

*Kopie t.b.v. bewoners
Dorpsstraat 69 Rosmalen*



's-Hertogenbosch

Aan de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch
Postbus 12345
5200 GZ 's-Hertogenbosch

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : SO/ros
Datum : 16 december 2008

Ref. : M. Damen
Tel. : 073-6155623
Fax : 073-6155321
E-mail : m.damen
@s-hertogenbosch.nl

Onderwerp : ontwikkeling centrumplan Rosmalen

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 13 maart 2008 is het ontwerp-bestemmingsplan voor het Centrum Rosmalen ter inzage gelegd op basis van art. 23 WRO.

Tegen dit ontwerp-plan zijn ca. 360 schriftelijke zienswijzen ingediend.

Het merendeel van de ingebrachte zienswijzen richt zich daarbij op de voorgenomen herontwikkeling in het plandeel Kom-Zuid; de invulling van het "landje van Buijs" en de sloop en nieuwbouw aan de Dorpsstraat (nrs. 57 t/m 73) en de Brouwerijstraat (nrs. 8 t/m 12).

Meer specifiek hebben de ingebrachte zienswijzen voornamelijk betrekking op :

- de aantasting van uitzicht, privacy en bezonning van de woonpercelen aan de Dorpsstraat en de Korte Venstraat onder invloed van de nieuwbouw op het landje van Buijs ;
- de aantasting van de karakteristieke en/of beeldbepalende lintbebouwing aan de Dorpsstraat en het verlies van openheid en dorps karakter in de Kom-Zuid door de stedelijke invulling ;
- de overlast (drukke, geluid, vervuiling) die ondervonden wordt onder invloed van het te verwachten verkeer van en naar de geprojecteerde ondergrondse parkeergarage in het gebied; en
- de omvang van de aanvullende (detailhandels)voorzieningen in Rosmalen en de spreiding daarvan over het stadsdeel.

Met behoud van het streven naar versterking van het voorzieningenniveau in het centrum van Rosmalen is gezocht naar oplossingen die recht doen aan de omvang en de zwaarte van de ingebrachte zienswijzen en daarmee het maatschappelijk draagvlak van de planontwikkeling vergroten. De gevonden oplossingen voorzien daarbij in hoofdzaak in planaanpassing op de navolgende punten :

- vermindering van de bouwmassa op het binnenterrein met één bouwlaag of meer - een hoogteaccent zoals eerder geprojecteerd tot 24 meter komt niet meer terug in de planvorming - en voorzien in maatwerk t.a.v. de situering/oriëntatie van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande woonpercelen (meer licht en lucht voor bestaande woningen) ;



's-Hertogenbosch

- in aanvulling op handhaving van de hoofdbebouwing van Dorpsstraat 73 ("de Kep") óók handhaving van de hoofdbebouwing van het perceel Dorpsstraat 69 en inpassing van dit pand in een vrijliggende situering binnen de nieuwbouw, waarbij de huidige woonfunctie van het pand verruild zal worden voor een commerciële invulling ;
- verkleining van de parkeergarage in Kom-Zuid en meer evenwichtige verdeling van de verkeersdruk door toevoeging van een tweede ontsluiting van de garage aan de noordzijde van het gebied ;
- evenwichtiger verdeling van de toe te voegen (detailhandels)voorzieningen binnen het plangebied Centrum Rosmalen c.q. het stadsdeel Rosmalen.

Overeenkomstig de bepalingen van de voor het ontwikkelingsgebied opgestelde samenwerkingsovereenkomst (art. 3 sub 4) is overleg geopend met Forum Rosmalen B.V. en DKM Projecten B.V. met betrekking tot de voorgenomen wijzigingen in het project, zoals dat beschreven is in de samenwerkingsovereenkomst.

Voor de samenwerkingspartners is daarbij van belang dat onder invloed van de voorgenomen wijzigingen in het projectdeel "Kom-Zuid" het bouwvolume voor woningen ca. 20% en het vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen 10 á 12% terugloopt ten opzichte van de plannen en financiële uitgangspunten die gediend hebben als grondslag voor de samenwerkingsovereenkomst. De ambities van de centrumontwikkeling blijven echter onverkort in stand, en zullen bij vergroting van het maatschappelijk draagvlak en evenwichtiger verdeling van de voorzieningen eerder ingevuld kunnen worden.

In het overleg met de samenwerkingspartners - waarin de verschillende opties al zijn besproken - is overeengekomen zo spoedig mogelijk te komen tot nadere afspraken met betrekking tot de gewijzigde projectinhoud en de daarbij spelende aspecten van economische haalbaarheid, om vervolgens in het eerste halfjaar van 2009 tot vaststelling van een uitvoerbaar bestemmingsplan te kunnen komen.

Wij vertrouwen erop u hiermee (voorlopig) voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts