



's-Hertogenbosch



Ontwerpbestemmingsplan  
'Centrum Rosmalen'



Ontwerpbestemmingsplan  
Centrum Rosmalen

januari 2008



## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>1 De plantoelichting</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding voor het plan	6
1.2 Doel van het plan	7
1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5 Inhoud van de toelichting	8
<b>2 Planologisch kader</b>	<b>10</b>
2.1 Streekplan 2002 'Brabant in Balans'	10
2.2 Uitwerkingsplan stedelijke Regio Waalboss	10
2.3 'Stad tussen stromen'; Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003	11
2.4 Centrumvisie Rosmalen	11
2.5 De welstandsnota	12
2.6 Cultuurhistorische waarden en monumentenbeleid	12
2.6.1 Archeologie	12
2.6.2 Gebouwde monumenten	14
2.7 Nota Wonen 2007	18
2.8 Nota detailhandel	19
2.9 Beleidsstandpunt Horeca	20
2.10 Kantorenbeleid	20
2.11 Bedrijvenbeleid	20
2.12 's-Hertogenbosch bereikbaar	20
2.13 Nota Parkeernormen	21
2.14 Nota 'Bomen in de stad'	21
2.15 Milieubeleidsplan	22
2.16 Beleidsstandpunt Cultuur Welzijn en Sociale Zaken	22
2.17 Prostitutiebeleid	22
2.18 Reclamecriteria 's-Hertogenbosch 2005	23
2.19 Conclusies	23
<b>3 De huidige situatie</b>	<b>24</b>
3.1 Historische ontwikkeling	24
3.2 Ruimtelijke analyse	26
3.3 Functionele analyse	40
3.4 Visie	44
3.5 Analyse onbebouwde ruimte	52
3.6 Analyse van het weefsel	53
3.7 Visie op de openbare ruimte	58
3.8 Groen	59
3.9 Ecologie	63
3.10 Verkeersstructuur	64
3.11 Parkeren	66
<b>4 Ontwikkelingen</b>	<b>70</b>
<b>5 Milieu-aspecten</b>	<b>74</b>
5.1 Luchtkwaliteit	74
5.2 Geluid	76
5.2.1 Parkeergarage en laden en lossen	76
5.2.2 Wegverkeer als gevolg van inrichting	76
5.2.3 Wegverkeer in de omgeving	77
5.2.4 Spoorweglawaaai	77
5.2.5 Overige geluidhinder en risico's	77
5.3 Bodemverontreiniging	77
5.4 Waterparagraaf	78
5.5 Externe veiligheid	79

5.6	Milieuhindercontouren	79
5.7	Energie	80
5.8	Duurzame stedelijke ontwikkeling	80
5.9	Wettelijke regelingen en civieltechnische zaken	80
<b>6</b>	<b>Civieltechnische aspecten</b>	<b>82</b>
6.1	Kabels en leidingen	82
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>84</b>
<b>8</b>	<b>Bestuurlijk juridische aspecten</b>	<b>86</b>
8.1	Planmethode	86
8.2	Planbeschrijving	86
8.3	Opzet van de voorschriften	87
<b>9</b>	<b>Vooroverleg en inspraak</b>	<b>90</b>
9.1	Inleiding	90
9.2	Reacties vooroverleg en van gemeentelijke adviesorganen met commentaar gemeente	90
9.2.1	Provinciale planologische commissie Noord Brabant (PPC)	91
9.3	Waterschap de Maaskant	92
9.3.1	Waterparagraaf	92
9.3.2	Civieltechnische aspecten	93
9.4	Inspraakreacties met commentaar gemeente	93
	<b>Voorschriften</b>	<b>119</b>
<b>1</b>	<b>Inleidende bepalingen</b>	
	<b>121</b>	
	Artikel 1 Begripsbepalingen	121
	Artikel 2 Wijze van meten	126
<b>2</b>	<b>Bestemmingsbepalingen</b>	<b>127</b>
	Artikel 3 Bedrijf (B)	127
	Artikel 4 Centrum - 1 (C-1)	130
	Artikel 5 Centrum - 2 (C2)	133
	Artikel 6 Gemengd (GD)	136
	Artikel 7 Groen (G)	142
	Artikel 8 Maatschappelijk (M)	144
	Artikel 9 Verkeer (V)	145
	Artikel 10 Wonen (W)	147
<b>3</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>155</b>
	Artikel 11 Antidubbeltelbepaling	155
	Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	156
	Artikel 13 Algemene vrijstellingsbepalingen	157
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotbepalingen</b>	<b>159</b>
	Artikel 14 Strafbepaling	159
	Artikel 15 Overgangsbepalingen	160
	Artikel 16 Slotbepaling	161
	<b>Bijlagen bij voorschriften</b>	<b>162</b>
	<b>Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen</b>	<b>164</b>
	Bijlage 2 Staat van inrichting	167

# Toelichting



# 1 De plantoelichting

## 1.1 Aanleiding voor het plan

Het centrum van Rosmalen ligt op de overgang van de zandrug naar de komgronden en is ontstaan op de hogere dekzandrug nabij de kerk die in de 13e eeuw is opgericht. Daar waar de oorspronkelijk routes bij elkaar komen, heeft zich in de loop der jaren het centrum ontwikkeld. De structuur van het centrum welke gevormd is door de oude linten en de daaraan gelegen bebouwing is nog altijd herkenbaar aanwezig en dient als zodanig behouden te blijven.

Omdat het centrum van Rosmalen in de toekomst zal uitgroeien tot een voorzieningencentrum voor circa 40.000 inwoners dient het beleidsmatig vastgestelde programma op een zorgvuldige wijze te worden ingepast in het bestaande stedelijke patroon. Het is van belang dat die elementen die van oudsher de identiteit van het centrum van Rosmalen bepalen veilig te stellen en als drager voor toekomstige ontwikkelingen te laten fungeren.

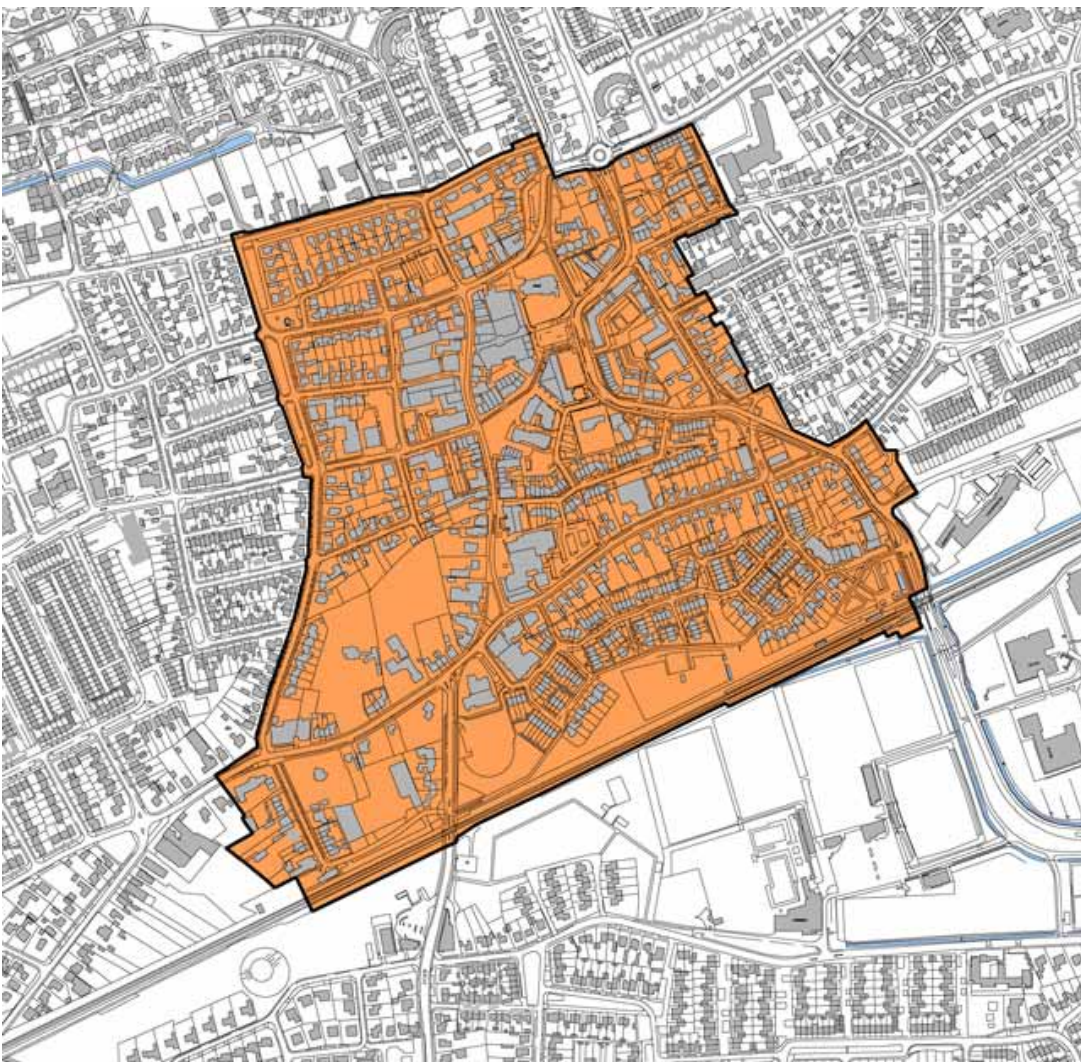
De ontwikkelingen zijn omschreven in de 'Centrumvisie Rosmalen' (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 mei 2003). Oud en nieuw dienen op logische wijze met elkaar verweven te worden waarbij het waarborgen van een eigen identiteit de inzet vormt. Om enerzijds het oorspronkelijke karakter te waarborgen en te versterken en anderzijds diverse ontwikkelingen mogelijk te maken worden de vigerende bestemmingsplannen 'Centrum 1994' en 'Centrum Rosmalen' herzien. De Centrumvisie dient hierbij als uitgangspunt. Deze centrumvisie is verwerkt in het voorontwerp bestemmingsplan waarvoor in het najaar van 2003 een inspraakprocedure is gevoerd. Vervolgens heeft de gemeente langdurig onderhandeld met de ontwikkelende partijen voor het gebied Centrum Zuid en locatie PTT ALDI en aangrenzende woonomgeving om te komen tot goede afspraken over de realisering van de plannen. Mede omdat de geplande verplaatsing van ALDI niet door kan gaan, heeft dat uiteindelijk geleid tot een ingrijpende aanpassing van de plannen voor het gebied omgeven door de Raadhuisstraat, Hoogstraat, Korte Nieuwstraat en Venstraat. In maart 2007 is een samenwerkingsovereenkomst getekend met Forum Invest en De Kleine Meijerij, waarmee de realisering van het plan Centrum Zuid is zeker gesteld. Vervolgens heeft de gemeenteraad in september 2007 ingestemd met een herziening van de eerder vastgestelde structuurvisie met name omdat door de gewijzigde plannen de oorspronkelijke gedachte winkelacht en het plan voor de locatie PTT ALDI en aangrenzende woonomgeving niet volledig gerealiseerd kunnen worden. Tevens is na dit besluit van de gemeenteraad een nader onderzoek naar de behoefte van het winkelvloeroppervlakte uitgevoerd. Na het in procedure brengen van het voorontwerp bestemmingsplan zijn de plannen voor enkele gebiedsdelen op onderdelen gewijzigd of zijn daarvoor reeds artikel 19 procedures opgestart. De wijzigingen zijn in dit ontwerp plan verwerkt.

## 1.2 Doel van het plan

Dit bestemmingsplan kan worden gezien als een bestuurlijk-juridische vertaling van het gestelde in de 'Centrumvisie Rosmalen'. Doel van het bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen' is om een flexibel en adequaat ruimtelijk ordeningsinstrumentarium te bieden ten behoeve van het beheer en de voorgestane ontwikkeling van dit centrumgebied.

## 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen' betreft het gebied ten noorden van de spoorlijn 's-Hertogenbosch -Nijmegen. De westgrens wordt gevormd door de Venstraat en de achterperceelsgrenzen van de Stationsstraat. Ten noorden van het plangebied vormt het oude lint richting Kruisstraat, de Striensestraat, de grens. In het oosten ligt de grens deels op de Deken van Roestellaan en deels op de achterperceelsgrenzen van de Van Meeuwenstraat.



*begrenzing van het plangebied*

## **1.4 Vigerende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied vigeren de bestemmingsplannen 'Centrum Rosmalen' en 'Centrum 1994'. Bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen' is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Rosmalen op 13 december 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 maart 1981. Bestemmingsplan 'Centrum 1994' is vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Rosmalen op 8 december 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 juli 1995 (nummer 135513).

Dit bestemmingsplan bood de juridisch-planologische mogelijkheden voor de meest recente uitbreidingen van het winkelcentrum. Het creëren van een kernwinkelapparaat, een flinke uitbreiding hiervan en het realiseren van een hoogwaardig verblijfsgebied werden in dit bestemmingsplan beoogd.

## **1.5 Inhoud van de toelichting**

In hoofdstuk 2 wordt het planologisch kader beschreven, waarbij wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die voor het centrum van Rosmalen relevant zijn. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de historische ontwikkeling beschreven. Daarna volgt een analyse van de huidige ruimtelijke en functionele situatie binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt tevens een visie gegeven op de toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 worden de toekomstige plannen beschreven. Vervolgens komen in de hoofdstukken 5 en 6 de milieuaspecten en de civieltechnische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 7, 8 en 9 tenslotte worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid, de bestuurlijk/juridische aspecten en het vooroverleg en de inspraak toegelicht.



## 2 Planologisch kader

Voor het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn een aantal provinciale- en gemeentelijke beleidsstukken relevant. Zij vormen de kaders zowel in ruimtelijke, als in functionele als in programmatische zin. Dit betekent dat bepaalde keuzes reeds gemaakt zijn. Zij vormen derhalve de uitgangspunten bij verder planvorming.

### 2.1 Streekplan 2002 'Brabant in Balans'

In het nieuwe streekplan Brabant in Balans wordt voor een belangrijk deel het ingang gezette ruimtelijk beleid uit het streekplan Noord-Brabant 1992 voortgezet. Dit beleid is gericht op de versterking van de stedelijke structuur en het open houden van het landelijk gebied. Daartoe zijn er stedelijke en landelijke regio's aangewezen.

Het onderhavige plangebied Centrum Rosmalen maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss, aangeduid als stedelijke Regio Waalboss.

### 2.2 Uitwerkingsplan stedelijke Regio Waalboss

In het uitwerkingsplan worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. Op de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan is Rosmalen als stedelijk gebied aangeduid waarbij voor het centrum van Rosmalen de strategie herstructurering is aangegeven.

Menukaart 20 Rosmalen somt voor het aspect visie de volgende punten op:

- herstructureren van verouderde stedelijke woonmilieus rond het centrum;
- versterken van het centrum-milieu;
- behouden van groenstructuren;
- combineren van kenmerkende landschappelijke en ecologische kwaliteiten bij het versterken van dorpsranden en uitbreidingen.

## 2.3 'Stad tussen stromen'; Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003

Deze nota hanteert een lagenbenadering om de cultuur historische kwaliteit van stad en land veilig te stellen bij verdere ruimtelijke ontwikkelingen. In de ruimtelijke uitwerking van deze visie wordt het beleid ingegeven door de hogere overheden (netwerkstad en stedelijke regio's) concreet vertaald naar de consequenties op het gemeentelijke niveau.

Van belang voor het centrum van Rosmalen is hierbij het volgende. Binnen de stad zijn de voorzieningen gespreid op buurt-, wijk- en stadsdeelniveau. Deze voorzieningenstructuur op verschillende schaalniveaus zal de komende jaren het uitgangspunt blijven. In de Ruimtelijke Structuurvisie krijgt het centrum van Rosmalen een functie op stadsdeelniveau. Mede door de komst van De Groote Wielen zal het centrum van Rosmalen uitgroeien van wijkwinkelcentrum naar stadsdeelcentrum. Verdere verstedelijking van Rosmalen in zijn geheel mag niet leiden tot verdere afbreuk van het centrum-dorpse karakter. Op niveau van de stad is het behouden van Rosmalen als een bijzondere ruimtelijke entiteit, gewenst.

Bij de centrumontwikkeling dienen de oorspronkelijke maat en schaal van de bebouwing en de landschappelijke onderlegger ingezet te worden als dragers voor de planvorming.

Daarnaast vormt de ontwikkeling van de zogenaamde verbindingssassen een belangrijk onderdeel voor de ruimtelijke structuurvisie.

De stedelijke verbindingssassen, die de relatie tussen Rosmalen en het stadscentrum moet versterken via ruimtelijke ontwikkelingen en de aanleg van een comfortabel fietspad en een openbaar vervoersnetwerk, bestaat in dit geval uit het tracé Graafseweg-Hintham-Graafsebaan-Dorpsstraat. In het centrumgebied van Rosmalen maakt de Dorpsstraat deel uit van de verbindingssas.

## 2.4 Centrumvisie Rosmalen

De Centrumvisie voor Rosmalen vormt het vervolg op de ontwerp-structuurvisie Rosmalen. Dit plan is door de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch vastgesteld op 20 mei 2003.

De ontwerp-structuurvisie Rosmalen omvatte het totale stedelijke gebied van Rosmalen en had als doel, om globaal en veelal programmatisch, inzicht te geven in de ontwikkelingen en de consequenties van de diverse ontwikkelingen op Rosmalen als geheel. De consequenties van de effecten van de gezamenlijke ontwikkelingen zijn in zijn totaliteit inzichtelijk gemaakt in de ontwerp-structuurvisie. De ontwerp-structuurvisie Rosmalen is op 13 december 2000 behandeld in de Commissie Ruimtelijke Ordening en heeft vanaf 29 januari tot en met 2 april 2000 ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraakprocedure. Bovendien is advies gevraagd aan andere organisaties en organen waaronder de Provinciale Planologische Commissie.

Voor een aantal ontwikkelingen binnen Rosmalen als geheel bestaat op dit moment onvoldoende duidelijkheid om verder te gaan met de ontwerp-structuurvisie in zijn totaliteit. Omdat er geen dwingende relaties aanwezig zijn tussen de ontwikkelingen in het centrum en de overige plannen in het bestaand stedelijk gebied van Rosmalen is er voor gekozen om de ontwerp-structuurvisie op te delen in een aantal deelvisies. Eén van de deelvisies betreft de Centrumvisie.

Het plangebied van deze visie wordt begrensd door:

- aan de noordzijde de Nieuwstraat-Schoolstraat;
- aan de oostzijde de Deken van Roestellaan;
- aan de zuidzijde de spoorlijn;
- aan de westzijde de Venstraat.

Een aantal locaties in het centrum zijn reeds geruime tijd in studie. De voorgestelde ontwikkelingen passen binnen de bestaande en toekomstige beleidskaders.

Om deze plannen niet te laten stagneren, zodat op korte termijn een positieve impuls kan worden gegeven

aan het centrum van Rosmalen, is ervoor gekozen om dit plangebied prioriteit te geven. De stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkelingen zijn in deze visie vastgesteld.

Het centrum van Rosmalen zal in de toekomst uitgroeien tot een voorzieningencentrum voor circa 40.000 inwoners. Het inpassen van een omvangrijk en kwalitatief hoogwaardig programma vormt stedenbouwkundig de belangrijkste opgave. Oud en nieuw dienen met elkaar verweven te worden zodat er een logisch geheel ontstaat. Om de beoogde kwaliteitsimpuls te kunnen realiseren is gekozen voor het toevoegen van een gelaagd en meervoudig programma met een intensief gebruik. Deze schaa sprong is aanvaardbaar, mits passend in de kenmerkende structuur van het centrum.

In de Centrumvisie worden in navolging op de ontwerp-structuurvisie Rosmalen, die een globaal karakter kende, op een meer gedetailleerde wijze de ontwikkelingsmogelijkheden voor het toekomstige centrumgebied van Rosmalen uiteengezet. Van belang is dat de toekomstige ontwikkelingen aansluiten bij het karakter van Rosmalen danwel nieuwe ruimtelijke kwaliteiten toevoegen, om de eigen identiteit te behouden danwel te versterken.

In paragraaf 3.4 wordt de Centrumvisie uitgebreid toegelicht.

## **2.5 De welstandsnota**

In de toelichting op dit bestemmingsplan zijn de gewenste stedenbouwkundige structuur, de kwaliteit van de openbare ruimte en de gewenste kwaliteit en afmeting van de bebouwing aangegeven. Ten aanzien van de kwaliteit van de bouwwerken is in de Welstandsnota het Welstandsbeleid en het Welstandsniveau aangegeven. Sinds juni 2004 is het nieuwe welstandsbeleid van kracht. Dit betekent dat nieuwe bebouwing getoetst wordt aan het bestemmingsplan en de Welstandsnota. Voor het centrum van Rosmalen geldt gedeeltelijk een bijzonder welstandsregiem. De Dorpsstraat, een gedeelte van de Schoolstraat, een klein gedeelte van de Rodenborchweg en de bebouwing ten zuiden van de Striensestraat maken onderdeel uit van de historische linten. Hier geldt een bijzonder welstandregiem dat dient ter bescherming van de herkenbaarheid van de historische structuur en de daarmee gepaard gaande bebouwing. Daarnaast is een groot deel van het centrum aangeduid als historisch dorpsgebied. Ook hier geldt een bijzonder welstandsregiem.

Het belangrijkste beleid voor het centrumgebied is het behouden van het historisch karakter met een eigentijdse vertaling waarbij zorgvuldig omgegaan dient te worden met de geleiding van de bebouwing. Hierbij wordt vooral gedacht aan nieuwbouw die qua maat en uitstraling een link maakt met de oorspronkelijke bebouwing en structuur van het gebied. Zo mogelijk wordt bestaande bebouwing gehandhaafd en worden nieuwe functies ingezet ter versterking van de structuur. Verder is de handhaving van de beeldkwaliteit in het centrum, het dorpse karakter en het oog voor detail als beleidsregel opgenomen.

## **2.6 Cultuurhistorische waarden en monumentenbeleid**

### **2.6.1 Archeologie**

Art 38 a van de Monumentenwet zoals in werking getreden per 1 september 2007, stelt dat de gemeenteraad, bij het vaststellen van een bestemmingsplan, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Het gebied bevindt zich op de oost-west verlopende dekzandrug die zich van Oss naar 's-Hertogenbosch uitstrekt. Door middel van archeologisch onderzoek en waarnemingen is aangetoond dat deze dekzandrug vanaf de IJzertijd tot in de late Middeleeuwen intensief bewoond is geweest. Binnen het plangebied is bewoning uit de IJzertijd vastgesteld aan de Schoolstraat, Dorpstraat en Rodenborchweg. Bewoning uit de vroege middeleeuwen is vastgesteld aan de Schoolstraat en Rodenborchweg.

Bewoning uit de vroege en late middeleeuwen is vastgesteld aan de Schoolstraat en hoek Dorpstraat Nieuwstraat. Een belangrijke archeologische locatie vormt de Lambertuskerk en het bijbehorende kerkhof, hier zijn sporen van voorgangers van de kerk te verwachten en voorgangers van het huidige kerkhof.

Op basis van de vergelijkbare geomorfologische omstandigheden van de dekzandrug is het plangebied vrijwel geheel aangeduid als een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

De oude dorpskern is een gebied met een hogere verwachtingswaarde.

Tot nu toe zijn in het plangebied de volgende opgravingen en waarnemingen met vastgestelde archeologische waarden gedaan:

*IJzertijd Romeinse tijd*

Schoolstraat

Schoolstraat rotonde

Dorpstraat/Nieuwstraat

Rodenborchweg

*Vroege middeleeuwen*

Schoolstraat

Schoolstraat

Rodenborchweg

*Late middeleeuwen*

Lambertuskerk en kerkhof

Schoolstraat rotonde

Hoog Catalijnen

Dorpstraat 91

Dorpstraat/Nieuwstraat

Schoolstraat

*Postmiddeleeuwen*

Rodenborchweg

Dorpstraat/Nieuwstraat

Voor het plangebied kan een onderscheid worden gemaakt tussen de oorspronkelijke dorpskern en het overige plangebied.

1. Oude dorpskern

Karakteristiek van terrein: hier is in ieder geval vanaf de Late Middeleeuwen tot heden geconcentreerde bebouwing aanwezig geweest. De archeologische resten bevinden zich dan ook op geringe diepte onder het huidige maaiveld. De meeste bebouwingsresten zijn te verwachten langs de oude straten maar ook op achterterreinen kunnen archeologische resten aanwezig zijn.

Bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en groter dan 50m<sup>2</sup> dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderbouwing beleidskeuze: De archeologische resten op deze terreinen zijn vaak relatief dicht onder het huidige maaiveld aanwezig. Om die reden is onderzoek reeds bij relatief ondiepe werkzaamheden vereist. De archeologische resten zijn vaak wat minder geconcentreerd en bovendien zijn de resten vaak minder zeldzaam. Om die reden is onderzoek vereist bij verstoringen die groter zijn dan 50 m<sup>2</sup>

2. Gebied buiten de oude dorpskern (vallend in de hoge en middelhoge verwachting):

Soort terrein: Terreinen met een hoge of middelhoge archeologische verwachting binnen de bebouwde kom

Karakteristiek van terrein: Deze gebieden waren in het verleden geschikte locaties voor bewoning. Meestal gaat het hierbij om hogere zandruggen, donken en oeverwallen. Vanaf de Late Middeleeuwen zijn sommige van deze terreinen als akker gebruikt waarbij door plaggenbemesting de gronden langzamerhand zijn opgehoogd en een zogenaamd esdek is ontstaan. Dit ophogingspakket heeft oudere bewoningssporen vaak goed geconserveerd. In het rivierengebied zijn de lagere koppen vaak afgedekt door een laag klei. Door de aanleg van woonwijken en industrieterreinen in de 20<sup>ste</sup> eeuw zijn deze gebieden soms sterk opgehoogd maar soms ook geëgaliseerd. Het is in veel gevallen niet exact bekend wat deze ingrepen voor invloed hebben gehad op de archeologische resten en op welke diepte eventuele resten zich bevinden. Door recente ingrepen zal de bovenste 100cm in ieder geval verstoord zijn.

