

**VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE
COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN EN BEHEER**

DATUM : 15 mei 2003, aanvang 19.00 uur.

Aanwezig:

Wethouder	: mevrouw J. Eugster
Voorzitter	: de heer A. Durmus
Secretaris	: de heer P. Hendriks
Leden	: de heer J. van der Dussen de heer A. Koot de heer J. van Haren mevrouw P. Dollevoet de heer G. Schermers de heer A. Verheij mevrouw S. Duives de heer M. Pieters mevrouw P. van de Korput de heer A. Paanakker de heer R. Herfst de heer W. Vugs mevrouw P. van de Leemput

Ambtelijke medewerkers : de heer A. van den Brink

Verslag	: mevrouw B. Schouten
Pers	: B.D.
Publiek	: ± 24

1. OPENING EN MEDEDELINGEN

De voorzitter heet de aanwezigen welkom.

Hoewel het niet geagendeerd is, heeft hij wel enige mededelingen.

- Deze commissievergadering is in principe een voortzetting van de vergadering van 7 mei. De rondvraag is toen aan de orde geweest en komt daarom nu niet aan de orde. De heer Vugs zegt wel een vraag te hebben. Hij zal die schriftelijk stellen.
- Met betrekking tot agendapunt 2 (Centrumvisie Rosmalen) was er nog een brief binnengekomen van mevrouw Hobo. Die is aan de commissieleden uitgereikt ter kennisneming in verband tot de behandeling de Centrumvisie. Ook is er een brief van de heer de Wit binnengekomen met betrekking tot agendapunt 3. Aan de hand daarvan zal de zoon van de heer de Wit zijn zienswijze toelichten.
- Hij heeft van de heer Paanakker begrepen dat in raadsvoorstel 8 werd verwezen naar een advies van deze commissie (ontwikkeling visie stadscentrum). Dit onderwerp is echter al twee

maal behandeld in de commissie en wordt niet voor de derde maal behandeld. Het wordt rechtstreeks behandeld in de raad.

- Omdat er publiek te verwachten is om 19.30 uur, beginnen we niet meteen met de punten van de sprekers. Er zijn er vier voor agendapunt 2 en twee voor agendapunt 3. Daarom wordt nu eerst De Watertuinen behandeld (agendapunt 6), dan agendapunt 3, dan 2, en vervolgens wordt het lijstje afgewerkt.

[Onderstaand wordt de agendavolgorde aangehouden.]

2 tot en met 9: Zie bijgevoegde commissieadviezen.

10. SLUITING

De voorzitter sluit de vergadering met hartelijke dank aan de commissie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2003,

De secretaris,

De voorzitter,

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 2. Vaststellen centrumvisie Rosmalen
(raadsvoorstel 7)

ADVIES COMMISSIE : Voldoende voorbereid voor behandeling in de raad.

CDA: komt er niet op terug in de raad, akkoord.
Leefbaar: op een aantal punten terug, met name Dorpsstraat 69
VVD: in totaal en Dorpsstraat
Rosmalens Belang: akkoord, kom er niet op terug in de raad.
PvdA: akkoord, komt er niet op terug in de raad.
Bosch Belang en DE Stadspartij: akkoord behoudens de stemverklaring van mevrouw Van de Korput (mevr. Vd Korput is tegen).
SP: Dorpsstraat 69. Komt in de raad mogelijk met een motie om het aan te wijzen als gemeentelijk monument.
GroenLinks: akkoord, komt er niet op terug in de raad.

Inspreker de heer Van Grinsven van Van Grinsven Sanidrome aan de Raadhuisstraat 4c in de kom van Rosmalen zegt zich in hoofdlijnen te kunnen vinden in de centrumvisie maar de verdere uitwerking van de plannen baart hem zorgen, zeker zoals deze plannen in aansluiting op de visie door de heer Soeters zijn gepresenteerd. Zijn winkel, detailhandel, wordt hier duidelijk benadeeld, temeer daar er volgens hem toch diverse mogelijkheden zijn om Van Grinsven Sanidrome een betere aansluiting te geven op het centrumplan. Hij vraagt dringend hiermee rekening te houden. Gezien zijn positie lijkt het hem noodzakelijk betrokken te worden in de verdere ontwikkeling.

De heer Van Haren merkt op dat de plannen al lang lopen. Is inspreker eerder benaderd?

De heer Van Grinsven antwoordt de laatste drie jaar geen contact te hebben gehad met de plannenmakers. In het begin is hij wel benaderd.

De heer Verheij zegt begrepen te hebben dat Soeters de opmerkingen van inspreker wil meenemen en het plan aan wil passen. Heeft inspreker dat gehoord?

De heer Van Grinsven antwoordt in De Kentering gehoord te hebben dat Soeters het met de investeerders zou bespreken, maar hij heeft er niets meer van gehoord.

De heer Pieters heeft graag meer uitleg waarom inspreker zich benadeeld voelt.

De heer Van Grinsven licht toe dat zijn zaak door de plannen in een uithoek komt te zitten. Er komt een parkeerplaats voor zijn winkel. De helft van het aanzicht is straks verdwenen. Voor tien zaken is de achterkant gelegen voor zijn winkel. Ze gaan daar laden en lossen.

Door de heer Pieters gevraagd wat voor oplossing hij zelf ziet, geeft hij aan graag betrokken te willen worden zodat de verkoopfunctie behouden kan worden. Hij wil een andere invulling van die hoek. Daar moet het geen laad- en losplek zijn, maar er moet juist een winkelstraat zijn voor zijn deur.

De heer Paanakker merkt op dat het deel van het pand dat niet te zien is, uit vitrines bestaat. Het parkeren wordt verkleind, maar er komt wel een doorsteek van de parkeerplaats naar het binnengebied. Met andere woorden: met de winkel op zich is er geen probleem.

De heer Van Grinsven antwoordt dat wat dicht wordt gebouwd, de helft van zijn pand is.

De heer Vugs licht toe dat er containers worden gestald van de winkels erachter.

Mevrouw Van der Wijst, Dorpsstraat 69, heeft met een aantal commissieleden contact gehad en hun e-mails gestuurd.

Op 27 februari 2002 is door de raadscommissie de aanbeveling gegeven voor een grondige studie naar

het behoud van het pand. Soeters wil het toch doen verdwijnen en B&W gaan hierin mee; de projectontwikkelaar moet ruim baan krijgen.

Er wordt met twee maten gemeten: de bewoners van nr. 66 (honderd meter verder) vertelden dat ze een brief hadden gekregen waar in stond dat de gemeente een procedure gaat starten om hún huis op de monumentenlijst te plaatsen.

De hele gang van zaken komt op haar over als de omgekeerde wereld; de structuurvisie is nog niet vastgesteld en de deelvisie volgt een deel ervan niet. Het verhaal over het conserveren van linten snijdt geen hout. Op grond van het bestemmingsplan uit 1994 staan er ook nog dingen te gebeuren. Het laatste wat er van de linten nog over is, staat op de nominatie om gesloopt te worden.

Het dorps karakter moet behouden blijven, maar er zijn zelfs bouwhoogtes van 24 meter bij. Voor het gebied PTT/Aldi is het vigerend bestemmingsplan al niet meer toereikend. Hoezo dorpskarakter?

Uitvoering van de plannen zou niet mogelijk zijn met behoud van nr. 69. De locatie is alleen ingegeven doordat de projectontwikkelaar er gronden verworven heeft.

Uitvoering geven aan het vigerend bestemmingsplan is de beste oplossing (PTT/Aldi winkels en Molenhoek uitbreiden).

Ook de uitgangspunten zouden echt ter discussie moeten staan. Het DPO dateert van 1997. Toen werd voor De Groote Wielen van meer woningen uitgegaan. Ze vraagt op een nieuw DPO te wachten; het is best mogelijk dat het aantal vierkante meters naar beneden toe bijgesteld moet worden.

De monumentale bomen en hagen sluiten goed aan bij het dorpskarakter. Behoud ervan zou in het plan Buijs niet haalbaar zijn. Dat is het risico van de projectontwikkelaar, niet de verantwoordelijkheid van de gemeente. Ze vraagt het met zorg te ontwikkelen.

De heer Van Haren vraagt naar de mening van inspreker over de plannen, ingeval het mogelijk zou zijn haar pand te handhaven.

Mevrouw Van der Wijst antwoordt dat wanneer men van haar eigendom afblijft en er nog over een dorp gesproken kan worden, er te praten valt.

