

Wij hoeven
uw slopen niet



Rapport versie dorpsstraat69.nl

Titel: "het slopen hoeft niet"
Dorpsstraat 69

Auteurs: Tomas Zwinkels / Thea van der Wijst

Verschijnings datum: januari '04

Sleutelwoorden: Rosmalen, centrum, Rosmalen centrum, Rosmalen centrumplannen, Rosmalen dorp, dorp, centrumplan, grootstedelijke ontwikkeling, authentiek, karakteristiek, slopershamer, projectontwikkelaar, strijd tegen, centrumplannen Rosmalen, centrum-zuid, zuidelijk deel centrum, zuidelijk deel centrum Rosmalen, landje van Buijs, Dorpsstraat, Dorpsstraat 69, villa Dorpsstraat 69, projectontwikkeling, ontwikkelingscombinatie Rosmalen centrum, Forum Invest, Rosmalens Ondernemers Belang, Rosmalens Belang, hart voor Rosmalen, echt Rosmalens Belang, Rosmalenaren, Rosmalen raakt niet van de kaart, Rosmalen blijft mooi bestaan, handen af van Dorpsstraat 69, behoud de Villa, Villa 69, het huis met de poezen, sloop, stop sloop.

Versie nummer: 1.0

Voorwoord:

Naar aanleiding van de vraag van diverse Rosmalenaren die zelf wat minder handig zijn met internet, is er besloten om de website ook in rapportvorm uit te brengen. Het rapport gaat over de historie en toekomst van het centrum van Rosmalen. Het doel van dit rapport is kort samen te vatten in:

Informeren, Confronteren, Activeren.

Informeren: zodat de lezer zich een mening kan vormen.

Confronteren: met de grootstedelijke plannen. En met de overzichtskaart, waarop te zien is wat er in het Rosmalens centrum al onder de slopershamer verdwenen is

Activeren: Door de mogelijkheden aan te geven, wat u tegen de plannen kunt doen.

Dit rapport is geschreven door Tomas Zwinkels en Thea van der Wijst. Beide woonachtig op het adres Dorpsstraat 69 te Rosmalen.

Het rapport is als volgt ingedeeld:

- **Historie:**
Een beknopte toelichting op de geschiedenis van Rosmalen, het huis Dorpsstraat 69, de plannen en de acties, die tot nu toe gevoerd zijn.
- **Hoe en wat?:**
Algemene toelichting op de aanleiding van deze plannen, de huidige plannen, enkele goede alternatieven, en de rol van de politiek in dit alles.
- **Wat kan ik doen?:**
Een toelichting op de rol die u kunt spelen in de strijd tegen de centrumplannen.
- **Wat is er al weg?:**
Een overzicht van alles wat er al verdwenen is in het centrum van Rosmalen en van wat er nog zou moeten verdwijnen, als de huidige plannen doorgang vinden.
- **Documenten:**
Een overzicht van alle documenten die op de website beschikbaar zijn. We hebben deze documenten in dit rapport niet toegevoegd omdat het dan een veel te groot pak papier zou worden. Behalve op de website zijn deze documenten ook toegevoegd aan het inkijk-exemplaar dat beschikbaar is in de leeszaal van bibliotheek Rosmalen.
- **Contact:**
Een overzicht van de mogelijkheden om contact met ons te op te nemen, en om goed op de hoogte te blijven van de plannen.

Alle onderdelen zijn goed afzonderlijk te lezen.

Dit rapport is bedoeld voor alle geïnteresseerden in de centrumplannen in Rosmalen.

Onze dank gaat uit naar alle mensen die ons gesteund hebben in onze strijd tegen de huidige centrumplannen en allen die dat nog gaan doen.

We wensen u veel leesplezier.

Tomas Zwinkels
12-02-2004

Samenvatting:

- Rosmalen wordt groter door de komst van de Groote Wielen
- Daarom wil de gemeente Den Bosch het centrum van Rosmalen ombouwen tot het tweede stadscentrum van Den Bosch.
- Men verliest hierbij de Rosmalense maat **volledig uit het oog**. Het kan en moet minder

De feiten:

- Een projectontwikkelaar is eigenaar van zeer veel grond in het centrum. Dit heeft hem al een hoop geld gekost en daarom moet er kost wat kost heel veel geld verdiend gaan worden.
- In de huidige plannen wil hij in totaal **!12.000m²!** winkels op dit stuk grond gaan bouwen. Met daarbovenop nog woningen en daaronder nog een parkeergarage. (Rosmalen heeft nu 13.000 m² dit is dus zo goed als een verdubbeling!)
- Er staan 2 torens gepland die net zo hoog moeten worden als de toren van de Lambertuskerk.
- Er komt dan betaald parkeren in Rosmalen
- Bewoners en winkeliers van Molenhoek vragen al jaren om uitbreiding van hun winkelcentrum, maar krijgen geen toestemming. Dit omdat die vierkante meters al aan het centrum toegekend zijn.
- Dorpsstraat 69, een van de laatst bewaard gebleven oude panden in het centrum van Rosmalen, zou moeten verdwijnen.
- Er is straks niets meer over van het dorp Rosmalen, **we worden een stadsdeel**.

Het dorp wordt lekker gemaakt met allerlei mooie praatjes. Onder andere dat er dan mogelijk eindelijk een Hema naar Rosmalen komt. Deze worst die de mensen wordt voorgehouden, moet de aandacht afleiden van waar het eigenlijk om gaat: ze gaan het oude Rosmalen kapot maken.

Het kan gelukkig anders:

Niemand is tegen meer winkels in Rosmalen, (Wie is er niet dol op Hemaworst?), maar wie wil er nou zo'n forse stedelijke uitbreiding op één plek, volgens ons alleen de projectontwikkelaar want deze kan zo meer geld verdienen. Maar met een kwalitatief goede uitbreiding van Rosmalen heeft het niks te maken.

Een goede oplossing:

1. Uitbreiden van winkelcentrum Molenhoek
2. Een groter winkelcentrum t.b.v. de Groote Wielen in de Groote Wielen
3. Supermarkten en overige winkels op PTT/Aldi (dat is dicht bij Vreeburgpassage en Cathalijnen en maakt het noordelijke deel van het centrum af)
4. Verspreid in het centrum, kleinschaligere winkels
5. Dorpspark op het gebied van Buijs, met betaalbaar wonen in het groen voor ouderen.
6. Er zijn diverse andere locaties die zich beter lenen voor dit soort ontwikkelingen (Kentering, Gildeplein, Strabag)

Voordelen van deze oplossing:

1. Behoud van het dorpse karakter van centrum Rosmalen
2. Winkels bouwen in de Groote Wielen en Molenhoek voor de bewoners aldaar betekent veel minder autoverkeer richting centrum. Bewoners kunnen dan te voet of met de fiets hun boodschappen doen. Dit is beter voor het milieu en uw veiligheid.
3. Met spreiding van winkels, spreid je ook het verkeer en parkeren.
4. Daardoor zijn er geen grote dure parkeergarages nodig en dus geen betaald parkeren.
5. Behoud van het groen in het centrum en wonen voor ouderen dichtbij winkels en andere voorzieningen

Inhoudsopgave:

Inleiding:

1. Historie:

1.1 Rosmalen

1.1.1 De naam:

1.1.2 Inwoners:

1.2 Huis:

1.2.1 Eerste jaren:

1.2.2 Tweede wereldoorlog:

1.2.3 Recente geschiedenis:

1.3 Plannen:

1.3.1 Het eerste plan december 1993

1.3.2 Plannen van 1994 tot 1996

1.3.3 Bestemmingsplan 1994

1.3.4 Uitgevoerde bouwplannen in de omgeving van Dorpsstraat 69

1.3.5 De plannen van 1996 tot begin 2002

1.3.6 Intentieovereenkomst

1.3.7 De structuurvisie voorjaar 2000

1.3.8 Belangenplatform centrum, 1e bijeenkomst juni 2001

1.3.9 Het centrumplan 2002

1.3.9.1 Op 27 februari 2002

1.3.9.2 Najaar van 2002

1.3.10 Gemeente geeft betrokkenen geen informatie over plannen.

1.4 Acties:

1.4.1 Rosmalen blijft mooi bestaan.

1.4.2 Bezwaar aantekenen:

1.4.2.1 Bezwaar structuurvisie:

1.4.2.2 Bezwaar voorjaar 2002

1.4.2.3 Bezwaar tegen inspraakprocedure voorjaar 2003

1.4.3 "De gemeente houdt u een hemaworst voor".

1.4.3.1 2015 handtekeningen in 6 uurtjes tijd.

1.4.4 Het ontwikkelen van deze website:

2. Hoe en wat?

2.1 waarom:

2.1.1 Waarom ligt er dit plan?

2.2.2 Hoe wordt dat plan onderbouwd?

2.2 Het huidige plan:

2.3 Alternatieven:

2.3.1 De mogelijke oplossing :

2.4 Wat doet de politiek?

3. Wat is er al weg?

4.1. Vertellen:

4.2 Poster:

4.3 Bezwaar maken:

4.4 Voorbeeldbrieven.

5. Documenten:

5.1 Kranten artikelen:

5.2 Foto's:

5.3 Protestlied:

5.4 Stukken:

Gemeentelijke stukken:

Onze stukken:

Verkiezingsfolders:

5. Contact:

6. Wat heeft de website nog extra?

Inleiding:

Rosmalen is een (groot) dorp vlakbij 's-Hertogenbosch. Tot 1 januari 1996 is Rosmalen een zelfstandige gemeente met ca 30.000 inwoners. Daarna wordt het dorp ingelijfd bij de grote stad. Van oudsher is het een klein arm boerendorp, maar sinds tientallen jaren is het dorp hard gegroeid en dat heeft uiteraard ook zijn invloed op de dorpskern. Het winkelhart groeide mee en dat heeft al vele oude dorpsgezichten doen verdwijnen. Oud maakt plaats voor nieuw en dat gaat niet altijd zo zorgvuldig. Een goede synoniem voor Rosmalen aannemersdorp zou zijn Rosmalen slopersdorp. Het zuidelijk deel van het dorpscentrum is tot op heden nog redelijk bespaard gebleven. Maar als het aan de gemeente Den Bosch, of beter gezegd aan de projectontwikkelaar, ligt dan zal dat snel veranderen. Het totale dorpscentrum heeft momenteel ongeveer 13.000 m2 winkels. Een grootschalig plan van 12.000m2 moet verrijzen in het zuidelijk deel van het centrum. Dit is dus bijna een verdubbeling.



Op deze site kunt u lezen hoe de bewoners van Dorpsstraat 69, een van de laatste karakteristieke panden in het centrum van Rosmalen, al meer dan 10 jaar met wisselend succes strijd voeren voor behoud van hun eigendom en voor behoud van het dorpse karakter van Rosmalen. Lees hoe projectontwikkelaars denken de dienst uit te kunnen maken en lees hoe de gemeenteraad met dit soort belangen omgaat. Zie wat er in de laatste jaren al gesloopt is in Rosmalen en informeer u over de nieuwe plannen. Wij hopen u te kunnen motiveren om ons te steunen in deze strijd. De Rosmalense mensen zijn niet gediend met dit soort plannen. Dat wil niet zeggen dat er niets mag gebeuren, maar het is heel goed mogelijk om met de Rosmalense maat (daarmee bedoelen we het dorpse karakter behouden) het centrum uit te breiden. En dat is niet wat men nu denkt te doen. Als we dit laten gebeuren, raakt Rosmalen echt van de kaart en worden we stadsdeel –oost, zoals Den Bosch dat graag noemt. Handen af van het centrum Rosmalen.

Op deze site kunt u lezen hoe de bewoners van Dorpsstraat 69, een van de laatste karakteristieke panden in het centrum van Rosmalen, al meer dan 10 jaar met wisselend succes strijd voeren voor behoud van hun eigendom en voor behoud van het dorpse karakter van Rosmalen. Lees hoe projectontwikkelaars denken de dienst uit te kunnen maken en lees hoe de gemeenteraad met dit soort belangen omgaat. Zie wat er in de laatste jaren al gesloopt is in Rosmalen en informeer u over de nieuwe plannen. Wij hopen u te kunnen motiveren om ons te steunen in deze strijd. De Rosmalense mensen zijn niet gediend met dit soort plannen. Dat wil niet zeggen dat er niets mag gebeuren, maar het is heel goed mogelijk om met de Rosmalense maat (daarmee bedoelen we het dorpse karakter behouden) het centrum uit te breiden. En dat is niet wat men nu denkt te doen. Als we dit laten gebeuren, raakt Rosmalen echt van de kaart en worden we stadsdeel –oost, zoals Den Bosch dat graag noemt. Handen af van het centrum Rosmalen.

Na het lezen van dit rapport zal u duidelijk zijn dat er veel betere plannen mogelijk zijn voor het centrum van Rosmalen. Het zal u helder worden dat dit plan niet gebaseerd is op een goede visie voor de groei van Rosmalen, maar louter en alleen tot stand kwam uit winstbejag. Overduidelijk zal u worden, welke rol politieke partijen spelen en dat de gemeente 's-Hertogenbosch hier haar verantwoordelijkheden uit de weg gaat. We laten u zien wat er al verdwenen is in het centrum van Rosmalen en wat er nog zou moeten verdwijnen, als de huidige plannen doorgaan.

In de komende hoofdstukken zullen we onderdeel voor onderdeel de verschillende aspecten van deze plannen en de gevolgen hiervan behandelen. U zult zien dat er in de afgelopen 10 jaar al enorm veel zinnigs en onzinnigs over gezegd en geschreven is. Tien jaar werk en nog steeds geen goed plan. Dat kan ons inziens ook niet als de uitgangspunten niet deugen.

Als laatste is er een uitgebreide lijst van beschikbare documenten toegevoegd.

Wellicht ten overvloede:

We pretenderen niet volledig te zijn. Wel denken we erin geslaagd te zijn een tijdsdocument over Rosmalen neer te zetten. We hebben geprobeerd een overzicht te maken van wat er de laatste jaren is verdwenen om u te kunnen laten zien, dat het zo echt niet verder kan.

1. Historie:

1.1 Rosmalen



Hier vindt u informatie over de naam Rosmalen en het gemeentewapen. Ook kunt u lezen sinds wanneer Rosmalen bestaat en hoe snel Rosmalen van een klein boerendorpje groeide naar een groot dorp.



Rosmalen in 1625, deze prent is getekend door Berkenrode welke van 1591 tot 1644 in Rosmalen heeft geleefd. Bron: Katholieke Universiteit Nijmegen

1.1.1 De naam:

Lange tijd werd gedacht dat de naam Rosmalen afgeleid was van rosmolen, een door paardenkracht aangedreven molen. Maar uit oude archieven blijkt dat de naam Rosmalla al in het jaar 815 vermeldt staat in de archieven van de abdij van Lorsch bij Mentz. Er wordt in deze archieven melding gemaakt van een schenking aan de abdij en daaronder valt : In Rosmalla een volle hoeve met weiden en in het bos zes varkens. Ros betekent riet of drassig en malla is een (verheven) plaats van samenkomst voor een volksvergadering. Op 22 augustus 1300 vinden we in de archieven dat Jan II, hertog van Brabant gemeenschappelijke gronden verkoopt aan de lieden van Rosmalen, Berlicum en Hintham onder beding van een jaarlijkse erfcijns van 7 pond. Deze uitgifte van de "gemeijnt" kan beschouwd worden als de geboorteakte van Rosmalen als zelfstandige gemeente met een eigen bestuur.

