

CENTRUMPLAN ROSMALEN

Minder winkels en minder woningen telt het nieuwe centrumplan Rosmalen.



Geert Snijders

'We willen met dit plan tegemoet komen aan bezwaarmakers. Maar ook het plan in essentie overeind houden: een goed winkelcentrum voor 40.000 bewoners.'



Sjoerd Soeters

'Het plan heeft nu een veel dorpser karakter. Wij dachten eerst dat De Kapeen belangrijker pand in de Dorpsstraat was van nummer 69. We zijn van opvatting veranderd. Soms moet je je ideeën aanpassen aan de werkelijkheid.'

Plan Kom Zuid in Rosmalen

Het omstreden centrumplan uit 2003 is op diverse punten aangepast. Het winkeloppervlak is kleiner, het aantal woningen is met de helft teruggebracht. De bouwhoogte is lager.

Rosmalen blijft 'n dorp in nieuw plan

In totaal 75 miljoen euro willen De Kleine Meierij en Foruminvest investeren in het deelplan Kom Zuid van het centrum van Rosmalen. Gisteren presenteerden zij samen met wethouder Geert Snijders een aangepast, minder stedelijk, plan. Snijders hoopt op meer draagkracht dan voor het fel bekritiseerde oude plan uit 2003.

door Wim Hagmans

DEN BOSCH - Van 140 naar 71 woningen, minder winkeloppervlak, over de hele linie, een bouwlaag minder en een betere verkeersafwikkeling. Met die aanpassingen in het stedenbouwkundig plan Kom Zuid Centrum Rosmalen hoopt wethouder Geert Snijders bezwaarmakers de wind uit de zeilen te nemen. „Tegelijkertijd houden we de essentie van het plan overeind. Dit is een geweldige kans om het winkelcentrum te vernieuwen, en een halt toe te roepen aan de verloederende die in dit gebied al gaande is.”

Al jaren wordt in Rosmalen gesproken over vernieuwing en uitbreiding van het winkelcentrum, waarvoor ruimte is ten westen van de Dorpsstraat, waar onder andere 'het landje van boer Buijs' braak ligt. Woningbouwcorporatie De Kleine Meierij en ontwikkelaar Foruminvest, die het grootste deel van het gebied in handen hebben, willen er een winkel- en woongebied van maken dat naadloos aansluit op de Driesprong en de winkels aan de Dorpsstraat.

Een vorig plan, uit 2003, stuitte op veel verzet. Omwonenden vonden het veel te grootschalig, vreesden toename van autoverkeer en waren gekant tegen de sloop van het karakteristieke pand Dorpsstraat 69. Tegen het ontwerpbestemmingsplan van 2008, gebaseerd op het plan uit 2003, werden maar liefst 360 zienswijzen ingediend. Snijders: „Met zo weinig draagvlak konden wij met dit plan niet verder gaan, vonden wij.”

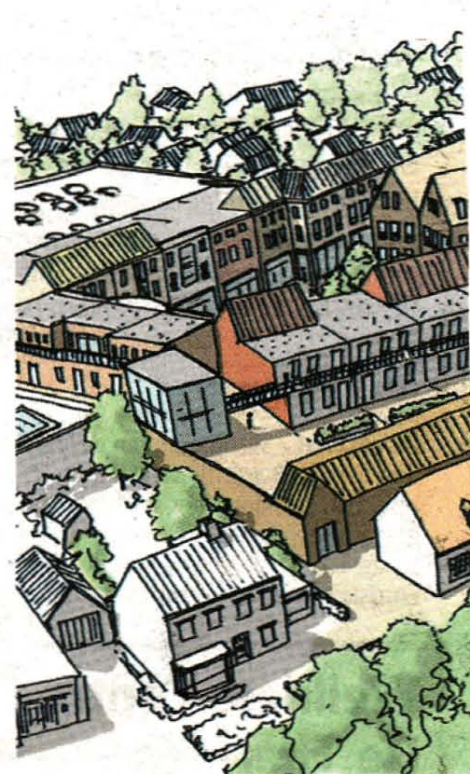
B. en W. vroegen stedenbouwkundige Sjoerd Soeters onder andere om te kijken of het weg bestemde woonhuis Dorpsstraat 69 alsnog te handhaven was. Dat lukte, hoewel daarmee winkelruimte werd ingeleverd. Soeters creëerde aan weerszijden van het pand twee routes naar het hart van het nieuwe win-

kelgebied. „Dit wordt een betrekkelijk groene plek met leilinden.” Vanaf de Driesprong loopt door het gebied een nieuwe winkelstraat. „In het begin zit een bocht, je ziet niet waar je uitkomt.”