Bij graafwerkzaamheden groter dan 50m<sup>2</sup> en dieper dan 100cm dient een bepaalde mate van archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Onderbouwing beleidskeuze: Het onderzoek dient vooral aan te tonen of de werkzaamheden eventueel invloed hebben op mogelijk archeologische resten

Deze terreinen betreffen veelal gebieden met archeologische resten die onder een dik (recent) ophogingspakket liggen of waar de resten door recente bodemingrepen grotendeels verstoord zijn. Ondiepe ingrepen zullen resten niet aantasten, hetzij omdat dat recentelijk reeds gebeurd is hetzij omdat de resten erg diep liggen. Vindplaatsen in deze gebieden nemen vaak een groot areaal in beslag waardoor ingrepen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> die ondieper gaan dan 100 cm acceptabel worden geacht.

## 2.6.2 Gebouwde monumenten

### *Rijk en provincie*

Het enige rijksmonument in het plangebied is de St. Lambertuskerk.

Met betrekking tot het beleid tot aanwijzing van monumenten en de daarbij te hanteren selectiecriteria kan het volgende worden gesteld. Begin negentigerjaren is door het rijk een project gestart tot selectie en registratie van jongere stedenbouw en bouwkunst uit de periode 1850-1940. De eerste fase van dit project betrof de inventarisatie van panden die mogelijk voor plaatsing op de rijksmonumentenlijst in aanmerking zouden kunnen komen. Dit inventarisatieproject voor de gemeente 's-Hertogenbosch is uitgevoerd door de provincie en leverde 1745 objecten op.

Bij de start van het project heeft het rijk ook een aantal criteria geformuleerd op grond waarvan beoordeeld zou worden welk geïnventariseerd object, uiteindelijk geselecteerd zou worden om voor plaatsing en registratie op de rijksmonumentenlijst in aanmerking te komen. Deze criteria zijn geformuleerd in de Handleiding selectie en registratie jongere stedenbouw en bouwkunst (1850-1940) van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, oktober 1991. Een van de criteria was dat slechts 10% van de geïnventariseerde panden voor plaatsing op de monumentenlijst in aanmerking zou kunnen komen. In december 1999 heeft de gemeenteraad ingestemd met een indicatieve lijst van objecten en de minister verzocht deze objecten op de rijkslijst te plaatsen. Op deze lijst komen geen panden uit het centrum van Rosmalen voor.

## *Gemeente*

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

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

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

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

- Dorpsstraat 66;
- Dorpsstraat 72;
- Dorpsstraat 83;
- Dorpsstraat 91;
- Markt 1;
- Stationsstraat 2.

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

## *Dorpsstraat 69*

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

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

- Centrumvisie

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

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

Zoals boven reeds gesteld, is de kwaliteit van het pand Dorpsstraat 69 niet zozeer de bouwhistorische waarde van het object zelf, maar veel meer de setting als villa in een open ruimte omgeven met groen. Deze karakteristiek kan alleen gehandhaafd worden als het als solitair, losstaand object kan worden ingepast. De openheid en onbebouwde ruimte die dit vraagt is stedenbouwkundig niet gewenst en uit planexploitatief oogpunt onaanvaardbaar. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 1600 m<sup>2</sup>. Indien dit volledig gehandhaafd blijft is het niet mogelijk om een continue winkelcircuit aan te leggen. Echter, als de openheid ter plaatse niet kan worden gehandhaafd, vervalt ook een belangrijk gedeelte van de kwaliteit van het object. Wel is gezocht naar de mogelijkheden van inpassing van het object in de nieuwe ruimtelijke structuur. Daartoe zijn verschillende ruimtelijke modellen ontwikkeld. Het gemeentebestuur is van mening dat deze modellen geen meerwaarde opleveren in een nieuwe ruimtelijke structuur omdat het pand teveel is teruggelegen en niet past in het nieuwe rooilijnen beloop, zodat het een verstoring zal vormen van de nieuwe structuur. Tevens wordt door het inbouwen van het pand de huidige kwaliteit ernstig verstoord. Daarnaast spelen ook economische overwegingen een rol. Het behoud van het pand zou betekenen dat ca 400 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte en een aantal woningen minder kunnen worden gerealiseerd of elders moeten worden gerealiseerd. Compensatie elders binnen het plan is ruimtelijk niet mogelijk. Bovendien zal deze locatie een van de meest prominente en ook commercieel een van de meest aantrekkelijke plaatsen worden in het nieuwe plan, zodat het vanuit exploitatief oogpunt niet kan worden gemist. Een ander knelpunt betreft de parkeercapaciteit. door het wegvallen van Dorpsstraat 69 zou een belangrijk gedeelte van de parkeergarage niet kunnen worden gemaakt. Die plaatsen zouden elders gemaakt moeten worden, wat stedenbouwkundig niet gewenst is (geen "blik op straat")."

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

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

- Advisering monumentencommissie

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

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

Op basis daarvan heeft de commissie op 29 november 2007 het volgende advies geformuleerd: “De commissie constateert dat het betreffende pand niet is opgenomen in het, door de commissie in het eerdere advies gevraagde, en nu overlegde, vergelijkende onderzoek. De commissie is op basis van deze gegevens en het eerder uitgevoerde bezoek ter plaatse van mening dat het hier om een grensgeval gaat, monumentwaardig ja/nee. Alvorens goed over deze aanwijzing te kunnen oordelen, vraagt de commissie om ook het onderhavige pand in de overlegde quickscan te laten opnemen, evenals de beide gemeentelijke monumenten Dorpsstr. 72 en 83.”

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

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

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

Tegen deze achtergrond heeft de commissie in december 2007 het volgende advies geformuleerd: “De commissie is van mening dat, op grond van de aanvullende informatie en kennisname van het pand ter plaatse zowel van het exterieur als het interieur, er voldoende argumenten aanwezig zijn om dit pand op de lijst van de potentiële gemeentelijke monumenten te plaatsen”.

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

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

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

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

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

Over de “Ensemblewaarde” het volgende.

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

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

Over de architectuur- en kunsthistorische waarde het volgende:

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

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

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

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

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

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

## **2.7 Nota Wonen 2007**

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

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

Gezien de ligging, leent het centrumgebied Rosmalen zich voor een specifieke invulling op het gebied van wonen. De nabijheid van winkelvoorzieningen geven de locatie een eigenheid mee en biedt de mogelijkheid om nieuwe, eigentijdse woonmilieus te creëren. Door deze bijzondere ligging, is het zelfs van belang dat de aantrekkingskracht van het woongebied wordt vergroot en ook kwaliteit van binnenuit kan halen. Gezien de stedenbouwkundige typering van het centrumgebied biedt de woningtypologie aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een karakteristiek stedelijk woonmilieu van een mix van gestapelde woningen met stadswoningen (of stedelijke laagbouw). Stadswoningen zijn grondgebonden woningen met een stedelijk karakter welke grotendeels bestaan uit aaneengesloten bebouwing in de vorm van individueel herkenbare woningen met een directe oriëntatie op de straat. Dit woningtype voorziet in de behoefte van mensen die enerzijds stedelijkheid waarderen vanwege de sfeer en omdat ze prijs stellen op voorzieningen in de omgeving en anderszijds woonkwaliteit willen in de vorm van een eigen huis met een tuin of terras.

De insteek is er dan op gericht om voor een belangrijk deel woningen, met name in de koopsector, te bouwen in een karakteristiek stedelijk hoogbouwmilieu, gecombineerd met grondgebonden woningbouw en/of publieksgerichte functies op de begane grond. Op deze manier kunnen in het Centrumgebied Rosmalen woonvormen toegevoegd worden die een meerwaarde opleveren ten opzichte van het reeds aanwezige woningbestand.

## 2.8 Nota detailhandel

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Bossche detailhandelsbeleid is instandhouding van de fijnmazige verzorgingsstructuur voor de dagelijkse boodschappen, die piramidaal is opgebouwd. Aan de top stadsdeelcentra, daaronder wijkwinkelcentra, gevolgd door buurtwinkelcentra. De basis van de piramide wordt gevormd door de buurtsteunpunten. De nota detailhandel 2006-2010 – door de raad vastgesteld in 2006 - gaat voor Rosmalen uit van één stadsdeelcentrum (het centrum), één wijkwinkelcentrum (De Groote Wielen) en één buurtwinkelcentrum (Molenhoekpassage).

Het winkelgebied in het centrum beschikt over ca 11.500m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo; de ruimte waar de consument kan komen). Vanwege de komst van De Groote Wielen kan het uitgroeien tot een stadsdeelcentrum met een omvang van zo'n 20.000m<sup>2</sup> wvo. In DGW kan in het komend decennium een klein wijkwinkelcentrum verrijzen (ca 3.000m<sup>2</sup> wvo), voornamelijk gericht op voedings- en genotmiddelen. Het aanbod niet-dagelijkse artikelen wordt relatief beperkt gehouden; daarvoor is men aangewezen op het centrum van Rosmalen. De Molenhoekpassage behoudt zijn huidige status met dien verstande dat de supermarkt enige uitbreidingsruimte krijgt.

Ten behoeve van dit ontwerp bestemmingsplan is in het najaar van 2007 door het bureau Droogh Trommelen en Partners (DTNP) het distributie planologisch onderzoek (DPO) Rosmalen geactualiseerd. De berekende marktruimte voor Rosmalen inclusief De Groote Wielen (excl. Hintham) in de periode tot 2015 bedraagt circa 10.000m<sup>2</sup> wvo. 3.000m<sup>2</sup> wvo gaat naar DGW.

In de samenwerkingsovereenkomst van de gemeente met ForumInvest en DKM is vastgelegd dat in het centrum-zuid plan ca 10.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) winkelruimte komt. Die bestaat uit drie onderdelen:

6.600m<sup>2</sup> bvo nieuwe winkelmeters

1.415m<sup>2</sup> bvo verplaatsing winkelmeters

1.650m<sup>2</sup> bvo sloop en herbouw winkelmeters

335m<sup>2</sup> bvo afrondig

-----

Totaal winkelmeters: 10.000m<sup>2</sup> bvo

Dit wordt aangevuld met ca 2.000m<sup>2</sup> bvo horeca en dienstverlening.

Het totaal aan m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte op de begane grond komt op ca 12.000.

Omgerekend naar 'netto winkelmeters' waarmee in het DPO wordt gewerkt, betekent dit dat er ca 6.000m<sup>2</sup> wvo nieuwe winkelmeters aan het centrum van Rosmalen worden toegevoegd.

DTNP concludeert dat er over circa vijf jaren voldoende draagvlak is voor de geplande uitbreiding van het centrum. Daarna is er naar verwachting nog ruimte is voor verdere groei van het winkelaanbod in het centrum, vanwege verdere groei van het inwonertal (m.n. in DGW) en door toename van koopkrachtbinding en -toevloeiing.

## **2.9 Beleidsstandpunt Horeca**

Bij het opstellen van een visie voor het centrum van Rosmalen wordt gestreefd naar een compleet centrum. Een beperkte uitbreiding van de 'zachte' horeca categorieën waaronder restaurants en (grand) cafés geschaard kunnen worden behoort tot de mogelijkheden.

De voorkeur gaat uit naar concentratie van horecavoorzieningen. De Driesprong biedt daartoe ontwikkelingspotenties.

## **2.10 Kantorenbeleid**

De gemeenteraad heeft op 21 december 2004 ingestemd met de nota Ruimte voor Kantoren. De gemeente zal de komende jaren meer ruimte geven aan de nieuwbouw van kleinschalige kantoren (< 1000 m<sup>2</sup>). Mogelijkheden hiervoor zijn te vinden langs de stedelijke verbindingssassen.

Het merendeel van de vraag naar kantoorruimte betreft kleinschalige kantoorruimte (< 500 m<sup>2</sup>). In dit aanbod is de afgelopen jaren slechts beperkt voorzien. Juist in economisch mindere tijden, is het met het oog op het behoud en de versterking van de werkgelegenheid van belang kansrijke economische activiteiten te situeren.

Binnen het plangebied kan de verbindingssas vooral voor de kleine kantoorgebruikers een oplossing bieden. Daarbij moet gedacht worden aan kantoren van 200 tot 500 m<sup>2</sup>. De kantoren moeten namelijk ook passen binnen de maat en schaal van de omgeving, die hier voor een groot deel uit woningen bestaat. Daarnaast kan ingehaakt worden op de centrumontwikkeling. In de nota wordt het centrum van Rosmalen genoemd als geschikte locatie voor kleinschalige kantoren tot 1000m<sup>2</sup>.

## **2.11 Bedrijvenbeleid**

In het plangebied zijn een aantal kleine bedrijven gevestigd temidden van de woonbebouwing. Aangezien de aanwezige bedrijven niet tot directe milieuproblemen of parkeeroverlast leiden, zullen zij niet actief worden aangepakt. De uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven zijn afgestemd op de mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

## **2.12 's-Hertogenbosch bereikbaar**

Op het gebied van mobiliteit ligt er voor de stad 's-Hertogenbosch, met name aan de oostzijde een grote opgave, omdat aan deze zijde de meeste grootschalige ontwikkelingen in gang gezet zijn zoals De Grote Wielen, Empel, Avenue 2 (na 2010) en de opwaardering van het centrum van Rosmalen.

Het beleidsplan verkeer en vervoer geeft een beeld van de gewenste infrastructuur voor de auto, het openbaar vervoer en het langzaamverkeer. In dit plan is rekening gehouden met de verbreding van de A2 naar 4x2 rijstroken (2007-2009), de ombouw van de N50 tot autosnelweg A59 welke inmiddels gereed is en de omlegging van de Zuid-Willemsvaart (vanaf 2009).

Verder is de toekomstige infrastructuur afgestemd op onder meer de sociaal-economische ontwikkeling in Rosmalen, zoals De Grote Wielen en de ontwikkeling van het centrumgebied.

Voor de auto betekent dat onder andere bundeling van autoverkeer op hoofdinfrastructuur, hetgeen een positief effect heeft op de leefbaarheid in met name de woongebieden. Om de bundeling op de hoofdinfrastructuur tot stand te brengen dient de hoofdinfrastructuur verder gecompleteerd te worden met de Randweg en Parallelweg aan de zuidwestzijde van de stad. Over het tracé van de oostelijke ontsluiting wordt op dit moment gestudeerd. De aanleg van deze route maakt ook onderdeel uit van de Ontwerp-Koersnota Hoofdinfrastructuur waarover in 2008 besluitvorming plaatsvindt. Het afmaken van de ringstructuur rond Rosmalen middels de aanleg van de oostelijke ontsluiting biedt de mogelijkheid om het interne doorgaande verkeer meer naar buiten te brengen. Hierdoor kan de Deken van Roestellaan en de noordzijde van de Rodenborchweg, die veel doorgaand verkeer verwerken, worden ontlast en meer gaan functioneren als invalsweg naar het centrum.

In het mobiliteitsbeleid wordt tevens aandacht geschonken aan het parkeerbeleid. Dit heeft eveneens zijn weerslag op Rosmalen. Omdat er in het centrum van Rosmalen gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte zal de uitbreiding van het parkeren eveneens gaan plaatsvinden in gebouwde voorzieningen.

Het gevolg hiervan is dat er, gekoppeld aan de kwaliteit van de openbare ruimte, in de toekomst niet ontkomen kan worden aan parkeerregulering in de vorm van betaald parkeren.

Het voorstel om betaald parkeren in de kom van Rosmalen in te voeren is door de gemeenteraad van 22 juni 2004 vastgesteld.

In de visie 's-Hertogenbosch bereikbaar zal ook maximale ruimte geboden worden aan de fietsers, waarbij voor Rosmalen de prioriteiten gekoppeld zijn aan de ontwikkeling van De Grote Wielen en de verbinding met het centrum van Rosmalen.

## **2.13 Nota Parkeernormen**

Parkeernormen geven het aantal parkeerplaatsen bij een bepaalde bestemming aan. De gemeentelijke parkeernormen zijn door de gemeenteraad in 2003 vastgelegd in de nota 'Parkeernormen'.

Deze normen worden in nieuwe en in bestaande gebieden toegepast; uitsluitend bij verbouw- en nieuwbouwinitiatieven. Uitgangspunt is dat elke initiatiefnemer van een bouwplan zorgdraagt voor zijn eigen parkeeroplossing. Een nieuw bouwinitiatief mag dus geen parkeerproblemen in de omgeving veroorzaken. Alle denkbare functies waaraan een parkeernorm gekoppeld kan worden, zijn opgenomen in de nota. De functies zijn ingedeeld in de volgende vijf categorieën: woningen, werkgelegenheid, detailhandel, onderwijs en overige functies. Als er verschillende functies in één gebied gerealiseerd worden, is uitwisselbaarheid van het gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Daardoor is het niet altijd noodzakelijk dat de som van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd, maar slechts een deel ervan. In de nota wordt aangegeven hoe de parkeerbehoefte berekend kan worden, rekening houdend met het multifunctionele gebruik van de parkeerplaatsen.

## **2.14 Nota 'Bomen in de stad'**

Een ambitie vanuit het bomenplan is het zorgvuldig en daadkrachtig omgaan met het groen in de stad. Dit wordt gedaan door structurele groenelementen te beschermen en te verbeteren en door nieuwe structuren te realiseren.

Het herstellen van oude structuren zoals de route Striensestraat-Nieuwendijk-Schoolstraat, welke onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorische dijk van de Beerse Overlaat, vormt hier een voorbeeld van. Deze dient als heldere lijn versterkt te worden door een zorgvuldig vormgegeven profiel aangevuld met bomen, hetgeen bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Als plekken met bijzondere bomen zijn genoemd De Driesprong en de omgeving van de Kentering. Deze plekken in het centrum moeten gekoesterd worden. Het behoud van de eigen identiteit van deze plekken is belangrijk.

In de nota wordt eveneens ingegaan op de noodzaak tot het behouden van bomen. Een belangrijk instrument hierbij is de Algemene Plaatselijke Verordening. Het centrum van Rosmalen is in de APV aangemerkt als een gebied waarvoor alle te kappen bomen een kapvergunning moet worden aangevraagd. Indien een boom moet wijken in verband met een ontwikkeling zal hiervoor compensatie worden gevraagd. Deze compensatie zal in de vorm van verplanten of herplanten plaatsvinden.

## **2.15 Milieubeleidsplan**

Het milieubeleid is geformuleerd in het Milieubeleidsplan en in milieu-uitvoeringsplan zoals het 'Basispakket duurzame ontwikkeling nieuwe werklocaties', het 'Basispakket Duurzame Ontwikkeling Woongebieden' het 'Waterplan' en het 'Convenant Duurzaam bouwen regio 's-Hertogenbosch'.

Belangrijke speerpunten in het milieubeleid zijn intensief ruimtegebruik, energiebesparing en integraal waterbeheer. Daar het gaat om een centrumgebied is a-priori sprake van een relatief intensief ruimtegebruik, waarbij de grenzen in belangrijke mate worden bepaald door stedenbouwkundige en commerciële mogelijkheden. Om te komen tot een duurzame energiehuishouding wordt gestreefd naar minimaal 25% CO<sub>2</sub> reductie door (in volgorde van prioriteit): energiebesparing, opwekking van duurzame energie en efficiënter gebruik van fossiele brandstoffen. Het streven is te komen tot 10% opwekking van duurzame energie, het gebruik van duurzame materialen en energie zuinige ontwerpen, zowel bij gebouwen als bij de openbare ruimte.

## **2.16 Beleidsstandpunt Cultuur Welzijn en Sociale Zaken**

Momenteel zijn de sociaal culturele voorzieningen verspreid over Rosmalen gelegen. In de toekomst wordt gestreefd naar concentratie van voorzieningen, om zodoende te kunnen voorzien in een krachtig multifunctioneel voorzieningencentrum. In eerste instantie is er een locatie-studie verricht naar de Kentering vanwege de centrale ligging in het centrum. Gezien het omvangrijke programma en de ingrijpende verbouwing is het financieel niet haalbaar gebleken om de Kentering om te vormen tot sociaal cultureel centrum. Momenteel is de planvorming om het voormalige gemeentehuis aan de Hoff van Hollantlaan om te vormen tot een sociaal cultureel centrum en uit te breiden met een kleine theaterzaal gereed. In augustus 2007 is gestart met de uitvoering van dit plan. De bibliotheek zal eveneens verhuizen naar de Hoff van Hollantlaan.

## **2.17 Prostitutiebeleid**

In september 2000 heeft de gemeenteraad van 's-Hertogenbosch een nieuw prostitutiebeleid vastgesteld. Uitgangspunt daarbij is een acceptabel evenwicht tussen de vraag naar en aanbod van seksinrichtingen en de maatschappelijke acceptatie van de aanwezigheid van een dergelijk bedrijf in een woonomgeving.

Op grond van het beleid en gelet op het specifieke karakter van het centrum van Rosmalen zijn er binnen dit bestemmingsplan geen seksinrichtingen toegelaten.

## **2.18 Reclamecriteria 's-Hertogenbosch 2005**

In december 2005 is het reglement reclamecriteria vastgesteld. In dit reglement worden de criteria aangegeven waaraan de welstandscommissie aanvragen om bouwvergunningen voor reclames dient te beoordelen.

Dit reglement onderscheidt een aantal gebieden. Voor het onderhavige plangebied zijn met name de criteria voor het winkelconcentratiegebied en het woongebied.

## **2.19 Conclusies**

- het centrum van Rosmalen opwaarderen tot een voorzieningencentrum op stadsdeelniveau;
- uitbreiding en versterking van het centrum met centrumfuncties als detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening.
- het versterken van de verbindingssassen;
- uitbreiding van het centrum met een diversiteit aan woon-milieus;

## 3 De huidige situatie

### 3.1 Historische ontwikkeling

*'Een groot dorp, liggende ten Noord-oosten van 's-Hertogenbosch, komt reeds ten jaare van 815 voor, in een diploma van de abtdij van Laurisham, nu Lorsch, gelegen in Duitsland aan de Rhijn, bij het bisdom van Worms, onder de naam Rosmalln en Rosmella, toen er reeds aldaar goederen aan gemelde Abtdij werden geschonken.*

*Dit dorp, waar de huizen zeer verspreid liggen, dan alleen bij de Kerk, is niet fraaij, en de grond is er zeer zandig, echter ligt het zeer laag, waardoor het 's-winters dikwijls door het water over-stroomt word; waarvan het volgende vaarsjen herkomstig is: Rosmaalen is een ellendig land, 's winters in 't water en zomers in het zand.'*

Bron: De Stad en Meijerij -A.C. Brock- Circa 1825



*Dorpsstraat 1900 en 1990*

Vanaf de 13e eeuw tot de 20e eeuw was Rosmalen een agrarisch gehucht met een verzameling van enkele boerderijen op de overgang van de droge zandgronden naar de natte komgronden. De oorsprong van Rosmalen ligt op de hoge dekzandrug. Ten zuiden hiervan ligt een lager gelegen en vochtigere dekzandvlakte. Vanuit het landschap is de oorspronkelijk sterk oost-west gerichte opbouw van Rosmalen typerend. Het centrum van Rosmalen is ontstaan op de plek van het voormalig buurtschap Kerkenhoek, dat via een fijnmazige structuur van wegen en paden was verbonden met andere buurtschappen in de omgeving zoals, Molenhoek, Hintham en Bruggen. Dit stelsel van linten is een belangrijke historische cultuurdrager van Rosmalen.

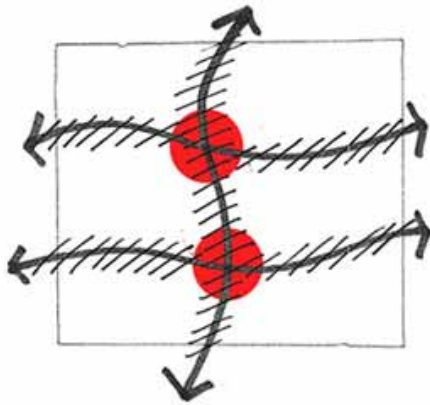
Aan het eind van de 13e eeuw werd de Sint-Lambertuskerk gebouwd. Hieromheen bestond ook enige niet-agrarische bebouwing zoals bedrijfjes en een herberg.



*Figuur Historische kaart 1890*

Het centrum van Rosmalen heeft zich ontwikkeld tussen twee, historisch gezien, belangrijke kruispunten:

- het kruispunt Dorpsstraat met Nieuwstraat, hier zijn de kerk en de begraafplaats gesitueerd;
- het kruispunt Dorpsstraat met de Burgemeester van Nieuwenhuijzenstraat hier was oorspronkelijk het marktvelde gelegen.



*linten*

De Dorpsstraat vormt van oorsprong de belangrijkste route in noord-zuid richting tussen enerzijds de Maas en anderzijds Berlicum en Vinkel. Zij vormen de structuurdragers van Rosmalen.

Vooraf natuurlijke omstandigheden (overstromingen, droogten, stormen) hebben ertoe geleid dat Rosmalen niet erg snel groeide.

### 3.2 Ruimtelijke analyse

In beginsel heeft de groei van Rosmalen met name als verdichting langs de linten plaatsgevonden. Er was sprake van een langzame en organische groei. Door de diepe tuinen van onder ander de kerk met de pastorie, de voormalige burgemeesterswoning, villa Vijverberg, villa de Twee-een-steens en de sterke menging van functies waaronder bedrijven en agrarisch gebruik kenmerkte Rosmalen zich door een zeer open, diffuse, bebouwingsstructuur.