De heer Winkels had zich aangemeld als inspreker, maar is niet aanwezig. Een bewoonster die zijn punten naar voren wil brengen, vindt het echter ook goed als iedereen het artikel in de krant heeft gelezen.

De heer Van Weber spreekt in namens de wijkraad Rosmalen Centrum - Hondsborg. De wijkraad heeft de herziene versie van de centrumvisie bestudeerd en afgelopen dinsdag een openbare wijkraadsvergadering gehouden. Daaruit kwamen als belangrijkste punten naar voren: t.a.v. proces en procedure was het proces voor een aantal bewoners erg onduidelijk. Er blijft onvrede ontstaan omdat het plan onlogisch in elkaar steekt. Het gaat over verschillende aspecten: wonen, winkelen, verkeer, parkeren. Er wordt op de informatieavond hoofdzakelijk over het zuidelijk plandeel gesproken, en over andere aspecten niet of nauwelijks. Daardoor is het onduidelijk wat de visie inhoudt. Is het een plan van de projectontwikkelaar of een visie onder regie van de gemeente? Spreker zegt, dat het gevoel heerst dat de gemeente de regie niet in handen heeft.

Er zijn nog steeds strijdige zaken ten aanzien van de eerder toegezegde doelstelling.

Het plan wordt aan de Dorpsstraat dorps (lager) maar aan de andere kant aanzienlijk hoger (geen dorpskarakter).

De nieuwe bebouwing gaat de bestaande bebouwing enorm domineren. Die gaat in het niet verdwijnen en wordt daarmee niet gerespecteerd. De toren van de Lambertuskerk is niet meer beeldbepalend voor Rosmalen, maar de twee nieuwe torens van Soeters, die bijna net zo hoog zijn. De bewoners zien liever de Lambertuskerk als beeldbepalend. Dat buiten de bebouwingslinten een progressieve invulling is toegestaan, tast het dorps karakter aan; er komt een enorme steenmassa buiten dat lint.

Ook bij PTT/Aldi vindt een verdrievoudiging plaats (van 24 naar 82 woningen per ha).

Hij wil 'progressief' sterk begrenzen zodat geen verdere verstedelijking plaatsvindt.

T.a.v. het conserveren zijn er een hoop plannen langs die linten die gebruik maken van de huidige bestemmingsplanmogelijkheden. Die zijn ruimer. Hij is bang dat er van het conserveren niets terecht komt.

Soeters heeft zich helaas moeten beperken tot het zuidelijk plangebied. De wijkraad heeft liever een visie op het hele gebied.

Conclusies:

voer zelf de regie en laat die niet aan de commercie;

Soeters moet een visie maken over het hele centrum;

Laat Dorpsstraat 69 buiten de plannen;

Dorpsstraat 69 inwisselen voor Sanidrome, dan heb je ook de parkeerplaats te pakken.

De heer Van der Dussen vraagt hoe de wijkraad staat tegenover de plannen dat Rosmalen het tweede grootste winkelcentrum van Den Bosch krijgt.

De heer Van Weber antwoordt dat ze de bewoners gevraagd hebben of ze nog naar Den Bosch gingen als Rosmalen het tweede grootste winkelcentrum had. 45 procent zei dan in Rosmalen te blijven en had geen behoefte meer om weg te trekken. Trekkers blijven de twee supermarkten. In Den Bosch is dat toch anders met bijvoorbeeld V&D en Bijenkorf.

De heer Van Haren vraagt waar inspreker op baseert dat de gemeente de regie niet heeft of niet zou hebben.

De heer Van Weber antwoordt dat er alleen over het zuidelijk deel wordt gesproken en over winkels. Alsof dat het dorpse karakter zou bepalen. Soeters wordt ingehuurd door de projectontwikkelaar.

De heer Paanakker vraagt of De Grote Wielen dus niet onder regie van de gemeente staat. De architecten krijgen opdracht van de toekomstige ontwikkelaar. De gemeente is er belanghebbende bij.

De heer Van Weber vraagt of dat ook hier het geval is.

De heer Pieters vraagt hoe de bewoners van het centrum aankijken tegen het conserveren langs de linten.

De heer Van Weber antwoordt dat er in de Dorpsstraat en de Schoolstraat sprake is van een stukje (tegenover de Lambertuskerk). Je kunt bij de bouwplannen die al klaar liggen, niet conserveren. De bewoners vinden het mooie lijnen. Ze maken zich zorgen over het "progressieve" karakter buiten de te conserveren linten.

CDA : De heer Van der Dussen pleit ervoor oud en nieuw zo logisch mogelijk met elkaar te verbinden, zodat de eigen identiteit zo veel mogelijk wordt beschermd.
Er wordt over drie zones gesproken. In 1 wordt alleen laag gebouwd; in 2 komen woningen van een grote verscheidenheid. Wat wordt bedoeld met (niet) commerciële bedrijvigheid? Lijkt veel op 1; in 3 is er een mix van winkelbedrijven, horeca en ondergronds parkeren. Gaat dat over die 500 die eerder in beeld waren?
Het plan van Soeters (Brabants Dagblad 7 mei) juicht hij toe. Als nr. 69 blijft behouden, zou het plan geen doorgang kunnen vinden. Als het pand van Van Grinsven erbij betrokken wordt, zou 69 dan behouden kunnen worden?
Waar komt het sluipverkeer vandaan, waar gaat het naartoe? Zijns inziens is het gewoon druk wijkverkeer.
- - Hij noemt Dorpsstraat 69 best een knelpunt. De wethouder horend kan het niet anders. Het zou jammer zijn als dit plan niet door kon gaan, want het is een heel goed plan.
Het is goed dat men nog met Van Grinsven aan tafel gaat.
Het is jammer dat het om een deelvisie gaat, maar we moeten er toch mee werken.

Leefbaar 's-Hertogen-Bosch en Rosmalen : De heer Van Haren zegt dat er al jaren aan een dood paard

getrokken wordt in Rosmalen. We moeten eens keuzes maken. Zijn fractie vindt dat Soeters een goede keuze is geweest. Maar niet iedere stad of dorp leent zich voor grootschalige ontwikkelingen. Het planonderdeel Buijs is het grootste, het programma ervoor is flink. Hij gaat ervan uit dat Soeters een goed beeld heeft van de historie van Rosmalen. Wie heeft Soeters uitgenodigd voor het project? Rosmalen zou uitgroeien tot 40.000 inwoners. Daar moet een voorzieningenstructuur voor zijn. Er moet ook een levendig centrum zijn, overdag en 's avonds.

Herziening van de detailhandelsnota is niet nodig; er ligt er een. Het loopt mooi parallel met de ontwikkeling van de Groote Wielen; de tijd doet zijn werk.

Het is jammer dat het plan alleen op centrum-Zuid is toegespitst. Eerder is een integrale aanpak toegezegd.

Voor particuliere initiatieven geven wij als gemeente randvoorwaarden aan.

Er heeft verknipping plaatsgevonden; de integraliteit moet terugkomen.

Communicatie met betrokkenen / omwonenden is van levensbelang. Soeters wilde nog eens goed naar de nieuwe en bestaande bebouwing kijken. Soeters en de stedenbouwkundigen zijn vakbekwaam; hij vraagt een maximale inspanning om Dorpsstraat nr. 69 te behouden.

Hij heeft nog graag een uitleg waarom er betaald parkeren komt.

- - Het is een gemiste kans voor het cultureel centrum in Rosmalen dat het niet in deze visie is meegenomen.

T.a.v. de ontwikkeling rond Sanidrome is hij het eens met de wethouder, maar hij maakt de kanttekening dat je als ondernemer je nek uitsteekt. Het is jammer dat de betrokkene niet eerder is benaderd.

Verder komt hij er in de raad op terug.

VVD

: De heer Schermers zegt, dat de VVD betreurt hoe de geschiedenis van dit plan gelopen is.

1) Het had natuurlijk zo moeten zijn dat de gemeente eerst haar visie op Rosmalen bepaalt, het hoofdplan opstelt en dan pas deelplannen en dan pas bestemmingsplannen: dus de ontwerpstructuurvisie voortzetten en niet eerst -zoals letterlijk in het stuk staat- meer duidelijkheid willen hebben ten aanzien van een aantal ontwikkelingen, en dan de plannen van de gemeente er op aanpassen. De gemeente moet bedenken wat ze wil en zet vervolgens al het haar beschikbare instrumentarium in om dat te realiseren. De boel is nu op zijn kop gezet.

Wel hebben we als raad een probleem: we staan in feite met de rug tegen de muur. Door de vaststelling van het bestemmings-Centrum 1994 door de oude gemeenteraad van Rosmalen is ontwikkeling al in gang gezet. Dat neemt niet weg dat wij betreuren dat toen die grootschalige ontwikkeling gemaakt.

plan
deze
dat
mogelijk is

speci-
uitgesproken.
behoudt.

2) Tijdens de behandeling van de voortgang structuurvisie op 13 november 2002 hebben wij al aangegeven dat je kiest voor Rosmalen óf als wijk van 's-Hertogenbosch, óf je kiest voor het fieke en dorpse karakter. Wij hebben toen onze keus De VVD wil dat Rosmalen haar eigen karakter

aandacht aan
Rosmalen maar geeft ook
groeien tot stadsdeelcentrum. De
detailhandel, op basis waarvan de groei
echter of die ook echt in deze vorm
verhoudt deze verdubbeling zich tot de

Wij hebben ook, afgezien van de gevoelsmatige redenen, ook inhoudelijk vraagtekens bij de opschaling van Rosmalen en de noodzaak van verdubbeling van het winkeloppervlak. De Structuurvisie 'Stad tussen stromen' besteedt veel het behoud van het dorpse karakter van aan dat het winkelcentrum moet basis vormt dan de Nota reëel zou zijn. Vraag is noodzakelijk is. Hoe

terrein met
situeren, en we
woonbestemming en
toch ook de boel op z'n kop!
terreinen in eigendom zijn van de
kan de ontwikkeling van winkels op
doorgaan en de ontwikkeling van wonen op Boer
factor van belang is dat de VVD is voor een goede
categorieën van woningen; ook moet daarbij
zijn voor voldoende seniorenwoningen. Precies het
bestemmingsplan voor het land van Boer Buijs komt hieraan
tegenmoet, namelijk wonen voor ouderen. Verzocht wordt uit te

Molenhoek?. En het is toch niet meer dan normaal en wenselijk om de ontwikkelingen te laten plaatsvinden daar waar de mogelijkheden al open liggen: We hebben het PTT-Aldi- een winkelbestemming en daar gaan we woningen hebben het landje van boer Buijs met een daar gaan we winkels situeren, dat is Daar komt nog bij dat beide ontwikkelaar dus in feite PTT/Aldi gewoon Buijs. Nog een spreiding van aandacht

leggen, waarom het omgedraaid is?

behouden
dat er
behouden. U legt
omheen op te doeken.
strop maar zo aan dat
behouden vanzelf wel versterft.
negeer uw zienswijze.

3) Ten aanzien van de Dorpsstraat 69: Er ligt een keiharde uitspraak van de raad van Rosmalen dat de Dorpsstraat moet blijven. Vervolgens ontwikkelt u een plan zodanig geen randvoorwaarden meer zijn om het pand te er een strop omheen door alle openheid er En vervolgens wordt gezegd, raad, trek de de wens om de Dorpsstraat 69 te Feitelijk wordt gezegd: raad ik

Ook is het natuurlijk heel cynisch dat u vorige week als college spreekt over het behoud van Dorpsstraat 66 als gemeentelijk monument en dat het college voorstelt een ander gebouw dat ook leeft in het dorp als waardevol, wilt slopen. Leg dat nou eens uit.

voorzieningen
betaald parkeren
regeling moet komen voor

4) De VVD heeft zich eerder uitgesproken over betaald parkeren. Wij zijn en blijven voorstander van gratis parkeren bij de winkelcentra, alleen als er sprake is van gebouwde is het reëel betaald parkeren in te voeren. Nu er gaat komen vinden wij dat er een goede de bewoners in de buurt.

zal

Het voorontwerpbestemmingsplan moet nog komen. Conform onze bestendige gedragslijn (best plan Buitengebied en Zand)

de VVD uiteindelijk hun standpunt bij het bestemmingsplan bepalen.

Kortom, voorzitter, de VVD heeft nog vraagtekens bij deze centrumvisie en zou als richting hebben willen zien:

- Ontwikkel wonen bij boer Buijs,
- behoud 69
- het plan van Soeters wat ons betreft bij PTT/Aldi.

Rosmalens Belang

: De heer Verheij ziet Rosmalen met de toekomstige uitbreiding met de Grootte Wielen als een van de belangrijke centra van Den Bosch. De annexatie van Rosmalen door den Bosch hield verband met de noodzaak woningen te bouwen. Dat houdt in dat er allerlei voorzieningen moeten worden getroffen, waarbij uiteraard goede winkelvoorzieningen. Een en ander met inachtneming van de 'Rosmalense maat' voor een aangenaam verblijfsklimaat. Ook de verkeersstructuur moet zodanig zijn dat er geen sprake is van druk op het centrum. Parkeren moet bezoekersvriendelijk worden opgelost. Of dat betaald parkeren moet zijn wil hij beoordelen bij de oplevering van de grote plannen. Ook de aan- en afvoerroutes voor de supermarkten dienen op de juiste wijze te worden ingepland. Omdat er over een aantal projecten onvoldoende duidelijkheid is om de structuurvisie als geheel af te ronden, wordt gekozen voor deelvies.

Wat is de stand van zaken met betrekking tot het overleg met de private partijen omtrent de parkeermogelijkheden?

Soeters heeft toegezegd eventueel wat wijzigingen aan te brengen zodat ten dele aan de bezwaren van de heer Van Grinsven tegemoet gekomen kan worden. Dit moet met voortvarendheid worden onderzocht. Gelukkig is het overleg weer opgestart.

Hij pleit voor een bredere visie op het centrum van Rosmalen en denkt daarbij aan het terrein van het oude postkantoor (Aldi), Schoolstraat, Raadhuisstraat e.d.

Hij is benieuwd naar overzijde van de Dorpsstraat. Bijvoorbeeld De Kentering, waar simpelweg een 'stukje kaas' kon worden weggenomen. Is De Kentering inmiddels verkocht? Ook andere eigenaren van panden daar zijn benaderd voor verkopen, heeft hij gehoord. Is daar wat van waar?

Wat is de onderbouwing voor het afwijzen van De Kentering als multifunctioneel sociaal-cultureel centrum?

Een opdracht voor één plan voor het hele centrum van Rosmalen is

zeer gewenst.

Hij benadrukt naar aanleiding van het stuk van Winkels dat de gemeenteraad de richting van de beleidsontwikkeling bepaalt en niet de commercie.

Gevraagd naar zijn standpunt over Dorpsstraat 69 zegt hij in te stemmen met het plan zoals het voorligt. Op wat je een aantal jaren geleden gezegd hebt, mag je terugkomen.

PvdA

- : De heer Pieters is er erg over te spreken dat het plan er nu is. Het door hem gewenste wonen zit in dit plan.
- In de structuurvisie is een duidelijke lijn uitgezet. Kern is dat gekozen is voor een stedelijk centrum en verdichting; dan kom je hierop uit. Hij heeft begrip voor de bewoners, maar die keus is gemaakt. Hij is blij dat Soeters echt in staat is om het dorpse karakter vast te houden en zelfs te verstevigen. Het centrum krijgt een dorps karakter waar Rosmalen trots op kan zijn.
- Dit moet ook zijn weerslag krijgen in de andere plannen die op stapel staan. Verschillende architectuurstijlen naast elkaar is de kracht van dit plan.
- Naar Sanidrome en dat hoekje daar wil hij nog eens goed kijken. Hij vraagt daarop door te pakken, in samenspraak met de belanghebbers.
- De openbare ruimte moet ook echt openbaar zijn, maar dan moet er ook op ingezet worden om de openbare ruimte leefbaar te houden. Betaald parkeren is een hele stap. Hij hoort graag wat meer op over de invloed van de gemeente op de tarieven.
- Het is een prima plan. Hij vraagt Soeters meer te betrekken in het geheel.
- - Regie voeren is iets anders dan de baas spelen. Je kunt invloed uitoefenen.

Bosch Belang

- : De heer Paanakker spreekt ook namens DE Stadspartij.
- Hij memoreert dat de ontwikkelingen al dateren van 1994 en noemt het te gek voor woorden dat er negen jaar nodig is voor een visie, laat staan een ontwerp-bestemmingsplan. Zo duurt het elf jaar voor er een plan is: een schandaal. Om uit die impasse te komen, is Soeters ingeschakeld. Het is een totaalvisie, gedragen door de gemeente, de marktpartijen en Soeters. Het heeft in grote lijnen de steun van de beide fracties. Maat, schaal en situering sluiten goed aan op de oorspronkelijke maat en schaal van het centrum van Rosmalen, zeker met de lage aankappingen en de verschillende gevels. De stedenbouwkundige opzet geeft een speelse oplossing met snelle beeldwisselingen. Hij is van mening dat de bezoekers het ook zo zullen ervaren en er daarom vaak terugkomen. Hij heeft grote waardering voor hoe Soeters erop ingespeeld heeft. Het doet geen afbreuk aan het dorpse karakter.
- De parkeergarage is gesitueerd met trekkers daarboven, maar is dat een juiste lokatie? Zo krijg je: uit de garage, winkeltje doen en weer weg. Met de trekkers aan de andere kant is er meer loop langs andere winkels.
- Hij is het eens met de wijkraad dat Soeters ook naar het grotere geheel moet kijken.

T.a.v. Dorpsstraat 69 zijn beide fracties (behoudens mevrouw Van de Korput) van mening dat die niet kan blijven bestaan zoals het nu is. Het pand hoort in zo'n stedelijk centrum niet thuis. Het is stedenbouwkundig storend als er ineens een gat tussen zit.

- - Een stedenbouwkundige hoeft geen architect te zijn. Soeters valt goed. In hoeverre kan hij niet even verder kijken om de hele structuur in beeld te brengen, en vervolgens kunnen er meer architecten komen.

GroenLinks

- : De heer Herfst kan in principe instemmen met de centrumvisie Rosmalen. Het karakter van Rosmalen verandert, maar er is nog steeds sprake van een dorps karakter, maar aangepast aan de 21^{ste} eeuw. De geschiedenis gaat door; ook dorpen ontwikkelen zich. Daarnaast is verstedelijking nodig waar het kan, anders hebben we straks geen platteland meer over.
- De omvang van de ontwikkeling levert niet alleen kansen op, maar ook het risico dat 'details' meegezogen worden die bij kleinere plannen helemaal geen detail zouden zijn. Bijvoorbeeld Dorpsstraat 69. De onderbouwing is niet zo sterk ("het moet zo"). Als het plan niet zo groot was geweest, was een verrassende oplossing mogelijk geweest. Voor betrokkenen zijn het geen details.
- Hoe wil de wethouder het organiseren dat bij de uitwerking de menselijke maat niet uit het oog verloren wordt en de huidige marktontwikkelingen goed in het oog gehouden worden? In de dynamiek van het grote plan mag je niet voorbijgaan aan de actuele ontwikkeling enerzijds en de menselijke maat anderzijds. Hij wil niet achteraf corrigeren en met planschade e.d. te maken krijgen, maar tijdig tijdens het traject zaken worden onderkend en erop gereageerd wordt.

Socialistische Partij

- : De heer Vugs memoreert dat het al weer meer dan een jaar geleden is dat de visie voor het centrum van Rosmalen de inspraak in ging. En dat hebben we geweten, gezien de ruim 160 zienswijzen die zijn ingebracht. Door deze burgers en ook de wijkraad, een adviesorgaan van B&W, is vooral aangegeven bezwaar te hebben tegen de massaliteit van de plannen voor centrum-Zuid, het toenemen van de verkeersbewegingen in dit gebied, het niet opnemen van de Sanidromevestiging in de plannen en het verdwijnen van een markant punt in het dorp, Dorpsstraat 69. Als raad hebben wij bij het ingaan van de inspraakrondes in ruime meerderheid aangegeven dat getracht diende te worden dit pand te behouden bij het opstellen van de verdere plannen. De wethouder zou deze zienswijze van de raad inbrengen bij de planmakers. Dit heeft nog niet tot het door de raad gewenste resultaat geleid. Hoe moet hij de aanwijzing van Dorpsstraat 66, Villa Vreeburg, tot gemeentelijk monument zien in relatie tot het 30 meter verderop gelegen pand Dorpsstraat 69? De vraag is of door het aantrekken van de heer Soeters en het presenteren van de plannen door hem op de informatieavonden, de aandacht niet te veel is afgeleid van de andere delen uit dit centrumplan. Als je niet teveel massa op de ene plek wilt hebben en je toch wilt vasthouden aan je uitgangspunten, dan moet je deze massa verspreiden over een groter oppervlak. Naar zijn idee zou het dan ook goed zijn wanneer niet alle winkels en voorzieningen gepland zouden worden op het stukje

grond van "Boer Buijs" doch over alle nog te ontwikkelen gebieden (communicerende vaten). Dit is wellicht een nieuw uitgangspunt, maar beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald. Een voordeel van deze spreiding zou ook een betere verdeling van de verkeersbewegingen over het gehele gebied zijn. Wellicht wordt het dan ook mogelijk Dorpsstraat 69 te conserveren, zoals door de voormalige gemeente Rosmalen reeds was aangegeven.

Voorts moet het de SP van het hart dat, terwijl gepleit wordt voor het conserveren van de oude lintbebouwing aan de Dorpsstraat (en dit slechts over een lengte van ca. 200 meter gaat plaatsvinden) deze bebouwing in de Schoolstraat gesloopt zou kunnen worden voor nieuwbouw. Ook de Schoolstraat is een van de markante linten die Rosmalen bezit, evenals de Raadhuisstraat en de Deken Fritsenstraat dat zijn. Ook in deze linten moet je dan conserverend bezig zijn. Deze conservering dient dan wel de ontwikkeling van Rosmalen door de jaren weer te geven, waartoe ook de latere tweelagige niet-agrarische gebouwen behoren, zoals hiervan in de gehele Dorpsstraat en Weidestraat nog enkele voorbeelden van staan.

De gemeente bepaalt de richting van beleidsontwikkelingen in samenhang met belangen van derden. Marktpartijen haken daarop in. Particulier initiatief is goed als dit blijft passen in de door de gemeenschap gewenste richting.

Betreffende het betaald parkeren in de parkeergarages en vervolgens ook in andere delen van het dorp: wordt in andere stadsdelen in 's-Hertogenbosch dan ook betaald parkeren ingevoerd?

- - Als de huidige twee supermarkten als trekker bestempeld worden, is het wel erg karig.

DE Stadspartij : Zie Bosch Belang.

D66 : Niet aanwezig.

Wethouder : Mevrouw Eugster verheldert over de termen plangebied, plannen, visies, dat de visie hetzelfde plangebied betreft als het nu vigerend bestemmingsplan '94 (dus ook de Schoolstraat). Het plan van Soeters (ingehuurd door de ontwikkelingscombinatie) is niet het totale gebied.
Hetzelfde verhaal geldt voor conserveren, progressief en linten. Daar beoordelen we straks ook het particulier initiatief over.
– De gemeente voert inderdaad de regie. Het college werkt uit wat de raad zegt.
Er zijn al dingen afgetikt, zoals de ruimtelijke structuurvisie, de detailhandelsnota, het bestemmingsplan Groote Wielen, waardoor er voldoende basis is om op deze manier bezig te zijn.
De Groote Wielen wordt overigens in z'n totaal gebouwd.
– Dorpsstraat 66 en 69: onze dienst Bodemonderzoek, Archeologie en Monumenten maakt een monumentenselectieproject. Daar staat 69 niet op, 66 wel.
T.a.v. 69 licht ze toe dat er 1600 meter weg zou vallen in een cruciale plek in het plan. Het gaat om parkeren, woningen en winkels. Dat kan niet ingeruild worden tegen de locatie Van Grinsven (die inmid-

dels is uitgenodigd voor een gesprek).

– Detailhandel buiten het centrum: de Molenhoekpassage is een buurtwinkelcentrum. De normen worden eind van het jaar herijkt, maar dat zal geen gigantisch aantal vierkante meters opleveren. Als er nu wel vierkante meters detailhandel zijn, liggen er rechten.

– Structuurvisie, dan deelvisie, dan bestemmingsplan, doet het college volgens haar ook. Er spelen nog andere zaken in Rosmalen. Het is niet zo dat ze niet naar de omgeving kijken.

Er speelt ook dat nog aan de A50 en A2 gewerkt wordt (vandaar het sluipverkeer).

– Of Soeters ook betrokken wordt bij PTT/Aldi kunnen we als gemeente niet bepalen. Daar kan ze dus geen uitspraak over doen. Zo ver gaat de regie van de gemeente niet.

De filosofie wordt doorgetrokken naar de Schoolstraat en naar het bestemmingsplan. Maar ze kan t.a.v. Soeters geen toezegging doen.