Soeters probeert hierbij aan te sluiten bij schaal en karakter van Rosmalen. Aan de randen van het gebied wordt betrekkelijk laag gebouwd. Pas in het hart bereikt het nieuwe centrumpe enige hoogte, maximaal 17,5 meter. „De woningen zitten boven de winkels, aan de binnenzijde. Er zijn geen woningen meer met uitzicht op tuinen, waardoor omwonenden aantasting van hun privacy vreesden.” Het plan is niet stedelijk meer, benadrukt wethouder Snijders. Rosmalen houdt zijn dorpse karakter. Pluspunt is volgens hem ook dat autoverkeer niet langer op één plek, vanaf de Dorpsstraat, het gebied in geleid wordt. De capaciteit van de openbare parkeergarage is ook een stuk lager dan eerst gepland.

Volgens Afshin Nazerian (Foruminvest) en Cor Snoeijs (De Kleine Meierij), gisteren beiden bij de presentatie aanwezig, is het 75 miljoen euro kostende plan financieel haalbaar. De precieze cijfers en rolverdeling zullen nog in een samenwerkingsovereenkomst op een rij worden gezet. Volgens Nazerian moeten de ontwikkelaars nog drie eigendommen in het gebied aankopen. Onder andere de bewoners van Dorpsstraat 69 moeten worden uitgekocht. Het is volgens Nazerian uitgesloten dat dit pand een woonbestemming houdt.

Volgens Foruminvest is er veel belangstelling voor de winkels. Gisteren werd definitief dat Super de Boer zich in Kom Zuid zal vestigen. Ook voor de (koop)appartementen, in de nabijheid van vele centrumvoorzieningen, bestaat volgens Snoeijs van De Kleine Meierij veel animo. Als alles meezit, zou het plan eind 2011 gerealiseerd kunnen zijn.



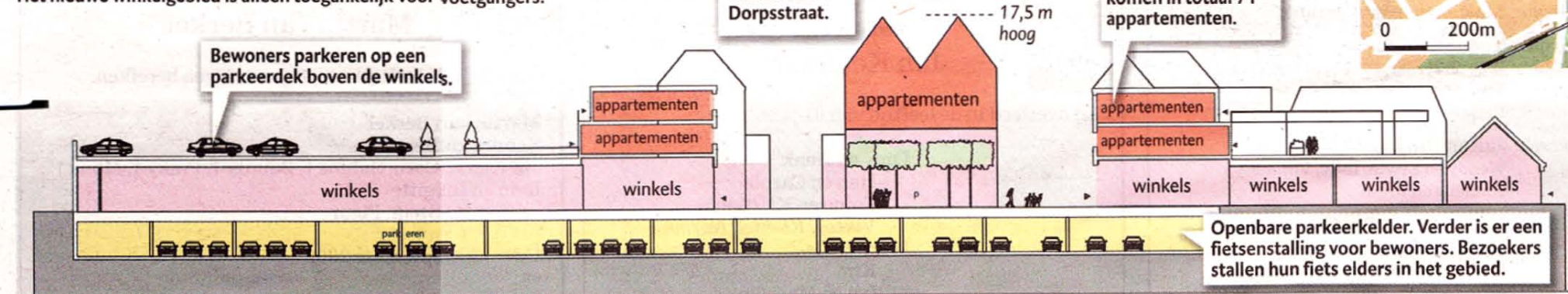
De karakteristieke panden Dorpsstraat 69 en 73 blijven behouden. Dorpsstraat 69 krijgt een commerciële functie.

Kom Zuid Rosmalen

- B. en W. van Den Bosch hebben het stedenbouwkundig plan voor Kom Zuid Centrumplan Rosmalen herzien. Op het oude plan (uit 2003) was veel kritiek.
- Op maandag 12 oktober is in Peron-3 in Rosmalen een presentatie van het centrumplan. Het publiek kan kiezen tussen twee bijeenkomsten (18.30 en 20.30 uur). Wethouder Geert Snijders en stedenbouwkundige Sjoerd Soeters lichten het plan toe. Er is een maquette aanwezig.
- Als de gemeenteraad (in december) akkoord gaat met de opzet, kunnen de plannen voor Kom Zuid verder worden uitgewerkt.
- Medio 2010 moet dat leiden tot de vaststelling van een bestemmingsplan voor het gehele plangebied Centrum Rosmalen.
- B. en W. hebben met de samenwerkingspartners Foruminvest en De Kleine Meierij (mondeling) overeenstemming bereikt over het nieuwe plan.
- De gemeente Den Bosch trekt voor de begroting 2010 een bedrag van 3 miljoen euro uit voor de verdere planontwikkeling.



Het nieuwe winkelgebied is alleen toegankelijk voor voetgangers.



Openbare parkeerkelder. Verder is er een fietsenstalling voor bewoners. Bezoekers stallen hun fiets elders in het gebied.