De bewoners van het oude Rosmalen waren boeren, arme boeren. De zandige, laaggelegen grond was van slechte kwaliteit en in de winter, bij elke overstroming van de Maas, liepen de landerijen van Rosmalen onder water. Een bekende spreuk over Rosmalen is dan ook:

Rosmalen is een ellendig land, 's winters in het water en in 's zomers in het zand

Bron: Inventaris van het archief van de gemeente Rosmalen van 1811-1932. auteur: Mikkers.J.C.M.



Het "Bont pertje" getekend door Jan de Groos, Bron: Fotoarchief heemkundekring.

1.1.2 Inwoners:

In de jaren zestig, het dorp telde toen een 6000 inwoners, werd in een rap tempo begonnen met de bouw van diverse woonwijken, als t Ven, Hintham, Hondsborg, Molenhoek en later Sparrenburg en Overlaet. Al met al groeide het dorp in een kleine 30 jaar van 6.000 naar 30.000 inwoners. Dat dit zijn invloed heeft op het dorpscentrum is niet verwonderlijk; de wijze waarop daar vorm aan gegeven werd echter wel. Onbeperkt en ongehinderd verdween het ene karakteristieke pand na het ander om plaats te maken voor alweer een winkel met appartementen. Iedere keer weer spreken de bewoners van het dorp er schande van en zegt men tegen elkaar: "Er is al zoveel gesloopt, dat had nooit mogen gebeuren!" en ieder keer weer verleent de gemeentelijke overheid toestemming.

Henk de Werd formuleert het als volgt in zijn eerste boekje in de serie: "*Rosmalen in oude ansichten*". "Er zijn maar weinig plaatsen in onze omgeving die zo'n totale verandering ondergingen als het aloude Rosmalen. De afbraakmethode heeft hier hoogtij gevierd. Van het oude dorpje, dat in 1940 nog maar 2775 inwoners telde, bleef nagenoeg niets meer over. In een streven Rosmalen bij de tijd te brengen, te moderniseren en vooral groot te maken, verdween veel fraais onder de meedogenloze slopershamer. De monumentenlijst kwam voor Rosmalen beslist te laat!" einde citaat.

1.2 Huis:



Een korte geschiedenis van het huis en haar eerste bewoners. Het ligt in de planning één van de eerste bewoners op korte termijn te gaan interviewen. Wellicht kunnen we u dan nog meer interessants melden.



1.2.1 Eerste jaren:

Dorpsstraat 69 is een karakteristiek pand in het dorpscentrum van de gemeente Rosmalen. Het ligt op ca 1620 m2 grond met aansluitend aan de achtertuin een maïsveld.

Het huis werd gebouwd in 1924 in opdracht van de heer vd Laar, bovenmeester in Rosmalen. Het pand was voor zijn enige dochter en haar gezin, de familie Hurkmans. De familie van de Laar woonde zelf in het ernaast gelegen pand Dorpsstraat 67, wat later nog een tijdje gemeentesecretarie was en tegenwoordig een boekwinkel. De heer Hurkmans werd geboren in Velddriel op 14 juni 1886. Hij trouwde in november 1920 met de dochter van bovenmeester van de Laar. Hij was van 1922/23 tot zijn overlijden in 1931 gemeentesecretaris van de gemeente Rosmalen. Hij overleed in een sanatorium te Groesbeek op 20 juli 1931 op veel te jonge leeftijd. Zijn weduwe bleef achter met vijf jonge kinderen, de oudste 9 en de jongste 1 jaar oud.

1.2.2 Tweede wereldoorlog:

Tijdens de tweede wereldoorlog vond inkwartiering van de Duitsers plaats in het pand van bovenmeester van de



Laar aan de Dorpsstraat 67. Zijn vrouw en hij trokken in bij de weduwe Hurkmans en haar kinderen op nummer 69. Alles werd ingevorderd. De families begroeven hun mooiste serviesgoed in tenen wasmanden in de achtertuin van Dorpsstraat 69. Toen ze het na de oorlog probeerden op te graven bleek het meeste toch gebroken te zijn.

Bij de bevrijding van Rosmalen en Den Bosch in oktober 1944 lag het huis in de vuurlinies. Het huis werd in totaal 6 keer getroffen door granaten, een voltreffer raakte het pand aan de voorkant, de granaatscherven in de kap en de spouwmuur zijn nu nog de stille getuigen. Vele jaren later (ca 1992) vond Tomas, een van de huidige bewoners, samen met een vriendje tijdens het bouwen van een ondergrondse hut een granaathuls achter in de tuin. De Explosieve Opruimingsdienst kwam er aan te pas om deze te verwijderen.

1.2.3 Recente geschiedenis:

In 1982 overleed mevrouw Hurkmans- vd Laar en de erven deden het pand Dorpsstraat 69 in de verkoop. Op 15 maart 1985 werden de huidige bewoners eigenaar. Zoals u ziet heeft het huis lange tijd te koop gestaan. (Overigens, naar het schijnt, hebben in al die jaren dat het huis leeg heeft gestaan, vele Rosmalense mensen zich als kandidaat koper gemeld.) Mogelijk dat al het werk wat er aan gedaan moest worden om het huis aan te passen aan de eisen des tijds, voor velen een struikelblok was.



Op het moment dat het huis gebouwd werd, was het een luxe huis. Wellicht doordat mevr. vd Laar zo jong weduwe werd, is slechts het noodzakelijke onderhoud gepleegd en is het pand nooit gemoderniseerd. Toen het huis in 1982 in de verkoop kwam, bleek er nooit een gasleiding aangelegd te zijn en werd er nog gekookt op flessengas. Achter het huis zat nog een waterpomp en het enige aanwezige sanitair was een "privaat" oftewel toilet beneden en één koudwaterkraantje op de eerste verdieping. Kortom het huis was nog volledig in authentieke staat, maar er moest wel heel veel gebeuren. Voor de huidige bewoners een uitdaging om zelf aan de slag te gaan. In maart 1985 werden ze eigenaar van het pand en vanaf dat moment is er door henzelf in de vrije uren heel wat werk verzet om het pand te renoveren. Alle voorzieningen vanaf de straat werden vernieuwd, de houtworm verdreven, hier en daar de nodige restauratiewerkzaamheden verricht en dat alles zonder het karakter van het huis aan te tasten. Zo zijn er nauwelijks leidingen zichtbaar in het huis, zelfs niet van de centrale verwarming. Al met al een klus die jaren duurde, maar met een schitterend resultaat. Een prachtige woonplek op een prachtige locatie. Iets om voor te vechten

1.3 Plannen:



Onder dit item is veel informatie te vinden over de ontwikkeling van de plannen. Zoals u wellicht weet is het op 6 december 2003 al 10 jaar geleden dat de bewoners voor het eerst geconfronteerd werden met grootschalige centrumplannen in hun directe omgeving. In die afgelopen 10 jaar is veel gebeurd. We nemen u mee in een stroperig proces van welles, nietes. Van beloftes en teleurstellingen.

1.3.1 Het eerste plan december 1993

Toen alle verbouwingen tot in de finesses achter de rug waren en er eindelijk volop genoten kon worden van hun noeste arbeid, werd de familie in december 1993 voor het eerst geconfronteerd met grootschalige bouwplannen van een projectontwikkelaar, MAB uit Almere. Deze plannen behelsden de bouw van winkels met appartementen, kortom uitbreiding van het Rosmalense dorpscentrum en het pand Dorpsstraat 69 zou op den duur dienen te verdwijnen. Op 6 december 1993 was er een gemeentelijke informatieavond, voorgezeten door de Rosmalense burgemeester R. Pans, waarin hij de plannen van deze projectontwikkelaar voorlegde aan alle betrokken bewoners.

Bijbehorende beschikbare krantenknipsels:

- **Ingrijpend plan centrum Rosmalen.**
- **Ze blijven er met hun vingers vanaf.**
- **Rosmalen blijft mooi bestaan.**
- **Moet de ontwikkeling van Centrum-Zuid een kans krijgen?**
- **Houdoe 1993 en 'n zalig neijjaar.**

Vanaf dit moment ligt het huis onder vuur en zijn er door de bewoners met regelmaat meer en mindere succesvolle acties gevoerd. .

1.3.2 Plannen van 1994 tot 1996

Met het vertrek van burgemeester R. Pans naar Almere in februari 1994 en met de intensieve strijd om behoud van de Rosmalense zelfstandigheid, waren de plannen van december 1993 van de baan. Behoudens de bestemmingsplanprocedure was het rustig. Dit nieuwe bestemmingsplan 1994 moest het mogelijk maken om in de nabije toekomst grootstedelijke ontwikkelingen in het Rosmalens centrum mogelijk te maken.

1.3.3 Bestemmingsplan 1994

Om een meer stedelijke bebouwing in het dorpscentrum van Rosmalen mogelijk te maken en om al die bouwplannen die met een zogeheten artikel 19 procedure tot stand gekomen waren te verantwoorden, was een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Deze procedure werd medio 1993 opgestart. Het pand Dorpsstraat 69 dreigde een centrumvoorziening te krijgen, waarbij er beneden een winkelvoorziening moest komen en wonen nog slechts werd toegestaan op de verdieping. Er mocht van weerszijden direct tegen het pand aangebouwd worden met een goothoogte van 9 meter. Wel kreeg het pand de titel: "Cultuur historisch waardevol". Na bezwaren van de bewoners besloot Gedeputeerde Staten (Provincie) dat het pand zijn woonbestemming moest houden en dat er binnen 6 meter van de hoofdgevel van het pand niet hoger dan 6 meter goothoogte gebouwd mocht worden. Dit om te voorkomen dat het cultuur historisch waardevolle pand zou kunnen worden weggedrukt door toekomstige bebouwing.

In het bestemmingsplan 1994 werd geregeld dat er in het centrumgebied hoger en massaler, dus stedelijker gebouwd kon gaan worden. Er is altijd sprake geweest van grootschalige winkelontwikkelingen op het gebied van PTT/Aldi en in het bestemmingsplan 1994 is dat ook vastgelegd.

Het gebied van boer Buys werd volledig buiten beschouwing gelaten, op de bestemmingsplankaart van 1994 is dit een witte vlek. Op het landje van Buys ligt tot op heden de bestemming wonen.

- **Landje van Buijs**
- **Voorontwerp Bestemmingsplan 2002**

1.3.4 Uitgevoerde bouwplannen in de omgeving van Dorpsstraat 69

Na vaststelling van het bestemmingsplan 1994 werd het weliswaar wat rustiger rond het pand Dorpsstraat 69 , maar in hun directe omgeving, met name in het noordelijk deel van de Dorpsstraat, werd gestaag verder gegaan met de afbraak van een karakteristiek dorp. Het ene pand na het ander viel aan de slopershamer ten prooi.

Nieuwbouwprojecten volgden elkaar in rap tempo op. De bouw van het medisch centrum aan de Raadhuisstraat. De Vershof op de markt, de *Vreeburgpassage, waarbij de toren van de oude *Lambertuskerk bijna in de nieuwbouw kwam te staan. Met de bouw van *Cathalijnen, met zijn hoge, zogenaamde stedelijke accenten, werd alvast de doorsteek gemaakt naar nog nieuw te ontwikkelen winkelgebied op het terrein van *PTT/Aldi. In het zuidelijk deel van de Dorpsstraat verscheen het witgele kruisgebouw en de ING –bank, waarbij hoger dan ooit voorheen in Rosmalen een pent-house verscheen. Op *Dorpsstraat 52 (naast de bibliotheek) werd een vergelijkbaar pand als Dorpsstraat 69 gesloopt. Daar kwam nieuwbouw voor in de plaats, waaruit bleek dat het heel goed mogelijk is om winkels met appartementen te bouwen en toch het dorpse karakter te respecteren.



- **Wat is er al weg?**
- **Vreeburgpassage**
- **Lambertuskerk**
- **Cathalijnen**
- **Ptt Aldi**
- **Dorpsstraat 52**

1.3.5 De plannen van 1996 tot begin 2002

Vanaf 1 januari 1996 was Rosmalen ingelijfd bij Den Bosch.

In de zomer van 1996 kwam er een nieuwe projectontwikkelaar in beeld, die zijn oog op het centrum van Rosmalen had laten vallen; Forum Invest uit Naarden.

Al vrij snel werd een samenwerkingsverband, de Ontwikkelingscombinatie Rosmalen Centrum, opgericht. Partijen waren Rabobank Vastgoed, het Rosmalens bouwbedrijf Timmers, de Rosmalense woningcorporatie de Kleine Meierij en Forum Invest. (Het Rosmalense makelaarskantoor Abelen leek in het begin ook betrokken te zijn, maar tegenwoordig wordt zijn naam niet meer als vaste partner genoemd) In een hoog tempo werden diverse onroerend goed eigenaren in het centrum van Rosmalen door hen benaderd, met het verzoek hun eigendom aan de ontwikkelingscombinatie te verkopen. Toen het landje van Buijs (het maïsveld achter de tuin van Dorpsstraat 69) werd aangekocht was de beer pas echt los.

Vanaf het moment (zomer 1996) dat de ontwikkelingscombinatie Rosmalen centrum actief gronden aan het verwerven is in het centrum van Rosmalen, worden er bij de gemeente Den Bosch plannen voorgelegd. Met regelmaat heeft de ontwikkelingscombinatie overleg met de gemeente. De plannen wijzigen in het beginstadium nog vaak. In feite is het meer een aftasten van de mogelijkheden. De familie weet van deze plannen en het overleg van partijen. Ook zij worden benaderd met de vraag of

hun eigendom te koop is. Navraag bij de gemeente wat de plannen zijn en hoe men hier als gemeente in staat, levert geen antwoorden op. De gemeente Den Bosch doet alsof er allemaal geen plannen zijn en er dus ook geen informatie is. Herhaaldelijke verzoeken om de wethouder hierover te spreken, worden vaak afgewimpeld. Een enkel gesprek met de wethouder vindt plaats, maar hierin wordt gezegd: het zijn plannen van de projectontwikkelaar en we zullen ze in de gaten houden, zodat er geen ongewenste dingen gebeuren, maar verder is het aan hen. Mogelijk komt er straks ooit een bestemmingsplanwijziging en dan wordt u uitgebreid geïnformeerd, maar zo ver is het nog lang niet.

1.3.6 Intentieovereenkomst

In december 2000 tekenen de gemeente en partijen van de ontwikkelingscombinatie een intentieovereenkomst, waarin vastgelegd wordt dat partijen zich zullen inspannen en aan elkaar verbinden om in het zuidelijk deel van het centrum de bouw van een winkelgebied mogelijk te maken.

- **De intentieovereenkomst**

1.3.7 De structuurvisie voorjaar 2000

In mei 2000 wordt gestart met de procedure voor vaststelling van de structuurvisie oostelijk stadsdeel. Daarmee wordt Rosmalen bedoeld. In deze structuurvisie wordt gesproken van Behoud van het dorps karakter: er is al genoeg gesloopt. Aangesloten dient te worden bij bestaande bebouwing, waarbij het pand Dorpsstraat 69 als beeldbepalend genoemd wordt.

De structuurvisie is tot op heden niet vastgesteld, omdat er op een aantal punten nog onduidelijkheden zijn.