– Ze heeft uitgelegd waarom we voor deze visie gaan: je kunt geen gaten schieten zonder het geheel onderuit te halen.

– Parkeren: als je kiest voor ondergronds parkeren (wat volgens het college moet bij deze schaal), kost dat geld. Dan moet je kiezen voor het regime van betaald parkeren. Ook om te reguleren, anders worden het veredelde carpoolplekken.

Betreffende andere winkelcentra (zonder daar nu uitspraken over te willen doen) denkt ze aan een glijdende schaal richting betaald parkeren.

– Menselijke maat / detail: daar moet inderdaad wel degelijk rekening mee gehouden worden. Ze wijst erop dat er wel een programma is dat we gaan realiseren. Zij zit ook in de stuurgroep. En het college komt steeds bij de raad met het (voorontwerp)-bestemmingsplan, dus de raad kan het volgen. Er wordt niet overheen gebanjerd.

– Eind van het jaar wordt de detailhandelsnota herijkt. Je moet er ook rekening mee houden dat de economie pieken en dalen heeft.

– Overleg in verband met parkeren met particuliere partijen: ze weet op dit moment niet wat de stand van zaken is.

– Kentering: in januari is er een tussenrapportage geweest aan de commissie, waarin staat waarom niet is gekozen voor de kentering als multifunctioneel sociaal-cultureel centrum: oorzaak hoge aankoopkosten en wat er vertimmerd moest worden.

– De opmerkingen van 'jammer' ziet ze als een stemverklaring.

De opmerking van de heer Paanakker over de supermarkt neemt ze mee.

– Communicerende vaten / spreiding: een grote spreiding is andermaal verdelen maar geen succes voor het functioneren van het winkelcentrum. Concentreren is beter, zo leert de praktijk.

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 3. Vaststelling bestemmingsplan 'Kom Empel, herziening Brink en omgeving' (raadsvoorstel 10)

ADVIES COMMISSIE : Akkoord. Voldoende voorbereid voor behandeling in de raad.

Inspreker de heer Van der Linden bericht dat zijn bezwaar over de verkeerstechnische aspecten met betrekking tot zijn woning in de bezwarennota worden weerlegd.

De invulling van de bestemming verkeersdoeleinden wordt echter opengelaten. Toch is aangegeven dat de Zouavenstraat wordt doorgetrokken, en uitmondt op zijn woning. Daar richt zich zijn belangrijkste bezwaar tegen. Het betreft nog een indicatie, maar het kan morgen definitief zijn. Is er gedacht aan de extra verkeers- en geluidsoverlast recht tegenover zijn woning?

Hij sluit na een besluit vervolgstappen niet uit.

De heer Vugs vraagt of het inspreker veel waard is als de weg wat wordt opgeschoven.

De heer Van der Linden antwoordt bevestigend. Men moet dan schuin oversteken, maar het is wel beter.

De heer De Wit heeft een bijdrage uitgereikt. Het is die van zijn vader en moeder. Hij heeft de bezwaren nog onvoldoende beantwoord gezien.

Voor zijn vader is het dermate ingrijpend dat hij er psychisch en fysiek zo onder geleden heeft dat hij hier niet kon zijn. Daarom voert hij het woord namens zijn vader.

De onderbouwing is zwak en theoretisch en niet gericht op de praktijk.

Naast het huis en ervoor vindt een toename plaats van het aantal verkeersbewegingen door de tien seniorenwoningen, de fysiotherapiepraktijk en de medewerkers van de supermarkt. Bovendien wordt het tijdstip (nu rond 10 uur en van 16 tot 17.00 uur) straks 6 uur en 21.00 - 22.00 uur. Dat is veel storender en intensiever.

Er komt weliswaar een rondweg, maar er gaat nog veel verkeer over De brink en de Burg. Godschalkstraat. Nu is het verkeer dertig meter van hun huis af, straks vijf meter. Dat is veel indringender en storender.

Er komen tien woningen waar nu schapen lopen. Daarnaast komt hier de jeugd, die bij de supermarkt werkt.

De aanblik verandert vanuit het huis: nu groen en dieren, straks beton, een boompje, rollators.

Laden en lossen is behoorlijk storend. Hij heeft grote twijfels bij de draaicirkels om de sluis in te komen.

Om 6 uur 's morgens zal het al beginnen en regelmatig zal het een af en aan rijden zijn voor de bevoorrading door de diverse leveranciers. Ook winkelwagens en het op en neer gaan naar de parkeerplaats geven drukte. Dat geldt ook voor de senioren: die nemen hun winkelwagentje waarschijnlijk mee.

Winkelend publiek en personeel voor en achter het huis geven veel meer overlast dan nu met kinderen en diertjes.

Het is nu al lastig langs de garage heen te steken. Straks zijn er alleen wat parkeerplaatsen met wat bomen en hebben ze een parkeergarage waar geen auto in kan.

Wat betreft speelruimte en rust: zijn ouders hebben drie kleinkinderen die naar de diertjes willen. Dat zal straks over zijn: er zijn dan alleen parkeerplaatsen en seniorenwoningen. Hij heeft begrip voor de noodzaak van seniorenwoningen, maar er wordt niet serieus werk gemaakt van het woonbelang van zijn ouders. Verder storen ze zich aan de procedures als voorlichting en behandeling. Ze voelen zich in hun hemd gezet. Ze rekenen op begrip in woorden en daden.

De heer Van Haren vraagt of het eigen belang van inspreker prevaleert boven het algemeen belang van de inwoners van Empel.

De heer De Wit antwoordt ontkennend: hij heeft begrip voor het algemeen belang, maar er wordt voorbijgegaan aan het individueel belang.

De heer Pieters vraagt een voorbeeld van het verkeerd behandelen door de gemeente.

De heer De Wit verwijst naar de toestand van zijn vader. En: ze zijn niet voldoende respectvol en voldoende geïnformeerd behandeld.

Als de heer Pieters doorvraagt, zegt hij dat veel bezwaren theoretisch weerlegd kunnen worden, maar de slotsom is: we gaan door met de ontwikkeling, terwijl niet duidelijk is hoe een en ander in de toekomst gaat functioneren; daarvoor wordt weer naar andere procedures verwezen. De heer Pieters constateert, dat hij doelt op de te zijner tijd noodzakelijke vergunning ingevolge de wet Milieubeheer.

De heer Paanakker vraagt of inspreker het commentaar in het raadsvoorstel heeft gelezen, en of hij met een planschadeprocedure komt. Op beide vragen antwoordt de heer De Wit bevestigend.

CDA : De heer Van der Dussen is blij dat er op dit moment een besluit is ter vaststelling van het bestemmingsplan Empel: al drie jaar ligt de grond braak en er is niets gebeurd. Het is goed dat er gewinkeld kan gaan worden.
Het is belangrijk dat er haast gemaakt wordt met de kom autoluw maken. Struikelblok voor de rondweg is het ontbreken van de eigendom van een stuk grond. Hoe lang gaat de verwerving nog duren?
Op de bezwaren van de familie De Wit is voldoende ingegaan; eventuele planschade wordt door een taxatiebureau bekeken.

Leefbaar 's-Hertogen-Bosch en Rosmalen : De heer Van Haren is het met de heer Van der Dussen eens dat er eindelijk iets gaat gebeuren. De uitbreiding van het aantal inwoners is meer dan de helft.
Bij omwonenden is er altijd overlast bij een dergelijke vestiging. Hij nodigt de stedenbouwkundigen uit de overlast zo min mogelijk te doen zijn. Maar de voorzieningen zijn hard nodig.
Wat betreft de verkeersafwikkeling hebben de bewoners straks met een autoluw stuk er ook het woongenot van.
- - Wil de wethouder een maximale inspanning doen bij de uitvoering van de plannen om aan de bezwaren tegemoet te komen?

VVD : De heer Schermers sluit aan bij de voorgaande sprekers.
Evenals vorig jaar dringt hij erop aan eerst de rondweg te realiseren voor de doorgaande weg er uitgaat, anders gaan ze allemaal over de parallelweg. Hij wil daar graag een toezegging van de wethouder van.

Rosmalens Belang :

PvdA :

Bosch Belang :

GroenLinks :

Socialistische Partij : De heer Vugs vraagt eerst de verkeersafwikkeling goed af te werken voor er aan de kom van Empel gesleuteld wordt.
Hij vraagt de weg niet vlak voor het huis van de heer Van der Linden uit te laten komen, maar rekening met hem te houden. Ook hij

vraagt bij de invulling zoveel mogelijk met de belangen van de heer de Wit rekening te houden (bv. laden en lossen).