De samenhang in de bebouwingsstructuur werd uitsluitend gevormd door de bebouwing langs de linten. Van oorsprong bestond de bebouwing veelal uit kleine boerderijtjes bestaande uit één laag met een kap, evenwijdige aan de straat. Het merendeel van deze panden zijn eind jaren vijftig vervangen door vrijstaande woningen bestaande uit één of twee lagen met een kap op grotere kavels, die veelal door de Rosmalense bevolking zelf, eventueel met hulp van familie, werd gerealiseerd.

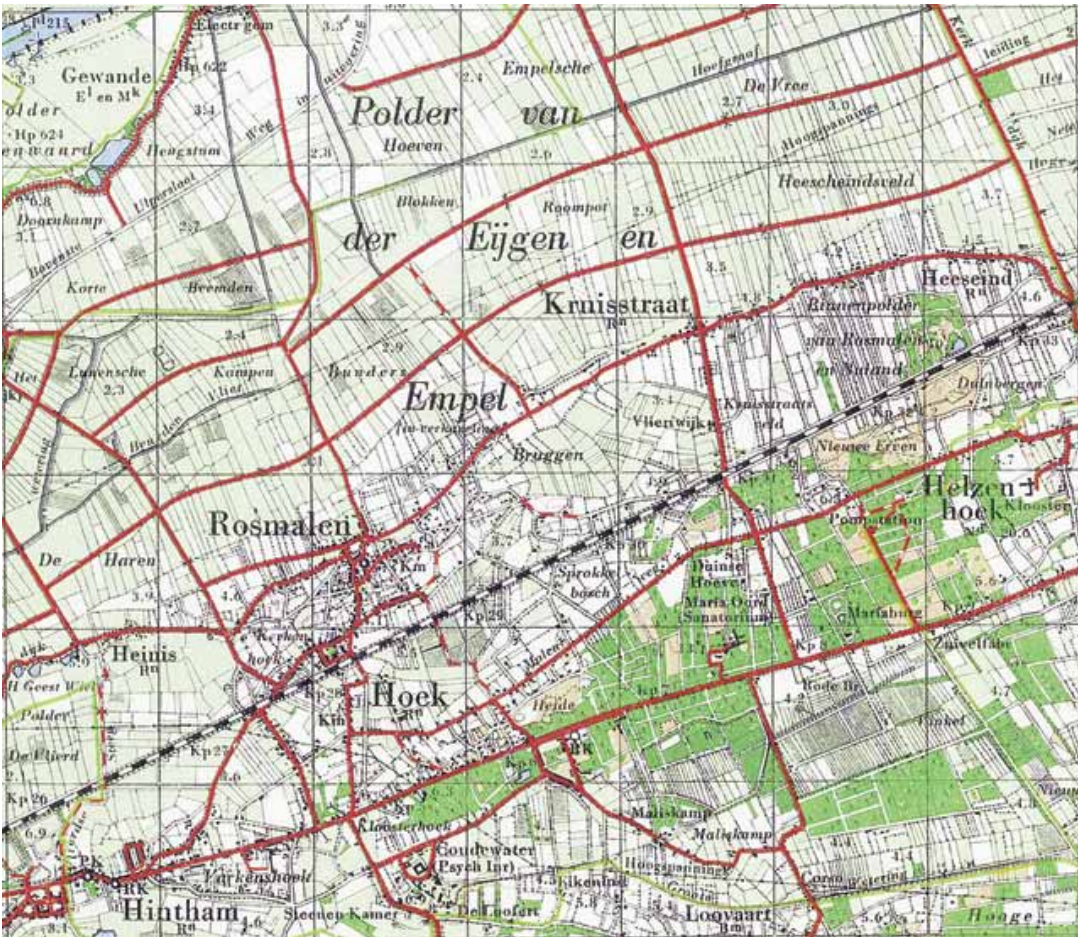


Na de oorlog komt in eerste instantie het gedeelte ten oosten van de Dorpsstraat, tot ontwikkeling. De oorspronkelijk bebouwingslinten structureren het geheel. Er is in beginsel nog geen sprake van een planmatige uitbreiding. De ontwikkeling van de oostzijde krijgt begin jaren 60 een vervolg in de wijk Hondenberg.



*Burgemeester Nieuwenhuijzestraat, gebied Hondenberg*

Ook deze wijk kenmerkt zich nog door historische bebouwingslinten en wegen met een vloeiend verloop. Opvallend binnen deze wijk is het aantal vrijstaande woningen, die overwegend in eigen beheer gebouwd zijn. In de zeventiger jaren is er in deze wijk, tussen de Schoolstraat en de Overleat-oost ook projectmatige bebouwing gerealiseerd in een strakke verkaveling met rijtjes woningen. Bijzonder is ook het project Kattenbosch, waarin casco woningen als een betonskelet werden opgeleverd en naar eigen inzicht konden worden afgebouwd. Ruimtelijk is deze woonwijk op te delen in meerdere eenheden.



topografische kaart 1957

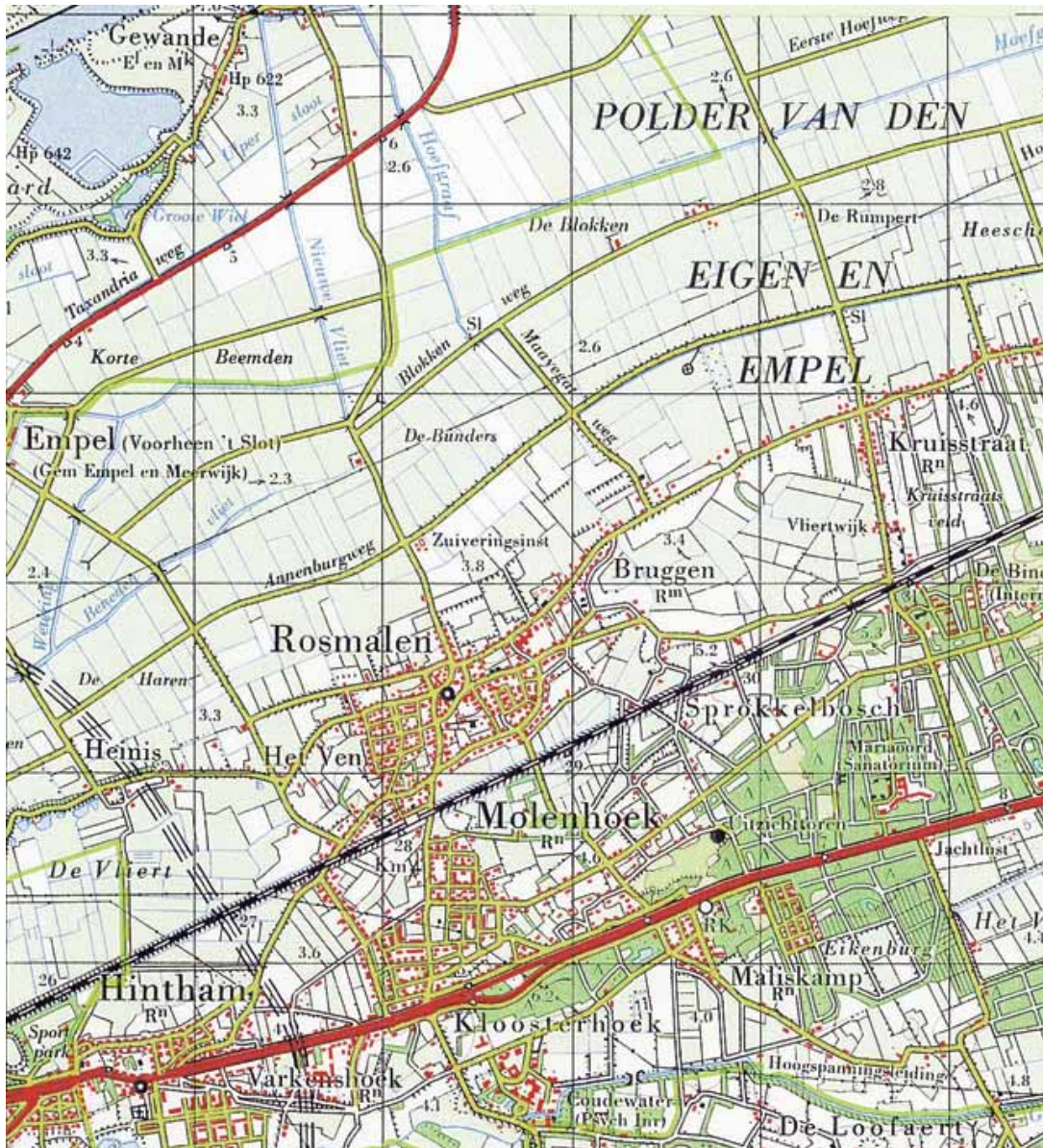
Begin jaren zestig heeft Rosmalen circa 6.000 inwoners, maar is vervolgens gestaag gaan groeien, omdat Rosmalen in beeld komt als forenzenstad van 's-Hertogenbosch vanwege haar centrale ligging en goede bereikbaarheid via de N50 richting de Randstad.



gebied 't Ven

In de zestiger jaren zijn er een tweetal wijken in ontwikkeling genomen: Molenhoek ten zuiden van het spoor en 't Ven ten westen van het centrum. Het gebied ten westen van de Dorpsstraat heeft zich tussen de vijftig- en zestiger jaren verdicht. Hier betekende dit dat het bestaande lintenstelsel verder werd verdicht met de Korte Venstraat en de Korte Nieuwstraat. Omdat er op dat moment feitelijk sprake was van de rand van de bebouwing was dit de dorpsrand met een mening van functies waaronder een smid en een garagebedrijf.

Om de oost-west gerichte linten met elkaar te verbinden werd de Venstraat aangelegd, welke tevens een belangrijke ontsluiting vormt voor wijk 't Ven. Het eerste deel van deze wijk, gerealiseerd tussen 1950 en 1965 kenmerkt zich door een planmatige opzet van het stratenpatroon, met veel korte woonstraatjes. De verkaveling daarentegen kenmerkt zich veelal door vrijstaande en twee onder een kap woningen, die in eigen beheer gerealiseerd werden.



topografische kaart 1966



Venstraat

In dezelfde periode ontwikkelt zich het oostelijk deel van het centrum eveneens verder. Daarom werd de bestaande wegenstructuur enigszins aangepast. Het oorspronkelijke verloop van de nogal versnipperde padenstructuur aan de oostzijde van het centrum wordt recht getrokken en wel zodanig dat de Maliskampseweg, komend vanuit het zuiden in noordelijke richting werd doorgetrokken, de Van Meeuwenstraat. Hierdoor ontstond er een extra kortsluiting tussen de linten in oost west richting.



## *rechtstrekken wegen*

De tweede fase van 't Ven wordt gerealiseerd tussen 1965 en 1977. De hoofdrichting van de woonstraten is in tegenstelling tot de eerste fase noord-zuid gericht. Naast de richting verandering zorgt ook de strakke stempelverkaveling van rijenwoningen voor een heel ander beeld.

Ook de oorspronkelijke bebouwingslinten verdichten zich verder met een breed scala aan functies. Doordat de Striensestraat al geruime tijd haar functie als waterkerende dijk heeft verloren gaat hier de verdichting met gemengde functies gestaag door.

Uit het kaart fragment (topografische kaart 1975) blijkt dat er rond de zeventiger jaren ook gestart wordt met het bouwen in de Overlaet ten noorden van Hondenberg. Anderzijds laat het kaartbeeld ook zien dat het centrum door een sterke mening van functies met een extensieve grondgebruik en de enorme percelen behorende bij bijvoorbeeld de kerk en de voormalige burgemeesterwoning nog steeds gekenmerkt wordt door een zeer diffuse en open bebouwingsstructuur te midden van de linten

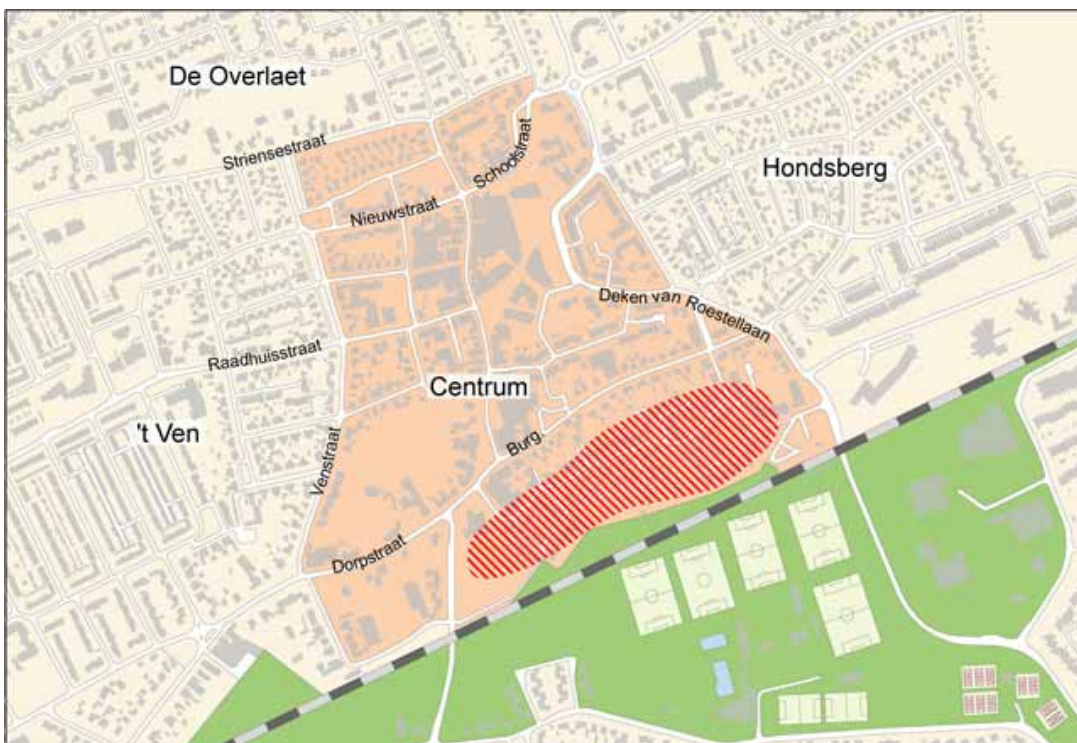


*topografische kaart 1975*



*Van Meeuwenstraat en Striensestraat*

In de jaren 80 is hier verandering in gekomen. Nadat de wijk Sparrenburg geheel gerealiseerd was en er een blijvende behoefte aan woningen was zijn de 'open plekken' nabij het centrum tot ontwikkelingen gebracht. Het agrarisch terrein van boer Westerlaken gelegen tussen de Burgemeester Nieuwenhuizenstraat en het spoor werd aangewend voor woningbouw.



Het wijkje kenmerkt zich door een planmatige opbouw, maar zoals zoveel woonbuurtjes uit die tijd niet door een heldere stedenbouwkundige opzet. Het buurtje bestaat uit smalle woonstraten en woonpaden met veelal grondgebonden woningen in de vorm van rijenbouw, bestaande uit twee lagen met een kap. Op een enkele plaats komt gestapelde bebouwing voor in twee tot drie lagen. In de voormalige boerderij is een restaurant gevestigd en een deel van het oorspronkelijk agrarisch terrein is onbebouwd gebleven zoals het huidige Gildeplein wat nu fungeert als parkeerterrein. Ook wordt hier jaarlijks de kermis gehouden. Een deel van het agrarisch gebied, gesitueerd langs de spoorlijn is aangewend als groenvoorziening met een kinderboerderij.



*Koningsstraat en Vendelierstraat*

Later is de bebouwing van het centrum nog verder verdicht middels aanvullende woonbebouwing. Aan de achterkant van de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat en tussen de pastorie is op planmatige wijze als het ware een nieuw lint toegevoegd, de Pastoriestraat. Een smallere woonstraat, met grondgebonden rijenwoningen, loodrecht op de Dorpsstraat.

Door de gestage bevolkingsgroei werd de behoefte aan en het draagvlak voor voorzieningen steeds groter.

De Dorpsstraat heeft zich ontwikkeld tot centrum met een veelheid aan voorzieningen. Door de gemeente is er beleidsmatig voor gekozen om het noordelijk deel van de Dorpsstraat verder in ontwikkeling te nemen als detailhandelsgebied. Dit heeft geleid tot zeer forse ingrepen in het centrumgebied van Rosmalen. Om het winkelgebied aan de noord-oost zijde van de Dorpsstraat uit te breiden zijn de tuin van voormalige burgemeesterwoning (op dat moment het gemeentehuis), de tuin tussen de pastorie en de kerk en de locatie van de voormalige school aan de Schoolstraat aangewend om het winkelcentrum met een overdekte passage (Vreeburgpassage) uit te breiden. De ontwikkeling hiervan betekende in ruimtelijk opzicht een enorme schaa sprong binnen de fijne bebouwingsstructuur van Rosmalen.

Door het verkeer om het centrum te leiden is er fors ingegrepen in de bestaande verkeersstructuur ten oosten van het centrum. Het tracé bestaande uit de Maliskampsestraat en Van Meeuwenstraat wordt voor wat betreft het meest zuidelijk deel verbreed maar te midden van het bestaand, bebouwd gebied drastisch verlegd omdat het bestaande profiel via de Van Meeuwenstraat geen ruimte bood voor de toekomstige functie van de weg.

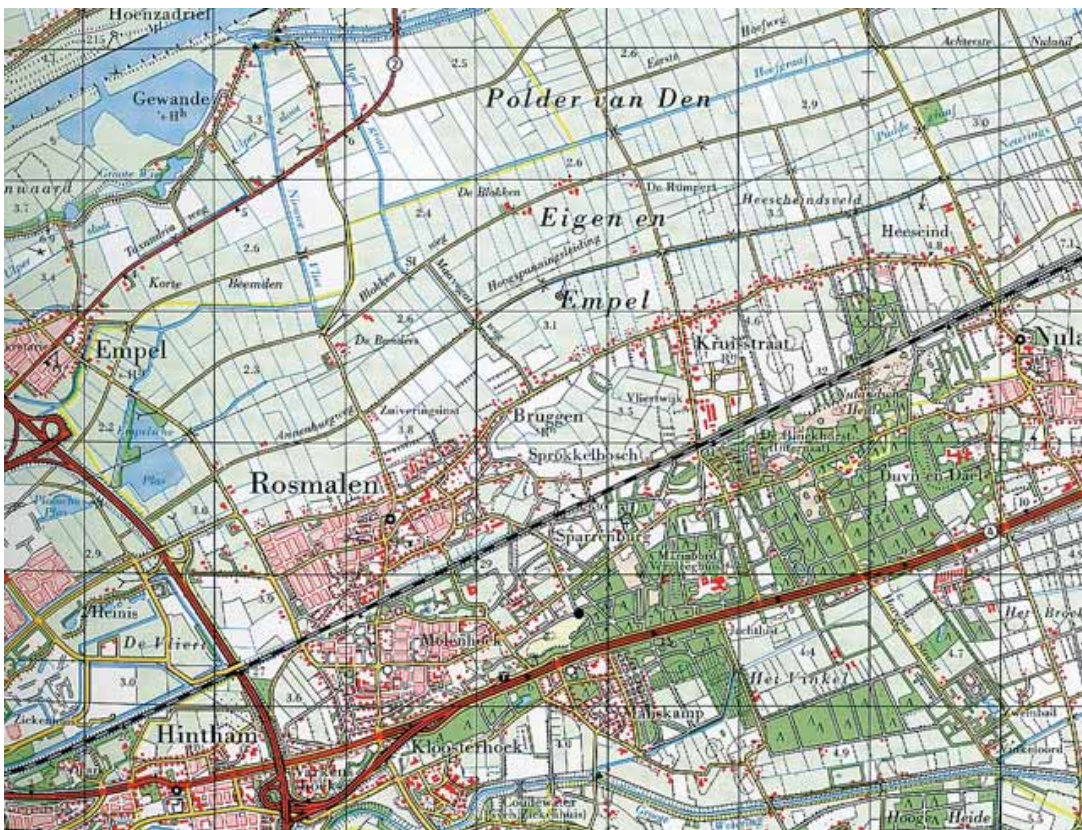


*verlegging tracé*

De huidige Deken van Roestellaan/Rodenborchweg is zo ontstaan en vormt de belangrijkste entree van Rosmalen richting het centrum komende vanaf de N50/A59. Gekoppeld aan deze ontsluitingsweg werden nieuwe parkeervoorzieningen voor het centrum gecreëerd met aan weerszijde een drie tot vier laagse bebouwing die eveneens zichtbaar is vanaf de Driesprong. Aan de kant van het centrum zijn op de begane grond winkels met daarboven woningen gesitueerd. Aan de andere zijde van de straat is gestapelde bebouwing in drie tot vier lagen gerealiseerd welke onder andere fungeert als ouderenhuisvesting. Deze grootschalige stedenbouwkundige ingrepen in de vorm van een overdekte winkelpassage en de ingrijpende verandering in de verkeersstructuur gekoppeld aan een parkeervoorziening en omgeven door een drie tot vier laagse bebouwing heeft ertoe geleid dat de kerk met ommuurde begraafplaats los is komen te liggen in het oorspronkelijke patroon. Verder is met de komst van het parkeerterrein de oorspronkelijke relatie tussen de pastorie en de kerk geheel verloren gegaan.

De benadering van de kerk via de Schoolstraat is als vanouds gebleven, omdat de kerk nog steeds onderdeel uitmaakt van het oude lint, echter door de nieuwbouw is het zicht op de kerk geheel verloren gegaan.

Ook de gemengde bebouwing aan het oorspronkelijke lint Van Meeuwenstraat is door de sterk veranderende functie van de weg vreemd gesitueerd. In de loop der tijd is deze bebouwing meer en meer onderdeel uit gaan maken van de nieuwbouw.



topografische kaart 1985

Eind negentiger jaren werd het winkelcentrum in noord-westelijke richting uitgebreid. Tegenover de Vreeburgpassage is haaks op de Dorpsstraat tot aan de Hoogstraat een nieuwe winkelstraat ontwikkeld, waarbij een bestaande supermarkt, een garagebedrijf en een winkel werd gesloopt. De Catelijnen vormt in westelijke richting de afronding van het centrum in een drie laagse bebouwing die bestaat uit winkels met daarboven woningen. Ook deze ingreep vormt een schaalspromg tot de oorspronkelijke kleinschalige bebouwing van het centrum. Omdat voor de realisatie van dit project minder grootschalige infrastructurele ingrepen zijn gedaan en omdat er welliswaar individuele, kleinschalige panden maar geen beeldbepalende panden zijn geamoveerd ten behoeve van de realisatie, is er sprake van een schaalspromg maar in aansluiting op de structuur.

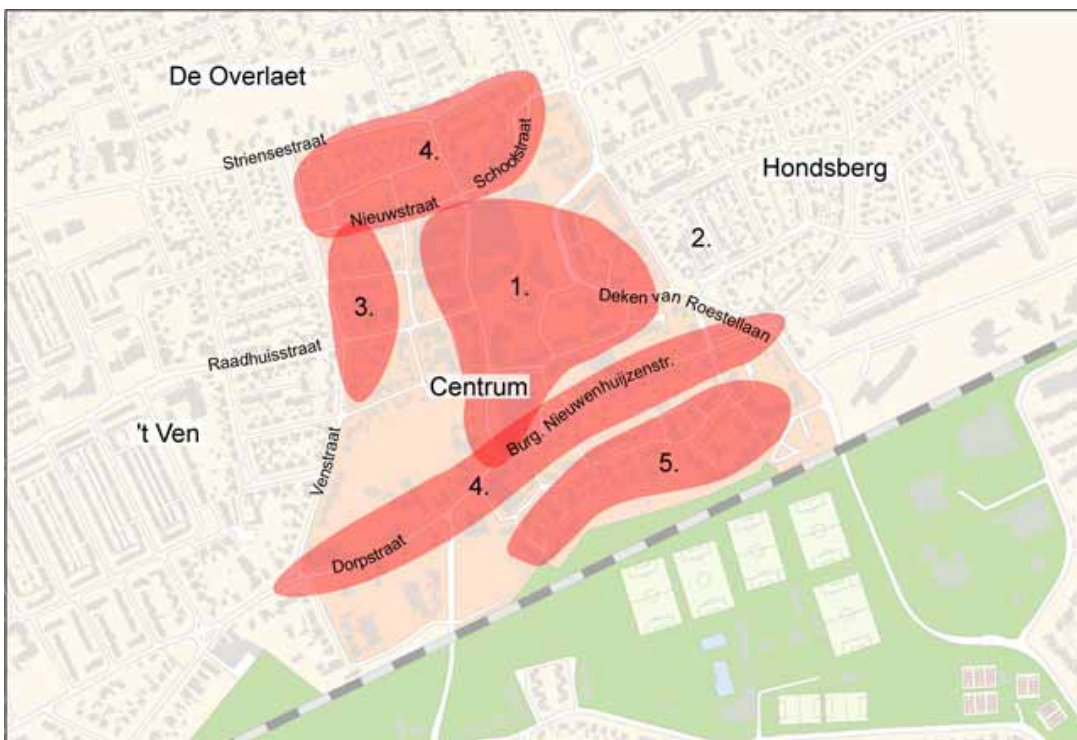
Ook langs de Dorpsstraat hebben zich in die periode ontwikkelingen voorgedaan en heeft de schaalvergroting toegeslagen.



*luchtfoto 2007*

### **Samengevat: de ontwikkelingen**

Het onderhavige plangebied voor het Centrum is dus feitelijk een samenvoeging van diverse gebieden die ieder hun eigen ontwikkeling hebben doorgemaakt.