Maar intussen gaat de gemeente wel verder met het opstellen en vaststellen van een centrumvisie, want de projectontwikkelaar wil niet langer wachten.

Een vreemde gang van zaken. In een structuurvisie worden de hoofdlijnen beschreven wat in een nieuw bestemmingsplan de uitgangspunten dienen te zijn. Deze structuurvisie stel je niet vast en vervolgens kan je toch verder met een uitwerkingsplan, of beter gezegd een deelplan van die niet vastgestelde structuurvisie. Dit is met name vreemd, omdat in de deelvisie (= centrumvisie) zaken opgenomen zijn, die lijnrecht tegenover de structuurvisie staan. Het pand Dorpsstraat 69 wordt opgeofferd voor nog grootschaligere ontwikkelingen. Ook vreemd is dat de centrumvisie gestoeld is op een bouwplan van de projectontwikkelaar. En dan stel je je de vraag, wie is er verantwoordelijk voor de Ruimtelijke Ordening?

1.3.8 Belangenplatform centrum, 1e bijeenkomst juni 2001

In de tijd dat de ontwikkelingsmaatschappij steeds stilliger beweert, dat er grootschalige plannen op stapel staan en dat Dorpsstraat 69 niet behouden kan blijven, zwijgt de gemeente in alle toonaarden. In juni 2001 wordt er een belangenplatform Rosmalen centrum opgestart. waarin zitting hebben: namens de gemeente: R. Dekens, projectleider; namens de ontwikkelingscombinatie: de heer Kuijl van Forum Invest en de heer Jansen van de Kleine Meierij, de Rosmalense woningcorporatie; een tweetal personen namens de Komwinkeliers en twee personen namens de ambulante handel en de horecaondernemers en een vertegenwoordiging van de wijkraden 't Ven en Rosmalen Centrum en Hondsborg. Als de familie de projectleider van de gemeente om informatie verzoekt, dan zegt hij: "Voor informatie dient u bij de projectontwikkelaar te zijn". Wie is er hier verantwoordelijk voor de Ruimtelijke Ordening en wiens verantwoordelijkheid is het om haar burgers zo objectief mogelijk te informeren? Het verzoek om toe te kunnen treden tot het belangenplatform is als vloeken in de kerk, terwijl de direct betrokken bewoners toch zo mogelijk de meest belanghebbenden zijn, maar ja het is duidelijk.. het is een ondernemers belangenplatform en heeft dus niets te maken met echte belanghebbenden. De wijkraden worden slechts voor de vorm toegelaten. Naar hun inhoudelijke visie en die van hun achterban wordt niet geluisterd. Ze hebben slechts enige inbreng als het gaat over de wijze van communiceren met bewoners.

1.3.9 Het centrumplan 2002

Begin februari 2002 leest de familie in de krant dat het college van B en W akkoord gaat met de plannen van de projectontwikkelaar en de beslissing heeft genomen om de gemeenteraad de centrumplannen te presenteren. In deze plannen zal hoogbouw komen aan de Dorpsstraat vanaf café de Kep tot en met de AMRO-bank en in het gehele achterliggende gebied, dus achtertuinen en het landje van Buys. Om dit te realiseren moet de hele straat, inclusief Dorpsstraat 69 gesloopt worden. Op Ptt/Aldi, daar waar altijd winkels gepland waren, worden uitsluitend woningen en een klein stukje centrumvoorzieningen, als een bankgebouw, reisbureau, of dergelijke neergezet.

1.3.9.1 Op 27 februari 2002

op 27 februari is er een raadscommissievergadering van de commissie Ruimtelijk Ordening van de gemeente 's-Hertogenbosch. Men is verheugd dat er eindelijk plannen liggen en heeft ook geen problemen met grootstedelijke ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen Maar bijna alle partijen spreken zich uit voor behoud van het karakteristieke Dorpsstraat 69. Zo hebben we ook al in diverse *krantenartikelen kunnen lezen, maar let op het is verkiezingstijd!

Buiten verkiezingstijd zijn veel politieke partijen opeens aanmerkelijk minder aan onze kant., Zie: wat doet de politiek.

1.3.9.2 Najaar van 2002

in het najaar van 2002 wordt bekendgemaakt dat er een andere stedenbouwkundige architect op het project centrum-zuid is gezet. De bewoners van Dorpsstraat 69 halen opgelucht adem. Nieuwe ronde, nieuwe kansen. Als 160 bezwaren(zie bezwaar voorjaar 2002) en de uitspraken van de gemeenteraadsleden ertoe geleid hebben, dat er een nieuwe architect aan de slag gaat, dan kan het toch niet anders zijn, dat deze hun pand dan zal behouden. Maar.....de man werd aangetrokken en betaald door de ontwikkelingscombinatie, en wiens brood men eet, wiens woord men spreekt... En wederom is de krant de boodschapper van het slechte nieuws....De journalist is degene die in het najaar telefonisch melding maakt van de nieuwe plannen, waarin het huis wederom is weggetekend....Café de Kep, is karakteristiek en kan wel behouden blijven....

In het begin van 2003 werd het huidige plan gepresenteerd. Lees verder bij: Het huidige plan.

- Verslag commissievergadering februari 2002
- Wat doet de politiek

Krant:

- Ook cda plaats vraagtekens bij sloopplan Villa.
- Vvd eist behoud cultuur historische villa
- Maar grote villa moet wel blijven

1.3.10 Gemeente geeft betrokkenen geen informatie over plannen.

In november 1996 wordt de familie voor het eerst benaderd door de projectontwikkelaar of hun eigendom te koop is. Dit is het begin van een lange periode waarin de familie probeert om op een objectieve manier aan haar informatie te komen. Met regelmaat zoeken zij telefonisch contact met de gemeente en ieder keer weer wordt hen geen duidelijkheid in zake gegeven. De gemeente vindt

belanghebbende bewoners geen partij. Ondertussen spreekt de projectontwikkelaar van onmogelijkheden om het pand te laten staan en dat de gemeente dat ook vindt.

De familie verneemt met regelmaat uit de krant, wat er gaande is. Pas als de verantwoordelijke wethouder in het openbaar hier door hen op aangesproken wordt, in het voorjaar van 2002, komt hier enige verandering in.

De familie vindt het heel slecht dat een gemeentelijke overheid zijn burgers niet wenst te informeren en te beschermen tegen dit soort indringende processen en hun informatie dus moet halen bij belanghebbende partijen. Bij de bestemmingsplanwijziging in 1994 dacht de familie zich beschermd te weten voor de toekomst, maar zodra er zich een partij aandient die andere plannen heeft, kan de gemeente besluiten het bestemmingsplan weer te wijzigen. Het klopt gewoon niet dat gemeentelijke overheden projectontwikkelaars zo ruim baan geven. Ruimtelijke Ordening is de verantwoording van een gemeente.

Wat hier gebeurt (en daarin is Den Bosch heus niet uniek in Nederland) is **geen ruimtelijke ontwikkeling, maar commerciële projectontwikkeling** en dat mag vooral niet met elkaar verward worden. Daar waar je van een gemeentelijke overheid een Visie mag verwachten van waaruit een bepaald gebied ontwikkeld dient te worden, hebben projectontwikkelaars uitsluitend een financieel belang. Dat dat tot andere oplossingen leidt, is niet verwonderlijk. Dat een gemeente dit soort processen uit handen geeft echter wel. De door de gemeente, onder voorzitterschap van wethouder Eugster, gepresenteerde **centrumvisie** in het voorjaar van 2003, **was louter en alleen gebaseerd op de plannen van de ontwikkelingscombinatie**

Bijhorende beschikbare onderdelen:

- **Commercie dicteert de vorm**
- **Krant**
- **Nieuwe regeling om sneller te bouwen**

1.4 Acties:



immers aan onze kant!

Tot op heden zijn er publiekelijk weinig acties gevoerd. Echter achter de schermen werd er door de bewoners van Dorpsstraat 69 veel werk verzet. Zij bezochten alle betreffende raadscommissievergaderingen, vroegen spreektijd aan en schreven bezwaren. Daarnaast zijn er een aantal openlijke acties geweest, waarvan de meest recente: "De gemeente houdt u een hemaworst voor" de meest bekende is. Vanaf heden zullen er meer publiekelijke acties komen en zullen we meer de publiciteit gaan zoeken. De feiten staan zoals u kunt lezen

De bewoners van Dorpsstraat 69 voeren al 10 jaar strijd voor behoud van hun pand. Het laatste anderhalf jaar, sinds het voorjaar van 2002 zijn er gelukkig meer mensen betrokken bij de strijd voor behoud van het dorpse karakter van Rosmalen. Lange tijd speelde e.e.a. zich teveel achter de schermen af. Ondoorzichtige overlegsituaties in achterkamertjes, het niet informeren van direct belanghebbenden en niet afgemaakte procedures, maakten dat veel Rosmalense mensen niet in de gaten hadden wat er gaande was. Nu de officiële procedures gestart zijn, is de tijd ook pas echt rijp om van je te laten horen. Om die reden zal de familie met regelmaat proberen een actie op touw te zetten om de Rosmalense mensen betrokken te houden.

Maar achter diezelfde schermen hebben de bewoners van Dorpsstraat 69 al veel bezwaren gemaakt en van zich laten horen. Hieronder kunt u lezen wat zij tot op heden zoal ondernomen hebben.

1.4.1 Rosmalen blijft mooi bestaan.

In 1993 en 1994 speelde ook de problematiek van de gemeentelijke herindeling voor de gemeente Rosmalen. Den Bosch had niet genoeg bouwmogelijkheden en lonkte naar het kleine rijke Rosmalen om daar uitbreiding van de stad mogelijk te maken. Overal op de toegangswegen stonden borden met teksten als: "Rosmalen raakt niet van de kaart". En "Rosmalen blijft mooi bestaan". Begin 1994 waren er ook gemeenteraadsverkiezingen. In de voortuin van Dorpsstraat 69 zetten de bewoners een bord neer met de tekst: ROSMALEN BLIJFT MOOI BESTAAN en een streep door "mooi". Ze wilden hiermee aandacht vragen voor het feit dat er weliswaar veel geld en energie gestoken werd in het behoud van de zelfstandigheid van Rosmalen, maar dat er alsnog weinig van Rosmalen over zou blijven als dit soort karakteristieke panden gesloopt mochten worden.



In die tijd was R. Pans burgemeester van Rosmalen. In januari 1994 werd hij benoemd tot burgemeester in Almere en in februari 1994 bij zijn afscheid van Rosmalen kreeg hij door de broertjes Zwinkels, (toen 8 en 10 jaar) een T-shirt aangeboden met dezelfde tekst als op het bord in de voortuin van dorpsstraat 69.

In februari 1994 deden de kinderen Zwinkels mee met de Carnavalsoptocht. Met als thema: PANS WEG, PLAN WEG. en inderdaad zo was het toen ook....

- **Foto "Kranten artikel" groot**

Krant:

- **Wees zuinig op hem of stuur hem terug.**
- **Rosmalen blijft mooi bestaan.**

1.4.2 Bezwaar aantekenen:

Vanaf 1994 tot op heden heeft de familie op vele momenten tegen diverse zaken bezwaar aangetekend. De ene keer was dit een intensiever traject dan de andere. Bijvoorbeeld het bestemmingsplan Rosmalen centrum in 1994 was gedurende een lange tijd een intensieve klus, met veel overleg en scherp zijn en blijven op de juiste momenten. Maar ook bij de bouwplannen in de directe omgeving van hun pand tekende de familie met regelmaat bezwaar aan. Als voorbeeld noemen we hier de bouw van de ING-bank met zijn hoogbouw. De familie hoopte te voorkomen dat er in de directe omgeving van hun pand steeds hoger gebouwd kon worden. Want zodra hoogbouw eenmaal geaccepteerd wordt, kan dat aangemerkt worden als passend in de omgeving. Het voert te ver hier alle bezwaren op te nemen. We zullen ons beperken tot die van de laatste jaren.

1.4.2.1 Bezwaar structuurvisie:

Op *15 maart 2001 hield de gemeente een informatieavond over de structuurvisie voor het oostelijk-stadsdeel. In Den Bosch noemen ze dat oostelijk stadsdeel; wij hier in Rosmalen noemen dat Rosmalen. In een structuurvisie worden alle hoofdlijnen voor een groot gebied vastgelegd. Waar kan gebouwd worden, waar bevinden zich belangrijke verkeerswegen, waar komen sportvelden, etc, etc,

In deze structuurvisie staat Dorpsstraat 69 weliswaar, met foto erbij, te boek onder de noemer: bestaande panden als referentie voor nieuwe ontwikkelingen, maar tevens wordt in die structuurvisie reeds gesproken van grootschalige ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen, waar hoger en massaler dan ooit voorheen bebouwing zal worden toegestaan. Voor de familie aanleiding om hun *zienswijze en bezorgdheid kenbaar te maken. Overigens heeft men nooit een antwoord op deze brief ontvangen en is de structuurvisie ook nooit vastgesteld.

1.4.2.2 Bezwaar voorjaar 2002

In februari 2002 wordt de familie **door een journalist** op de hoogte gebracht van het feit dat het college van B & W heeft besloten een centrumvisie ter goedkeuring aan de gemeenteraad voor te gaan leggen, waarin hun pand gesloopt moet worden. De volgende ochtend lezen ze dit in de krant. Hierna volgen vele krantenartikelen elkaar op.

Zo ongeveer alle politieke partijen lijken tegen sloop. Zie Historie Plannen

Op 22 april is er een informatieavond voor alle betrokkenen en geïnteresseerden. Tijdens deze avond deelt de familie op aanraden van de SP voorgedrukte bezwarenbriefjes uit. Veel mensen vinden het lastig om een brief te schrijven. Op deze brief hoefde men maar aan te kruisen wat van toepassing was. Dit leverde de gemeente ruim 160 bezwaren op. Waarschijnlijk is dit aantal een reden geweest om met een nieuwe stedenbouwkundig architect en met nieuwe plannen te komen, maar helaas...nog steeds niet het juiste plan... zie historie plannen en zie huidige plan.

:

- **Verslag informatie avond 15 maart 2001**
- **Onze ingestuurde zienswijze op de structuurvisie.**
- **Kranten Artikelen**
- **Onze ingestuurde Zienswijze op de structuurvisie.**
- **Historie plannen**
- **Wat doet de politiek**
- **Bezwaren briefjes**

1.4.2.3 Bezwaar tegen inspraakprocedure voorjaar 2003

In het voorjaar 2003 kon er bezwaar gemaakt worden tegen de gevolgde inspraakprocedure tot dat moment. We hebben nooit de indruk gehad echt inspraak te hebben. Enkel voor de vorm en omdat dat verplicht is volgens de gemeentelijke inspraakverordening worden informatieavonden georganiseerd. Deze avonden zijn ons inziens absoluut niet bedoeld om de bewoners inspraak te geven. We hebben het in ieder geval nog nooit meegemaakt dat onze opmerkingen tot aanpassingen van het plan leidden. Dit is ook de reden dat dit soort avonden vaak in een nare sfeer verlopen. Bewoners voelen zich een roepende in de woestijn. Niemand luistert. Er wordt een verslag gemaakt, wat later bij de stukken wordt gevoegd, en klaar is men. Heel frustrerend en slecht voor je vertrouwen in de gemeentelijke overheid en politiek.

Dit geldt overigens net zo goed als je bezwaar tegen dit soort procedures maakt. Het wordt formeel afgehandeld. Je wordt gehoord; men maakt een verslag; bezwaar ongegrond en men gaat weer over tot de orde van de dag. Alle bezwaarmakers tegen de inspraakprocedure verging het op deze manier.

Lees de correspondentie hierover:

:

- Het bezwaar
- Betreffende correspondentie

1.4.3 “De gemeente houdt u een hemaworst voor”.

Op 14 september 2003 organiseerde de familie tijdens het jaarlijkse terugkerende komfestival een handtekeningactie met als slogan: **“De gemeente houdt u een hemaworst voor”**.

In ruil voor een handtekening kregen bezoekers van het komfestival een stukje Hemaworst aangeboden. Niet iedereen in Rosmalen was blij met deze acties, getuigen de *krantenartikelen van die tijd. Het idee ontstond spontaan zo'n drie weken voor de actiedag. Iemand was op bezoek op Dorpsstraat 69 en zoals gewoonlijk zijn de centrumplannen dan het onderwerp van gesprek. Men vraagt ons maar zelden: “Hoe is het met de kinderen?”, maar eigenlijk altijd: “Hoe is het met het huis?”. De bezoeker verzuchtte: en dat alles voor die zogenaamd felbegeerde Hema. Het is immers maar de vraag of de Hema ooit bereid is om zich in Rosmalen te vestigen. Goh, zo vervolgde hij zijn overpeinzingen: “Als jullie nou eens worst gaan verkopen, dan hoeft hier alles niet gesloopt te worden. Dan is dat ook vast geregeld!” Het idee was geboren, met dank aan Marcel van Allebeek!.



De week voorafgaande aan de worstactie veranderde de voorkamer in het pand Dorpsstraat 69 in een waar actiecentrum. Pamfletten en handtekeninglijsten werden gemaakt en uitgeprint, 200 Hemaworsten gekocht, met kwantumkorting, een overzichtelijk prikbord met een selectie van krantenknipsels gemaakt. Harrie vd Sterren componeerde het “behoud de Villalied”. Alle vrienden en bekenden werden opgetrommeld om de actiedag tot een succes te maken en..... dat werd het!

1.4.3.1 2015 handtekeningen in 6 uurtjes tijd.



Aangezien de familie geen kraam op het parcours kreeg, was het een gezellige drukte in de voortuin van Dorpsstraat 69. De tafeltennistafel op de oprit lag rondom vol met handtekeninglijsten. Er kon door 10 mensen tegelijkertijd getekend worden en mensen moesten nog in de rij te wachten tot ze aan de beurt waren. Harrie had zich met gitaar en microfoon opgesteld voor het hek en trok veel geïnteresseerd publiek. Wat ons die dag opviel was, dat veel Rosmalense mensen slecht op de hoogte zijn van de centrumplannen. Men heeft geen idee van de gevolgen van dergelijke grootschalige plannen van de

projectontwikkelaar. Sommigen hadden wel ooit iets gehoord, anderen zelfs dat niet. De verontwaardiging was groot, erg groot. “Moeten ze nou dat laatste stukje Rosmalen ook nog afbreken?”.

Dat het voor sommige Rosmalense inwoners net zo belangrijk was als voor ons, bleek wel uit de kaartjes die we dagen na onze actie nog binnen kregen (zie V)

Velen zijn het eens met de inhoud van ons actiepamflet en vinden de alternatieven veel logischer. Vandaar die 2015 handtekeningen. Rosmalenaren bedankt!

Voor ons was het natuurlijk heel stimulerend om door te gaan met onze strijd.

:

- **Foto's "De gemeente houdt u een hemaworst voor"**
- **Handtekening kaartje**
- **Handtekening kaartje 2**
- **Behoud het Villalied**

Krant:

- **Familie krijgt geen kraam**
- **Dagboek van Willie Hollander**
- **Flaneren langs kramen en attracties**

1.4.4 Het ontwikkelen van deze website:

(zie ook "De website")

Het maken van deze website is een direct gevolg van de worstactie op 14 september 2003. Het idee speelde al langer in ons hoofd. Maar sinds die dag weten we zeker dat onze inspanningen door een groot deel van de Rosmalense bevolking gewaardeerd worden en weten we ons gesteund door velen. We vinden dat iedereen in de gelegenheid moet zijn om zich zo uitgebreid mogelijk te informeren over de inhoud van de plannen en de niet altijd even doorzichtige procedures waarlangs dit soort belangrijke beslissingen genomen worden.

Aangezien **de gemeente dit niet doet** doen wij het maar. Al lijkt het voor veel mensen nu nog de 'ver van mijn bed show', u zult straks gaan winkelen in een onbekende omgeving, die niets meer met het oude Rosmalen te maken heeft. Hopelijk zal dit besef bijdragen aan een enorme hoeveelheid bezwaren (zie onder wat kunt u doen), zodat de gemeente weet dat Rosmalen hier niet op zit te wachten!

2. Hoe en wat?

We willen met dit onderdeel bereiken dat de Rosmalense bevolking zich voor kan stellen, waarom wij zo vasthoudend zijn in onze protesten. We verwachten dat iedereen, die het (nog) niet met ons eens is, dit wel zal zijn, zodra het hoofdstukje "wat is er al weg" bekeken is.

We vinden het ook belangrijk om niet alleen te roepen dat het een slecht plan is, maar ook te komen met alternatieven. Maar allereerst vertellen we u iets over de achtergronden van dit slechte plan en hoe het zo ver heeft kunnen komen, dat de gemeenteraad daar ook nog goedkeuring voor dreigt te geven. Want er liggen natuurlijk motieven onder.

2.1 waarom:



Het is heel schrijnend te moeten constateren dat de reden van dit grootstedelijke plan een commerciële basis kent. Nog schrijnender is de rol die de gemeente daar in speelt. Lees hier hoe ze redenen bij elkaar schrapen, waarmee ze denken dit plan te verantwoorden.

2.1.1 Waarom ligt er dit plan?

Het enige juiste antwoord op deze vraag is : Omdat de projectontwikkelaar hier heel veel grond in handen heeft en zoveel mogelijk winst wil maken op die grond. Hoe hoger en massaler er gebouwd wordt, hoe meer iedere vierkante meter grond oplevert.

Het vreemde is dat de gemeente de ontwikkelingscombinatie alle ruimte geeft om met dit soort grootschalige plannen voor het dorpscentrum van Rosmalen te komen. Je zou meer visie en zorgvuldigheid verwachten om het laatste karakteristieke stukje Rosmalen te bewaren.

Ook diverse andere locaties in de stad zijn volgebouwd door projectontwikkelaars. De gemeentelijke overheid vindt het een prima zaak om dit soort grootstedelijke ontwikkelingen alle ruimte te geven. Een omgeving bij het station in de stad is echter een geheel andere locatie dan de dorpskern van Rosmalen. Maar zo hoeft de gemeente er zelf minder tijd en energie in te steken en lopen zij geen, of slechts een gering financieel risico .

Op zich een rare gang van zaken, want daarmee krijgen projectontwikkelaars wel erg veel zeggenschap over de invulling van de ruimtelijke structuur in 's- Hertogenbosch. De gemeentelijke overheid is degene die verantwoordelijk is voor de Ruimtelijke Ordening en alle daarmee samenhangende structuren. Dit mag je in onze ogen nooit aan marktpartijen overlaten, die uitsluitend zoveel mogelijk winst willen maken.

Het officiële, (lees gemeentelijke) antwoord op deze vraag is:

Omdat de Groote Wielen, de nieuwbouwwijk ten noorden van Rosmalen met ca 4300 woningen gebouwd wordt. Het centrum van Rosmalen moet uitgebreid worden om deze mensen te kunnen laten winkelen. Op zich lijkt dat een logische reden. Maar het is maar zeer de vraag of dat in het centrum van Rosmalen moet gebeuren en wel precies op deze plek in het centrum en misschien had het allemaal wel heel anders en beter gekund. In onze ogen zijn er heel veel goede **alternatieven** mogelijk . Schrijnend is, dat deze door de gemeente **nooit serieus onderzocht** zijn. De projectontwikkelaar is met **dit** plan gekomen en de gemeente gaat het bestemmingsplan wijzigen om **dit** plan mogelijk te maken.

2.2.2 Hoe wordt dat plan onderbouwd?

De gemeente 's Hertogenbosch heeft in 1997 een Detailhandel Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd.

Wat is het DPO? In het DPO is, op basis van (prognoses van) aantallen inwoners en hun (dagelijkse) levensbehoefte, vastgelegd, aan wat voor winkels er in de (nabije) toekomst behoefte zal zijn. Tevens is in het DPO vastgelegd waar die winkels dan zouden moeten komen.

In het DPO wordt er van uitgegaan dat alle winkeluitbreiding voor Rosmalen in het centrum van Rosmalen moet komen, want Rosmalen moet het 2e stadscentrum van Den Bosch worden.

Dit is niet gebaseerd op wat bewoners willen en wat ruimtelijk het meest voor de hand liggend is. Dit DPO is gebaseerd op wat economisch zo aantrekkelijk mogelijk lijkt en naar verwachting het meeste geld voor ondernemers op zal leveren.

Het DPO, wat als onderlegger voor deze grootstedelijke plannen wordt gehanteerd, is van 1997. Er is door de gemeente toegezegd dat ze eind 2003 zouden starten met een nieuw DPO. De gemeente was



echter **niet bereid om op de uitkomsten daarvan te wachten**. We kunnen ons zelfs voorstellen dat, gezien de huidige economische situatie, de cijfers naar beneden toe bijgesteld zullen moeten worden.

Om te bewerkstelligen dat Rosmalen dat tweede stadscentrum wordt, moeten er heel veel vierkante meters winkelruimte bijgebouwd worden in dat centrum. Er staan echter uitgangspunten in dat zogeheten DPO, die **erg ver van de realiteit** staan. Om u een voorbeeld te noemen: alle winkels buiten het centrum van Rosmalen dienen te verhuizen naar het centrum. U kunt dan denken aan dierenwinkel A. van Pinxteren, de Jeansbarn, De verfspecialist Langeraad en meer van dat soort zaken. Deze ondernemers hebben helemaal geen belang bij een dergelijke verhuizing en zullen dus ook geen dure winkelruimte in het centrum gaan huren, terwijl het DPO daar dus wel van uit gaat. Zo is er links en rechts over heel Rosmalen gesprokkeld en getoverd met cijfers om maar aan zoveel mogelijk vierkante meters in het centrum te komen. Ons inziens niet bepaald een eerlijke manier van besturen. En wat duidelijk is, de gemeente kan de winkeliers niet dwingen om te verkassen. Wel probeert de gemeente nieuwe ontwikkelingen op dergelijke plekken tegen te gaan, zoals bijvoorbeeld in het perceel van Big Boss aan de Graafsebaan, waar iemand een nieuwe supermarkt wilde openen. Zie krantenartikel :

De winkeliers in de Molenhoekpassage roepen al jaren dat de ze graag willen uitbreiden, maar ook dit probeert te gemeente tegen te gaan, want ze hebben de vierkante meters in het centrum veel te hard nodig.

In onze alternatieven pleiten wij dan ook voor uitbreiding op meerdere locaties, in plaats van één massale ontwikkeling midden in het centrum, ten koste van het laatste, groene, karakteristieke stukje.

- **Alternatieven**
- **Groote Wielen speelt niet bij de komwinkels.**

- **Alternatieven**
- **Gemeente wil nieuwe supermarkt niet**
- **Snel besluit over super Hintham**
- **Super Rosmalen mag open**
- **Nieuwe super Rosmalen start over enkele weken.**
- Dpo (waarschijnlijk binnenkort beschikbaar)

2.2 Het huidige plan:



In dit onderdeel staat een omschrijving van het huidige plan, wat in procedure genomen is om tot een bestemmingsplanwijziging te komen. We geven aan wat en waar dat gebouwd zou moeten worden. U zult zien, dat met dit plan, het laatste groene stukje centrum van Rosmalen van de kaart raakt.

In het voorjaar van 2002 leverde het toenmalige plan van de architecten Ahlqvist en Almqvist uit Zweden enorm veel (ca 160) bezwaren op. In overleg met de gemeente werd **door de ontwikkelingscombinatie** een andere stedenbouwkundig architect aangetrokken. Dit plan werd in het voorjaar van 2003 door het College van B&W goedgekeurd om voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad besloot in mei 2003 dat dit plan moet leiden tot een bestemmingsplan, waarmee zo snel als mogelijk het laatste karakteristieke stukje centrum van Rosmalen om zeep geholpen kan worden.



In het huidige plan blijft café de Kep behouden, althans zo gaat het verhaal maar in het voorontwerp bestemmingsplan vinden we dit niet terug. (uitsluitend het café; alles daarachter wordt volgebouwd). Vanaf de Kep tot en met de ABN-AMRO bank dient alles gesloopt te worden om plaats te maken voor één aaneengesloten wand van winkels met daar boven op woningen. Gesproken wordt van bouwhoogtes van 8 tot 13 meter.



Hier en daar zit een verspringing, want daarmee behoud je je dorpse karakter??, aldus de architect.

Achter dit gebied, wat grenst aan de achtertuinten van de Korte Venstraat en de Venstraat en aan de achtertuin van de boerderij van boer Buijs en deels van het kasteeltje, wordt alles zeer hoog en dicht op elkaar volgebouwd. Op het landje van Buijs staan twee woontorens van ca 24 meter hoog gepland. Dit is net zo hoog als de toren van de Lambertuskerk. Het hele plan bestaat uit smalle straatjes met hoge bebouwing, zeg maar Amsterdamse straatjes.

Onder het hele gebied komt een parkeergarage met betaald parkeren. De auto's zullen waarschijnlijk naast de boerderij van Buijs de parkeergarage in kunnen rijden. Hier vindt ook de bevoorrading van de supermarkten en overige winkels plaats.

In zijn totaliteit hebben we het hier over het bouwen van 12.000 m2 winkelruimte. Het hele Rosmalense centrum heeft nu 13.000 m2. Dat is dus bijna een verdubbeling, in één project!

Bovenop de winkels komen ongeveer 140 woningen. Mooi voor onze ouderen, zult u wellicht denken. Maar daar zullen deze woningen om diverse redenen niet geschikt voor zijn, zo hoorden we laatst. Deze uitspraken zouden gedaan zijn door zowel een ambtenaar als door de directeur van de plaatselijke woningstichting.

Al het **groen** in het gebied is verdwenen. Hier en daar wordt een klimopje ingetekend. Van gemeentewege denkt men dit op te lossen door elders bomen terug te planten. Kenmerkend voor een dorpscentrum is toch juist dat het nog in een groene omgeving staat. Sec **stenen stapelen** heeft niets meer met een dorp te maken en het is me een klont stenen, die hier gepland staat.

Al met al komt het er op neer, dat dit straks een **onherkenbaar stuk Rosmalen gaat worden**. Niet alleen onherkenbaar, maar ook geheel niet passend bij de rest van het dorp. De **fouten**, die gemaakt zijn bij het bouwen van de **Vreeburgpassage**, zullen in het niet vallen bij wat hier gaat gebeuren. Dit is straks al zichtbaar als je het dorp binnenrijdt. Weet u wel vanaf hoe ver u die twee torens dan al zult zien.