DE Stadspartij :

D66 : Niet aanwezig.

Wethouder : Mevrouw Eugster wil inderdaad eerst de rondweg realiseren voor er een knip komt en aanpassing. Het bestemmingsplan maakt een bepaalde inrichting mogelijk. Over de feitelijke inrichting zal straks nog overleg plaatsvinden en is nog bezwaar mogelijk. Ze hebben dankbaar gebruik gemaakt van de Kom-commissie. De rondweg komt in Empel fase 3. Ze zijn wel degelijk actief wat betreft de aankoop van gronden. Misschien zal het via onteigening moeten. Het bestemmingsplan fase 3 Empel komt naar verwachting in juli in de commissie.

- Bij een eerder plan kregen ze een categorie 1 opmerking van de PPC. Toen is het omgegooid en daar is dit plan uit gekomen.
- Bezwaren en zienswijzen worden in de gemeentelijke trant beantwoord. Dat komt misschien formeel over, maar de procedure brengt dit met zich mee.
- Er komen tien seniorenwoningen en tien parkeerplaatsen, alleen voor die seniorenwoningen. De bezoekers aan de fysiotherapiepraktijk en de medewerkers kunnen daar alleen te voet komen.
- Laden en lossen gebeurt inpandig.
- Er is voor het algemeen belang gekozen, maar ze houdt het persoonlijk belang zeker in het oog. Ze zal er contact over houden, maar ze moeten wel aan de slag.

Er is gewezen op de planschadeprocedure. Ze denderd niet door om iets mogelijk te maken, maar ze kan er verder niet aan sleutelen.

- welke regelingen mogelijk zijn voor laden en lossen kan ze zo niet zeggen; dat zal nader worden vastgelegd.

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 4. Keuze ontwerper GZG-locatie (raadsvoorstel 9)

ADVIES COMMISSIE : Voldoende voorbereid voor behandeling in de raad. Commissie is het eens met de keuze. Degenen die nog willen spreken over de aanpak met betrekking tot de toekomstige invulling, komen erop terug in de raad.

CDA : De heer Koot is blij met de keus. Er is een goed traject gelopen met bijeenkomsten met de bevolking en interactief. De bemerkingen van de belangengroeperingen en welstandscommissie kunnen meegenomen worden bij fase 2. MBM moet hier wel voor open staan. Hij heeft wel zorgen om de bereikbaarheid; die blijft in 2010 slecht. Hij wacht met spanning de nadere onderzoeken af Voldoende voorbereid voor behandeling in de raad.
- - Hij wil dat de trajecten gezamenlijk oplopen en niet eerst de bereikbaarheid oplossen.

Leefbaar 's-Hertogen-Bosch en Rosmalen : De heer Van Haren sluit in grote lijnen aan bij het CDA. Het is een belangwekkende ontwikkeling in de stad. Hij noemt de keuze voor de ontwerper de juiste. Het is een zware taak voor de wethouder om de voortgang erin te houden. Zijn fractie wacht de ontwikkelingen met spanning af.

VVD : De heer Schermers zegt dat de VVD blij is met Mackay die wat de bevolking en de monumentencommissie betreft het meest recht doet aan de omgeving, met als toegevoegde waarde het binnenhalen van water en groen in het gebied.

en
al
de
stad is
de status
stad, althans
de Monumenten
kanttekeningen bij.

1) Voor de VVD is de cultuurhistorische waarde van de driehoek van de verdere planvorming, uitgangspunt. Wel heeft de VVD eerder in november vorig jaar een afkeur uitgesproken over plannen ten aanzien van hoogbouw. Hoogbouw in onze prima, maar – redenerend vanuit de cultuurhistorie en van beschermd stadsgezicht- niet in dit deel van de niet in de voorgestane hoogte en dichtheid. Ook commissie en Patijn plaatsen hier hun

van
straatjes en

2) Ten aanzien van de nieuwe bebouwing. De bewoners en bezoekers van de stad hebben bewezen dat zij de combinatie aantrekkelijke winkels en kleinschalige en verrassende pleintjes met een historisch karakter van belang

vinden. Daarom
Volterra bijzonder en
Hertogenbosch bijzonder blijft en nog
het accent van de bebouwing dan ook op
plaats van op eigentijds en contrastrijk. Dat
wordt bewezen bij bijvoorbeeld Brandevoort en

zijn en blijven steden als Brugge, Passau en
wij willen dat om die reden 's-
meer wordt. Voor ons ligt
historische uitstraling in
dat uitstekend kan,
in Den Haag.

gemaakt

3) Dat betekent dus ook dat het programma van 85.000 m² er
anders uit zou kunnen zien of dat ook veel meer gebruik
wordt van ondergronds bouwen.

Het aantal vierkante meters gaat van 103.000 m² naar 85.000 m².
Maar onduidelijk is waarop nu bezuinigd gaat worden, is dat op
wonen, op winkels, of hoe moeten we dat zien? En is nu de
vertaling van het programma in de vierkante meters volgens de
"Visies nader beschouwd" leidend?

t.o.v. de

4) Ten aanzien van parkeren wordt de aanname gedaan dat de
Tolbrug geamoveerd gaat worden. Wij willen weten wat dit
betekent voor de parkeerbalans. Hoe verhoudt het zich tot het
totale aantal plaatsen in de stad. Als het er minder worden
huidige situatie, hoe wordt dat dan gecompenseerd?

En dat je wel kunt zeggen dat het minder plaatsen worden, maar
dat de behoefte aan parkeerplaatsen blijft bestaan, dat wordt er
niet minder om. Hoe ga je daarmee om?

En om hoeveel parkeerplaatsen gaat het nu eigenlijk
1. voor bewoners en 2. voor bereikbaarheid van de stad.

staat in
opgelost,
immers op

De VVD staat op het standpunt dat er niets geamoveerd moet
worden voordat de parkeerproblematiek die ons te wachten
dat gebied met realiteitszin en gelijkwaardigheid wordt
voor zowel bewoners als bezoekers. Ook Patijn wijst
het autoverkeer in het plangebied als aandachtspunt.
Wethouder, deelt u onze mening in deze?

ten
voorkomen.
moeten worden

5) Nu de keuze voor MBM duidelijk is, moet ook met de
kanttekeningen van het plan, zoals de onduidelijke achterkan-
van gebouwen, iets gedaan worden om dat risico te
Alle kanttekeningen (zoals ook Patijn die noemde)
meegenomen in het Programma van Eisen.

6) Tot slot, het programma van eisen is indicatief, maar we willen
nú de discussie gaan voeren over de definitieve kaders nu de
ontwerper duidelijk is.

zienswijzen

Wij vragen het college ons voor te leggen verschillende
over het definitieve programma, met:

met
ties

- 1) De verschillende belangen die spelen, die strijdig zijn en in het geding zijn;
- 2) De keuzes die voorliggen uitgewerkt in beleidsalternatieven heldere doelen en criteria;
- 3) De maatschappelijke en bestuurlijke effecten en consequenties per alternatief;
- 4) De financiële consequenties etc.

Rosmalens Belang

:

PvdA

:

Mevrouw Duives onderschrijft de keuze van het college. Ze maakt een compliment voor de procedure: er viel echt iets te kiezen. De

keuze van het college sluit in de visie van haar fractie het beste aan bij de plek waar het plan moet komen.

Ze vraagt een aantal zaken in de opdracht naar de ontwerper mee te nemen. Zo baart de infrastructuur rond het parkeren (de garage in en uit) haar fractie zorgen, met name op zaterdag. Ze adviseert de ontwerper een keer op de Zuid-Willemsvaart te zetten op een zaterdagmiddag. Deze infrastructuur heeft prioriteit voor we überhaupt met het plan verder kunnen, anders wordt het een groot drama. Zoals de ingang nu is, gaat het nooit. Het moet echt opgelost worden voor het verder gaat. Ze heeft er zorg over dat MBM dit stukje niet voor elkaar krijgt.

Pluspunt van het Antwerpse bureau is de gefaseerde flexibele aanpak. Ze vraagt ook MBM opdracht te geven voor een gefaseerde aanpak.

Ook wil ze een onderzoek naar de commerciële vierkante meters: van welke kwaliteit moeten die zijn en wat is het effect op de uiteinden van Vugtherstraat, Orthenstraat en Hinthamereinde? Anders krijg je verschuivingen. Ze ondersteunt daarin de ondernemers van het centrum.

De verhouding in de differentiatie van de woningen in het plan (20% sociale-woningbouw) is voor haar fractie wel een hard punt: ook minder draagkrachtigen moeten op een A-A locatie kunnen wonen. Daar zal ze het plan op beoordelen.

Torens zijn nodig voor de leefbaarheid. Het referentiebeeld is niet het hare; ze had liever iets slankers. De torens van het bureau uit Parijs waren heel mooi.

Bosch Belang

- : De heer Paanakker noemt de procedure goed. Het plan is karakteristiek voor de binnenstad: fijnmazig, verticalisme (parcellering), gevelpatronen en het moet spannend zijn. Daar komen bezoekers voor.
- Gezien fouten in het verleden vraagt hij heel zorgvuldig met deze locatie om te gaan. Het is een goede zaak dat het klooster als positief wordt meegenomen.
- In een gefaseerde ontwikkeling is er mogelijk over de torens nog iets te zeggen.
- Het plan is niet te vergelijken met het Paleiskwartier. De raad moet dan ook maximale invloed hebben. We moeten streven naar fijnmazige invulling met aandacht voor de historische omgeving. Daar passen geen torens in. Hij vraagt aanpassing bij fijnmazigheid, verticalisme, gevelpatronen en dat het spannend moet zijn.
- Het zuidelijke deel spreekt hem meer aan. Voor het noordelijke deel kijkt hij meer naar bOb van Reeth. Daar zit verticalisme in.
- Hij hoopt dat de wethouder die visie / gedachte mee wil nemen.
- Bij omlegging van de Zuid-Willemsvaart is die voor leuke dingen te gebruiken, bijvoorbeeld parkeergarage.
- In het woonbeleid staan voor 2005 500 bouwvergunningen gepland. In 2010 wordt de eerste woning opgeleverd. Hij acht het nodig dat we het woonbeleid nog eens ten aanzien van de aantallen met elkaar door gaan nemen; hij ziet er grote gaten vallen.
- - De bereikbaarheidsproblematiek moet eerst opgelost worden.

GroenLinks

: De heer Herfst is het eens met de keuze voor de ontwerper. De oppervlakte gaat van 103.000 naar 85.000. Betreft dat winkels, wonen of een combinatie daarvan? Hij hecht erg aan wonen in het gebied.

Het programma van 20% sociale bouw, 30% middelduur en 50% duur, lijkt een logische verdeling, maar hij waarschuwt voor een ad-dertje onder het gras: juist in zo'n groot gebied kun iets rechtekken als er scheefgroei is in het grotere gebied: is het in de binnenstad 20-30-50? Zo ja, dan kunnen we die percentages gaan bouwen. Maar hij denkt dat de verhouding scheef is. Die kun je daar recht gaan zetten.

Hij zegt desgevraagd dat de gemeente samen met de corporaties in de buidel moet tasten bij sociale-woningbouw. Hij wil eerst kijken wat nodig is en dan politieke keuzes maken. Omdat dit niet door deze wethouder beantwoord kan worden, komt hij er in de raad op terug.

T.a.v. de bereikbaarheid noemt hij de beschrijving van de aanpak op pag.5 onvoldoende. Wie heeft dat durven opschrijven? Er ligt geen zesbaans toerit, en ook fietsers en voetgangers moeten het centrum kunnen blijven bereiken. Autobereikbaarheid moet veranderd worden in bereikbaarheid. Hij pleit voor een pas op de plaats. Er staat dat de situatie filevorming geeft en hoe dat op te lossen. Maar dat is het niet: de bereikbaarheid van de binnenstad is in het geding. Er moeten keuzes gemaakt worden die voor de hele binnenstad gelden, breder dan het GZG-terrein. Hij dringt erop aan de oplossing niet te zoeken in het GZG-terrein, maar in de te krappe parkeerring om de stad. We moeten dus verder kijken en de transferia oppoetsen, een toegang maken bij de Maastrichtseweg of dat soort zaken.

Pag.4 geeft nog een voorstel voor de procedure. Is dat dit? Hij hoopt van niet. Wanneer komt die dan? Er hoort volgens hem nog iets tussen, vóór de vervolgpdracht.

Hoe worden burgers in de vervolgprocedure betrokken? Er moet iets te kiezen blijven, voor de commissie, voor de raad, maar ook voor de bevolking.

Socialistische Partij

: De heer Vugs stemt in met het besluit. Hij maakt complimenten voor de gevolgde procedure: er viel inderdaad iets te kiezen. Hij vraagt in het vervolg het keuzemoment erin te houden voor de burgers.

Het percentage sociale-woningbouw is aan de magere kant. We moeten de regie als gemeente in handen blijven houden.

DE Stadspartij

: Mevrouw Van de Leemput is met de torens helemaal niet blij. Ze is bang dat er erg veel winkeloppervlak komt. Doet het college de winkeliers daar een plezier mee? Nieuwe stukken blijken telkens te-genvallers; zie het Lombardje, en in de Arena moeten enkele winkels het dragend houden.

Wat betreft parkeren is ze tegen weer een grote parkeergarage. Hoe is de bereikbaarheid vanaf de Markt? Hoe gaat het bestaande verkeer voor laden en lossen naar het nieuwe gebied?

Zijn de ontwikkelingen in de hand te houden als de projectontwikkelaars het anders willen?

Ze is erg voor historiserend bouwen en vraagt het daar toe te passen.

D66 : Niet aanwezig.

Wethouder : Mevrouw Eugster geeft aan dat het niet iedere keer zo spannend zal zijn om te kiezen, maar het is het college goed bevallen en ze doen hun best.

- T.a.v. de bereikbaarheid wordt aangegeven dat de procedure aanvaardbaar is. Er is genoeg tijd om stappen te kunnen zetten. Ze heeft wel degelijk oog voor andere zaken.

Er wordt een masterplan opgesteld. Daarin baseert het college zich op een groot aantal feiten. Als de bereikbaarheid een probleem blijkt te worden, nemen ze het daarin mee. De bereikbaarheid wordt ook nadrukkelijk afgewogen in relatie tot de gevolgen voor de binnenstad in het totaal, dus ook buiten dit gebied van het GZG. Er mag geen stop op het gebied komen en ook geen hinder voor de rest van de binnenstad.

Na deze stap komt het masterplan waarin alle aspecten meegenomen worden en de lijntjes strakker aangetrokken worden. Ze kijkt verder dan de grenzen van het plangebied, ook met betrekking tot de bereikbaarheid.

- Torens: er is sprake van functiemenging, dus ook wonen is belangrijk. Straks zullen de diverse nota's eronder (nota woonbeleid, nota hoogbouw) toetssteen zijn.

Ze weet niet hoe de huidige verdeling in woningcategorieën op dit moment is in de binnenstad.

- Bereikbaarheid vanaf de Markt voor bestemmingsverkeer is op dit moment een te gedetailleerde vraag.
- Gefaseerd en flexibel: dat is de praktijk tegenwoordig al. Ook met het programma zijn ze flexibeler, zo wordt meerdere keren genoemd.
- Inderdaad is de 18.000 meter besparing nog niet ingedeeld. Ook ingeval voor een besparend programma gekozen wordt, zal in dat gebied ook verdicht moeten worden.

Maar er zijn nog zo veel trajecten te gaan waarin de raad aan het woord komt, dat er veel mogelijk is.

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 5. Verzoek om planschadevergoeding van de heer J.J. Geurden, Orthense Hoven 23, in verband met onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Schaarhuispad.

ADVIES COMMISSIE : Voldoende voorbereid voor behandeling in de raad.

CDA :

Leefbaar 's-Hertogen-
Bosch en Rosmalen :

VVD :

Rosmalens Belang :

PvdA :

Bosch Belang :

GroenLinks :

Socialistische Partij :

DE Stadspartij :

D66 : Niet aanwezig.

Wethouder :

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 6. Voorontwerp uitwerkingsplan De Watertuinen
(commissienummer 8)

ADVIES COMMISSIE : Akkoord.

CDA :

Leefbaar 's-Hertogen-
Bosch en Rosmalen : De heer Van Haren kan zich in grote lijnen aansluiten bij de SP. Hij is een beetje verbaasd dat in de beginfase meteen duurdere woningen worden gebouwd. Waarom niet eerst sociale woningbouw?

VVD : De heer Schermers vindt het heel belangrijk dat we nu een start maken met de woningbouw voor het bovensegment van de woningmarkt, met vrije kavels en grotere woningen. Onderzoek op onderzoek wijst immers aan dat we daar tekort hebben. Vraag is wel waarom het zo lang op zich heeft laten wachten; Ten tweede is hij benieuwd hoe het onderhandelingstraject gelopen is, kunt u daar verantwoording over afleggen .

Rosmalens Belang :

PvdA :

Bosch Belang :

GroenLinks :

Socialistische Partij : De heer Vugs merkt op dat begonnen wordt met het duurdere segment. Vraag is of dat niet achterhaald is door de ontwikkelingen uit de markt.
Wanneer begint het volgende plan?

DE Stadspartij :

D66 : Niet aanwezig.

Wethouder : Mevrouw Eugster licht toe dat in Broekland meer menging komt en ook sociale woningen. Over enkele maanden zijn er de uitwerkingsplannen voor de Vlietdijkzone. Daarin zitten sociale woningen en het middensegment.
De Watertuinen is een trekker omdat die zo refereert aan het kader van de Groote Wielen. Als accent wil ze er juist mee beginnen.
– Als er een uitbreidingslocatie in beeld is, worden er posities inge-

nomen. We moesten als faciliterende gemeente alle partijen om de tafel krijgen. Dat heeft geleid tot een raamovereenkomst. Het college is van mening dat De Grootte Wielen een wijk moet worden met ambities. In De Watertuinen moest van het pad afgegaan worden om half verdiept te parkeren. Het is een behoorlijk traject geweest, dat veel tijd heeft gekost. De ontgronding van de plas is inmiddels begonnen.

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 7. Zelfstandige Projectprocedure Binnenhofwoningen Daliënwaard
(commissienummer 9)

ADVIES COMMISSIE : Akkoord.

CDA :

Leefbaar 's-Hertogen-
Bosch en Rosmalen :

VVD :

Rosmalens Belang :

PvdA :

Bosch Belang :

GroenLinks :

Socialistische Partij :

DE Stadspartij :

D66 : Niet aanwezig.

Wethouder :

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 8. Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Koning Willem I onderwijs-complex (commissienummer 10)

ADVIES COMMISSIE : Akkoord.

CDA :

Leefbaar 's-Hertogen-
Bosch en Rosmalen :

VVD :

Rosmalens Belang :

PvdA : Mevrouw Duives merkt t.a.v. de fasering op dat nu de ruimtelijke ontwikkeling in gang is gezet, er op zijn vroegst in 2006 iets gerealiseerd / gebouwd gaat worden. Dan kan misschien in de tussentijd het AZC voor jongeren- en studentenhuisvesting gebruikt worden. Of: hoe lang blijft het terrein van het AZC leeg en is het niet verstandig daar tijdelijk iets te realiseren waar je studenten en jongeren een plezier mee doet?

Bosch Belang :

GroenLinks :

Socialistische Partij :

DE Stadspartij :

D66 : Niet aanwezig.

Wethouder : Mevrouw Eugster zegt hier navraag naar te doen. Ze komt er op terug.

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625

ADVIES VAN DE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN BEHEER

behandeld in de vergadering van 15 mei 2003

BEHANDELD ONDERWERP : 9. Actualisatie bestemmingsplannen (commissienummer 7)

ADVIES COMMISSIE : Akkoord.

CDA :

Leefbaar 's-Hertogen-
Bosch en Rosmalen :

VVD : De heer Schermers memoreert, dat de VVD naar aanleiding van
het schrikbarend hoge percentage bestemmingsplannen ouder
dan 10 jaar in november de actualisatie van bestemmingsplannen
op de agenda heeft gekregen.

flexibiliteit
niet bij
burger.
genoemd. Opvallend
wordt gedaan over op
hoor ik van de wethouder hoe
gaan. De VVD spreekt zich in
beginselen van behoorlijk bestuur
rechtszekerheid prevaleert.

bijvoorbeeld
Molenhoek Sparren
gewerkt is, en dat
niet voldoet voor wat betreft de
hier kritiek op komt, vind ik

worden
geen inzicht in
individuele bestem
op basis van een expert
de huidige
VVD had graag een echte
criteria gezien. Ik heb hier het plan
plan dat getuigt van een goede

- Gelet op het tijdstip beperkt hij zich tot 4 opmerkingen:
- 1) In het stuk wordt ook de spanning aangegeven tussen
van bestemmingsplannen om onzekere ontwikkelingen
voorbaat uit te sluiten en de rechtszekerheid voor de
Daarbij wordt voorafgaand bestemmingsplan
is dat er geen uitspraak door het college
welke kant de munt zal vallen. Graag
zij met deze spanning wenst om te
ieder geval uit dat de algemene
leidend zijn en dus dat
 - 2) Dan ten aanzien van de waarde van actualisatie: een
bestemmingsplan moet staan! Hoe kan het nou dat we
slechts 3 jaar geleden een bestemmingsplan
burg hebben vastgesteld waaraan 2 jaar
vervolgens het bestemmingsplan al
hoogte van bouwplan D'n Bies. Dat
volkomen terecht.
 - 3) In de paragraaf criteria meerjarenprogramma actualisatie
6 criteria genoemd. Waar wij met deze criteria echter
krijgen, is hoe dit doorwerkt en weegt in de
mingsplannen. Ik heb begrepen dat dat
judgement op de toepasbaarheid van
bestemmingsplannen is maar de
objectiveerbare weging van de
van Deventer. Dit is pas een
aanpak.
 - 4) Voor ons is, hoe die weging ook heeft plaatsgevonden, TOP-
prioriteit dat eerst de binnenstad een herzien bestemmingsplan
krijgt.
Juist die binnenstad is van absolute belevings-, toeristische en

- een
enige
lange periode
het moet ook
krijgen!
- economische waarde. Het kan toch niet zo zijn dat je dáár als olifant in de porseleinkast aan het werk kan terwijl juist het van de stad dat bescherming waard is, nog eens een van studie gaat vragen. Het moet zorgvuldig maar zwaarder worden aangezet en meer prioriteit
- toe
- plannen
plannen bij de
.
- Tot slot :Ik geef het belang van actualisatie nog maar eens aan:
- het gaat niet om te leven naar de letter van de wet, maar de wet heeft een doel, namelijk dat:
- de burger kan rekenen op de gemeente, en weet waar die aan is als hijzelf of een ander plannen heeft;
- en dat de gemeenten weer de regie voert bij de ruimtelijke inrichting van de stad, niet alleen bij de grote ambitieuze als het Paleiskwartier, maar ook juist bij die kleinere burger om de hoek.
- - Hoe gaat het proces verder?
- Rosmalens Belang :
- PvdA : Mevrouw Duives dankt voor de inzage in de actualisatie van bestemmingsplannen.
Ze heeft grote zorgen dat er stukken zijn in de stad waar geen bestemmingsplan is. Die moeten bovenaan de lijst staan.
Ook in de Graafsewijk / Aawijk zitten gaten. Die treffen we in 2004 aan, maar moeten eerst.
Is € 115.000 genoeg om het lijstje af te werken? Daar kun je toch geen tien bestemmingsplannen mee maken?
Als ze allemaal geactualiseerd zijn, moeten ze actueel gehouden worden. Kan ook een doorkijk na 2007 gegeven worden.
- Bosch Belang :
- GroenLinks :
- Socialistische Partij :
- DE Stadspartij :
- D66 : Niet aanwezig.
- Wethouder : Mevrouw Eugster geeft aan dat het college natuurlijk het beginsel van behoorlijk bestuur hanteert.
– Molenhoek / Sparrenburg: betreft afweging van belangen; nieuwe ontwikkelingen kunnen nooit uitgesloten worden. Kunnen moeilijk zeggen: over tien jaar komt u weer aan bod.
– In de binnenstad spreek je over beschermd stadsgezicht, er is dus niet zonder meer van alles mogelijk.
– Stukken waar geen bestemmingsplan voor is: die krijgen prioteit.
Ze mag aannemen in 2004.

– Budget: we huren externe bureaus in maar doen zelf ook het een en ander. Er staat een post: € 139.000, en een post op het investeringsplan van € 115.000.

Ze denkt dat er genoeg is.

– Er ligt een gedegen voorstel. De criteria zijn duidelijk aangegeven.

-- Jaarlijks kan worden gezien of het programma bijstelling behoeft.

De heer Van den Brink vult t.a.v. het budget aan dat we bovendien in een aantal meeliften op ontwikkelingskosten van projecten.

De secretaris van de commissie,

P. Hendriks
073-6155625