1. De Dorpsstraat vervult nog altijd een centrale functie waarlangs de voorzieningen zijn gelegen. Schaalvergroting heeft met name plaatsgevonden in het noordelijk deel met centrumvoorzieningen loodrecht op de Dorpsstraat. Aan de zuidzijde van de Dorpsstraat is gedeeltelijk een verschillend beeld zichtbaar: de westelijke wand is kleinschalig en pandsgewijs opgebouwd, terwijl de oostwand terplaatse bijna geheel is vernieuwd waarbij de grote schaal van de Kentering nadrukkelijk aanwezig is. In de 80er jaren is het noord-oostelijk deel van het centrum ingrijpend aangevuld door de Vreebrugpassage, met bijbehorende infrastructuur en parkeervoorzieningen, waardoor met name de kerk een vreemde positie heeft gekregen. In de negentiger jaren is het noord-westelijk deel van het centrum verder uitgebreid met de Catelijnen. Opmerkelijk is dat er binnen het centrum nog diverse locaties zijn gelegen die nimmer tot ontwikkeling zijn gebracht en locaties die in aanmerking komen voor een herontwikkeling;
2. In oostelijke richting de woonwijk Hondenberg die in beginsel organisch is gegroeid, maar later ook planmatige aanvullingen kent.
3. In het westelijk deel (de voormalige bedrijvigheid welke destijds aan de rand van het woongebied was gelegen) is de woonwijk 't Ven gelegen die binnen het plangebied wordt gekenmerkt door een planmatig opgezet wegenpatroon maar met een particuliere invulling, terwijl het overige deel van wijk 't Ven geheel planmatig is opgezet. Omdat deze woonwijk enige tijd de dorpsrand heeft gevormd was er sprake van functie menging.
4. In het noordelijk deel door een steeds verder gaande verdichting langs de linten waaronder de Nieuwstraat-Schoolstraat en de Striensestraat met een menging van functies .
5. In het zuidelijk deel door de 'nieuwe' Pastoriestraat en de invulling van het agrarisch gebied met woningbouw en het Gildeplein. Deze woonwijk wordt als het ware afgescheiden van de rest van het onderhavige plangebied door het oorspronkelijke oost-west gerichte lint Dorpsstraat-Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat waarlangs verder gaande verdichting met een menging van functies heeft plaatsgevonden.

Momenteel resteren er nog steeds gebieden welke de afgelopen jaren niet of nauwelijks aan veranderingen onderhevig zijn geweest. Dit geldt met name voor de zuid-west hoek van het centrum. Een deel van de bebouwing aan de Dorpsstraat en Stationsstraat kenmerkt zich door statige bebouwing omgeven door groen. In deze hoek is zelfs nog een gebied gelegen wat voorheen een agrarische functie had (het landje van boer Buijs), maar nimmer tot ontwikkeling is gekomen. Ook zijn er aan de Dorpsstraat panden die al jaren niet of nauwelijks gebruikt worden. Aan de Spoorstraat is een bedrijventerrein gelegen dat al jaren niet meer als zodanig in gebruik is. Het bedrijf is geruime tijd geleden verplaatst naar elders.

Opmerkelijk is dat Rosmalen in de afgelopen 40 jaar een forse bevolkingsgroei heeft doorgemaakt. Na de omschreven ontwikkelingen in het centrum en de realisatie en verdichting van diverse wijken in gelijktijdige perioden is in de jaren 90 gestart met de realisatie van de wijk Overlaet. De afgelopen 20 jaar heeft de nadruk gelegen op een enorme groei van het aantal woningen terwijl de uitbreiding van het centrum ver achter bleef. Op dit moment wordt de nieuwe wijk De Grootte Wielen gerealiseerd, waar ook de nadruk ligt op woningbouw. Beleidsmatig is ervoor gekozen om het centrum van Rosmalen aanzienlijk op te waarderen tot stadsdeelcentrum. De ontwikkelingen in het winkelcentrum hebben zich tot nu toe met name geconcentreerd aan de noordzijde. Planmatig en projectmatig zijn daartoe een tweetal meer grootschalige projecten gerealiseerd, de Vreeburgpassage en de Catelijnen. Daarnaast hebben zich in de loop der jaren veel particuliere en meer kleinschalige bouwinitiatieven ontwikkeld.

Echter ook een aantal plekken binnen het centrum zijn niet tot ontwikkeling gekomen. De locatie van het voormalige postkantoor, gelegen tegen het centrum biedt een troosteloze aanblik en kan aanzienlijk verbeterd worden. Panden aan de Dorpsstraat, waaronder Dorpsstraat 71 zijn al jaren niet meer actief in gebruik en verstoren daardoor de uitstraling van de wand van de Dorpsstraat. Het terrein van boer Buijs, midden in het centrum is nooit tot ontwikkeling gekomen, terwijl hier een grote potentiële ontwikkelingswaarde aan toe te kennen is die de winkelstructuur van Rosmalen aanzienlijk kan verbeteren. Daarnaast zijn er in de loop der jaren bedrijven verdwenen. Vervangende nieuwbouw in de vorm van woningen kan de structuur versterken.

Voor wat betreft de initiatieven tot nu toe, zowel op de kleine als op de grotere schaal moet geconstateerd worden dat de bebouwing ten behoeve van centrumvoorzieningen, in afwijking van de woonbebouwing, zich kenmerkt door een schaalsprong. Hierbij moet geconstateerd worden dat er in het centrum in de afgelopen 20 jaar pleksgewijs veel van de oorspronkelijke maat en schaal is verdwenen.



*fijnmazige opbouw*

Langs de Dorpsstraat is duidelijk te zien dat de kleine elementen nog altijd de continuïteit van de lange lijnen bepalen. Met name het beeld van de Dorpsstraat wordt nog grotendeels bepaald door de kleinschalige perceelsgewijze opbouw. De zelfstandige positie van relatief veel smalle en lage panden onderstrepen het gegroeide historische karakter van het centrum.

### **Sterke punten**

De Dorpsstraat fungeert nog altijd als de belangrijkste centrum-as, met een centrale ligging en een logische en sterke verankering in zijn omgeving. De centrumfunctie zal door de komst van De Grote Wielen en de beleidsmatig voorgestane hiërarchische winkelstructuur, waarbij het centrum van Rosmalen is aangewezen tot stadsdeelcentrum, nog verder aan importantie toenemen. De bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de Dorpsstraat en Driesprong bieden aanknopingspunten voor de verder ontwikkeling. Bij de verdere ontwikkeling dient deze maat en schaal van de bebouwing met de perceelsgewijze opbouw en het fijnmazig en informeel stratenpatroon in acht te worden genomen.

#### **Zwakke punten**

- geen doorgaand winkelcircuit maar doodlopende straten;
- geen afgerond geheel;
- gebieden binnen het centrum dreigen in verval te raken door jaren lange leegstand.

#### **Kansen**

De beleidsmatig voorgestane vergroting en versterking van de detailhandelsfunctie in het centrum van Rosmalen biedt enorme kansen. Een zorgvuldige inpassing is daarbij noodzakelijk. Daar waar mogelijk zullen de ruimtelijke karakteristieken als maat en schaal van bebouwing en een fijnmazig stratenpatroon behouden blijven. Het inpassen van een omvangrijk en kwalitatief hoogwaardig programma vormt stedenbouwkundig de belangrijkste opgave. Ruimtelijk zullen de ontwikkelingen op een logische manier met elkaar verbonden moeten worden, zodat er een hoogwaardig voorzieningencentrum en continue winkelcircuit ontstaat.

Binnen het centrum kunnen ook diverse locaties in ontwikkeling genomen worden. Zo kan er een zeer gedifferentieerd woningaanbod in de directe nabijheid van het centrum en het station ontstaan.

#### **Ontwikkelingslocaties :**

- ten zuiden van het centrum de ontwikkeling van het agrarische gebied van boer Buijs. Hier wordt middels dit bestemmingsplan ruimte geboden voor detailhandel, horeca, diverse voorzieningen, wonen en een parkeergarage.
- de locatie PTT met bijbehorend parkeerterrein aan de Hoogstaat. Middels dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden aan de bouw van woningen eventueel gecombineerd met 500 m<sup>2</sup> commerciële doeleinden. Aansluitend aan dit project zal het parkeerterrein worden heringericht, hetgeen een kwaliteitsimpuls voor het centrum betekent.
- de hoek Hoogstraat - Nieuwstraat. Middels dit bestemmingsplan wordt vervangende woningbouw mogelijk gemaakt. Zowel grondgebonden als gestapelde bebouwing is mogelijk.
- de bouw van drie woningen aan de Kerkehoek. Middels dit bestemmingsplan wordt de realisatie van drie woningen aan de Kerkehoek mogelijk gemaakt. Op het perceel van de huidige woning worden ruimtelijk drie woningen mogelijk geacht.

### **3.3 Functionele analyse**

De bebouwing in het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Daarnaast komen er onder andere diverse winkels, horecagelegenheden en maatschappelijke functies voor. Deze functies zijn voornamelijk geconcentreerd langs de Dorpsstraat en de Driesprong.

#### **Wonen**

Menging van functies is kenmerkend voor een dorpsmilieu. Binnen het plangebied wordt hoofdzakelijk gewoond. De woonbebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden woningen met een tuin. Het betreft zowel vrijstaande, als geschakelde als rijenwoningen, veelal bestaand uit één en twee lagen met een kap.

Na 1980 zijn er woningen voor doelgroepen aan toegevoegd zoals de woningen voor ouderen met bijbehorende voorzieningen aan de Deken van Roestellaan en de Schoolstraat en zogenaamde HAT-woningen aan de Vendelierstraat. De woningbouw van na 1980 bestaat deels uit drie- en vierlaagse bebouwing met kap en veroorzaakt een schaa sprong ten opzichte van de bestaande bebouwing. De laatste jaren zijn er in het centrum van Rosmalen diverse appartementencomplexen gerealiseerd in veel gevallen gecombineerd met een commerciële functie op de begane grond.

De woonfunctie op de begane grond is uit de Dorpsstraat nagenoeg verdwenen maar er heeft zich een levendig, kleinschalig gemengd centrumgebied ontwikkeld, waarin het wonen op de verdieping is gehandhaafd.

Een bijzonder fraai woonmilieu binnen het plangebied is gelegen langs de Dorpsstraat richting de Tuinstraat. De woningen zijn overwegend gerealiseerd in de twintiger en dertiger jaren.

Binnen het plangebied komen de volgende niet-woonfuncties voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- kantoren;
- bedrijven;
- maatschappelijke dienstverlening;
- religieuze doeleinden.

### **Detailhandel en dienstverlening**

De Dorpsstraat, vervult als centrale as in het centrumgebied, samen met de Vreeburgpassage en Catelijnen het hart van de detailhandelsfuncties. Er heeft zich een levendig en kleinschalig gemengd centrumgebied ontwikkeld. Recentere, projectmatige en meer grootschalige winkelvoorzieningen zoals de Vreeburgpassage en de Catelijnen zijn loodrecht op de Dorpsstraat ontwikkeld.

In 2007 is het winkelaanbod geïnventariseerd. In het centrum zijn een drietal supermarkten aanwezig en tal van winkels voor dagelijkse en niet dagelijkse goederen. Binnen het winkelconcentratiegebied, inclusief de Aldi aan de Raadhuisstraat bevindt zich momenteel circa 11.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (w.v.o).

Verder komen er op dit moment nog verspreid over het hele plangebied winkels voor, zoals bijvoorbeeld enkele winkels aan de noordzijde van de Schoolstraat.

Naast detailhandelsfuncties zijn er ook andere commerciële functies in het centrumgebied aanwezig, zoals banken, een reisbureau, een kapper en dergelijke. Zij dragen bij aan de volledigheid van het centrum.

### **Horeca**

Binnen het centrumgebied, maar met name langs de Dorpsstraat en de Driesprong komt verspreid horeca voor. Het betreft voornamelijk zachte horeca, in de vorm van restaurants, (eet)cafés en snackbars. Zij dragen bij aan de levendigheid en de verblijfskwaliteit van het centrum. Opvallend is de aanwezigheid van een tweetal zalencomplexen op zeer korte afstand: D'n Beer en de Kep, die tevens een functie als café vervullen. De horeca langs de Dorpsstraat inclusief de Driesprong bedraagt totaal 3.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

## **Kantoren**

Verspreid over het centrumgebied komen diverse kantoren voor. Er is uitsluitend sprake van kleine kantoren, enerzijds in de vorm van zelfstandige kantoren, anderzijds is er sprake van kantoren aan huis. Op een enkele plek is er sprake van een beperkte concentratie zoals in het bedrijfsverzamelgebouw tegenover het station waarin meerdere kantoren zijn ondergebracht en de verzameling van kantoren die als een schil rond een deel van de Kentering zijn gelegen.

## **Bedrijven**

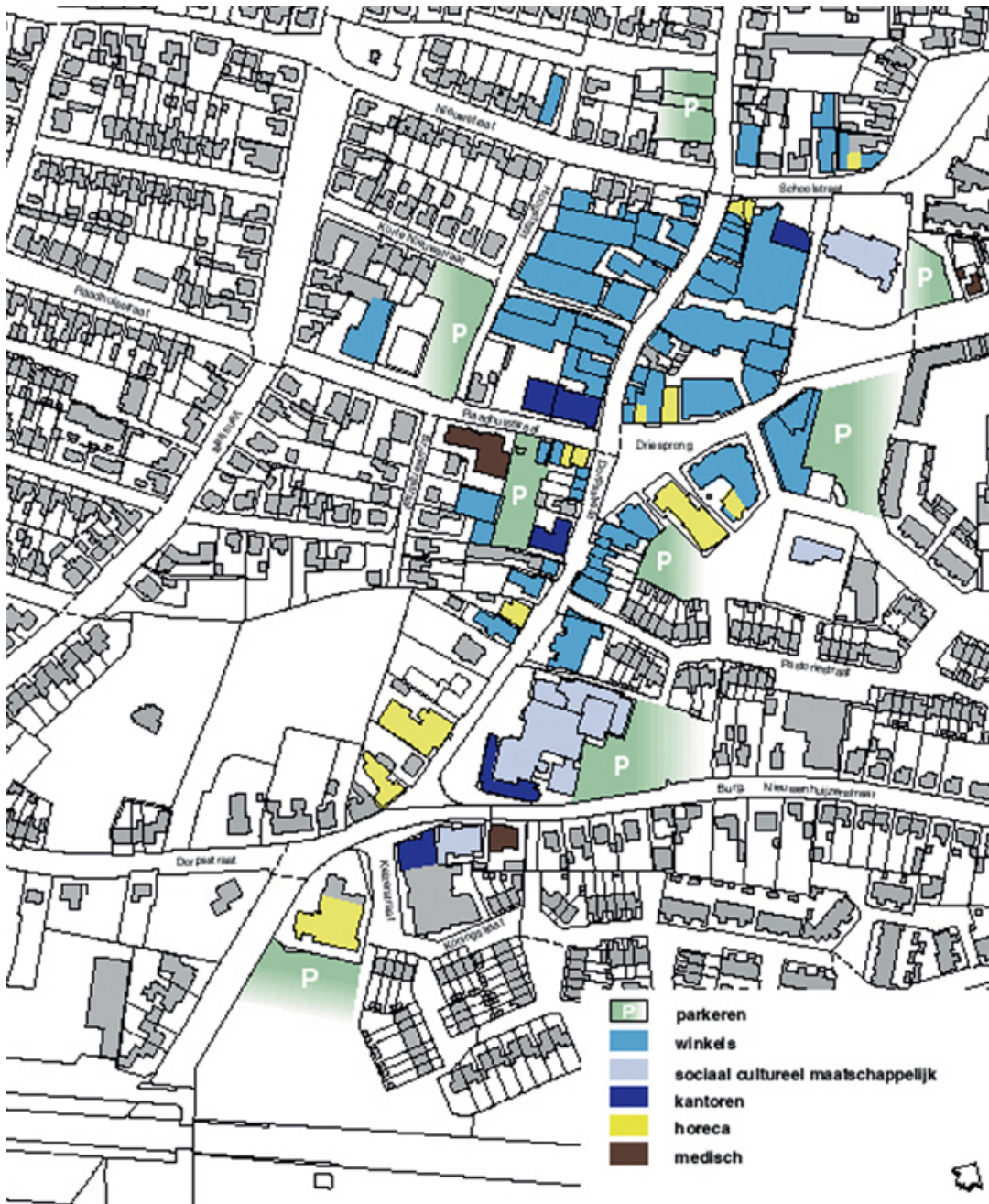
Tevens komen er, verspreid over het hele centrum, een scala aan kleine bedrijfjes voor. Vergelijkbaar met de kantorensector is er sprake van zelfstandige bedrijven, maar ook bedrijvigheid aan huis. Juist de menging van functies maakt het centrum bijzonder en levendig.

## **Maatschappelijke dienstverlening**

Verspreid over het plangebied zijn uiteenlopende vormen van maatschappelijke dienstverlening aanwezig. Te noemen zijn: kinderopvang, een medisch steunpunt, de dierenkliniek, het postkantoor, het station, bibliotheek en zalencentrum De Kentering. Functies die de levendigheid en diversiteit van het centrum ondersteunen.

## **Religieuze doeleinden**

Binnen het plangebied is de Lambertuskerk gelegen. Deze kerk werd aan het eind van de 13e eeuw gerealiseerd en heeft nog steeds een markante plek in het centrum van Rosmalen. Rond de kerk ligt de ommuurde begraafplaats.



functiekaart

### Sterke punten

- Een compact centrum waarbij de functies zich hoofdzakelijk bevinden aan weerszijde van het lint Dorpsstraat, in een langgerekte vorm;
- sterke koopkrachtbinding.

### Zwakte punten

- de functies van met name de winkels nemen in zuidelijke richting af, waardoor er een onduidelijke beëindiging ontstaat;
- het centrum heeft diverse 'aanloopstukjes';

- verspreid liggende winkels, met name supermarkten.

### **Kansen**

In de toekomst een verdere concentratie van de detailhandel gelegen aan een continue winkelcircuit, met duidelijk 'trekkers' aan het begin en eind en een verdere versterking van het centrum middels wonen, winkels en voorzieningen.

### **3.4 Visie**

Zoals hiervoor omschreven kenmerkt Rosmalen zich ruimtelijk door een jarenlange organische groei. Wat nu het centrum van Rosmalen wordt genoemd, besloeg minder dan veertig jaar geleden de gehele nederzetting Rosmalen. Door de trage ontwikkeling en het diffuse bebouwingskarakter mede ontstaan door het feit dat Rosmalen op een dakzandrug is gelegen waardoor uitbreiding naar alle kanten mogelijk was, heeft pas recentelijk enige verdichting in het centrum plaatsgevonden. Echter nog steeds zijn er een aantal gebieden, direct grenzend aan de Dorpsstraat nimmer tot ontwikkeling gekomen of zodanig in gebruik dat ze qua functie niet passen bij een centrum of de woonomgeving. Een aantal bedrijven is reeds geruime tijd verdwenen en de terreinen liggen al jaren braak. Het zuidelijk deel van de Dorpsstraat kenmerkt zich door verspreide bebouwing met een divers gebruik. Afgezien van enkele panden is de kwaliteit laag. Direct ten westen van de Dorpsstraat ligt een maisakker. Vanwege de matige stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied, gecombineerd met de aanwezig ruimte (maisakker) is er voor gekozen om de uitbreiding van het winkelgebied hier te situeren.

Door de komst van De Groote Wielen en de beleidsmatige voorgestane hiërarchische winkelstructuur waarbij het centrum van Rosmalen is aangewezen tot stadsdeelcentrum, kan het centrum van Rosmalen verder aan importantie toenemen. In de structuurvisie 'Stad tussen stromen' wordt het beeld geschetst van een policentrische stad waarbij het centrum van Rosmalen wordt aangemerkt als stadsdeelcentrum met een centrum-dorpsmilieu.

Om het centrum in de toekomst in ruimtelijk opzicht haar meer kleinschalige karakter te laten behouden maar gelijktijdig toch tot een volwaardig centrum op stadsdeelniveau te kunnen laten uitgroeien en optimaal te kunnen laten functioneren is de volgende strategie ontwikkeld:

Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie: 2 sporen

- progressief;
- conserverend.

Functioneel: 3 zones

- centrumvoorzieningen;
- voorzieningen;
- wonen.

#### **Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie, 2 sporen**

Om de ruimtelijke karakteristiek van Rosmalen voor de lange termijn te waarborgen vormt het blijvend inzichtelijk maken van de ruimtelijke dragers een belangrijk uitgangspunt.

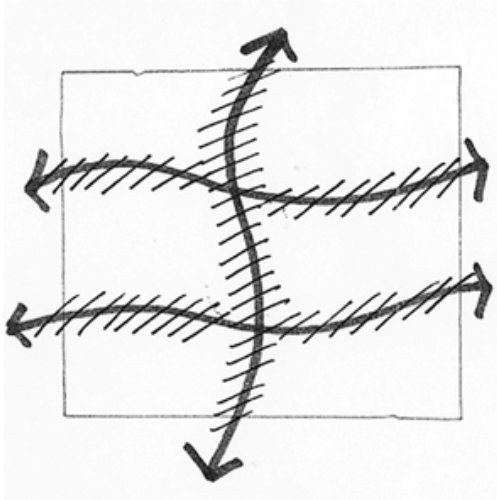
De drie linten:

- Striensestraat/Schoolstraat;
- Dorpsstraat/Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat;
- en de Dorpsstraat in noord-zuid richting;

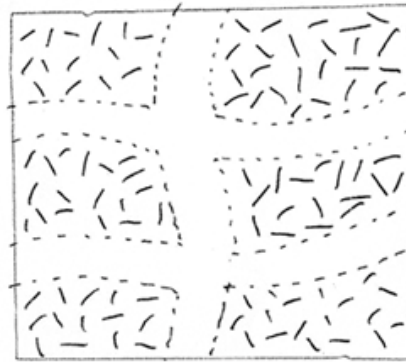
fungeren bij de verdere ontwikkeling van het centrum als structuurdragers.

Om het centrum anderzijds toch te kunnen laten uitgroeien tot een volwaardig centrum op stadsdeelniveau richt de ontwikkelingsstrategie van het centrum zich op twee sporen:

- conserverend langs de oorspronkelijke linten;
- progressief langs nieuwe structuren.



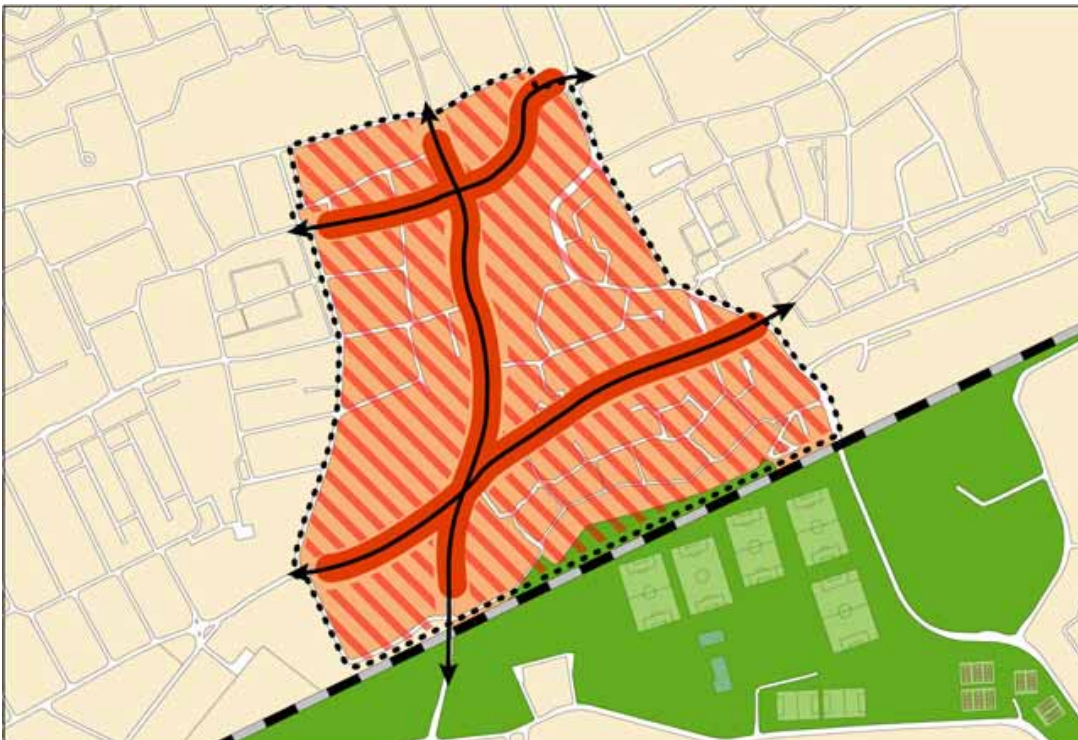
*conserverend*



*progressief*

### **Conserverend**

Bij nieuwe ontwikkelingen langs de oorspronkelijke linten dienen de ontwerppatronen behorende bij de oorspronkelijke linten, zoals: het natuurlijke beloop van het tracé, de willekeurige opbouw van het profiel en de bebouwingskarakteristiek bestaande uit kleinschalige losse pandjes gerespecteerd te worden. Zij vormen het uitgangspunt bij verdere planvorming.