Maar.....Rosmalen krijgt wel een skyline en de **bossche politiek** zijn zin: **Eindelijk wordt Rosmalen stadsdeel oost!!** Het heeft even geduurd, maar dan heb je ook wat! Het zoveelste dorp naar zijn grootje geholpen en ingelijfd bij stedelijk gebied.

We dachten het niet dus! Zie: Wat kan ik doen?

:

- **Kom Rosmalen minder hoog**

- **Cafe de kep**
- **Abn-Amro**
- **Korte venstraat**
- **Kasteeltje**
- **Buijs**
- **Landje van buijs**
- **Lambertus kerk**
- **Plankaart** <Tip!
- **Wat is er al weg?**

- **Wat kan ik doen?**

2.3 Alternatieven:



Het is altijd zo makkelijk om te roepen: we zijn tegen! En vervolgens achterover leunen en anderen de schuld geven, als iets gebeurt waar je het niet mee eens bent. Zo doen wij dat niet!

Er zijn echt volop andere en betere mogelijkheden om het centrum van Rosmalen haar (noodzakelijke?) uitbreiding te geven, zonder daarmee het laatste karakteristieke stukje ook nog plat te gooien. Lees hier de alternatieve mogelijkheden en de voordelen daarvan.

Wij zijn niet tegen meer winkels in Rosmalen, maar wel tegen zo'n forse stedelijke uitbreiding op één plek .

Eigenlijk is het natuurlijk te gek voor woorden, dat wij de alternatieve mogelijkheden moeten voordragen. Beter ware het geweest als de gemeente op basis van een vastgestelde structuurvisie en een plan op hoofdlijnen langzaam het Rosmalense centrum mee had laten groeien met zijn tijd, maar ja...

2.3.1 De mogelijke oplossing :

• Uitbreiden van winkelcentrum Molenhoek.

De winkeliers van het winkelcentrum, maar ook de bewoners en wijkraad in Molenhoek vragen bij de gemeente al jaren om uitbreiding van het winkelcentrum aldaar. Zij krijgen hiervoor geen toestemming. Het is zelfs zo erg, dat de nieuwe winkels die gebouwd zijn op de plek waar eerst slagerij van Zoggel zat, niet voor detailhandel in gebruik genomen mogen worden. Als argument wordt door de gemeente aangevoerd, dat dat in strijd is met het DPO, het Detailhandel Planologisch Onderzoek. Zie waarom.

• Een groter winkelcentrum t.b.v. de Groote Wielen in de Groote Wielen

Er is in de Groote Wielen ruimte gepland voor een nieuw winkelcentrum. Dit zal echter niet groot worden en slechts in de dagelijkse levensbehoefte van de bewoners daar kunnen voorzien. We snappen niet, dat elders in de stad op grond van slechte ervaringen(denk bijvoorbeeld aan Maaspoort) en op grond van de onderzoeksresultaten in het Detailhandel Planologisch Onderzoek, dit soort winkelruimte dient te verdwijnen en dat hier dan een dergelijke voorziening op deze kleine schaal gebouwd gaat worden. Het zou veel logischer zijn om in de Groote Wielen een volwaardig winkelcentrum te bouwen. Ook beter voor het milieu en de veiligheid.



• Supermarkten en overige winkels op PTT/Aldi

In het nu geldende bestemmingsplan (vastgelegd door de gemeente Rosmalen in december 1994) is geregeld dat er een forse winkeluitbreiding voor het centrum van Rosmalen zou geschieden op het terrein van PTT-Aldi. Met de bouw van de Cathalijnen (Schoenenreus, Jola e.d) is hierop ook vooruitgelopen. Het winkelend publiek zou al winkelend vanaf de markt door de Vreeburgpassage via de Cathalijnen uitkomen bij de nieuwe winkels op PTT-Aldi. Aan dit plan had allang uitvoering gegeven kunnen zijn. En op deze plek in Rosmalen is toch al niets meer over van het oude karakteristieke sfeertje. Dus maak af, wat daar in gang is gezet en blijf af van het laatste te redden stukje Rosmalen.

• Verspreid in de Dorpsstraat, kleinschaligere winkels.

Rosmalen kan mogelijk best nog wel wat uitbreiding van het winkelaanbod gebruiken. Hier en daar verspreid in het dorp zijn er de laatste jaren ook al veel nieuwe winkeltjes in gebruik genomen en dat kan in de meeste gevallen zeker als een aanwinst beschouwd worden. We zien echter ook plaatsen waar het steeds maar niet wil lukken om een rendabele zaak op te zetten. Dus mogelijk zitten we toch redelijk aan onze grenzen?

- **Een dorpspark met wonen in het groen voor ouderen**

In het nu geldende bestemmingsplan voor het gebied van Buijs is vastgelegd, dat er (ouderen)huisvesting zou komen. Er is in Rosmalen al een tijd geleden een ouderenproject van start gegaan onder de naam: Rosmalen Ouderenproof . Betaalbaar wonen voor ouderen is een speerpunt van beleid, maar ook een punt waar moeilijk uitvoer aan gegeven kan worden. Het landje van Buijs zou een prima woonlocatie voor ouderen zijn. Dicht bij winkels en andere voorzieningen. Ook een goede ouderenhuisvesting dreigt ondergeschikt te raken aan financiële belangen.

Als het dorp van Rosmalen steeds steniger zou moeten worden, is het een verademing als er nog ruimte voor serieus groen over kan blijven. In de huidige plannen heeft men hier en daar een armoedig klimopje getekend.

Kortom voordelen van deze oplossing :

- Behoud van het dorps karakter van centrum Rosmalen
- Winkels bouwen in de Groote Wielen en Molenhoek voor de bewoners aldaar betekent veel minder autoverkeer richting centrum. Bewoners kunnen dan te voet of met de fiets hun boodschappen doen. Dit is beter voor het milieu en uw veiligheid.
- Met spreiding van winkels, spreid je ook het verkeer en parkeren.
- Daardoor zijn er geen grote dure parkeergarages nodig en dus geen betaald parkeren. Dat is beter voor uw portemonnee.

Behoud van het groen in het centrum en wonen voor ouderen op een voor hen optimaal geschikte locatie.



Het is dus wel degelijk mogelijk om met een creatief plan te komen, dat recht doet aan het huidige Rosmalen en haar identiteit

2.4 Wat doet de politiek?



In dit hoofdstukje staat omschreven hoe dit soort besluiten tot stand komen. De gemeenteraad heeft besloten dat dit plan de procedure in kan. Lees hier hoe iedere partij over de plannen denkt. Kortom een beschrijving van standvastige partijen en gebroken beloftes.

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch bestaat uit 39 leden en die vertegenwoordigen met elkaar op dit moment 11 verschillende politieke partijen.

Verdeel en heers... Verdeeld is het in iedere geval wel, maar wie er heerst in het Bossche gemeentehuis is een beetje de vraag. In het geval van de centrumplannen Rosmalen moeten we constateren dat de projectontwikkelaar een hele dikke vinger in de pap heeft.

Hoe gaat een en ander in zijn werk? De projectontwikkelaar verwerft veel gronden in het centrum van Rosmalen en maakt daar een bouwplan voor. Zij overleggen met ambtenaren en hier en daar wordt wat veranderd en wat bijgeschaafd. Vervolgens leggen de ambtenaren dit plan aan het college van B&W voor en het college besluit dat het plan aan de gemeenteraad gepresenteerd moet gaan worden.

Dit betekent dat de raadsleden en mogelijk ook Burgemeester en Wethouders slechts één plan te zien krijgen.

Hier wordt een verhaal en argumentatie bij gehouden, waarvan de ambtenaren denken te weten dat de raadsleden er gevoelig voor zijn. En als de gemeenteraad dit plan goedkeurt, kan het de procedures in om uiteindelijk een goedgekeurd bestemmingsplan te hebben.

Dit alles heeft reeds plaatsgevonden. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat raadsleden erg eenzijdig geïnformeerd worden en zich slecht of niet verdiept hebben in de mogelijke alternatieven. Het is triest te moeten constateren dat de huidige gemeenteraad het belangrijker vindt om tempo te maken, dan dat men hecht aan een kwalitatief goed plan. Eigenlijk is men het gezeur voort zat; er moet nu maar eens eindelijk iets gebeuren.....

Om te zien hoe flexibel (lees wispelturig) onze gemeenteraad is, hoeft u eigenlijk alleen maar het verslag van de raadscommissievergadering van 27 februari 2002 (let op het is verkiezingstijd) en wat krantenknipsels uit die tijd, te lezen. Unaniem was de gemeenteraad toen voor Behoud van het pand Dorpsstraat 69.

Het raadscommissieverslag van 15 mei 2003, alsmede het verslag van de gemeenteraadsvergadering van mei 2003, laten zien dat een groot deel van de politiek een jaar later plotsklaps anders handelt.

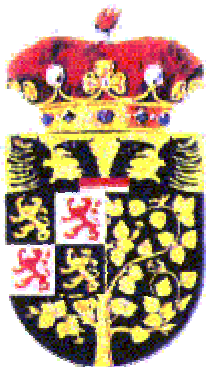
Het is de alleen de SP, die ons vanaf het allereerste begin in 1993 consistent steunt.

Sinds Leefbaar Den Bosch en Rosmalen in beeld is, kunnen we ook op hun steun rekenen.

Rosmalens Belang daarentegen speelt een zeer dubieuze rol in dit verhaal.

Lees hieronder per partij wat hun standpunten ten aanzien van de centrumplannen Rosmalen zijn.

Bosch belang:



Bosch Belang en De Stadspartij vinden dat er een prima plan getekend is door de heer Soeters. Zij vinden het erg belangrijk dat er nu eindelijk eens iets gebeurt in het centrum van Rosmalen. Dat heeft al veel te lang geduurd. Met uitzondering van Mevr. vd Korput zijn zij de mening toegedaan dat Dorpsstraat 69 nu eenmaal niet past in dit plan en dient te verdwijnen. Het zou zelfs storend zijn om het in deze plannen te behouden . Waarom, dat wordt niet gemotiveerd

CDA:



Het CDA vindt het plan, zoals het nu voorligt een prima plan. Jammer dat Dorpsstraat 69 daar niet in past, maar het is niet anders. Het zou vooral jammer zijn als dit plan niet doorgaat, dus daar moet Dorpsstraat 69 maar voor opgeofferd worden.

D66:



Het standpunt van D66 is ons niet bekend. Feit is dat zij ingestemd hebben met de huidige plannen en dus verwachten we van hen geen steun voor behoud van het dorpse Rosmalen en ons pand.



De Stadspartij:

Zie standpunt Bosch Belang. Overigens heeft ook één van hun leden tegen de centrumplannen gestemd. Wel willen we hier aan toevoegen, dat met name de Stadspartij fel gekant was tegen bebouwing in de tuin van een monumentaal pand in de stad. Misschien is Rosmalen toch net iets te ver weg voor de Stadspartij?



Groen Links:

Zij kunnen instemmen met de plannen, zoals ze nu voorliggen. Zij maken zich geen zorgen om behoud van het dorpse karakter van Rosmalen, want het plan Soeters biedt nog goede mogelijkheden. Ondanks dat ze de onderbouwing voor het verdwijnen van Dorpsstraat 69 zwak vinden, zullen ze instemmen met de plannen.



_____ en:

Leefbaar vindt Soeters op zich een goede keuze. Beter ware het geweest als Soeters naar het hele centrum van Rosmalen had gekeken. Nu ligt er een erg zwaar programma alleen op het zuidelijk deel van de Dorpsstraat. Zij vragen een maximale inspanning om Dorpsstraat 69 te behouden en hebben ook tegen de centrumplannen gestemd.



De PvdA is zeer ingenomen met de plannen van Soeters, volgens hen zijn de keuzes in de Structuurvisie gemaakt om het centrum van Rosmalen verder te verstedelijken, jammer voor de bewoners die daar de dupe van worden. De PvdA sust zijn geweten door te denken dat slechts één familie hiermee gedupeerd wordt. Dat we het hier hebben over de afbraak van het laatste karakteristieke stukje Rosmalen, is blijkbaar iets wat ze niet kunnen/willen vatten. Vreemd is dat wij in diezelfde structuurvisie gelezen hebben, dat er al genoeg gesloopt was in Rosmalen en het dorpse karakter behouden diende te blijven. Ons pand is als referentiebeeld opgenomen in de structuurvisie.

Volgens de PvdA kan het nu eenmaal niet anders; soms moeten er offers gebracht worden. Het kan echter wel degelijk anders, maar de PvdA zal zich daar niet voor inspannen.

Rosmalens Belang:



Hun standpunt is duidelijk, altijd geweest. Het Rosmalens centrum kan ze niet groot en stedelijk genoeg worden. Binnen de partij lijkt hier zo nu en dan wel wat strijd over te bestaan en er rolt wel eens een kop, maar per saldo is het overduidelijk: Rosmalens Belang is eigenlijk Rosmalens Ondernemers Belang. Dat wisten we natuurlijk allang.

Met regelmaat is de vriendjespolitiek zichtbaar. Kijk bijvoorbeeld maar eens naar de ledenlijst van Rosmalens Belang. Neem bijvoorbeeld het feit dat Rosmalens Belang op het komfestival stond om de maquette van Soeters aan de Rosmalense bevolking te presenteren.

De bewoners van Dorpsstraat 69 konden geen kraam krijgen, want het Komfestival was niet bedoeld voor actievoeren. Wat deed Rosmalens Belang anders, dan wat de bewoners van Dorpsstraat 69 deden. Oh ja, Rosmalens Belang is, net als de Komwinkeliers, voor de plannen en de bewoners van dorpsstraat 69 tegen.

Alleen de naam Rosmalens Belang heeft ze tot dusver veel stemmen opgeleverd.

Want wie die naam voert, mag toch geacht worden de belangen van alle mensen in Rosmalen te behartigen. Maar het wordt tijd dat de bevolking van Rosmalen in de gaten krijgt welk belang Rosmalens Belang echt vertegenwoordigt. Voor ons was de maat echt vol toen ze zelfs over onze rug nog snel even wat stemmen dachten binnen te halen. Op de zondagochtend voor de verkiezingen in 2002 werd nog gauw op de valreep een pamflet in de Rosmalense brievenbussen bezorgd met daarop de tekst: Villa afbreken?!?? Natuurlijk niet, géén afbraak!! Etc.. Zie verkiezingspamflet 2002

Van de uitspraak is later nooit meer iets terug te zien geweest, het tegendeel zelfs.



De SP is de enige partij die vanaf het allereerste begin voor een meer dorpse invulling van de centrumplannen is geweest. Zie verkiezingsfolder 1994 Zij hebben vanaf 1993 duidelijk het standpunt ingenomen dat Dorpsstraat 69 overeind moest blijven en doen dat nog steeds. Zij hebben geprobeerd Dorpsstraat 69 op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst te krijgen, maar kregen daarvoor uiteraard geen steun bij de gemeenteraad. Bizar is wel, dat de criteria om op deze lijst geplaatst te worden, niet voorhanden waren toen de SP daar om vroeg .



Het standpunt van de VVD is duidelijk. Zij zijn het volledig met ons eens en vooral ook enthousiast over de alternatieven, zoals wij ze aangeven. Zij zijn voor behoud van Dorpsstraat 69, voor wonen op het gebied van Buijs en voor winkelontwikkelingen op PTT/Aldi. maar.....ze hebben nu niet tegen de plannen gestemd. Ze benoemen het als een fait accompli, een voldongen feit. Zij zullen uiteindelijk bij vaststelling bestemmingsplan hun standpunt bepalen. Gezien het standpunt van hun wethouder over de motie van de SP om het pand op de monumentenlijst te plaatsen zijn we zeer benieuwd.

3. Wat is er al weg?

Bij uitwerking van deze pagina op de website bekwam ik al heel snel het gevoel: dat had ik andersom moeten doen. Namelijk: Wat staat er nog overeind? Dat was heel wat minder werk geweest, want veel is er niet meer over van het oude Rosmalen.

Vele mensen voor ons omschreven dit veel beter dan wij dit ooit kunnen, dus enkele mooie uitspraken en geschreven woorden hierover willen we u niet onthouden.

In de Rosmalense revue werd ooit gezongen:

*"Soms doet het mij verdriet,
dat bijna niemand ziet,
hoe wij te zamen ons oude Rosmalen verknallen.
Kom mensen doe je plicht
En knijp je ogen niet dicht,
Maar ga er iets aan doen met zijn allen,...".*

Bron: Henk de Werd, Rosmalen in oude ansichten deel 3.

In "Groeten uit Oud-Rosmalen" schrijft Henk de Werd in 1989, dat Ben van Herpen, voormalig raadslid en wethouder ooit, bij de sloop van het zoveelste pand, gezegd zou hebben: *"B & W van Rosmalen delen niet alleen de lakens uit, maar ook het slopen!"*

Dit onderdeel kon alleen maar tot stand komen, dankzij het fotoarchief van de Heemkundekring en dankzij (de vele boeken van) Henk de Werd. Onze oprechte dank hiervoor. We zullen niet bij ieder pand afzonderlijk aan bronvermelding doen, maar weet dat de meeste informatie in die boeken te vinden is. Iedere rechtgeaarde Rosmalenaar zou daar eens de tijd voor moeten nemen, het is de moeite meer dan waard.

Op de volgende pagina vind u een kaart van Rosmalen zoals dit in 1953 was.

Op de website is over de verschillende gebieden informatie te krijgen. Er zijn foto's van de situatie nu en van de situatie vroeger te bekijken. Door de enorme hoeveelheid pagina's is deze informatie niet aan dit rapport toegevoegd. Deze informatie is wel via de website beschikbaar en zit als bijlage toegevoegd aan het inblikexemplaar dat beschikbaar is in de leeszaal van de bibliotheek Rosmalen.

Alle rood gekleurde stukken zijn reeds volgebouwd met nieuwbouw. In de meeste gevallen moesten daar oude panden voor verdwijnen. In sommige gevallen bouwde men in de tuinen en velden, bijvoorbeeld in het park om Villa Fleurie, en in de tuin van de pastorie en de weilanden achter boerderij en café van Herpen. (Cathalijnen).

Help ons!

We zijn er tot op heden niet in geslaagd om alle informatie van de diverse gebieden te bemachtigen. Het is heel goed te zien, waar er al nieuwbouw is gepleegd, maar we weten niet precies wat er op al die plaatsen vroeger stond. We vragen u om ons te helpen. We zijn op zoek naar (nog meer) oude foto's, maar vooral ook naar de verhalen bij de diverse oude foto's en de geschiedenis van die oude stukjes Rosmalen. Helpt u ons de puzzel compleet te maken. Denk nu niet meteen, daar kan ik ze niet bij helpen. Heb het er eens over op familiefeestjes. Stukje bij beetje moet het ons dan toch lukken om de geschiedenis van het Rosmalens centrum voor altijd compleet te maken. Alvast bedankt!



Opvallend op deze kaart is de gigantische hoeveelheid rode gebieden; er is echt al heel veel gesloopt. Wat verder opvalt is dat in centrum zuid juist nog wel erg veel authentieke bebouwing staat. En laat dit nou net het gebied zijn waarbinnen alles volgens de huidige plannen gesloopt zou moeten gaan worden.

Hieronder een lijst van alle losse percelen waar informatie over beschikbaar is:

Behandelde gebieden:

- **Annie** (inkijkexemplaar bijlage W.1)
- **Bakkerij de Werd** (inkijkexemplaar bijlage W.2)
- **Boederij Harrie vd Doelen** (inkijkexemplaar bijlage W.3)
- **Boederij van Herpen** (inkijkexemplaar bijlage W.4)
- **Bont Pertje** (inkijkexemplaar bijlage W.5)
- **Brouwerij** (inkijkexemplaar bijlage W.6)
- **Cafe van Herpen** (inkijkexemplaar bijlage W.7)
- **De inloop** (inkijkexemplaar bijlage W.8)
- **De Kep** (inkijkexemplaar bijlage W.9)
- **De Vier Eensteens** (inkijkexemplaar bijlage W.10)
- **Dierenarts** (inkijkexemplaar bijlage W.11)
- **D'n Beer** (inkijkexemplaar bijlage W.12)
- **Dorpsstraat 57** (inkijkexemplaar bijlage W.13)
- **Dorpsstraat 59** (inkijkexemplaar bijlage W.14)
- **Dorpsstraat 69** (zie historie huis /\ pagina 10)
- **First Lady** (inkijkexemplaar bijlage W.1)
- **Gebied naast Kentering** (inkijkexemplaar bijlage W.15)
- **Jongenschool** (inkijkexemplaar bijlage W.16)
- **Klooster** (inkijkexemplaar bijlage W.17)
- **Lambertus kerk** (inkijkexemplaar bijlage W.18)
- **Landje van Buijs** (inkijkexemplaar bijlage W.19)
- **Mariaschool** (inkijkexemplaar bijlage W.20)
- **Oude gemeentehuis** (inkijkexemplaar bijlage W.21)
- **Pastorie** (inkijkexemplaar bijlage W.22)
- **Pastorielaan** (inkijkexemplaar bijlage W.23)
- **Pennings** (inkijkexemplaar bijlage W.24)
- **Rechts van D'n beer** (inkijkexemplaar bijlage W.25)
- **Tieske** (inkijkexemplaar bijlage W.26)
- **Trydio** (inkijkexemplaar bijlage W.27)
- **Vd broek** (inkijkexemplaar bijlage W.28)
- **Villa Fleuri** (inkijkexemplaar bijlage W.29)
- **Villa vd Veeken** (inkijkexemplaar bijlage W.30)
- **Villa Vijverberg** (inkijkexemplaar bijlage W.31)
- **Winkel Groos** (inkijkexemplaar bijlage W.32)
- **Winkel Hoefs** (inkijkexemplaar bijlage W.33)
- **Winkel Lambermont** (inkijkexemplaar bijlage W.34)
- **Winkel Rijtje Noord** (inkijkexemplaar bijlage W.35)
- **Woonhuis Buijs** (inkijkexemplaar bijlage W.36)
- **Woonhuis Kleermaker** (inkijkexemplaar bijlage W.37)
- **Woonhuis links van d'n beer** (inkijkexemplaar bijlage W.38)
- **Woonhuizen Korte Venstraat** (inkijkexemplaar bijlage W.39)
- **Woonhuizen naast kerk** (inkijkexemplaar bijlage W.40)
- **Woonhuizen zuid** (inkijkexemplaar bijlage W.41)

Deze informatie is beschikbaar via de website en is toegevoegd aan het inkijkexemplaar dat beschikbaar is in de leeszaal van bibliotheek Rosmalen.

4. Wat kan ik doen?

Als u een stuk van de website gelezen heeft, of al goed op de hoogte was van de situatie dan weet u nu hoe ernstig de situatie is. Gelukkig hoeven we niet bij de pakken neer te gaan zitten en toe te kijken hoe ze het laatste stukje Rosmalen kapot gaan maken. We kunnen er iets tegen doen!

Lees hieronder wat!

4.1. Vertellen:

Te veel Rosmalense mensen hebben nog steeds niet in de gaten dat, als deze grootstedelijke plannen doorgaan, er niets meer van het oude Rosmalen over blijft. Iedereen in Rosmalen is het er met elkaar over eens dat er in het recente verleden al veel te veel gesloopt is. Ook zijn er al meer dan 10 jaar plannen om in het zuidelijk deel van het centrum pas echt heel veel winkels bij te bouwen. Er is niks mis met wat meer winkels, maar er is heel wat mis met de grote aantallen en de manier waarop. Rosmalen is straks stadsdeel oost. En dat alleen maar, omdat een



projectontwikkelaar heel veel grond in handen heeft. Ware dit niet het geval geweest, dan zou dit plan er zo nooit gelegen hebben. Dat is **de essentie van het verhaal**. Een projectontwikkelaar wil geld verdienen en de gemeente laat ze hun gang gaan. Waarom....omdat ze geen geld willen uitgeven om zo'n gebied te ontwikkelen en omdat het wel zo makkelijk is als andere partijen de risico's lopen. De projectontwikkelaar steekt er zijn geld in en de gemeente stuurt hier en daar voor de vorm een beetje bij, maar verder zal het ze **worst wezen**. En dat, bewoners van Rosmalen, moet iedereen in Rosmalen duidelijk worden. Op 1 januari 1996 werden we weliswaar gemeente Den Bosch, maar tot op heden zijn we er redelijk goed in geslaagd om onze eigenheid te behouden. **Als we dit laten gebeuren raakt Rosmalen echt van de kaart.**

En we vinden dat iedereen in Rosmalen dat moet weten. Dus vertel het iedereen die het wil horen en zelfs aan hen die het niet willen horen. Vertel ze van deze website en vertel ze hoe ze zich kunnen informeren en hoe ze iets van zich kunnen laten horen.

Hieronder vertellen we u hoe u bezwaar kunt maken.

4.2 Poster:

Tijdens het ophangen van enkele posters in het dorp, kregen we regelmatig de vraag of mensen een poster mochten om thuis op te hangen. Uiteraard kan dat. We hebben besloten de posters op de website beschikbaar te stellen.

Wilt u een poster voor uw raam hangen, dan leveren we er graag een bij u af. Vul even uw naam en adres in op bijgevoegd aanvraagformulier op pagina 48 en we zorgen dat u er een krijgt.

4.3 Bezwaar maken:

We kennen in Nederland de wet op de Ruimtelijke Ordening.

Hierin staat onder andere dat er pas een bouwplan goedgekeurd kan worden op het moment dat het voldoet aan het bestemmingsplan. Om deze grootschalige plannen in het centrum van Rosmalen te kunnen realiseren is een wijziging van het huidige bestemmingsplan noodzakelijk. Deze zogeheten bestemmingsplanprocedure kent diverse stadia: Het voorontwerp bestemmingsplan, het ontwerp bestemmingsplan en dan pas het bestemmingsplan. Iedere stap is een aparte procedure en pas als het voorontwerp is vastgesteld kan men doorgaan met het ontwerp, etc. Bij iedere stap liggen de plannen een tijdje ter inzage en heeft men 4 tot 6 weken de tijd om bezwaren kenbaar te maken.



Dit wordt altijd gepubliceerd in de Bossche Omroep.

Nu zult u wellicht denken, ja maar, daar heb ik geen verstand van hoor, dat moet een ander maar doen. Toch hopen we dat een ieder zich realiseert, dat het makkelijker voorbij gaan is aan 10 bezwaren dan aan 100. We hebben uw bezwaren echt hard nodig en het is helemaal niet ingewikkeld. Onderstaand treft u een voorbeeldbrief aan. Ook organiseert de gemeente altijd een informatieavond bij ieder te doorlopen onderdeel van de procedure. Ook hier kunt u laten horen wat u van de plannen vindt. Dit wordt verwerkt in een verslag en wordt beschouwd als inspraakreactie.

Na de bestemmingsplanprocedure komt er dan nog een bouwplanprocedure. Ook daar kan weer bezwaar tegen gemaakt worden. Maar zover is het hier nog lang niet en als het zover is, zullen we u daar ook grondig over informeren.

Opletten geblazen is het, als de gemeente probeert met een zogenaamde ZPP, dit is een versnelde procedure, een bouwplan goedgekeurd te krijgen. Wij houden dat grondig in de gaten en zullen daar de nodige ruchtbaarheid aan geven.

Houdt de nieuwspagina op deze website in de gaten en de publicaties in de Bossche Omroep dan kunt u nooit te laat zijn met uw eventuele bezwaar.

4.4 Voorbeeldbrieven.

Zodra het tijd is om bezwaar te maken, zult u op de website onder dit kopje een voorbeeldbrief aantreffen. We streven ernaar een brief te maken, waarop u aan kunt kruisen wat voor u van belang is, zoals we bijvoorbeeld ook de [bezwarenbriefjes](#) in het voorjaar van 2002 maakten. Deze briefjes (160 bezwaren) leidden uiteindelijk tot een ander plan. (Helaas waren we daar ook niet blij mee, maar dat is een ander verhaal).

We hopen nogmaals de gemeente op andere gedachten te brengen en daar hebben we uw hulp hard bij nodig.

U begrijpt dat deze voorbeeldbrief nu nog niet te maken is omdat we nu de inhoud van het plan van de gemeente niet precies kennen. Zodra de volgende stap in de procedure gezet wordt, zullen we ons hierin verdiepen en zult u een voorbeeldbrief aantreffen.

Uiteraard kunt u ook zelf een brief schrijven.

Als u een voorbeeldbrief wenst te ontvangen als het zover is vul dan uw gegevens in op het bijgevoegde "informeer mij" formulier.

5. Documenten:

Hieronder vindt u een lijst van alle beschikbare documenten rondom de centrumplannen. Al deze documenten/foto's zijn via de website beschikbaar. Verder zitten ze gevoegd bij het inlijxemplaar van dit rapport wat beschikbaar is in de leeszaal van de bibliotheek Rosmalen.

5.1 Kranten artikelen:



Om deze website te kunnen maken en voor u en onszelf een goed geheel neer te kunnen zetten, hebben we ons door een berg informatie heen geworsteld. Onder dit kopje vindt u 10 jaar krantenknipsels, in volgorde van tijd.

Al deze jaren vechten tegen de centrum plannen heeft inmiddels een indrukwekkende hoeveelheid krantenartikelen opgeleverd.

Wij hebben ze voor u bij elkaar gezet.

In totaal vindt u nu 49 krantenartikelen, naarmate de tijd vordert zullen er nieuwe artikelen toegevoegd worden. Op de website zijn deze direct beschikbaar. We zullen proberen de documentatie in de bibliotheek met regelmaat up to date te brengen.

- **Bossche fracties willen geen moderne architectuur in "Altstadt".**

Datum:2004-01-07

Brabants Dagblad

De raadsfracties van VVD, Rosmalens belang en Stadspartij pleiten voor invoering van de begrippen Altstadt en Neustadt. Uitgangspunt hierbij is dat in de historische binnenstad geen moderne bouwwerken mogen verschijnen en daarbuiten wel. Hierdoor ontstaat een duidelijk onderscheid tussen beide gebieden en daarmee kunnen deze ook beiden beter tot hun recht komen. Dezelfde bescherming, zo zegt het artikel, zouden de dorpskernen van Rosmalen, Engelen, Empel en Bokhoven moeten krijgen.

Mooi zo, hierin past het huidige centrumplan voor Rosmalen dus echt niet!

- **Eerlijkheid in de politiek.**

Datum:2004-01-07

Ingezonden brief in Brabants Dagblad van Frank Doevendans.

De inhoud van deze ingezonden brief zou van onze hand kunnen komen. Het gaat weliswaar over een situatie buiten Rosmalen. Maar de rol van de politiek is in alle gevallen in deze stad hetzelfde. Niet waargemaakte beloftes leiden tot frustraties van betreffende bewoners.

- **Website over toekomst Rosmalen.**

Rosmalen krijgt rode kaart.

Datum:2004-01-07

Rosmalens Nieuwsblad.

Artikel bij start van onze website www.dorpsstraat69.nl.

- **Nieuwe super Rosmalen start over enkele weken.**

Datum:2003-12-20

Brabants Dagblad.

Het lukt niet om de deuren van de supermarkt nog voor de feestdagen te openen. Jammer voor de exploitant, maar hij heeft meer tijd nodig om nieuw personeel te werven, etc. Nou wat ons betreft kan hij openen; op onze klandizie kan hij uiteraard rekenen.

- **Groote Wielen speelt niet bij komwinkels.**

Datum:2003-12-18

Brabants Dagblad.

Al jaren wordt de Rosmalense bevolking verteld dat het centrum moet uitbreiden ten behoeve van de Groote Wielen en al jaren zegt de Vereniging van komwinkeliers dat het hard tijd wordt dat het centrum om die reden uitgebreid wordt. Als we de inhoud van dit artikel serieus moeten nemen, blijkt dit alles bij de winkeliers zelf helemaal niet zo te spelen. Nou ja.....

- **Supermarkt Rosmalen mag open.**

Datum:2003-12-17

Brabants Dagblad

Zoals al verwacht werd heeft de gemeente een gebruiksvergunning moeten verlenen aan de exploitant van de supermarkt in Hintham. In dit artikel staat letterlijk dat een gemeentewoordvoerder gezegd zou hebben: "alle juridische middelen om de opening tegen te houden zijn uitgeput."

- **Snel besluit over super in Hintham**

Datum:2003-12-10

Brabants Dagblad

De rechter heeft een verzoek van de gemeente om een voorbereidingsbesluit te nemen tegen de ongewenste ontwikkelingen rondom een supermarkt in Hintham afgewezen. De gemeente moet nu snel een besluit nemen over het al dan niet verlenen van een gebruiksvergunning. Waarschijnlijk kunnen ze die gebruiksvergunning niet weigeren, mits er aan de voorwaarden voldaan is.

- **Nieuwe regeling om sneller te bouwen.**

Datum:2003-12-05

Rosmalens Nieuwsblad

Er ligt een wetsvoorstel om het mogelijk te maken een bouwplan goed te keuren alvorens het bestemmingsplan gewijzigd te hebben. Dit is iets om grondig in de gaten te houden. Letterlijk staat er in dit artikel vermeld: het wetsvoorstel ondersteunt ontwikkelingsplanologie. Initiatieven waarbij marktpartijen, overheden en maatschappelijke organisaties hun krachten bundelen. Hiermee krijgen marktpartijen nog meer mogelijkheden, dan nu reeds het geval is. Ruimtelijke Ordening wordt projectontwikkeling.

- **Raad steunt bezwaren in Aawijk.**

Datum:2003-11-27

Brabants Dagblad.

In de Aawijk in 's-Hertogenbosch, op de plek waar vroeger Karwei stond, heeft een projectontwikkelaar plannen om appartementen te gaan bouwen. B&W gaan akkoord. De omwonenden zijn er tegen. De politiek steunt hen!?! Zelfs de PvdA, die het in Rosmalen allemaal prima vindt, wat er gebeurt. J. van Haren van Leefbaar spreekt zelfs van : "De dictatuur van de projectontwikkelaars, waar een halt aan toegeroepen moet worden." Dit zijn we volledig met hen eens.....zou het tij echt keren in de bossche politiek? Binnenkort start de Raad een debat over inspraak bij bouwinitiatieven. We hebben via een e-mail bericht laten horen graag bij dit debat betrokken te worden.

- **Gemeente voert niet meer regie.**

Datum:2003-11-19

Rosmalens Nieuwsblad

De wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg geven hun visie op het centrumplan en de totstandkoming. Dit artikel verscheen in het Rosmalens Nieuwsblad.

- **Familie verzamelt 2015 handtekeningen tegen centrumplannen. Het zou allemaal goed komen.**

Datum:2003-10-15

Rosmalens Nieuwsblad.

Door Mart van Eijk. Interview met de bewoners van Dorpsstraat 69 n.a.v. handtekeningenactie in sept. 2003.

- **Nieuw hart Rosmalen niet omarmd.**

Datum:2003-10-09

Brabants Dagblad.

De gemeente heeft een informatieavond gehouden, als start van de procedure voorontwerp bestemmingsplan. Zoals gewoonlijk worden de plannen niet enthousiast ontvangen. Wij boden tijdens deze avond de 2015 handtekeningen aan, die we verzameld hadden tijdens onze actie: De gemeente houdt u een Hemaworst voor.

- **Van Grinsven toch niet klem in nieuw centrum Rosmalen**

Datum:2003-10-08

Brabants Dagblad.

Van Grinsven van de Badbode en de projectontwikkelaar hebben een positief gesprek gevoerd, waardoor de bezwaren van de heer van Grinsven voor een groot deel zijn weggenomen.

- **Gemeente wil nieuwe supermarkt niet**

Datum:2003-09-16

Brabants Dagblad.

In Hintham in het pand van Big Boss opent iemand een nieuwe Supermarkt. Op last van de gemeente dient hij meteen zijn deuren te sluiten. Zogenaamd vanwege het ontbreken van een gebruiksvergunning. De echte reden is echter dat de gemeente op deze locatie geen supermarkt wenst, omdat dat ten koste gaat van de geplande vierkante meters Supermarkt in het centrum van Rosmalen, zoals er onderaan in dit artikel te lezen staat.

- **Flaneren langs kramen en attracties.**

Datum:2003-09-15

Brabants Dagblad.

Verslag van het jaarlijkse komfstival, met daarin onze actie: de gemeente houdt u een Hemaworst voor. In het artikel wordt gesproken van honderden bezoekers in onze voortuin. Het waren er dus duizenden. 2015 handtekeningen om precies te zijn.

- **Rosmalens Belang met maquette op Komfestival**

Datum:2003-09-12

Brabants Dagblad.

Zie hier de rol van Rosmalens Belang!?! , wiens belang ???

- **Commercie dicteert de vorm in Rosmalen.**

Datum:2003-05-15

Brabants Dagblad.

Analyse van Mr. J. Winkels over het centrumplan Rosmalen. Ruimtelijke Ordening wordt projectontwikkeling. Niet de gemeente bepaalt de richting van beleidsontwikkelingen, maar de economisch, commerciële belangen dicteren de vorm. Dit krantenartikel viel verkeerd bij diverse raadsleden, zoals blijkt uit het verslag van de raadscommissievergadering van 15 mei 2003.

- **Pleidooi voor bredere opdracht Soeters.**

Datum:2003-05-14

Brabants Dagblad.

Artikel n.a.v. een openbare wijkraadvergadering over de centrumplannen. Soeters heeft alleen opdracht gekregen om naar het zuidelijk deel van het centrum te kijken. In dit betrekkelijk kleine deel ligt een heel zwaar programma. Veel winkels en woningen, etc.. Als Soeters een plan kon maken, inclusief PTT-Aldi en het gebied Hooijmans zou dat wellicht veel beter zijn, aldus de wijkraad.

- **Wellicht aanpassen komplan Rosmalen.**

Datum:2003-05-07

Brabants Dagblad.

Verslag van een gemeentelijke informatieavond, die nagenoeg volledig werd vormgegeven door de architect van de ontwikkelingscombinatie. Deze avond viel bij veel Rosmalense mensen verkeerd. Niet alleen vanwege de inhoud van de plannen, maar met name vanwege het feit dat de gemeente zo overduidelijk de projectontwikkelaar de dienst uit laat maken, ondanks alle bezwaren.

- **Herziene visie op centrum van Rosmalen gepresenteerd.**

Datum:2003-04-11

Rosmalens Nieuwsblad.

Inhoud spreekt voor zich.

- **Komplan Rosmalen leidt tot optimisme.**

Datum:2003-04-09

Brabants Dagblad.

Naar aanleiding van alle bezwaren heeft de projectontwikkelaar een andere stedenbouwkundig architect in de arm genomen. Dit plan is afgerond en werd in april 2003 naar buiten gebracht.

- **café de Kep blijft toch behouden**

Datum:2003-04-04

In april 2003 worden de plannen van stedenbouwkundig architect Soeters door het college van B & W overgenomen om in procedure te gaan. In deze plannen wordt café de Kep aangemerkt als karakteristiek voor Rosmalen. Dorpsstraat 69 is dit niet en dient te verdwijnen.

- **Ondernemingen ruiken geld.**

Datum:2002-11-27

Brabants Dagblad.

Ingezonden brief van twee Rosmalenaren n.a.v. artikel in Brabants Dagblad van 20-11-2002, het artikel "Bewoners moeten open kaart spelen", geschreven door Joost van Putten.

- **Verder kijken dan Dorpsstraat 69.**

Datum:2002-11-23

Brabants Dagblad.

De wijkraad heeft een brief aan het stadsbestuur geschreven met het advies om de centrumplannen veel breder te bekijken dan alleen het zuidelijke deel. In het zuidelijk deel liggen de bezwaren. Elders kunnen we wellicht zo aan de slag.

- **Bewoners Dorpsstraat 69 moeten open kaart spelen**

Datum:2002-11-20

Brabants Dagblad

De heer van Herpen van het Multihouse wordt de nieuwe voorzitter van de komwinkeliers. Bij deze gelegenheid doet hij wat ferme uitspraken over een dorpsroddel die door de ontwikkelingscombinatie in het leven is geroepen.

- **Kom Rosmalen minder hoog**

Datum:2002-11-16

Brabants Dagblad

In dit krantenartikel wordt melding gemaakt van een nieuw stedenbouwkundig architect voor het zuidelijk deel van het centrum. Deze nieuwe architect is een direct gevolg van alle bezwaren tegen de plannen in het voorjaar van 2002. Helaas is hij in opdracht van de ontwikkelingscombinatie aan de gang gegaan en dus blijven de uitgangspunten hetzelfde. Volgens R. Timmers van de ontwikkelingscombinatie is het nieuwe plan wat meer dorps en vriendelijker van aard

- **Mogelijke onteigening van villa**

Datum:2002-06-21

Brabants Dagblad.

Tijdens een bijeenkomst in april 2002 zeiden twee ambtenaren (in een zaal met ca 25 mensen, die dit allemaal gehoord hebben), dat onteigenen van ons huis geen optie was. Met een schrijven aan B&W hebben we getracht dit 'zwart op wit te krijgen'.

- **Emoties troef rond komplan Rosmalen.**

Datum:2002-04-24

Brabants Dagblad.

Analyse van Joost van Putten

- **Verzet tegen komplan Rosmalen.**

Datum:2002-04-23

Brabants Dagblad.

Verslag van een gemeentelijke informatieavond in de Kentering, waarin de plannen van februari 2002 aan de Rosmalense bevolking gepresenteerd worden. Tijdens deze avond reiken wij voorgedrukte bezwarenbriefjes uit. Dit zal leiden tot ca 160 bezwaren en een ander plan.

- **Centrumplan Rosmalen**

Datum:2002-04-21

Bossche Omroep

Artikel horend bij de publicatie voor een gemeentelijke informatieavond op 22 april 2002. In dit artikel worden details van het plan gegeven.

- **Gratis parkeren centrum blijft niet.**

Datum:2002-04-18

Brabants Dagblad.

Verslag van openbare wijkraadvergadering in het Ven, waarin betaald parkeren (en de eventuele gevolgen daarvan) een onderwerp was.

- **Gemeente peilt oordeel over komplan**

Datum:2002-04-17

Brabants Dagblad.

Aankondiging van gemeentelijke informatieavond van 22 april 2002, met daarin een korte weergave van de plannen op dat moment.

- **Extra wijkbijeenkomst over centrumplannen Rosmalen.**

Datum:2002-04-03

Rosmalens Nieuwsblad.

De wijkraad nodigt bewoners uit voor een wijkraadvergadering over de centrumplannen ter voorbereiding op een gemeentelijke informatieavond .

- **Maar grote villa moet wel blijven.**

Datum:2002-02-28

Brabants Dagblad.

Naar aanleiding van raadscommissievergadering van 27 februari. Tijdens deze vergadering spraken nagenoeg alle raadsleden zich uit voor behoud van ons pand Dorpsstraat 69. Maar ja, het is verkiezingstijd.

- **Ook CDA plaatst vraagtekens bij sloopplan villa.**

Datum:2002-02-26

Brabants Dagblad.

Naar aanleiding van het krantenartikel van Marianne Nuyten: "bewoners gaan niet al komen ze met zak geld", nemen diverse politieke partijen zelf contact op met de krant, om in navolging van collega politici, gepubliceerd te krijgen, dat ook zij tegen sloop van ons huis zijn. Het CDA is nu de derde partij, na VVD en Rosmalens Belang, die met een ander standpunt dan dat van hun eigen wethouder naar buiten komt.

- **VVD eist behoud cultuurhistorische villa.**

Datum:2002-02-24

Brabants Dagblad.

De villa aan de Dorpsstraat is voor de VVD een van de pareltjes van Rosmalen en haar historische waarde is voor de VVD evident.

- **Bewoners gaan niet: Al komen ze met zak geld.**

Datum:2002-02-19

Brabants Dagblad

In februari 2002 maakte het college van B&W bekend dat de centrumplannen voor Rosmalen de consequentie hadden dat Dorpsstraat 69 moest verdwijnen. De bewoners worden door de krant geïnterviewd.

- **Komplan Rosmalen leidt mogelijk tot verplaatsing supermarkten.**

Datum:2002-02-13

Rosmalens Nieuwsblad.

Uitleg van plannen van de gemeente over komplan februari 2002.

- **B & W besluit febr. 2002**

Datum:2002-02-10

Bossche Omroep

Uit de lijst van B en W besluiten, februari 2002

- **Centrumplan Rosmalen**

Datum:2002-02-10

Bossche Omroep

Artikel n.a.v. B&W besluit. Een globale omschrijving van het plan.

- **Komplan moet Rosmalen verlevendigen.**

Datum:2002-02-07

Brabants Dagblad.

Krantenbericht n.a.v. persconferentie rond B&W besluit om het plan van de ontwikkelingscombinatie ter visie te leggen. Hierin staat het eerste plan van de ontwikkelingscombinatie summier toegelicht. Wij werden op 6 februari 2002 's avonds opgebeld door een journalist met de vraag: "Mag ik uw reactie op het feit dat uw pand gesloopt gaat worden?". Voor ons een verrassing, dat dit besluit zover genomen was. U kunt hierover lezen in het artikeltje ernaast. "Dit huis blijft op zijn plek staan".

- **Wijkraad Rosmalen "Komplan niet rond"**

Datum:2002-02-06

Brabants Dagblad.

Naar aanleiding van het krantenartikel van een dag geleden, reageert de wijkraad geïrriteerd. Het plan is absoluut niet rond; er moet nog heel wat gebeuren alvorens dat wel het geval is.

- **Plan voor kom Rosmalen is rond.**

Datum:2002-02-05

Brabants Dagblad.

De journalist heeft gesproken met mensen van de ontwikkelingscombinatie en kan niet wachten op het officiële moment dat het plan van februari 2002 door de gemeente kenbaar gemaakt zal worden. Dit plan zal overigens later tot zoveel bezwaren leiden, dat een ander stedenbouwkundige architect benoemd wordt.

- **Wees zuinig op hem of stuur hem terug.**

Datum:1994-02-12

Brabants Dagblad.

Bij het vertrek van burgemeester Pans naar Almere bieden de broertjes Tijs en Tomas Zwinkels hem een shirt aan, met daarop de tekst: Rosmalen blijft MOOI bestaan. Met een streep door MOOI, vanwege de onlangs gepresenteerde centrumplannen.

- **Moet de ontwikkeling van Centrum-Zuid een kans krijgen?**

Datum:1994-01-12

De Molen.

Artikel in de Molen n.a.v. de plannen van een projectontwikkelaar, zoals deze door Burgemeester Pans in december 1993 gepresenteerd werden.

- **Houdoe 1993 en 'n zalig nejjoar.**

Datum:1993-12-22

De Molen.

Driek van Grette blikt terug op een bewogen 1993 en maakt ook melding van de plannen om de villa van Hurkmans (=Dorpsstraat 69) te slopen. Ge zut host unne bossenaar wille zen, Doar springe ze mi d'r ouw pande in ieder geval vurzichtiger um.. Ja

- **Rosmalen blijft mooi bestaan.**

Datum:1993-12-22

De Molen.

Ingezonden brief van onze bekende dorpsgenoot Harrie Coppens, uit de Stationsstraat. Hij reageert hiermee op het bord wat we in december 1993 in onze voortuin zetten: "Rosmalen blijft MOOI bestaan". Met een streep door MOOI, vanwege het door burgemeester Pans gepresenteerde plan. Zo ziede mar Harrie, er zen al wir tien joar vurbij

- **Ze blijven er met hun vingers vanaf.**

Datum:1993-12-09

Brabants Dagblad.

Uitgebreid krantenartikel n.a.v. de allereerste plannen om het zuidelijk deel van het centrum "op te gaan knappen".

- **Ingrijpend plan centrum Rosmalen.**

Datum:1993-12-07

Brabants Dagblad.

Dit is het allereerste bericht van grootstedelijke plannen in het centrum van Rosmalen. Inmiddels meer dan 10 jaar geleden.

5.2 Foto's:



Om u een goed overzicht te kunnen geven van de geschiedenis van Rosmalen en wat er zoal verdwenen is aan mooie oude panden, moesten we ons verdiepen in de achtergronden. Dat leverde, mede dankzij de Heemkundekring, prachtige plaatjes op. Veel van dit materiaal is over de hele website gebruikt om u een goed overzicht te kunnen geven. In deze rubriek vindt u nog veel meer oude en recente foto's.

De volgende foto's zijn beschikbaar:

- Het oude Rosmalen (42 stuks) **(zie inkijk exemplaar bijlage F.1)**
- Foto's van onze worst actie (18 stuks) **(zie inkijk exemplaar bijlage F.2)**
- Overzicht planfoto's (1 stuks) **(zie inkijk exemplaar bijlage F.3)**

5.3 Protestlied:



Het "Behoud de Villalied", tekst geschreven door Harrie van de Sterren uit de Korte Venstraat op de melodie van Rowen Heze "met de neus omhoog". Hij schreef dit lied en bracht het ten gehore tijdens de actie: "De gemeente houdt u een (HEMA)worst voor" op zondag 14 september 2003, tijdens het jaarlijkse komfestival.

Op de website is dit protestlied te beluisteren.

Zie hieronder de tekst:

Het 'Behoud de Villa'-lied

Melodie: Rowen Heze "Met de neus omhoog"

ze hebben weer plannen, met 't landje van buijs
een groot winkelcentrum; op de plek van dit huis
dure ontwerpen, ja 't geld speelt geen rol
voor je 't weet, bouwen z't hier ook weer vol!

gooi maar plat meneer! oh oh oh oh
't is nie d'un urste keer oh oh oh oh
wie doet dat nou zeer oh oh oh oh
denk 's na, voor deze ene keer

ze willen 'n Hema, dat trekt veel publiek
met worst en beha's; voor ons durpke uniek

ach en zo'n villa, die past hier toch niet
niet lullen maar slopen, wie doet dat nou verdriet?

gooi maar plat meneer! oh oh oh oh
't is nie d'un urste keer oh oh oh oh
wie doet dat nou zeer oh oh oh oh
denk 's na, voor deze ene keer

ja deze plannen, zijn in 't 'Rosmalens Belang'
maar als 't aan mij ligt, gaan ze achter 't behang
"Behoud van de villa", in elk verkiezingsprogram
mooie beloften, maar je merkt er niets van...

gooi maar plat meneer! oh oh oh oh
't is nie d'un urste keer oh oh oh oh
wie doet dat nou zeer oh oh oh oh
denk 's na, voor deze ene keer

o ja nog één ding, voor de Heemkundekring
ga op de bres en spring er eens in!
Spaar ons de sloop en vecht voor behoud
Want in ons durpke worden de huizen niet oud!
gooi maar plat meneer! oh oh oh oh
't is nie d'un urste keer oh oh oh oh
wie doet dat nou zeer oh oh oh oh
denk 's na, voor deze ene keer

Wie kent niet de boekjes, van Henk de Werd
van mooie panden, waar iets nieuws werd gezet
we hebben de kans, om het nu goed te doen
handen af van de villa, 't is een zaak van fatsoen!

gooi maar plat meneer! oh oh oh oh
't is nie d'un urste keer oh oh oh oh
wie doet dat nou zeer oh oh oh oh
denk 's na, voor deze ene keer

we doen hier een oproep, op 't gezonde verstand
doe nou gewoon, en sloop niet dit pand
er moet een manier zijn, of zijn wij te dom?

dus begin met een krabbel, en draai het plan om!

Refrein 2x

(einde)

5.4 Stukken:



Onder dit kopje vindt u allerlei relevante stukken, onderverdeeld in categorieën. Er zitten officiële gemeentelijke documenten bij, zoals het voorontwerp bestemmingsplan. (hier moeten we overigens, op verzoek van betreffende ambtenaren, bij opmerken dat er zeker nog wijzigingen in zullen optreden). Maar ook treft u diverse van onze geschreven brieven aan de gemeente aan en tot slot wat oude documenten als verkiezingsfolders, die een hoop informatie verschaffen

over het standpunt van de betreffende partij. Helaas hebben we de laatste jaren, ondanks onze inspanningen, toch niet alles weten te bewaren. Mocht u nog iets in de kast hebben liggen, wat iets toevoegt aan dit overzicht, dan horen we het graag van u.

Gemeentelijke stukken:

- Voorontwerp bestemmingsplan (tekst) (3.619 kb) (zie inijk exemplaar bijlage S.1)
- Voorontwerp bestemmingsplan (kaart) (3.025 kb) (zie inijk exemplaar bijlage S.2)
- Structuurvisie < Binnenkort beschikbaar!
- Dpo < Binnenkort beschikbaar!
- Verslag commissie Ruimtelijke Ordening 15 mei 2003 (agendapunt 7 pagina 24) (81.6 kb) (zie inijk exemplaar bijlage S.3)
- Gemeenteraadsvergadering mei 2003 (131 kb) (zie inijk exemplaar bijlage S.4)
- Verslag inspraakavond 22 april 2002 (10.820 kb) (zie inijk exemplaar bijlage S.5)
- Intentieovereenkomst (2.260 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.6)
- Verslag commissie Ruimtelijke Ordening 27 feb 2002 (1.370 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.7)
- Verslag inspraakavond structuurvisie 15 maart 2001 (6.390 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.8)

Onze stukken:

- Bezwaar tegen centrumplannen (66 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.9) Bezwaar inspraak procedure deelplan centrum (36 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.10)
- Bezwaar inzake 6 mei (56 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.11)
- Bezwaar structuurvisie voorjaar 2001 (56 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.12)
- Brief college hoorzitting (39 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.13)
- Voorgedrukt bezwaren 2002 (58 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.14)
- Pamflet worstactie (151 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.15)
- Uitreiken Handtekeningen (358 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.16)

Verkiezingsfolders:

- Verkiezingsfolder Rosmalens Belang, verkiezingen 2002 < Tip! (151 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.17)
- Verkiezingsfolder SP Rosmalense verkiezingen 1994 (338 kb) (zie inijkexemplaar bijlage S.18)

5. Contact:

Mocht u na deze nog vragen hebben, of gewoon iets willen (laten) weten, schroom dan niet om contact met ons op te nemen. U kunt ons bereiken op:

Mail:

Algemene vragen: Info@dorpsstraat69.nl

Over de website: Webmaster@dorpsstraat69.nl

Postadres:

Tomas Zwinkels
Dorpsstraat 69
5241 EB Rosmalen

6. Wat heeft de website nog extra?

We hebben getracht zoveel mogelijk informatie buiten de website om beschikbaar te stellen. Er zijn echter enkele dingen die u niet in dit rapport of in de bijlagen tegen komt, die u wel op de website zal vinden. We hebben ze hieronder voor u bij elkaar gezet.

- Nieuws (wat is er recent gebeurd rondom de centrumplannen, en wat vinden wij van deze ontwikkelingen)
- De website (wat gegevens over de website)
- Gastenboek (de mogelijkheid om uw reactie op onze website te plaatsen, deze wordt gelezen door andere bezoekers van de website)
- Interactieve "wat is er al weg" kaart.
- Mailinglist (een lijst waar u uw e-mail adres op kan invullen, u wordt dan per e-mail op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom de centrumplannen)
- Foto's in kleur en in een duidelijker overzicht

Verder is alle informatie op de website gewoon wat overzichtelijker gepresenteerd. Alle verwijzingen naar bijbehorende documenten zijn gewoon "links" zeg maar "doorverwijzingen" die men kan activeren, bekijken, en als ze gesloten worden kan u gewoon weer verder lezen waar u was.

Mocht u zelf niet zo handig zijn met computers, vraag gewoon eens aan vrienden, kennissen en familie of ze u ermee willen helpen. Het is even wennen, maar niet verschrikkelijk moeilijk en er is een grote hoeveelheid informatie gestructureerd te vinden.

7. Conclusie:

Tijdens het lezen van dit rapport bent u verschillende onderdelen tegengekomen; allereerst behandelden we de historie van Rosmalen, het pand dorpsstraat 69, de plannen en de acties. Hieruit bleek dat de centrumplannen inmiddels al meer dan tien jaar spelen en dat al deze onderdelen een rijke historie kennen. Verder bleek het duidelijk dat veel mensen niet altijd even goed hun verantwoordelijkheden hebben genomen en Rosmalen gewoon te laten voor wat het was. De hang naar groei heeft in Rosmalen grote gevolgen voor het centrum gehad.

Hierna hebben we behandeld waarom deze plannen er zouden moeten komen en hebben we toegelicht wat de huidige plannen exact inhouden. Hierna hebben we enkele goede alternatieven behandeld.

Er is gebleken dat de politiek haar taak als volksvertegenwoordiging niet altijd even goed heeft uitgevoerd. Verder valt op dat de gemeente met name een toetsende/controlerende rol in dit geheel speelt, in plaats van op een goede gestructureerde manier met een degelijke visie te komen. Mogelijk dat dan wel een plan gepresenteerd was wat recht doet aan het dorp Rosmalen. Het lijkt, of beter gezegd blijkt, alsof de marktpartijen het voor het zeggen hebben in s'Hertogenbosch en niet de gemeente; laat staan de bewoners.

In het hoofdstuk "wat is er al weg" heeft u kunnen zien hoe verschrikkelijk veel er al verdwenen is in het centrum van Rosmalen, en wat er nog eens extra zou moeten verdwijnen als de huidige plannen doorgaan.

Gelukkig hebben we ook laten zien dat er nog wat gedaan kan worden tegen al dit onrecht. We willen u dan ook vragen om u, met ons, mee in te spannen voor behoud van het laatste stukje mooi Rosmalen en te helpen in de strijd voor een goed centrumplan. Dus, vertel iedereen wat er aan de hand is! Zorg dat u zelf goed op de hoogte blijft, vergeet niet uw gegevens in te vullen op de bijgevoegde "informeer mij" lijst. Dan weet u zeker dat u niks mist!

Nawoord:

Het maken van de website en dit rapport is een zeer leerzame ervaring geweest.

Ik ben al van jongs af aan met m'n neus op de feiten gedrukt (ik was 8 jaar toen er voor het eerst sprake was van grootschalige centrumplannen) dat Rosmalen wel eens niet een dorp zou blijven waar het gewoon nog groen en ruim was. Toch ben ook ik er nog van geschrokken hoe verschrikkelijk veel er al weg is en wat er staat te gebeuren.

Toen ik aan deze klus begon, wist ik niet dat het zo verschrikkelijk veel werk zou zijn.

Als je eenmaal begint, is het een niet te stoppen stroom aan informatie. En omdat ik het heel erg belangrijk vond mensen een totaal beeld te kunnen bieden, wou ik pas stoppen als al deze informatie helder beschreven was. Ik denk echter wel, dat het een verschrikkelijk sterk stuk is geworden. De feiten spreken immers voor zich; het enige wat hoefde te gebeuren was deze feiten opschrijven en structureren.

Ik hoop echt vanuit het diepst van mijn hart, dat het structuren van deze informatie als gevolg heeft, dat mensen in gaan zien wat er eigenlijk staat te gebeuren, en hoe diep triest het zou zijn als dergelijke plannen door zouden gaan.

Regelmatig heb ik me ook erg boos gemaakt. Je door 10 jaar ellende heen werken is niet altijd even leuk. Het is zo triest dat een gemeente haar taak zo slecht uitvoert en het is bijna nog triester om te zien hoe een gemeente hiermee gewoon weg komt. Boos heb ik me ook gemaakt op enkele politieke partijen die in verkiezingstijd niet wisten hoe hard ze moesten roepen dat dergelijke plannen echt niet konden. Om buiten verkiezingstijd gewoon compleet het tegenovergestelde te beweren. Wat ben je dan nog waard als partij? Vind je het gek dat mensen niet meer gaan stemmen? De politiek heeft zo'n belangrijke taak als volksvertegenwoordiger, waarom voeren ze die taak dan zo slecht uit?

Het is natuurlijk niet echt een leuk verhaal, te moeten lezen hoe projectontwikkelaars het laatste karakteristieke deel van Rosmalen om zeep willen helpen. Maar daarom is het ook erg prettig, dat we met de nodige inspanningen van alle Rosmalenaren het tij best nog kunnen keren.

Tien jaar geleden hadden veel mensen gedacht, dat ik dit vandaag niet meer hier in dit huis zou schrijven. Over tien jaar spreek ik die mensen graag nog eens.

Tomas Zwinkels

13 jan. 04

Informeer mij!

Vul hieronder uw gegevens in, dan zullen we u informeren als er belangrijke ontwikkelingen zijn:

***Naam:** _____

***Adres:** _____

***Postcode:** _____

***Plaats :** _____

Telefoon : _____

Email : _____

Onderdelen met een * zijn vereist.

Gooi dit briefje bij ons in de bus, of stuur het op naar:

Dorpsstraat 69
5241 EB
Rosmalen

Poster aanvraag formulier:

Ik wil graag een actie poster ontvangen

Vul hieronder de benodigde gegevens in:

***Naam:** _____

***Adres:** _____

***Plaats :** _____

Telefoon : _____

Email : _____

Aantal poster(s) a4: _____

Aantal poster(s) a3: _____