*lintenstructuur*

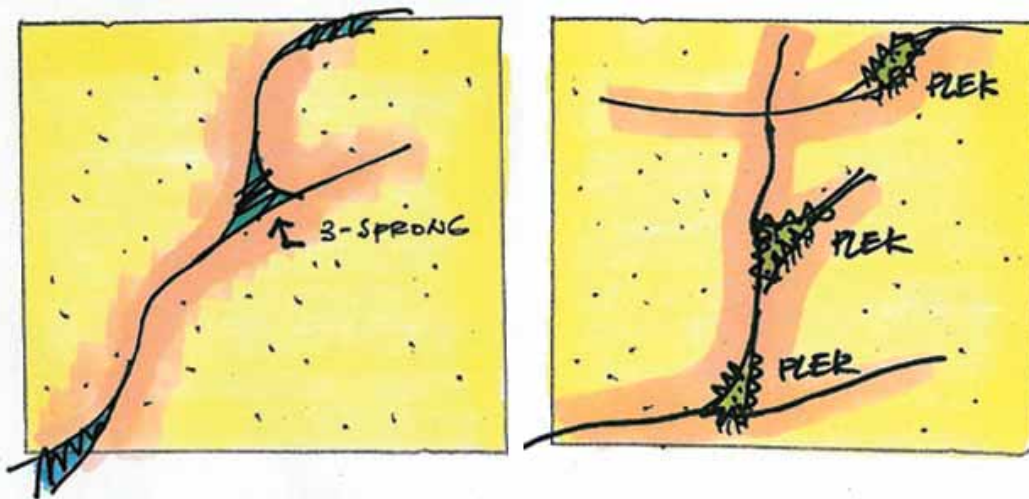
De structuur welke gevormd is door de oorspronkelijke linten is nog altijd herkenbaar aanwezig en dient ook voor de toekomst behouden te blijven. Daarnaast dient ook het karakter van de linten als entiteit behouden te blijven. De volgende drie ontwerppatronen vormen tezamen de karakteristiek van een lint:

- het tracé;
- het profiel;
- de bebouwing.

### Het tracé

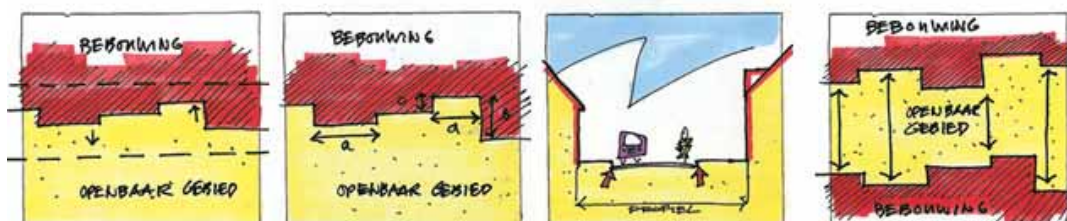
Het tracé of het beloop van het profiel kenmerkt zich door een gebogen en willekeurig verloop gekoppeld aan de natuurlijke omstandigheden en de landschappelijke onderlegger. De oorspronkelijke linten zijn in dit geval veelal gelegen op de oude dijken.

Rosmalen was van oorsprong een gehucht opgebouwd uit een stelsel van linten en paden. Daar waar de belangrijkste linten elkaar kruisten is een verbijzondering ontstaan. De bebouwing werd verder van de straat gesitueerd, zodat er een plek ontstond. Een voorbeeld hiervan wordt gevormd door de terugliggende bebouwing nabij de huidige Kentering. Van oorsprong was hier het marktveld gelegen.



### Het profiel

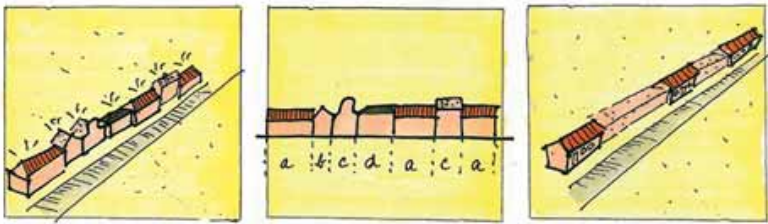
Het profiel van de linten, ofwel de breedte van de straat hangt samen met de organische en langzame groei van de bebouwing. Willekeurig werden de huizen aan de straat gesitueerd. Er was geen sprake van een uniforme rooilijn, verspringingen kwamen juist veelvuldig voor. Door de verspringende rooilijn ontstaat er in het profiel een diversiteit aan breedten. De bebouwing werd steeds dichterbij de straat gesitueerd waardoor de oorspronkelijke laanbeplanting werd onderbroken en soms geheel is verdwenen.



## De bebouwing

Verspreid gelegen langs de linten kwam van oorsprong agrarische en niet agrarische bebouwing voor. De bebouwing was willekeurig gepositioneerd. Dit benadrukte de individualiteit van de panden. In de loop der jaren is de bebouwing verder verdicht, met name langs de Dorpsstraat. Deze verdichting ging steeds verder zodat er als het ware een aaneengesloten wand van 'losse' panden is ontstaan.

Rosmalen is door de natuurlijke omstandigheden van oudsher geen rijke gemeenschap. Door deze historie kenmerkt de bebouwing zich van oorsprong door sobere boerderijtjes langs de linten. De boerderijtjes bestonden uit een éénlaagse bebouwing met kap, evenwijdig met de straat gesitueerd. De boerderijtje stonden pal aan de straat gesitueerd. Er was nauwelijks sprake van een voorerf. Bij de verdere ontwikkelingen zijn deze bebouwingskenmerken maatgevend.



De bebouwing langs de linten is in de loop der jaren sterk getransformeerd. Hierbij is de Dorpsstraat tot op de dag van vandaag de belangrijkste route door het centrum. Hoewel er een schaalvergroting en een verdichting heeft plaatsgevonden heeft de bebouwing veelal haar oorspronkelijke karakter behouden omdat het overwegend individuele perceelsgewijze ontwikkelingen betreft. De lintbebouwing kenmerkt zich ook op dit moment door een diversiteit aan bebouwing.

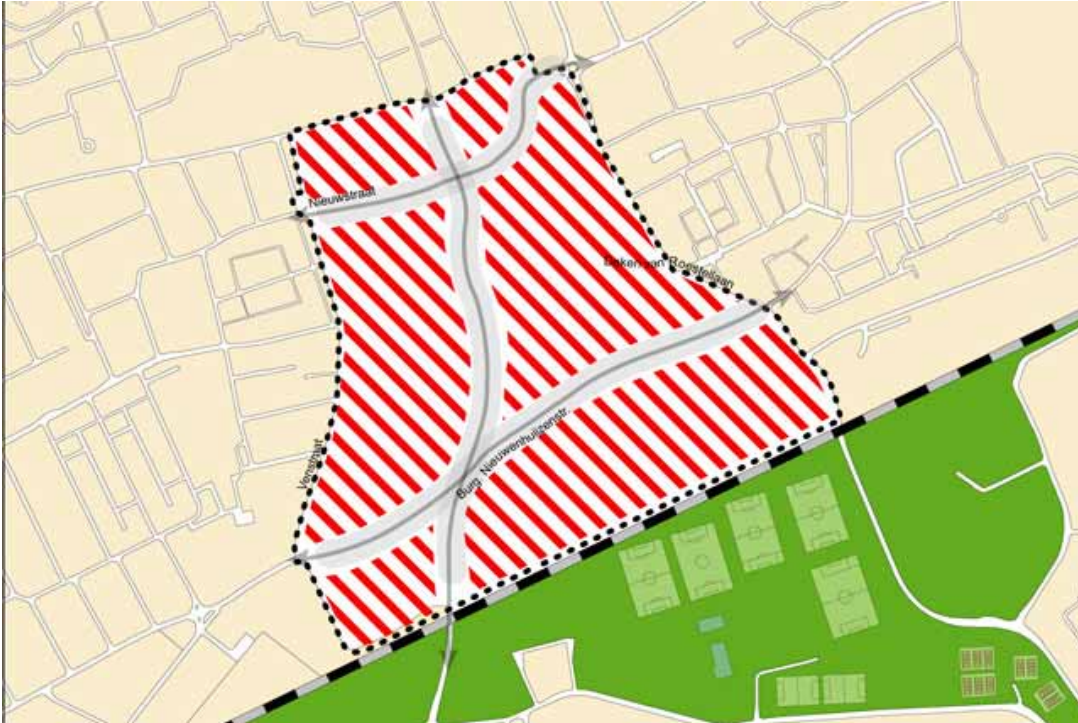


In de Centrumvisie is aangegeven op welke wijze de noodzakelijke uitbreiding van het centrum stedenbouwkundig kan worden vorm gegeven. Het behouden van alle bestaande panden langs de Dorpsstraat is niet mogelijk. Wel is ervoor gekozen om de karakteristiek van de oorspronkelijke bebouwing van de Dorpsstraat als uitgangspunt te nemen. Dit betekent een veelvuldige verspringing van de rooilijn, een diversiteit aan gevelbeelden met een beperkte hoogte van één en twee bouwlagen. Het gevelbeeld zal weliswaar een meer gesloten karakter gaan vertonen maar zal sterk aansluiten op het oorspronkelijke beeld. De Welstandsnota ondersteunt de voorgestelde bebouwingsstructuur.

Het pand Dorpsstraat 69 vormt een afwijkend element in deze oorspronkelijke reeks. Hoewel het pand bijzonder is, sluit het niet aan bij de positionering en verschijningsvorm van de oorspronkelijke bebouwing. Zo is het pand niet direct aan de straat gelegen en betreft het geen boerderij-achtig type met een lage, langskap. De waarde van het pand ligt voornamelijk in de verschijningsvorm als losstaande twintiger jaren villa welke rijkelijk omgeven is door groen.

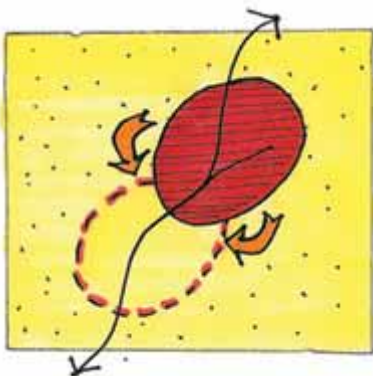
## Progressief

Bij de nieuwe ontwikkelingen zal een schaa sprong optreden. Toekomstige uitbreidingen in het centrum welke niet langs de oorspronkelijke bebouwingslinten zijn gelegen kunnen op een meer eigentijdse wijze en met een afwijkende maat en schaal worden ingevuld.



Voor de nieuwe ontwikkelingen is een tweetal aspecten van belang:

- aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke fijnmazige structuur van linten en paden waar deze nog aanwezig zijn, zodat oud en nieuw op een logische manier met elkaar verbonden worden;
- het ontwikkelen van een continue winkelcircuit. Binnen de toekomstige winkelstructuur dient een aantrekkelijke en continue routing te ontstaan. Ten zuiden van de Driesprong wordt een uitbreiding van het winkelapparaat voorgesteld waarmee de huidige winkelroute wordt uitgebreid. Hierdoor ontstaat een winkelacht' waarbij de Dorpsstraat als hoofdas fungeert en de Driesprong als scharnierpunt, met trekkers aan de beide polen.

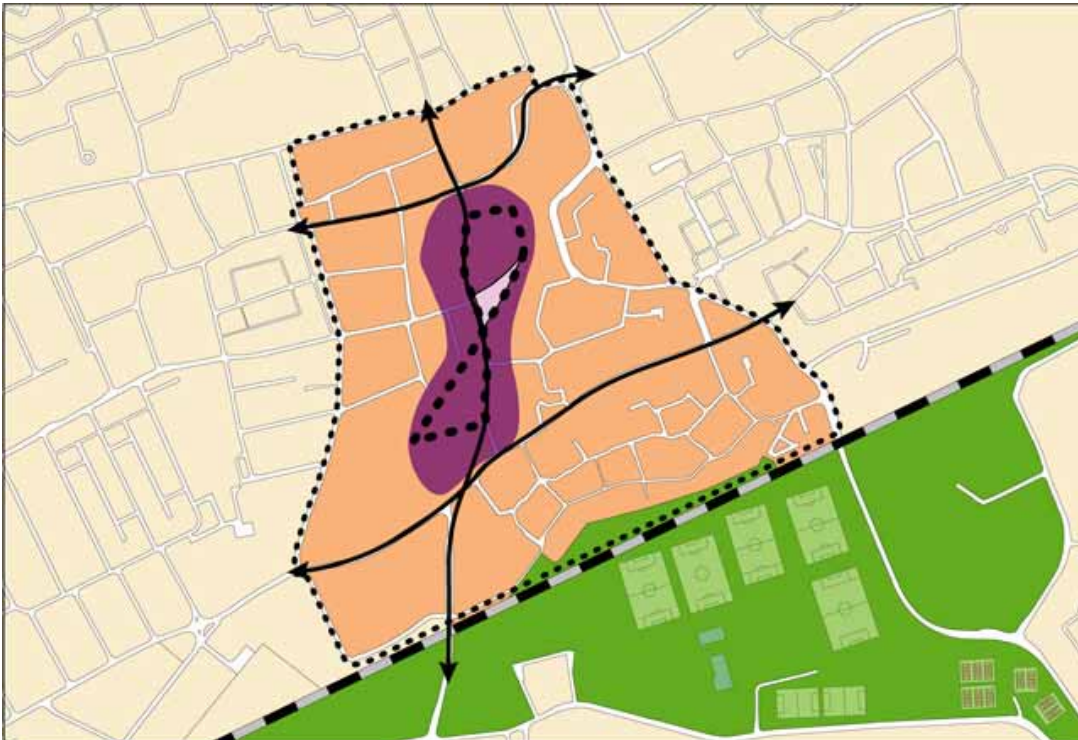


### Functionele ontwikkelingsstrategie, 3 zones

In functioneel opzicht zullen binnen het plangebied de volgende drie zones ontstaan:

- centrumvoorzieningen;
- voorzieningen;
- wonen.

#### Centrumvoorzieningen



*centrumvoorzieningen zone*

In deze zone staat diversiteit en levendigheid voorop. Om een compact en hoogwaardig centrum te ontwikkelen wordt gestreefd naar een sterke concentratie van detailhandel langs de 'winkel-acht'. De Dorpsstraat zal als centrale as fungeren waar aan weerszijden diverse centrumvoorzieningen gelegen zijn. Naast winkels is in het centrum plaats voor wonen, horeca, commerciële en niet-commerciële doeleinden en kantoren.

Totaal voor het zuidelijk gedeelte komt er 12.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak commerciële centrumvoorzieningen bij.

Beleidsmatig gaat de voorkeur uit naar concentratie van horeca aan de Diesprong. Verder is het beleid gericht op conserveren. Zoals hierboven is aangegeven behoort een beperkte uitbreiding tot de mogelijkheden. Om het centrum de beoogde levendigheid te geven, ook buiten de winkeltijden is een beperkte aanvulling van de horeca gewenst.

Om het beoogde gedifferentieerde beeld tot stand te brengen wordt een beperkte uitbreiding van de horeca in de categorie 1 en 2 voorgestaan. Hierbij wordt vooral gedacht aan lunchrooms en cafe's met een oppervlakte van circa 250 m<sup>2</sup>.

De horeca binnen het bestaande centrum concentreert zich dan als volgt:

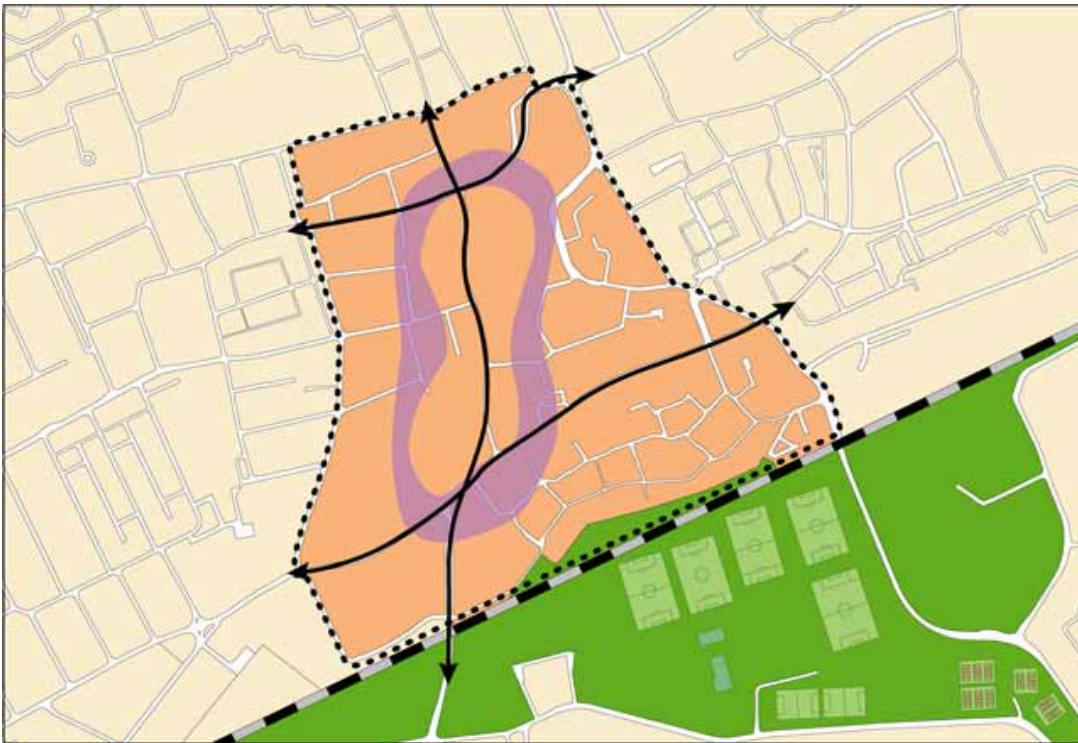
- een horeca bedrijf aan de Schoolstraat;
- een drietal horeca bedrijven aan de Driesprong (Fleurie, September en De Likkepot);
- een tweetal horeca bedrijven aan het oude marktveld (de Kep en de Kentering).

Bij de verdere uitbreiding van het centrum kan de horeca zich als volgt vestigen:

- een tweetal horeca bedrijven aan het nieuwe pleintje in Centrum zuid;
- maximaal twee tot drie horeca bedrijven verspreid langs de Dorpsstraat.

Aansluitend op de bestaande situatie zullen de centrumvoorzieningen in de toekomst ook tot de begane grond beperkt blijven. Op de verdiepingen, maar ook op de begane grond, wordt gewoond.

### Voorzieningen



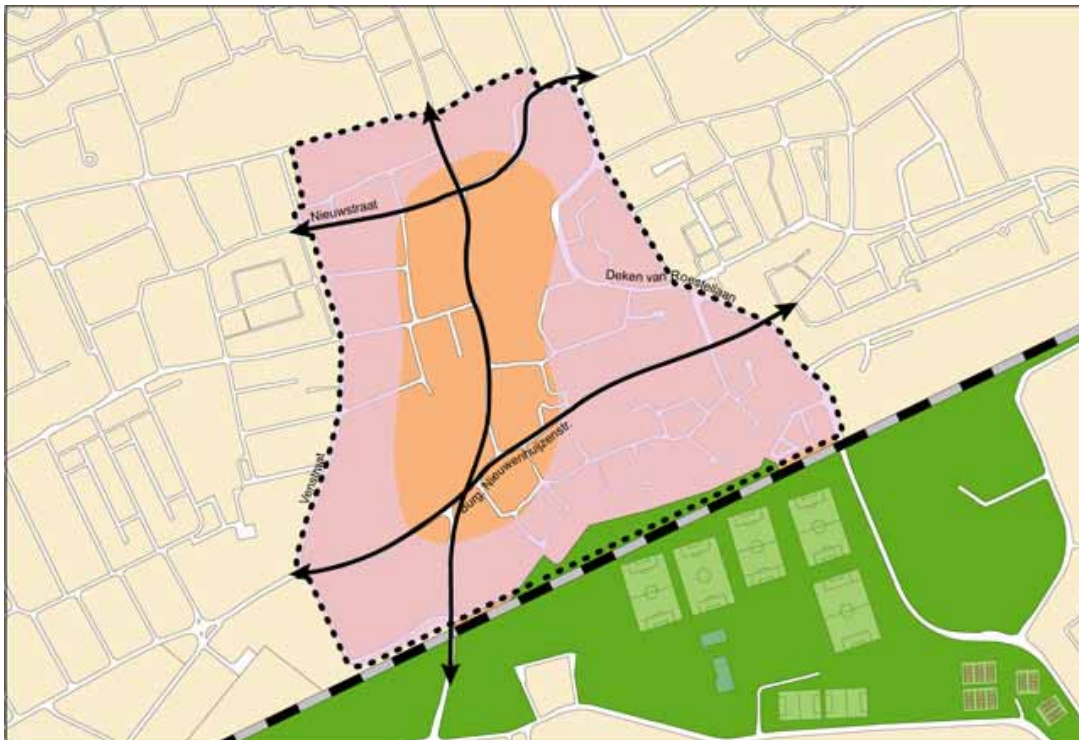
*voorzieningen zone*

Grenzend aan de zone met centrumvoorzieningen bestaande uit een concentratie van overwegend detailhandel wordt een overgangszone gecreëerd, die ruimte biedt voor de aan het centrum gelieerde functies maar die de overgang vormt tussen het meer dynamische centrummilieu en het rustige woonmilieu. Feitelijk sluit dit aan bij het van oorsprong aanwezige dorpsbeeld, met een concentratie van voorzieningen langs de oorspronkelijke linten en een geleidelijke overgang naar buiten toe.

In deze zones is plaats voor commerciële en niet-commerciële functies gericht op dienstverlening (zoals banken en reisbureaus) en (para) medische voorzieningen en kleine, ambachtelijke bedrijfjes.

Indien er sprake is van stapeling van functies wordt er ook in deze zone van uitgegaan dat de gemengde functie op de begane grond is gelegen en erboven gewoond wordt. De begrenzing van deze zone sluit aan op de huidige situatie.

## Wonen



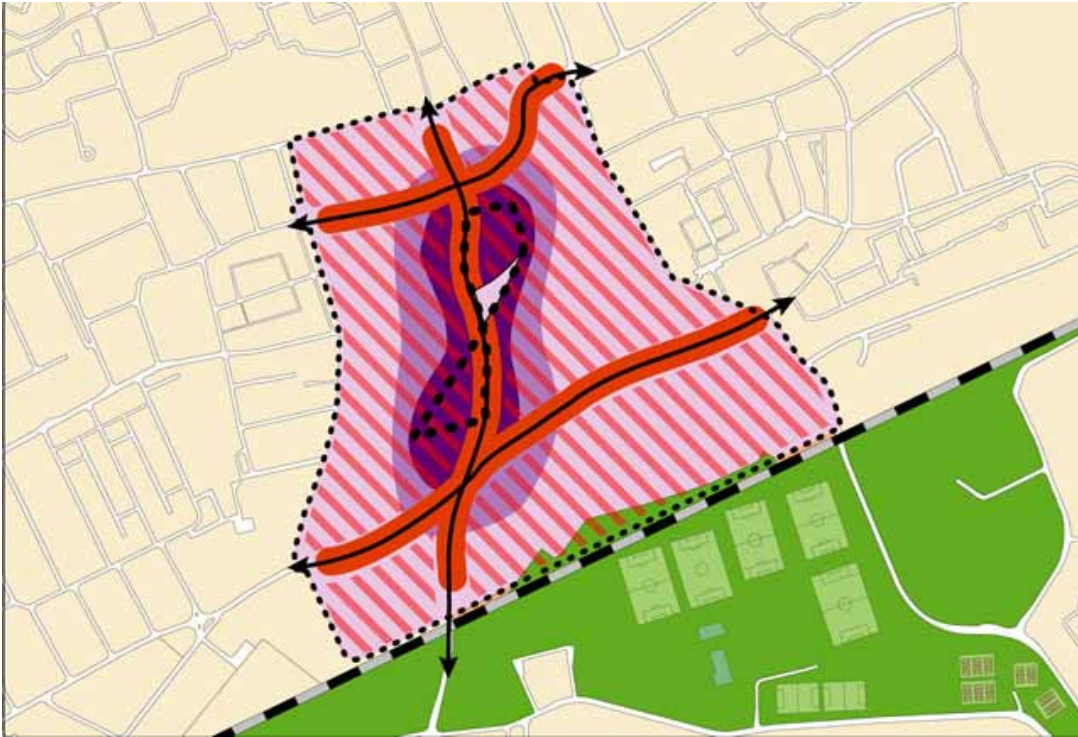
woonzone

Wonen direct rond het centrum is aantrekkelijk voor veel doelgroepen. Deze zone kent voornamelijk een woonfunctie, maar functiemenging is in zekere mate toegestaan. Uit de ontwikkelingen, beschreven in hoofdstuk 4, blijkt dat er in de komende jaren mogelijk circa 200 nieuwe woningen in het centrum van Rosmalen worden gerealiseerd. In het woongebied kan ook gedacht worden aan een beperkte functiemenging zodanig dat de omgeving er geen overlast van ondervindt en parkeren op eigen erf oplosbaar is. Daarnaast zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Door de toenemende vergrijzing zal er een grotere behoefte zijn aan verschillende takken van zorg (huisartsen, fysiotherapie en dergelijke). Vestiging van deze functies behorende bij de woning is mogelijk.

## Samengevat

De ontwikkeling van het centrum vormgeven in aansluiting op de Centrumvisie waarbij de historische bebouwingskenmerken van de linten dienen als ruimtelijke dragers voor de verdere en meer kleinschalige bebouwing langs de linten en waarbij in de overige gebieden een meer stedelijk en grootschalige ontwikkeling mogelijk wordt geacht.



### 3.5 Analyse onbebouwde ruimte

#### Inleiding

In aansluiting op de uitgangspunten geformuleerd voor de toekomstige bebouwing zullen ook de uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte erop gericht zijn dat de structuur gevormd door de oorspronkelijke linten herkenbaar aanwezig blijft. Voor de toekomst wordt er gestreefd naar een herkenbare structuur van samenhangende routes en plekken, waarbij oude en nieuwe structuren op een logische manier met elkaar verweven worden.

#### Historie

De contramal van de bebouwing wordt gevormd door de openbare ruimte.

Van oorsprong werd de openbare ruimte opgebouwd uit het weefsel van oude linten in de vorm van zandpaden met een gelijk profiel en eenzelfde gebruik aangevuld met het marktveld en de ruimte voor de kerk. De linten werden van oorsprong veelal begeleid door een beplanting met bomen waarbij het in de Rosmalense situatie opvallend was dat de bomen in het centrum dichter bij elkaar geplaatst stonden, terwijl verder naar buiten toe de intensiteit van de bomen afnam.



### *Dorpsstraat*

Voor Rosmalen als geheel is de oorspronkelijk sterk oost-west gerichte opbouw gekoppeld aan het landschap typerend. In het centrum is de noord-zuid richting van de Dorpsstraat die van oudsher de route vormt tussen Berlicum/Vinkel en de Maas, als belangrijkste route aanwezig. Net zoals de bebouwing kenmerkt ook de openbare ruimte van Rosmalen zich niet door een rijke historie. Er is van oudsher geen sprake van formele pleinen en statige lanen. Juist de eenvoud en het informele karakter is hier zo kenmerkend. Door de organische groei is er van oorsprong ook geen sprake van een functiescheiding binnen het openbaar gebied. Er was juist sprake van een sterke functiemenging. Door de verdere concentratie van winkels, de groei van het centrum en de sterke opkomst van de auto heeft er in de loop der jaren een heroverweging plaatsgevonden omtrent het gebruik van bepaalde routes en plekken.

Dit zal de komende jaren met de aanwijzing van het centrum van Rosmalen als stadsdeelcentrum nog nadrukkelijker een rol spelen.

## **3.6 Analyse van het weefsel**

Net als bij de bebouwing uit diverse tijdspannen kenmerkt ook de openbare ruimte in het centrum zich door een grote mate van diversiteit. Was het stelsel in beginsel eenvoudig en in aansluiting om de natuurlijke onderligger, door de diverse ingrepen is ook het weefsel aangevuld, veranderd en hebben diverse onbebouwde ruimten een eigen functie gekregen.

De Dorpsstraat is in combinatie met de Driesprong nog altijd de meest markante en structurerende openbare ruimte in het centrum. In het centrum wordt deze centrale as in noord-zuid richting aangevuld door twee andere assen: de Venstraat die een verzamelfunctie heeft in het woongebied en de route Rodenborchweg-Deken van Roestellaan, die functioneel de Van Meeuwenstraat vervangt, maar ruimtelijk een enorme impact heeft op het centrum gezien de aard en omvang van de ingreep.

In oost-west richting zijn er op regelmatige afstand een groot aantal korte straten die de doorgaande noord-zuid assen met elkaar verbinden.

Het gelijkmatige raster van noord-zuid en oost-west verbindingen vormt een gemakkelijk doordringbaar centrumgebied.

Een uitzondering op het goed doordringbare centrumgebied wordt gevormd door het nog niet in ontwikkeling genomen landje van boer Buijs. Het voormalig agrarisch gebied wordt omgeven door bebouwingslinten die in de loop der tijd verder verdicht zijn. Het daarachter gelegen stuk grond is vanuit de openbare ruimte niet toegankelijk en maakt derhalve ook geen onderdeel uit van de openbare structuur.

Voor wat betreft het huidige weefsel kan globaal de volgende driedeling gemaakt worden:



*driedeling openbare ruimte*

### **Middenzone**

De meest herkenbare en structurerende openbare ruimte in het centrum wordt gevormd door de Dorpsstraat die bestaat uit de noord-zuid gerichte structuur en als continue lange lijn, nadrukkelijk en heel herkenbaar aanwezig is.

In de combinatie van de Dorpsstraat en de Driesprong komt het eigen karakter van Rosmalen het meest duidelijk naar voren: besloten ruimten met een aantrekkelijke schaal en een continue begeleiding door wanden, met informele kenmerken zoals verspringende rooilijnen, doorkijkjes en individuele panden die de kleine schaal benadrukken. Na de herinrichting in de negentiger jaren kreeg het tracé haar natuurlijk beloop terug en heeft de straat een verblijfsfunctie gekregen. Met deze herinrichting is de noordelijke aansluiting met de Nieuwstraat sterk verbeterd en is door de inrichting duidelijk bij het centrum betrokken.

### **Oostzijde**

Rond de markt met de Vreeburgpassage is de verkeersfunctie het beeld volledig gaan bepalen. De grote parkeeroppervlakten en de breedte en invulling van de doorgaande route naar het zuiden hebben samen met de openheid van het kerkhof een te grote onbebouwde maat tot gevolg, waar-door de verblijfskwaliteit verloren is gegaan. De reconstructie van het wegennet heeft hier vooral een schaalvergroting teweeg gebracht.

### **Westzijde**

Hier zijn de straten en pleinen in maat en schaal het best te omschrijven als gewone woonstraten. Het beeld van de straten wordt bepaald door de naar de openbare ruimte gerichte woningen en is over het algemeen plezierig. Het gebruik wordt wel beïnvloed door de nabijheid van het centrum.

Zoals is opgemerkt kenmerkt de openbare ruimte zich net als de bebouwing uit diverse tijdsperioden en een grote mate van diversiteit. De organische ontwikkelingen hebben ook geen gevolgen gehad voor het weefsel, anders dan dat het gebruik intensiever werd er een beperkt onderscheid gemaakt werd naar gebruik. De meer grootschalige planmatige ingrepen in het noordelijk deel van het centrum zijn van invloed geweest op het weefsel. Enerzijds is er een duidelijke hiërarchie ontstaan, anderzijds is een deel van de logica in oriëntatie verdwenen.

### **Sterke punten**

- goed doordringbaar, redelijk gelijkmatig, centrumgebied;
- doorlopende structuren.

### **Zwakke punten**

- maat en schaal van recente verkeerskundige ingrepen;
- door reconstructie is de natuurlijke oriëntatie deels verdwenen.

### **Analyse van de plekken**

In het begin was het weefsel eenvoudig van opzet en in aansluiting op de natuurlijke onderligger. Met name de langzame organische ontwikkelingen en het van oorsprong diffuse bebouwingskarakter zijn mede bepalend geweest voor het ontstaan van plekken. Het centrum van Rosmalen is continue aan veranderingen onderhevig. Omdat er wel sprake was van ontwikkelingen, maar niet van grootschalig planmatig opgezette ontwikkelingen zijn er met name langs de oorspronkelijke linten als het ware restruimten ontstaan die niet direct een gebruiksfunctie hadden, maar wel heel kenmerkend zijn voor de opbouw van het dorpse profiel. Er is geen sprake van een planmatige opgezet stratenpatroon, maar van linten met een beloop gebaseerd op natuurlijke omstandigheden met toevallige verbredingen van het profiel. De inrichting van de plekken zijn wisselend: ver-harding, groen of een combinatie van beide veelal ingepast in het bestaande ontwerp van de openbare ruimte.

### **Informele plekken**

Er is een grote hoeveelheid aan informele openbare plekjes en gebiedjes, die van oorsprong toevallig zijn ontstaan waaraan later al dan niet een functie is gekoppeld.

- Driesprong;
- Het voormalig marktveld nabij de Kentering;

- De voormalige pastoretuin en huidige parkeerplaats gekoppeld aan de centrumontwikkelingen en de Rodenborchweg;
- De verbreding van de Nieuwstraat, het terrein voor de kerk;
- Verbreding noordelijk deel van de Schoolstraat;
- Parkeerterrein ter zijde van de pastorie;
- Het parkeerplaatsje achter Villa Fleuri;
- Kleine groenplekjes waaronder de Pastoriestraat en de Deken van Roestellaan;
- Groenplekje aan de Korte van Meeuwenstraat.

Meer planmatige opgezette openbare plekken en gebieden

- Parkeerplaats ten oosten van het postkantoor;
- Gildeplein;
- Parkeerplek voor de Lambertushof;
- Het parkeerterrein aan de Oudedijk;
- Groenplek bij de Venstraat (oop);
- De groene parkachtige zone langs het spoor.



*openbaar netwerk*

De inrichting van het weefsel, bestaande uit wegen, paden en plekken dient aan te sluiten bij het dorpse karakter. Het centrum van Rosmalen kenmerkt zich niet door formele ruimte in de vorm van pleinen, maar er is een enorme diversiteit in ruimten aanwezig door de meer toevallige informele plekken. De inrichting van de openbare ruimte is op diverse plaatsen noodzakelijkerwijs te veel op de parkeerfunctie gericht.

Door recentere grootschalige ingrepen kan zowel de huidige bebouwing als inrichting van de openbare ruimte van het centrum van Rosmalen getypeerd worden als een 'landelijke' plaats met allerlei 'stedelijke' elementen. Een dualistisch karakter met een mengeling van rust en dynamiek.

## Herontwikkeling

Een aantal gebieden komen voor herontwikkeling in aanmerking ter ondersteuning van de logica van routes en plekken maar kan pas daadwerkelijk tot ontwikkeling komen als blijkt dat in het parkeren op een andere wijze kan worden voorzien.

- het parkeerterrein tussen de kerk en de pastorie herinrichten zodanig dat de oude route tussen de kerk en de pastorie weer enigszins herkenbaar wordt hetgeen tevens recht doet aan de aanwezigheid van het ommuurde kerkhof en maat geeft aan de onbebouwde ruimte;
- een herinrichting van het parkeerpleintje bij Sanidrome zodanig dat er een volwaardige aansluiting met de nieuwe winkelstructuur wordt gecreëerd en waarbij het pleintje naast een parkeerfunctie ook een verblijfsfunctie krijgt. Door ook stedenbouwkundig een aantal bebouwingmogelijkheden te creëren zal de huidige achterkant situatie meer als een entree gaan fungeren;
- verbeteren van de inrichting van het Gildeplein waarbij de functie van parkeergebied en kermisterrein behouden dient te blijven.

### Sterke punten

- de grote hoeveelheid aan openbare en informele plekjes;
- sterke spreiding.

### Zwakke punten

- de functionele inrichting voert over het algemeen de boventoon waarbij de nadruk op het parkeren is gericht;
- de beperkte diversiteit aan materiaalkeuze van de inrichting.

### Kansen

Het centrum van Rosmalen kenmerkt zich door zijn dynamisch karakter. Op diverse locaties vinden er nieuwe ontwikkelingen plaats. In de toekomst zal, in combinatie met nieuwe ontwikkelingen, ook de inrichting van de openbare ruimte bij het ontwerp worden betrokken zodanig dat de openbare ruimte recht doet aan de functie en de situering van de plek waarbij nadrukkelijk het verblijfsaspect in acht wordt genomen.

Met de herinrichting van de Dorpsstraat is dit nadrukkelijk meegewogen, zodat er niet uitsluitend een functioneel maar ook een aantrekkelijk beeld ontstaat.

Door de uitbreiding van het centrum in zuidelijke richting zal tevens het voetgangersareaal aanzienlijk vergroot worden. Bij deze ontwikkeling wordt uitgegaan van een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en daarom is ervoor gekozen om het parkeren ondergronds op te lossen. Zo kan hier een kleinschalige winkelstraat ontstaan gecombineerd met plekken, die qua maat en schaal aansluit bij de Dorpsstraat.

Daarbij komt dat het centrum is aangewezen als 30 kilometer per uur gebied, hetgeen de verblijfskwaliteit verhoogd.

## 3.7 Visie op de openbare ruimte

De visie met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte volgt de ontwikkelingsvisie voor de bebouwing: ook hier worden de oorspronkelijk linten ingezet als dragers voor de toekomstige ontwikkelingen. Er worden twee sporen gevolgd voor de inrichting:

- traditioneel: daar waar het de oude linten en de daaraan gekoppeld plekken betreft;
- eigentijds: daar waar het nieuwe structuren met plekken betreft.

## **Traditioneel**

Bij de herinrichtingsplannen voor de Dorpsstraat is ervoor gekozen om de meer 'landelijke' factoren in het karakter van Rosmalen te benadrukken. Dit wordt tot uitdrukking gebracht in de profielen, het materiaalgebruik, het straatmeubilair en het groen. Deze herinrichting van de Dorpsstraat vormt de handleiding voor de toekomstige herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte van het centrum.

### *Inrichting en beeldkwaliteit*

- Inrichting van de Dorpsstraat nabij de Kentering dient als uitgangspunt bij verdere inrichting van het centrumgebied.
- Natuurlijk kleur- en materiaalgebruik verdiend de voorkeur zoals gebakken klinkermateriaal voor de bestrating en natuursteen ter verfijning van de loopstrook, op bijzondere plekken en de Driesprong. In het straatprofiel wordt uitgegaan van een geleed profiel met trottoirbanden en molgoten.
- Wegen en belangrijke plekken binnen het centrumgebied dienen te worden begeleid/aangekleed met bomen.

## **Eigentijds**

Nieuwe structuren daarentegen krijgen een meer eigentijdse invulling. Om binnen het centrum de oude en nieuwe structuren wel als één geheel te laten functioneren wordt een identiek materiaalgebruik nagestreefd maar wordt er voor wat betreft het voetgangersgebied gewerkt met een ongeleed profiel. Een voorbeeld hiervan wordt gevormd door de inrichting van de Catelijnen. De inrichting van de Catelijnen is maatgevend voor inrichting van het nieuwe zuidelijk deel van het centrum.

Momenteel is reeds zichtbaar hoe de inrichting van de openbare ruimte in de toekomst zal worden vormgegeven. Met de komst van de uitbreiding van het centrum in zuidelijke richting zal het voetgangersareaal aanzienlijk vergroot worden. Omdat er functioneel gekozen is voor een sterke concentratie van de detailhandel aan een continue circuit zal ruimtelijk de zogenaamde 'winkelacht' ontstaan.

Er zal een duidelijk onderscheid aanwezig zijn in de inrichting van de openbare ruimte. De Dorpsstraat als onderdeel van de historische linten kenmerkt zich door een traditionele inrichting met een geleed profiel. De Catelijnen daar en tegen zal evenals de uitbreiding van het winkelcentrum onderdeel uitmaken van de nieuwe structuur en derhalve gekenmerkt worden door een eigentijdse inrichting van het profiel. De inrichting is echter zodanig dat oud en nieuw op een logische wijze met elkaar verweven zullen worden en het weefsel als één geheel wordt ervaren.

Deze inrichtings-principes vormen het uitgangspunt voor het gehele centrumgebied. Bij de wegen welke geen onderdeel uitmaken van de historische lintenstructuur maar wel een verkeersfunctie vervullen wordt vanwege de verkeersveiligheid een geleed profiel voorgestaan.

## **3.8 Groen**

Rosmalen kenmerkt zich niet door een rijke historie wat mede tot uitdrukking komt in het groen. De groenstructuur in het centrum van Rosmalen is in sterke mate gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkelingen welke zich in de loop der tijd hebben voorgedaan.

De volgende groene structuren zijn te onderscheiden:

- Laanbeplanting langs de oorspronkelijke linten;
- Dorpsachtig groen in en rond de wijken;
- Parkachtig groen en overig groen;
- Particulier groen.

## **Laanbeplanting**

Langs de oorspronkelijke linten met overwegend agrarische bebouwing was deels een laanbeplanting aanwezig. De linten zijn met name in het centrum verdicht en veranderd van functie. Door de steeds verdergaande verdichting en het intensievere gebruik van de routes is er een ruimtegebrek ontstaan ten koste van de boomstructuur. Richting het centrum worden deze structuren onregelmatiger en is er geen sprake meer van een doorgaand laankarakter. Naast een esthetische functie wordt door een groene inrichting de functie als verbindingsweg benadrukt.

De volgende laanstructuren zijn in het centrum aanwezig:

### *Striensestraat:*

als onderdeel van de oude lint- en dijkstructuur is deze straat duidelijk op het centrum gericht, maar heeft geen doorlopend karakter van een hoofdverbinding meer. De laanbeplanting met bomen en hagen stopt bij de Dorpsstraat.

### *Dorpsstraat/Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat:*

de Dorpsstraat is vanaf het westen richting het centrum een duidelijke hoofdverbindingsweg. De weg heeft een bosrijk karakter. Richting het centrum wordt de groenstructuur minder zwaar en bosrijk. Na het afbuigen van de Dorpsstraat naar het noorden krijgt de straat het karakter van een centrumstraat en verliest daarmee het groene karakter. De Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat vormt als het verlengde van de Dorpsstraat de aansluitende hoofdstructuur maar heeft een afwijkend karakter.

### *Deken van Roestellaan:*

vanuit het zuiden vormt de Deken van Roestellaan een belangrijke auto- en fietsroute van en naar het centrum. De straat kenmerkt zich vanuit het zuiden door een groen en bosrijk karakter. Het groen wordt richting het centrum minder bosrijk en steeds meer een aaneenschakeling van groene elementen. Het doorgaande karakter van de weg wordt benadrukt door hagen. Vanuit het centrum naar het noorden is de Deken van Roestellaan het groene karakter kwijt. Het beloop van deze weg wijkt in het centrum af van zijn oorspronkelijk beloop. Dit is echter in de inrichting voldoende ondervangen.

## **Dorpsachtig groen**

Rond het centrum liggen diverse wijken met een duidelijk dorps karakter. Kenmerkend hiervoor zijn de straatbomen, perkjes en gazons. Veelal sluiten de voortuinen aan op de vaak ruime straatprofielen. Het groen heeft hier naast een esthetische functie een duidelijke gebruiksfunctie waaronder spelen.

## **Parkachtig groen**

Binnen het plangebied ligt één parkachtig gebied langs het spoor. Dit gebied bestaat uit een groen ingerichte strook met wisselende afmetingen. Verschillende voetpaden lopen door dit gebied. Het gebruik hiervan zal voornamelijk plaatsvinden door bewoners die in de buurt wonen. Dit uitlooptgebied functioneert voor de bewoners als buffer tussen het woongebied en het spoor. Daarnaast heeft de zone een recreatief medegebruik in de vorm van spelen, wandelen en dierenweide.

## **Particulier groen**

Een aanzienlijk deel van het groen in het centrum dat als waardevol wordt ervaren is gelegen op particuliere kavels. Zowel in het winkelcentrum, maar met name daarbuiten, bestaat de verkaveling uit vrijstaande bebouwing op relatief grotere kavels met een lage dichtheid. De incidentele laanbeplanting gekoppeld aan de voortuinen roept een groen beeld op. Een bijzonder voorbeeld hiervan wordt gevormd door de riante voortuin aan de Dorpsstraat voor Villa Vijverberg.

Daarnaast liggen in het plangebied op verschillende plekken 'overhoekjes' met een groene inrichting. Deze plekken zijn kenmerkend voor de geleidelijke verdichting van de bebouwing en hebben overwegend een esthetische functie.

### **Sterke punten**

- aanwezigheid van waardevol particulier groen;
- de aanwezigheid van ruime woonstraten en de groene aankleding hiervan;
- overhoekjes welke groen ingericht zijn.

### **Zwakke punten**

- het fysiek ontbreken van ruimte voor groene oppervlakten;

### **Verbeter gebieden**

- Deken van Roestellaan aanvullen met bomen

### **Kansen**

Belangrijke doorgaande lijnen door het centrum zijn de Deken van Roestellaan en het fietspad door het centrum en de Striensestraat – Schoolstraat. Deze straten kunnen nader worden voorzien van een aanvullende groene inrichting binnen de aanwezige structuur. Daarnaast dient te worden gestreefd naar eenheid in het wegprofiel. Hierdoor zal de helderheid van deze routes worden vergroot en het groene karakter van Rosmalen worden versterkt. De routes dienen hierbij als geheel te worden benaderd. De fietsroute over de Deken van Roestellaan wordt in noordelijke richting vervolgd als vrijliggend fietspad. Deze route zal in de toekomst als belangrijkste fietsroute tussen De Grootte Wielen en het centrum van Rosmalen gaan fungeren.

- In het verdichte centrum kwalitatief hoogwaardig groen verder uitbreiden, gekoppeld aan ontwikkelingen;
- In de straten met een dorps karakter het groen behouden en verder eenheid aanbrengen door het aanhouden van eenduidigheid in vormgeving, materiaalkeuze enzovoort.

### **Visie op de groen**

Ook bij de verdere ontwikkeling en inrichting dient aansluiting gezocht te worden op de meer landelijk factoren.

Met de huidige ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen is het zorgvuldig omgaan met het groen van groot belang. Het verdichte centrum, de dorpsachtige straten, de doorgaande verbindingen en de parkachtige zone vragen elk een eigen benadering.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de profielen in het centrum van oorsprong zodanig smal zijn dat het onmogelijk is de oorspronkelijke laanbeplanting in volle omvang te herstellen. Echter het herstellen van fragmenten van de laanstructuren zal het dorpse karakter ondersteunen.

Bij bomen in een laanbeplanting wordt gedacht aan linde en eik.

Bij de herinrichting van de plekken dient beplanting gekozen te worden die het dorpse karakter ondersteunen. De materiaalkeuze voor de verharding is hiervoor genoemd. Bij de materiaalkeuze voor de planting voor de plekken gaat de voorkeur uit naar eenvoudige beplantingen zoals gras, hagen in de vorm van taxus en beuk en solitaire bomen als eik, linde, plataan of kastanje.

Ook bij de verdere ontwikkeling van het centrum streven naar kleinschalige plekjes en overhoekjes. Juist de hoeveelheid en de spreiding ervan is een kwaliteit van de openbare ruimte binnen het centrum.

## **Groen**

De voorgenomen planontwikkeling in het zuidelijk deel van het centrum zal leiden tot het verwijderen van beplanting rond de maisakker en het groen in de tuinen van de aanliggende woningen welke onderdeel uitmaken van de planontwikkeling. Het centrum van Rosmalen betreft een zogenaamd aangewezen gebied waarvoor het kapvergunningenbeleid van de gemeente van kracht is. Dit betekent dat alle bomen worden beschermd en een kapvergunning nodig is voor het verwijderen of verplaatsen van de bomen.

Het bestaand groen is geïventariseerd. In het inventarisatie rapport zijn de soorten, de hoeveelheid en de kwaliteit van het groen opgenomen. Gezien de intensieve bouwwijze welke voor het zuidelijk deel van het centrum wordt voorgestaan, gecombineerd met een ondergrondse parkeergarage is het niet reëel te veronderstellen dat het mogelijk is het aanwezige groen te sparen. Voor het bestaande groen dient een kapvergunning aangevraagd te worden. Het groen dient gecompenseerd te worden.

Compensatie dient te worden uitgevoerd in het centrum van Rosmalen. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden onderzocht. De mogelijkheden voor de aanleg van nieuw groen blijken echter beperkt te zijn. Er blijken weinig plekken aanwezig te zijn waar gecompenseerd kan worden, omdat een groot deel van het openbaar gebied in het centrum is voorzien van kabels en leidingen waarop het niet mogelijk is beplanting toe te staan.

Ter compensatie van het groen dat zal verdwijnen als gevolg van de planontwikkeling in het zuidelijk deel van het centrum, worden er bomen in een groot formaat aangeplant op enkele plekken in het centrum. Het gaat hierbij om nieuwe plekken waardoor een versterking van het groen zal plaatsvinden. Door grotere bomen aan te planten wordt vooral in de beginjaren extra kwaliteit bewerkstelligd. Soortkeuze en exacte lokatie zal in een later stadium nader worden bepaald. Voor de bomen dient vooral geïnvesteerd te worden in het realiseren van een goede plantplaats. Het wordt hierdoor mogelijk op plekken bomen te realiseren waar het anders niet zou kunnen.

### **Nieuwe bomen**

Het voornemen bestaat om op de volgende locaties nieuwe bomen te planten:

1 grote boom 50/60 op pleintje in plan (inclusief voorziening plantplaats in plan doorvoeren)

5 grote bomen 50/60 bij Aldi (Hoogstraat)

4 grote bomen 50/60 in zijstaat Raadhuisstraat (Sanidrome)

1 grote boom 50/60 bij parkeerterrein Rodenborchweg

4 grote bomen 50/60 op parkeerterrein achter villa fleuri

3 grote bomen 50/60 in de Dorpsstraat

Voor het bepalen van de exacte lokatie en de haalbaarheid van de beoogde locaties dient nog een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de fysieke mogelijkheden in relatie tot de plantplaats.

Daarnaast zullen bestaande structuren versterkt worden door lege plekken op te vullen met nieuwe bomen. Voorgesteld wordt om hiervoor 30 bomen te reserveren welke in de onderstaande straten bijgeplaatst kunnen worden. Het aan te planten formaat is een groter formaat van circa 25/30.

- Striensestraat
- Molenstraat
- Raadhuisstraat
- Burgemeester Nieuwenhuizenstraat

Ook hier behoort het aanleggen van goede plantplaatsen en het eventueel doen van aanpassingen aan de verharding tot onderdeel van de compensatie.

De totale compensatie wordt uitgevoerd in het centrum. Er worden 18 grote solitaire bomen in de maat 50/60 en 30 laanbomen in de maat 25/30 gecompenseerd.

Indien de voorgestelde compensatie niet, of niet geheel kan plaatsvinden op de aangegeven plaatsen zal deze worden ingezet in het kader van het uitvoeringsprogramma van het Bomenplan. Hiervoor zal een

financiële verrekening plaatsvinden waardoor het zal gaan om een extra investering.

### **3.9 Ecologie**

Om te voldoen aan de flora- en faunawet is onderzocht welke soorten voorkomen in het ontwikkelingsgebied locatie Buijs en omgeving. Hiertoe is in 2003 een Quick Scan uitgevoerd door Bureau Waardenburg. Voor deze Quick Scan zijn de bestaande inventarisatiegegevens geraadpleegd en is een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is een nader onderzoek ingesteld naar het gebruik van het plangebied door vleermuizen. Voor dit aanvullende onderzoek is het plangebied viermaal bezocht in de avond, de nacht en de ochtend. In het inventarisatierapport van Janssen Groenadvies zijn de bomen en heesters geïnventariseerd en zijn de bevindingen van het eerdere Flora- en faunaonderzoek overgenomen. Dit onderzoek biedt ten aanzien van de flora- en faunawet geen nieuwe gegevens.

#### **Gebiedsbeschrijving**

Dit is een onderdeel van het totale bestemmingsplan Centrum Rosmalen.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch perceel, particuliere tuinen en woningen. Het gebied is gelegen in het centrum van Rosmalen. In het plangebied staan diverse waardevolle bomen, een houtwal en heesters. Het plangebied grenst aan de oostkant aan de villa Vijverberg, omgeven door een grote tuin met veel grote en waardevolle bomen.

#### **Ecologische betekenis**

Ecologisch gezien is dit gebiedje vooral interessant door de aanwezige bomen en overige beplanting. De maisakker zelf heeft in verband met het agrarisch gebruik weinig waarde. Ondanks de ligging van het perceel in het centrum zijn er toch voldoende mogelijkheden voor soorten om dit gebied als leefgebied te gebruiken. Aan de oostkant grenst het perceel aan de parkachtige tuin van villa Vijverberg en ook elders in de omgeving zijn parkachtige terreinen aanwezig. Een dergelijke rustige en groene plek in het centrum biedt plaats aan een groot aantal vooral algemenere soorten. Hierbij moet gedacht worden aan broedvogels, diverse kleinere zoogdiersoorten en insectensoorten. Het gebied is minder of niet geschikt voor reptielen en amfibieën.

Naast algemene soorten kan er in dit soort gebieden worden verwacht dat er vleermuizen voorkomen en dat er spechtensoorten en uilensoorten in de oudere bomen en broedplaats hebben.

#### **Effectbeoordeling**

Op basis van de bestaande gegevens en aanvullende inventarisaties is een actueel en dekkend beeld gegeven van de aanwezige flora- en fauna in het plangebied. In het plangebied zijn twee beschermde soorten aangetroffen, de brede wespenorchis en de gewone dwergvleermuis. De brede wespenorchis komt echter voor op een plek waar deze gehandhaafd kan blijven. Voor de dwergvleermuis en voor andere vleermuizen heeft het plangebied een geringe betekenis. Daarnaast wordt geconcludeerd dat in de omgeving diverse geschikte habitats voor vleermuizen aanwezig zijn.

Geoordeeld wordt dat het uitvoeren van het plan geen negatieve effecten zal hebben op de leefomstandigheden van deze beschermde soorten. Een ontheffing van de flora- en Faunawet is daarom niet nodig. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht uit de Flora- en Faunawet en de eventuele nieuwvestiging van soorten in het plangebied.

#### **Aanvullende ontwikkelingmogelijkheden**

Door het gericht nemen van maatregelen kan de nieuwe bebouwing geschikt worden gemaakt voor vleermuizen. Dit kan door bijvoorbeeld het voor vleermuizen toegankelijk maken van (delen van) spouwmuren of het inbouwen van vleermuizenkasten. deze maatregelen zijn niet wettelijk verplicht maar compenseren het verlies aan een potentieel leefgebied.

### 3.10 Verkeersstructuur

Door de sterke groei van Rosmalen, gepaard gaande met een aantal ruimtelijke ingrepen, heeft het wegennet een forse uitbreiding maar ook een transformatie ondergaan. In het verleden was de Dorpsstraat een belangrijke noord-zuid verbinding dwars door het centrum. In de negentiger jaren zijn plannen gemaakt voor de herinrichting van de Dorpsstraat hetgeen gepaard is gegaan met het instellen van een verkeersluw regiem in één richtingsverkeer, zodanig dat de Dorpsstraat niet langer als doorgaande route door het centrum fungeerde. De parkeerplaatsen die als langsparkeervakken in de Dorpsstraat ten noorden van de Raadhuisstraat aanwezig waren, zijn verplaatst naar elders. Het parkeerterrein aan de Oudedijk is vergroot en het parkeerterrein achter de Kentering is uitgebreid en heringericht zodat er een compensatie is ontstaan voor de betreffende parkeerplaatsen langs de Dorpsstraat. Het doorgaande verkeer is er voor wat betreft de Dorpsstraat uit. Door de herinrichting van de Dorpsstraat en daarmee het invoeren van het verkeersluwe karakter is de verblijfskwaliteit aanzienlijk verhoogd.



*Huidige verkeersstructuur Rosmalen*

Voor het onderhavige plangebied is de ontsluitingsstructuur die wordt aangeduid als de centrumring van belang.

De centrumring is meer een begrip, c.q. een benaming dan een als zodanig zichtbare route, die geïntroduceerd is met de komst van de invoering van de parkeerregulering (blauwe zone). Bij de invoering van de benaming centrumring is het nooit de bedoeling geweest om te komen tot een uniformering van het profiel, noch in ruimtelijk noch in functioneel opzicht. Daarvoor verschillen de straten teveel in functie.

De Rodenborchweg aan de oostzijde vormt de belangrijkste noord-zuid verbinding binnen Rosmalen als geheel. De andere delen van de ring worden gevormd door wegen die kleinschaliger zijn van aard:

- aan de noordzijde de Nieuwstraat-Schoolstraat als onderdeel van de oude lintenstructuur met een functie als buurtverzamelweg;
- aan de zuidzijde de Dorpsstraat-Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat eveneens onderdeel uitmakend van de oude lintenstructuur met een functie als buurtverzamelweg;
- aan de westzijde de Venstraat, de hoofdontsluiting van de woonbuurt.

Stedenbouwkundig gezien, valt de ring in verschillende delen uiteen, waarbij de stedenbouwkundige structuur en het karakter van de buurt waarin het gedeelte van de ring is gelegen bepalend zijn voor de vormgeving en de inrichting.



Figuur

*Centrumring zonder intensiteiten en het pictogram "parkeren in relatie tot de centrumring" (Cirkel)*

De centrumring moet derhalve gezien worden als continue circuit rond het centrum dat zorgt voor aan- en afvoer van en naar de parkeerplaatsen die hierdoor ontsloten worden. Het is gezien de functies van de wegen die de centrumring vormen ook in de toekomst niet de bedoeling om een uniform profiel te introduceren. De centrumring heeft als belangrijkste functie de bereikbaarheid van parkeerplaatsen in het centrum en een continuïteit aan verkeerscirculatie.

### Sterke punten

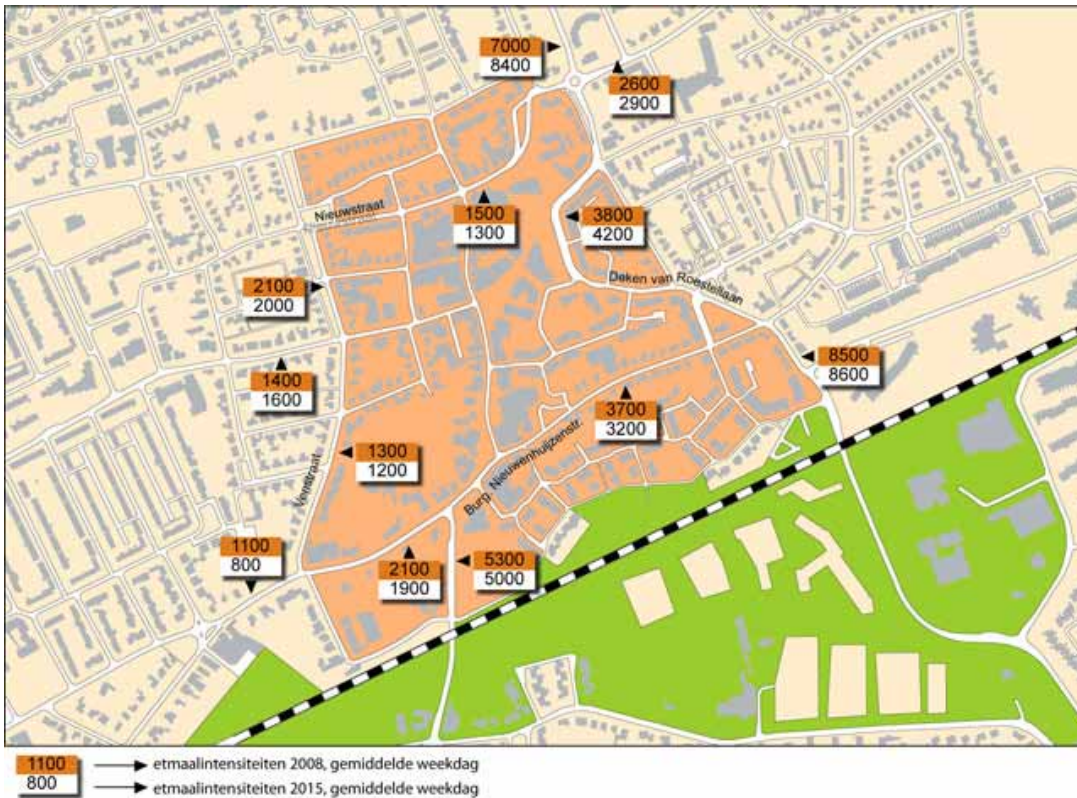
- goede bereikbaarheid van het winkelgebied;
- de capaciteit van de 'centrumring' is voldoende, er is hier geen sprake van congestie.

### Visie verkeer

Om een goed inzicht te kunnen geven in het toekomstig functioneren van het totale wegennet en de belasting van het wegennet in het centrum van Rosmalen is het van belang dat alle geplande infrastructurele ingrepen in het kort in beeld worden gebracht.

Kenmerkend ten opzichte van de huidige situatie is de verandering in de relatie tussen Rosmalen en 's-Hertogenbosch, waar in de toekomst een tweetal verbindingen voor de auto overblijven, als de A2 wordt verbreed en de Zuid-Willemsvaart wordt verlegd. Dat is aan de zuidzijde de Graafsebaan en aan de noordzijde de Rodenborchweg/Bruistensingel. Gevolg is een vermindering van de hoeveelheid autoverkeer dat door het centrum rijdt en daar geen relatie mee heeft. De ombouw van de N50 tot A59 heeft dat effect al versterkt.

Op de volgende figuur is de toekomstige intensiteit van de wegen aangegeven waarbij de voorgestelde ontwikkelingen in acht zijn genomen, zoals de komst van De Grote Wielen, de verbreding van de A2 en de voorgenomen uitbreiding van het centrum.



In de toekomst vervullen de Deken van Roestellaan en Rodenborchweg een zeer belangrijke verkeersfunctie in noord-zuid richting, omdat deze weg vanaf de A59 de belangrijkste entree vormt en een directe verbinding heeft met Maliskamp middels een rotonde. De functie van deze weg en de toekomstige intensiteit zijn in overeenstemming met elkaar. De belasting van de overige wegen binnen het centrum zal overwegend afnemen. Dit is het gevolg van de afsluiting van de Burgemeester Jonkheer von Heijdenlaan en de Tivolieweg. In de Dorpsstraat is zoals aangegeven het doorgaande verkeerskarakter eruit gehaald. Om geen nieuwe sluiproute te introduceren zal er bij de verdere ontwikkeling van het centrum dan ook niet voorzien worden in nieuwe doorgaande verkeersstructuren voor gemotoriseerd verkeer. Gezien de te verwachte verkeersbelasting zal de centrumsring als zodanig gehandhaafd blijven.

Het centrum zal voor wat betreft het gemotoriseerd verkeer komend vanuit De Groote Wielen voornamelijk via de westzijde (Empelseweg), gevolgd door de Raadhuisstraat en Tuinstraat, bereikbaar zijn. De Striensestraat zal geen functie vervullen als entree tot het centrum en is reeds enige jaren geleden zodanig heringericht dat de stroomfunctie is komen te vervallen.

### 3.11 Parkeren

Kenmerkend voor de huidige parkeersituatie in het centrum van Rosmalen is enerzijds de evenwichtige spreiding van parkeerlocaties maar anderzijds het onevenwichtig gebruik ervan. In onderstaande tabel is op een representatief moment van een aantal parkeerlocaties de capaciteit, de intensiteit en de bezettingsgraad weergegeven.

Analyse van het onderzoek leert dat alleen de parkeersituatie bij de supers (Spar, Aldi en Super De Boer) een erg hoge bezettingsgraad kent tot circa 100%. Dit in tegenstelling tot de andere locaties. Dit overzicht laat zien dat er in totaliteit ruim voldoende parkeergelegenheid in het centrum aanwezig is.

Door het grote aantal kleine parkeerplaatsen is er mogelijk sprake van enige versnippering.

*de capaciteit, de intensiteit en de bezettingsgraad voor een aantal parkeerplaatsen (2003)*

	Capaciteit	Intensiteit	Bezettingsgraad	
GEBIEDSDEEL				
1.	Raadhuisstraat (Aldi)	32	29	91
2.	Hoogstraat (PTT)	52	50	96
3.	Raadhuisstraat	30	21	70
4.	Hoogstraat (Spar)	10	17	170
5.	Oudedijk	68	29	43
6.	Rodenborchweg (kerk)	33	27	82
7.	Markt (noord)	41	39	95
8.	Markt (zuid)	39	38	97
9.	A. de Driesprong e.o.	68	42	62
10.	Kentering	100	47	47
11.	Gildeplein	140	10	7

### Sterke punten

- door de spreiding van de parkeerplaatsen kan het centrum vanuit de diverse zijden benaderd worden.

### Zwakke punten

- omdat de situering van de parkeerplaatsen niet overeenkomt met de ligging van de winkels die er het meest gebruik van maken zoals de supers leidt dit in sommige gevallen tot een onoverzichtelijke situatie met als gevolg dat geparkeerde auto's het straatbeeld bepalen.

### Kansen

- bij nieuwe ontwikkelingen zorgdragen voor voldoende parkeerplaatsen en afgestemd op de winkelfuncties.

### Visie parkeren

De toekomstige groei van het detailhandelsoppervlak en de toename van het aantal woningen vraagt om voldoende parkeergelegenheid voor de juiste doelgroep en op de juiste plek. Er zal een evenwichtige parkeersituatie moeten ontstaan voor het hele centrum. Bij evenwichtig moet gedacht worden aan begrippen zoals: aantal parkeerplaatsen, locatie, beschikbaarheid in tijd, de koppeling met de supermarkten en andere 'trekkers' en de aanrijroutes. Het koppelen van locaties van parkeergarages aan de locatie van toekomstige supermarkten vormt hierbij een uitgangspunt, zodat de bestaande spreiding gehandhaafd blijft maar beter wordt afgestemd op de bewinkeling.

Gekoppeld aan de eis van de hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de beperkte beschikbaarheid van openbare ruimte op het maaiveld wordt voorgestaan om de benodigde parkeervoorzieningen waar mogelijk te realiseren in gebouwde (ondergrondse) parkeervoorzieningen, hetgeen een dure oplossing is. Het voorstel om betaald parkeren in de kom van Rosmalen in te voeren is vastgesteld door de Raad. Het moment van invoering van betaald parkeren zal gekoppeld worden aan het moment van oplevering van grootschalige plannen inclusief parkeergarages.

### Parkeernormen

Uitgangspunt bij de toepassing van de parkeernormen is dat elk initiatiefnemer van een bouwplan zorg draagt voor zijn eigen parkeeroplossingen. Een nieuw bouwinitiatief mag dus geen parkeerprobleem veroorzaken de omgeving.

De parkeernormen zijn volgens de nota Parkeernormen van 2003:

- woning, sociale sector: 1,4 parkeerplaats per woning
- woning, middeldure sector: 1,6 parkeerplaats per woning
- woning, dure sector: 1,7 parkeerplaats per woning
- detailhandel (stadsdeel): 3,9 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo)

De parkeernorm voor de woningen is inclusief de parkeerbehoefte van de bezoekers van de woningen (0,3 parkeerplaats per woning).

De parkeernorm voor detailhandel bestaat ook uit twee delen: 3,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van bezoekers en 0,4 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van het personeel van de detailhandel.

#### Parkeerbalans voor het centrumgebied

Nieuwe ontwikkeling zoals de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het centrum en de ontwikkeling op het voormalige postkantoor zijn opgenomen in een totale parkeerbalans voor de kom Rosmalen.

Voor de parkeerbalans is gekeken naar de totale parkeerbehoefte en de totale parkeercapaciteit op de parkeerterreinen in de kom Rosmalen.

#### Parkeerbehoefte

De toekomstige gezamenlijke oppervlakte aan voorzieningen (inclusief horeca en dienstverlening) in de kom van Rosmalen krijgt een bruto vloeroppervlak van 22.000 m<sup>2</sup>. Rekening houdend met een parkeernorm van 3,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo bedraagt de totale parkeerbehoefte van deze voorzieningen 858 parkeerplaatsen. Volgens de bovengenoemde verdeling van de 3,9 plaatsen onder bezoekers en personeel zijn hiervan 770 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers en 88 parkeerplaatsen voor personeel. Personeelsparkeren zal plaatsvinden op het Gildeplein, dat ook voor bezoekersparkeren geschikt is.

Bestaande woningen zullen, evenals in de bestaande situatie, op eigen terrein en in de straten parkeren. Aan deze situatie verandert niets omdat het woningbestand naast de twee initiatieven niet verandert.

In de berekening van de parkeerbehoefte worden hier wel opgenomen de nieuwe woningen in het centrumplan en alle voorzieningen in het gehele centrum. Zoals hiervoor al is aangegeven bedraagt de parkeerbehoefte van de woningen in het plan Buijs 243 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van de totale detailhandel bedraagt 858 parkeerplaatsen. De gezamenlijke parkeerbehoefte bedraagt 1.101 parkeerplaatsen.

Bij de bovenstaande bepaling van de parkeerbehoefte voor de voorzieningen is de norm voor winkels gehanteerd, ook voor de horeca en dienstverlening. Dit is gedaan omdat er binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan uitwisseling mogelijk en wenselijk is tussen deze typen bestemmingen. Een opsplitsing in drie categorieën zou dus een schijnnaauwkeurigheid opleveren, gezien de dynamiek in de kom. De keuze voor de gehanteerde winkelnorm geeft een goed gemiddeld beeld van de werkelijke situatie. (Dienstverlening heeft een patroon dat goed vergelijkbaar is met winkels en horeca trekt meer auto's in de avonduren, waarop andere voorzieningen weer gesloten zijn.)

### Beschikbare parkeergelegenheid

Na de realisatie van het centrumplan ziet de beschikbare parkeercapaciteit er als volgt uit (in de laatste kolom is de nieuwe situatie met de bestaande Aldi opgenomen):

Locatie	aantal parkeerplaatsen opstelling 2003	aantal parkeerplaatsen opstelling 2007	
Achter Kentering	100	100	
Markt Noord	41	41	
Markt Zuid	39	39	
Rodenborchweg (kerk)	33	0	vervalt
Raadhuisstraat	30	30	
Hoogstraat (Spar)	10	10	
Achter de Driesprong	68	68	
Oude Dijk	68	68	
PTT/Aldi parkeren	100	50	vermindert
Plan Buijs parkeerkelder	510	510	
Gildeplein	140	200	mogelijke ruimte
Totaal	1.139	1.116	

Uit de tabel blijkt dat er in de nieuwe situatie 1.116 parkeerplaatsen beschikbaar zijn, terwijl de parkeerbehoefte 1.101 parkeerplaatsen bedraagt. Er zijn dus voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

## 4 Ontwikkelingen

Zoals in de inleiding is omschreven heeft het bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen' enerzijds een beheerskarakter maar biedt het anderzijds ook mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.

Beleidsmatig wordt een versterking en opwaardering van het centrum voorgestaan. Een grootschalige centrumontwikkeling aan de zuidzijde van de Dorpsstraat die dit beleid ondersteunt en een herontwikkeling op de locatie van het postkantoor die een opwaardering voor het centrum betekent, worden middels dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Daarnaast zijn er binnen het centrum diverse meer kleinschalige bebouwingsmogelijkheden te verwachten. Het betreft veelal kleinschalige verdichting of vervangende nieuwbouw, zoals op de hoek Hoogstraat-Nieuwstraat en op de locatie van de Kerkehoek. Deze bebouwingsmogelijkheden zijn rechtstreeks in het bestemmingsplan opgenomen.

### **Locatie Komplan zuid**

De locatie is gelegen achter de Dorpsstraat nummer 55 tot en met nummer 91 en achter de bebouwing aan de Korte Venstraat en Brouwerijstraat.

Voor deze locatie geldt een omvangrijke opgave. De gepresenteerde plannen voorzien in een toegevoegd oppervlak aan bebouwing van circa 12.000 m<sup>2</sup> bestaande uit centrumvoorzieningen in de vorm van detailhandel, horeca, dienstverlening en kantoren met daarboven woningen. Onder het complex worden circa 500 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan circa 350 openbare plaatsen.

Op deze locatie wordt een versterking van het kernwinkelapparaat voorgestaan, zodanig dat er een continue winkelstructuur ontstaat en er een afronding van het centrumgebied tot stand komt.

Ondanks het omvangrijke programma is het plan zorgvuldig en logisch ingeweven in de bestaande structuur. Er is voor gekozen om het bestaande fijnmazige patroon van wegen in het plangebied door te trekken. De Dorpsstraat is de centrale winkelas die ook in de toekomst de belangrijkste functie blijft vervullen. Hieraan worden nieuwe uitbreidingen geprojecteerd.

In dit geval wordt er aan de Dorpsstraat een nieuwe route toegevoegd in ongeveer het verlengde van de Driesprong en komt er een nieuwe route haaks op de Dorpsstraat direct langs de Kep. Daarnaast zijn er tal van kleinschalige verbindingen: de Brouwerijstraat wordt doorgetrokken, het oude pad vanaf de Venstraat richting de kerk wordt op eigentijdse wijze doorgetrokken en terplaatse van het voormalige pand van Sanidrome waar momenteel een outlet winkel is gevestigd wordt de Raadhuisstraat doorgetrokken. Zo ontstaat er een fijnmazig web van straatjes, die bij elkaar komen op een nieuw pleintje. Door juist de bestaande structuren door te trekken richting het plangebied zal er een sterke verweving ontstaan met de bestaande structuur. Zo ontstaat er ook een opdeling in een aantal bouwvlakken. Per bouwvlak is aansluiting gezocht met de bestaande omgeving.

In zijn algemeenheid is er aansluiting gezocht bij de karakteristiek van de Dorpsstraat, opgebouwd uit pandjes met de relatief lage goothoogte en een menging van functies. Binnen het plangebied wordt aan de Dorpsstraat een verdere uitbreiding van de detailhandel voorgestaan met een verschijningsvorm die aansluit op de bestaande bebouwing. Voor het overige deel van de Dorpsstraat, waar de bebouwing grenst aan de bestaande diepe achtertuinen, worden de wanden voorzien van een groene afscherming. In het overige deel van de plan wordt aansluiting gezocht bij de bestaande woonbebouwing. Het winkelcentrum wordt als het ware afgezoomd met een wand van woningen. Daarbij is ook rekening gehouden met de bestaande maat van de woningen en de afstand die gehouden kan worden. Door bijvoorbeeld de hoogte van de bebouwing te beperken achter de bebouwing aan de Brouwerijstraat is zorgvuldig getracht de confrontatie tussen oude en nieuw te beperken tot een meer harmonieuze overgang. Om extra afstand te creëren en de bezonning en privacy zoveel mogelijk te waarborgen is hier het oude pad richting de kerk gesitueerd.

Door het zorgvuldig aansluiten op de randen van de bestaande bebouwing en rekening houdend met het gegeven programma kan op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze een hogere bebouwing in het binnengebied worden gecreëerd. Hier ontstaat een geheel eigen sfeer. Binnen het plangebied is een pleintje gelegen, waaraan hoge bebouwing is gesitueerd. Dit pleintje is qua formaat aanzienlijk kleiner als de Driesprong en concurreert hier niet mee, maar kan wel een bijdrage leveren aan de levendigheid binnen het centrum als geheel. Het centraal binnen het plangebied gelegen plein is omgeven door hogere bebouwing en een toren waarvan het hoogste punt 24.00 meter bedraagt. Dit plein krijgt door zijn hogere bebouwingsranden een meer stedelijk, maar ook een besloten karakter.

Op de winkellaag zijn woningen gesitueerd. De woningen verschillen in grootte en differentiatie. Er zijn verschillende typen woningen. Er zijn woningen die gegroepeerd worden rond daktuinen, maar er zijn ook grondgebonden woningen, zonder tuin maar met terras. Ook worden er een tweetal vrijstaande woongebouwen gerealiseerd.

Het nieuwe winkelgebied is een openbaar voetgangersgebied. Het laden en lossen van de winkels gebeurt aan de randen van het plangebied: aan de westzijde van het plangebied voor de supermarkten. Deze expeditieruimte is bereikbaar vanaf de Dorpsstraat en valt samen met de in- en uitrit van de parkeer garage.

Daarnaast wordt er ook voorzien in bevoorrading vanaf de Dorpsstraat en de Brouwerijstraat. Dit is echter van een lagere orde. Een deel van de expeditie ruimte bevindt zich binnen de bouwblokken.

Zowel de bezoekers van het winkelcentrum als de bewoners van de woningen parkeren in de ondergrondse parkeergarage.



Figuren uit het plan van Soeters

### Locatie PTT

Na langdurige onderhandelingen is het niet mogelijk gebleken om de geplande verplaatsing van de ALDI doorgang te laten vinden. Dit heeft geleid tot een sterk gewijzigd plan ten opzichte van het in 2003 gepresenteerde plan. Het nieuwe plan gaat voor een belangrijke deel uit van behoud van bestaande bebouwing.

Het nu voorliggende plan gaat uit van het handhaven van de vrijstaande woningen aan de Venstraat. Aan de Korte Nieuwstraat wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd in de vorm van grondgebonden woningen. De woningtypologie zal bestaan uit twee onder een kap woningen, dan wel stadsvilla's in een hoogte tot twee en een halve laag met een kap. Het parkeren van de woningen aan de Venstraat als aan de Korte Nieuwstaat zal plaatsvinden op eigen terrein.

De ALDI winkel aan de Raadhuisstraat zal in het huidige pand gehandhaafd blijven.

De kwaliteitsverbetering en structuurverandering zal met name langs de Hoogstraat plaatsvinden. De Hoogstraat zal in westelijke richting verschoven worden. Deze straat zal aan weerszijde voorzien worden van haakse parkeervakken. Aan de kant van de Catelijnen wordt tevens een groenstrook toegevoegd. Door ook aan de Raadhuisstraat haakse parkeervakken toe te voegen blijft de huidige parkeercapaciteit nagenoeg gehandhaafd, echter de open ruimte wordt aanzienlijk kleiner. Door intensiever gebruik van de openbare ruimte kan bebouwing worden toegevoegd. Het toevoegen van bebouwing zowel aan de Raadhuisstraat en "verlegde Hoogstraat" versterken de bebouwingsstructuur. Gezien de relatie met het centrum betreft het hier gestapelde bebouwing. De bebouwing zal op de begane grond bestaan uit commerciële functies, met daarboven wonen. Het complex heeft een hoogte van drie lagen. De kapvorm dient nader uitgewerkt te worden. Het parkeren voor bewoners kan achter het bestaande nieuwbouwcomplex worden opgelost.

### **Locatie Kerkehoek**

Het plangebied ligt enigszins verscholen tussen de woonbebouwing langs de Rodenborchweg en het woongebouw Lambertusterp. De huidige bebouwing op het perceel bestaat uit een grondgebonden woning met een mansarde kap. Het bouwplan voorziet in de realisatie van drie grondgebonden woningen. Bij de situering van de nieuwbouw is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke ruimtelijk opzet. Het straatje dat hier van oorsprong ligt vormde het pad naar de kerk. Aan de voorzijde wordt één woning gerealiseerd en op het achterterrein worden twee woningen gerealiseerd. Hierdoor is het mogelijk dit ruime en losse bebouwingsbeeld aan de voorzijde te handhaven. Het woning-ontwerp betreft een traditioneel plan uitgevoerd in traditionele materialen en kleuren refererend aan de oorspronkelijke bebouwing van het centrum van Rosmalen. De woningen zijn bereikbaar via de Rodenborchweg middels het historische pad met de naam Kerkehoek.

### **Locatie hoek Hoogstraat - Nieuwstraat**

Op de hoek Hoogstraat - Nieuwstraat was voorheen een benzine verkooppunt met garage gevestigd. De locatie is reeds geruime tijd niet meer als zodanig in gebruik. Aangrenzend aan deze locatie is de SPAR aan de Hoogstraat gelegen en woningen aan de Nieuwstraat. In 2003 is een plan gepresenteerd dat uitging van verwerving van de SPAR aan de Hoogstraat en een woning aan de Nieuwstraat. Deze verwervingen hebben geen doorgang hetgeen een planaanpassing tot gevolg heeft gehad. Nieuwbouw heeft nu uitsluitend betrekking op de voormalige locatie van het benzineverkooppunt met garage en een woning aan de Nieuwstraat. In het bestemmingsplan zal op deze locatie voorzien worden in woningbouw. De bebouwing op deze locatie zal bestaan uit twee lagen met een kap, waardoor zowel grondgebonden als gestapelde bebouwing tot de mogelijkheden behoort. Omdat het hier een hoeksituatie betreft is het belangrijk dat de bebouwing zowel in de richting van de Nieuwstraat als in de richting van de Hoogstraat een uitstraling heeft.

# 5 Milieu-aspecten

## 5.1 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 is een wijziging van de 'Wet milieubeheer' (Stb. 2007, 434) in werking getreden welke gericht is op luchtkwaliteitseisen. De wijziging betreft met name hoofdstuk 5 titel 2 uit de 'Wet Milieubeheer' en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wetswijziging is de Nederlandse implementatie van EU-regelgeving ten aanzien van de luchtkwaliteit. In de voorschriften uit de bijlagen komen grenswaarden en plandrempels naar voren waaraan plannen getoetst moeten worden. Door adviesbureau Peutz is onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd om te beoordelen of de luchtverontreiniging binnen de normen blijft.

Met behulp van de rekenmodellen CAR-II 6.0, CAR Parking versie 1.0 en Pluim Plus 3.6 zijn de optredende immissieconcentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), koolmonoxide (CO) en benzeen bepaald. Beschouwd zijn de jaren 2008 (jaar van bestuurlijke besluitvorming), 2011 (jaar van realisatie "Kom Rosmalen"), 2012 (jaar van realisatie "PTT") en 2018. Enerzijds zijn de berekeningen uitgevoerd met de autonome groei van het wegverkeer zonder realisatie van de parkeergarage, de winkels en de woningen, anderzijds zijn de berekeningen uitgevoerd met de groei van het wegverkeer inclusief de realisatie van de plannen. Tevens is de emissie van benzeen door de geprojecteerde parkeergarage beschouwd.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het onderzoek, te beginnen met de jaargemiddelde concentraties van PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>.

**Tabel: Resultaten berekeningen jaargemiddelde concentraties PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>**

nr. straatnaam	Planjaar 2008		Planjaar 2011		Planjaar 2012		Planjaar 2018	
	Jaargemiddelde concentratie PM10 (µg/m3)							
	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan
1 Dorpsstraat oost	26	26	24	25	24	24	23	23
2 Dorpsstraat west	25	25	23	24	23	24	22	22
3 Burg. Woltersstraat	26	26	25	25	24	25	23	23
4 Venstraat	24	24	23	23	23	23	22	22
5 Weidestraat	24	24	23	24	23	23	22	22
6 Raadhuisstraat	24	24	23	23	23	23	22	22
7 Empelseweg zuid	25	25	24	24	24	24	23	23
8 Empelseweg noord	25	25	24	25	24	24	23	24
9 Molenstraat	29	29	27	27	27	27	24	25
10 Oude Baan	26	26	25	25	24	24	23	23

nr. straatnaam	Planjaar 2008		Planjaar 2011		Planjaar 2012		Planjaar 2018	
	Jaargemiddelde concentratie NO2 (µg/m3)							
	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan
1 Dorpsstraat oost	32	32	30	30	29	29	26	26
2 Dorpsstraat west	29	29	27	28	26	27	24	24
3 Burg. Woltersstraat	32	32	30	31	29	30	26	27
4 Venstraat	29	29	26	26	26	26	23	23
5 Weidestraat	28	28	26	27	26	27	23	24
6 Raadhuisstraat	29	29	26	26	26	26	23	23
7 Empelseweg zuid	31	31	30	31	29	30	28	29
8 Empelseweg noord	31	31	30	31	29	30	28	29
9 Molenstraat	39	39	36	37	36	36	32	32
10 Oude Baan	34	34	32	32	31	32	28	28

De bovenstaande jaargemiddelde concentraties zijn getoetst aan de volgende twee normen:

- Grenswaarde jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> à 40 µg/m<sup>3</sup>
- Grenswaarde jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> à 40 µg/m<sup>3</sup>

De berekeningen laten zien dat de hoogste concentraties PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> naar voren komen op de Molenstraat in het jaar 2008. De jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> blijft met 29 µg/m<sup>3</sup> echter ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Ook de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> blijft met 39 µg/m<sup>3</sup> onder de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>.

In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de resultaten van het onderzoek betreffende de overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde PM<sub>10</sub>.

**Tabel: Resultaten berekeningen overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde PM10**

nr. straatnaam	Planjaar 2008		Planjaar 2011		Planjaar 2012		Planjaar 2018	
	Aantal dagen overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde PM10							
	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan	Autonoom	Plan
1 Dorpsstraat oost	25	25	21	21	20	21	17	17
2 Dorpsstraat west	22	22	19	20	18	19	16	17
3 Burg. Woltersstraat	25	25	22	23	21	22	17	18
4 Venstraat	21	21	18	18	18	18	16	16
5 Weidestraat	20	20	18	19	18	19	16	16
6 Raadhuisstraat	21	21	18	18	18	18	16	16
7 Empelseweg zuid	23	23	21	21	20	20	19	19
8 Empelseweg noord	23	23	21	22	21	21	19	19
9 Molenstraat	39	39	29	30	27	28	21	22
10 Oude Baan	25	25	22	22	21	21	18	18

De bovenstaande dagen overschrijding van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde zijn getoetst aan de volgende norm:

- Dagen overschrijding van de 24-uursgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> van 50 µg/m<sup>3</sup> à 35 dagen

De berekeningen laten zien dat het hoogste aantal overschrijdingen van de grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde PM<sub>10</sub> naar voren komt op de Molenstraat in het jaar 2008. Met 39 overschrijdingen is de

grenswaarde van 35 dagen overschrijding gepasseerd. Dit is echter niet toe te schrijven aan de geplande ontwikkelingen maar wordt veroorzaakt door de autonome situatie. De geplande ontwikkelingen vinden plaats na 2008 waarbij is aangenomen dat Centrumplan Rosmalen in 2011 wordt gerealiseerd en dat het woningbouwplan op het PTT terrein wordt gerealiseerd in 2012. Zodoende verslechtert de overschreden situatie door de ontwikkelingen niet, daar deze gepland staan ten tijden van acceptabele luchtkwaliteit niveaus. De ontwikkelingen leveren na realisatie een beperkte bijdrage op de lokale luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat door de realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en het aantal overschrijdingsdagen van de grenswaarde van de 24-uurswaarde PM<sub>10</sub> toenemen ten opzichte van de autonome situatie. De toenames zijn beperkt en blijven onder de in de 'Wet Milieubeheer' gestelde grenswaarden en plandrempels. Op basis van de luchtkwaliteit komen geen bezwaren naar voren.

Uit de uitgevoerde (verspreidings-) berekeningen blijkt dat voor 2008, 2011, 2012 en 2018 de optredende immissieconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, CO en benzeen de in de 'Wet Milieubeheer' gestelde plandrempels en grenswaarden niet zullen overschrijden. Tevens laat het onderzoek zien dat de afvoer van ventilatielucht uit de parkeergarages zonder significante verticale emissiesnelheid op 1 meter boven het dak van de geprojecteerde woningen, voor een afdoende verspreiding van verontreinigende lucht in de buitenlucht zorgt.

## 5.2 Geluid

### 5.2.1 Parkeergarage en laden en lossen

De belangrijkste bron van geluid vormt de parkeergarage met het aan- en afrijdend verkeer alsmede de laad- en losactiviteiten ten behoeve van de supermarkt. Om geluidsoverlast te minimaliseren, is de laad- en losplaats inpandig gelegen. Middels een akoestisch onderzoek, uitgevoerd door adviesbureau Peutz is beoordeeld of de geluidsbelastingen binnen de normen blijven.

Een parkeergarage valt onder het "Besluit algemene regels voor inrichtingen" welke per 15 november 2007 in werking is getreden. De geluidsgrenswaarde vanuit het besluit is vastgesteld op 50 dB(A) etmaalwaarde. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde als gevolg van de handelingen in de inrichting niet wordt overschreden. Naast deze gemiddelde geluidsniveaus, zijn ook de pieken in geluid berekend en getoetst aan het Besluit. Het maximale geluidsniveau ( $L_{A \max}$ ) mag maximaal 60 dB(A) bedragen. Ook dit niveau wordt niet overschreden.

### 5.2.2 Wegverkeer als gevolg van inrichting

Voor de beoordeling van de geluidsniveaus als gevolg van het wegverkeer van en naar een inrichting is de circulaire "Geluidshinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting" (29 februari 1996) van toepassing.

De voorkeursgrenswaarde van  $L_{Aeq}$  bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde en de maximale grenswaarde bedraagt 65 dB(A). De maximale grenswaarde van 65 dB(A) mag niet worden overschreden. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde dient te worden getoetst of het geluidsniveau van 35 dB(A) in de woning (binnenniveau) niet wordt overschreden.

De berekende geluidsbelasting als gevolg van het verkeer bedraagt maximaal 56 dB(A) etmaalwaarde. Voor een binnenwaarde van 35 dB(A) is dan 21 dB(A) karakteristieke geluidswering vereist. De verwachte geluidswering bedraagt minimaal 25dB(A) en is daarmee voldoende voor het behalen van de binnenwaarde van 35 dB(A).

De berekeningen laten zien dat als gevolg van de geluidsbelastingen er geen bezwaren zijn tegen de realisatie van het plan. Voor de berekeningen zijn relatief ongunstige aannames (worst case) gehanteerd. Bij de verdere uitwerking van het komplan dienen de in het onderzoek gehanteerde uitgangspunten worden betrokken. Daarbij wordt gestreefd naar het minimaliseren van de geluidsbelasting.

### **5.2.3 Wegverkeer in de omgeving**

Wegverkeerslawaai wordt in deze paragraaf tweedelig beoordeeld. Ten eerste wordt beschreven wat de invloed is van het wegverkeerslawaai vanuit de omgeving op het plan. Vervolgens komt naar voren wat de invloed is van het extra wegverkeerslawaai op de omgeving.

Krachtens de nieuwe Wet geluidhinder worden aan weerszijden van wegen zones aangegeven. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting (veroorzaakt door verkeer) op de gevels van woningen en andere gevoelige bestemmingen. Bovenstaande geldt niet voor 30 km/uur wegen. In de wet wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Voor de bestaande situaties wordt de huidige situatie gehandhaafd. De nieuwe situaties liggen aan 30 km/h wegen. De 50 km/h wegen liggen op dusdanige afstand dat de nieuwe plannen hiervan geen hinder zullen ondervinden.

Door de voorgenomen plannen neemt het verkeer in de omgeving toe. Bureau Peutz bv heeft middels een onderzoek in beeld gebracht hoe groot de toename van geluid is in de omgeving. Uit het onderzoek komt naar voren dat de belangrijkste toename in de omgeving wordt gerealiseerd in Dorpsstraat west en de Weidestraat. In beide straten zal het verkeerslawaai toenemen met afgerond 2 dB tot een maximale hoogte van 58 dB. Dit betreffen de woningen die het dichtst bij de weg zijn gelegen (worst case). Daar de gevels van de woningen ten minste een reductie van 25 dB veroorzaken, zullen de binnenniveaus door deze toename acceptabel blijven.

### **5.2.4 Spoorweglawaai**

Krachtens een bij het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) behorende kaart worden aan weerszijden van een spoorweg zones aangegeven (artikel 1 BGS). Buiten de zones worden geen eisen gesteld. De breedte van de geluidszone voor traject 740 *'s-Hertogenbosch – Nijmegen* bedraagt 200 meter aan weerszijde van het spoor. De geplande nieuwe ontwikkelingen liggen op meer dan 200 meter afstand van het spoor waardoor spoorweglawaai niet relevant is.

### **5.2.5 Overige geluidhinder en risico's**

Voor de bevoorrading van de supermarkten is een potentiële bron. Doordat in pandig wordt geladen en gelost zal geen sprake zijn van geluidhinder mits deuren worden gesloten. Geluidsoverlast kan nog ontstaan bij woningen in de directe omgeving door het manoeuvreren van vrachtwagens. Hiervoor kunnen (ontwerp-)technische maatregelen (b.v. glas en geluidsgedempte ventilatieroosters) worden genomen. Gestreefd wordt naar een isolatiewaarde van deze woningen van 35dBA.

Voor de woningen rond de ingangen van de parkeergarages geldt hetzelfde. Het aanbrengen van geluidsabsorberende bekleding op plafonds en wanden kan hier veel hinder tegengaan.

Daar waar woningen in de directe omgeving van de commerciële ruimten zijn gelegen, kunnen afzuiginstallaties, koelmachines, luchtuitlaten e.d. hinder (geluid en geur) veroorzaken. Dit is vooral aan de orde bij de het deelplan kom zuid. Ook overlast door horeca verdient aandacht. Bij de uitwerking van bouwplannen dient hier rekening mee gehouden te worden. Bij de milieuvergunning voor de inrichting zullen voorwaarden worden gesteld teneinde te voldoen aan de milieunormen.

## **5.3 Bodemverontreiniging**

Verspreid binnen het centrum van Rosmalen zijn om diverse redenen op een veertigtal locaties bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze geven in algemene zin een goede indruk van de bodemkwaliteit. Overwegend zijn hierbij lichte verontreinigingen van metalen, PAK's en minerale olie in de grond aangetroffen terwijl in het grondwater een lichte verontreiniging met chroom en een matig tot sterk verhoogd gehalte aan zink is aangetoond. Dit laatste is toe te schrijven aan een verhoogde achtergrondwaarde welke zich met name manifesteert in het zandgebied van Rosmalen.

Plaatselijk komen in de grond bijmengingen met puin en kooltjes voor.

Op basis van archiefonderzoek blijkt binnen het centrum van Rosmalen sprake te zijn van 21 (potentiele) verdachte locaties. Deze locaties zullen ofwel in het kader van het project Landsdekkend Beeld danwel bij planontwikkeling nader worden onderzocht en uiteindelijk waar nodig worden gesaneerd.

Binnen het plangebied is beperkt bodemonderzoek verricht. Evenwel is bekend dat ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 71 een verontreiniging is aangetroffen die het gevolg is van het afleveren van brandstoffen en metaalbewerking. Op basis van nader onderzoek zal de aard en omvang van de verontreiniging bepaald moeten worden. De ter plaatse nog aanwezige ondergrondse tanks zijn al gesaneerd.

Naast de voornoemde locatie, zijn binnen het plangebied nog een drietal potentieel verdachte locaties aanwezig welke nader moeten worden bekeken. Het betreft hier:

- Dorpsstraat 73, voormalige smederij.
- Raadhuisstraat 17-19, voormalig benzinstation en autoherstel (reparatie/ spuiterij). In de ondergrond zijn nog tanks aanwezig. Of deze gereinigd zijn is niet bekend.
- Nieuwstraat 6, voormalige autoherstel.

#### Bodemonderzoek

In het kader van de planontwikkeling en later ten behoeve van de afgifte van de benodigde bouwvergunningen dient conform de NEN 5725 en NEN 5740 bodemonderzoek te worden verricht.

Naast het feit dat voor de bovengenoemde deellocaties de strategie verdachtmoet worden gehanteerd, kan voor het overige deelgebied uitgegaan worden van onverdacht (tenzij uit historisch onderzoek anders blijkt dan strategie verdacht).

Afhankelijk van de resultaten dient beoordeeld te worden of aanvullend c.q. nader onderzoek, volgens de daarvoor geldende protocollen, noodzakelijk is.

Aangezien ter plaatse kelders worden gerealiseerd, waarbij een aanzienlijke hoeveelheid grond naar elders zal worden afgevoerd, zal bekeken worden of het zinvol is om het vorenstaande bodemonderzoek eventueel te combineren met een in-situ partijkeuring.

## 5.4 Waterparagraaf

Het plangebied ligt op de hoge zandgronden. De ontwatering vindt hier grotendeels plaats door infiltratie van regenwater in de bodem. Het stedelijk gebied is voorzien van een gemengd rioelstelsel waarin naast het huishoudelijk afvalwater ook afstromend regenwater wordt afgevoerd naar de rioelwaterzuivering van het waterschap Aa en Maas (RWZI Ooijen).

#### Waterneutraal

Integraal waterbeheer beoogt duurzame en veerkrachtige (stedelijke) watersystemen waarbij schoon hemelwater in principe gescheiden blijft van afvalwater. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen wat betekent dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Een toename van het verharde oppervlak mag dus niet leiden tot het vergoten van de oorspronkelijke waterafvoer uit het gebied. De bergingscapaciteit van het nieuwe stedelijke watersysteem moet daartoe worden gedimensioneerd op een bui die eens in de 10 jaar voorkomt. Dit is een bui van 27,3 mm.

De geplande verstedelijking zal directe bodeminfiltratie van hemelwater straks verhinderen. Overtollig regenwater moet daarom op andere wijze in de bodem worden gebracht en/of op andere wijze worden geborgen. Dit kan op diverse manieren. Voor plan Centrum Rosmalen wordt gekozen voor een combinatie van technieken. Zo zal het regenwater via oppervlakkige afvoer onder verval in een zogenaamd infiltratieriool worden verzameld. Kleine regenbuien zullen via deze hemelwatervoorziening ter plekke infiltreren in de bodem. Overvloedige regen wordt door de zelfde voorziening vertraagd afgevoerd naar de zuidelijk van het plan te realiseren waterloop langs de noordzijde van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen. Deze waterloop moet voor een voldoende bergingscapaciteit minimaal een wateroppervlakte krijgen van 1000m<sup>2</sup>.

#### Scheiden regenwater en afvalwater

Afvalwater en schoon regenwater blijven in het plan van elkaar gescheiden. Het afvalwater wordt via de riolering verzameld in een rioolgemaal. Dit gemaal verpompt het afvalwater naar de rioolwaterzuivering van het waterschap.

Met de aanleg van de infiltratievoorziening en de nieuwe waterloop ontstaan kansen om naastgelegen delen van het bestaande stedelijk gebied af te koppelen van de gemengde riolering.

## 5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op aanvoer en verkoop van LPG, het gevaarlijk transport per spoor en de tijdelijke opslag en verkoop van vuurwerk. Ten zuiden van het plangebied aan de Molenstraat ligt een LPG tankstation. Het vulpunt veroorzaakt op basis van de (aangepaste) risico afstanden uit de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) de grootste contouren. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmeringen voor het plangebied. De contour voor het groepsrisico is 150 meter. In de huidige situatie komt het groepsrisico in de buurt van de oriënterende waarde. In het nieuwe bestemmingsplan zal de bestaande situatie worden vastgelegd zodat een aanvullende regeling niet noodzakelijk is. Hierdoor moet, in samenwerking met de regionale brandweer, goed afgewogen worden of risico's acceptabel blijven bij het uitvoeren van nieuwe plannen die binnen deze contour vallen.

Vanuit de prognose van Prorail komt naar voren dat het gevaarlijk transport per spoor over het traject 's-Hertogenbosch - Nijmegen beperkt wordt tot minimum waarbij de risico's verwaarloosbaar zijn. Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico als gevolg van gevaarlijk transport per spoor is niet relevant voor het plangebied.

Binnen het plangebied zijn een tweetal inrichtingen gerechtigd vuurwerk te verkopen. Het betreffen de inrichtingen Profile van Hassel aan de Dorpsstraat 29 en C. Meesters Vuurwerk B.V. aan de Hoogstraat 66. De inrichtingen hebben op basis van het Vuurwerkbesluit voldoende maatregelen getroffen waardoor de omliggende woningen buiten de risicoafstanden zijn gelegen.

## 5.6 Milieuhindercontouren

In een scan zijn bedrijven en instellingen onderzocht welke mogelijk middels milieuhindercontouren invloed zouden kunnen hebben op het verantwoord inpassen van gevoelige functies. Uit de scan komen geen specifieke aandachtspunten naar voren.

Bij de ontwikkelingen van Kom Rosmalen worden naast woningen ook detailhandel, cafés en supermarkten gebouwd. Vanuit 'Bedrijven en Milieuzonering' van VNG komt naar voren dat in een 'gemengd gebied' detail handel en horeca dusdanig weinig belastend zullen zijn, dat de eisen uit het bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven voldoende bescherming biedt. Een supermarkt echter valt volgens VNG onder categorie B. Gevolg is dat het gebouw bouwkundig gescheiden dient te zijn van woningen. Daar geluid het belangrijkste hinder aspect is en dit door enerzijds de parkeergarage en anderzijds het inpandig laden en lossen beperkt wordt, kunnen de supermarkten in het plan worden geïntegreerd.

## 5.7 Energie

Energie is een speerpunt van het gemeentelijke milieubeleid. Voor nieuwbouw van woningen, kantoren en winkels is het beleid dat minimaal 25% minder energie wordt gebruikt (kooldioxide wordt uitgestoten) dan bij het energieverbruik dat ontstaat bij toepassing van de wettelijke normen uit het bouwbesluit op het moment van de bouwaanvraag. Voor wat betreft opwekking van duurzame energie wordt aangesloten bij het landelijke beleid. Dat wil zeggen opwekking van 5% van de energie d.m.v. duurzame bronnen in 2010 en 10 % in 2020. Voorts wordt gestreefd naar toepassing van Lage Temperatuur Verwarming.

## 5.8 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Onder duurzame stedelijke ontwikkeling wordt verstaan dat bij de planontwikkeling, bouw en inrichting en beheer van de openbare ruimte, rekening wordt gehouden met milieu- en duurzaamheidsaspecten. Belangrijke thema's daarbij zijn: energie, water, afval, verkeer, materiaalgebruik, bodem, geluid en natuur.

Als het gaat om bouw van woningen is in de regio 's-Hertogenbosch het Convenant Duurzaam Bouwen 's-Hertogenbosch van kracht dat is afgesloten tussen ontwikkelaars, architecten, corporaties en gemeenten. Het accent ligt hierbij op energiebesparing, het toepassen van niet-uitlogende materialen en het toepassen van duurzaam geproduceerd hout (FSC). Daar waar het gaat om de utiliteitsbouw wordt het Nationaal pakket utiliteitsbouw gehanteerd waarbij minimaal de kostenneutrale en kostenbesparende maatregelen worden toegepast.

Voor het openbare gebied is het Nationale Pakket GWW van toepassing. Daarbij worden ten minste alle vaste, en kostenneutrale variabele maatregelen toegepast alsmede de maatregelen waarvan de kosten binnen een redelijke termijn worden terugverdiend. Op termijn zal de gemeentelijke Standaard materialen en constructies hiervoor in de plaats komen.

Gestreefd wordt naar het intensief gebruik maken van de beschikbare ruimte. Dit kan door het bouwen meerdere lagen, ondergrond parkeren etc. Gezien de centrumfunctie van het gebied is reeds sprake van relatief intensieve bebouwing.

## 5.9 Wettelijke regelingen en civieltechnische zaken

In het basispakket duurzame woningbouw wordt de voorkeur gegeven aan een gesloten grondbalans. Bij de ontwikkeling van Komplan zuid is dit niet mogelijk. Er is gekozen voor een centrum met een ondergrondse parkeergarage.

### Ontgrondingsverordening

Onderzocht is of voor de locatie een ontgrondingsvergunning bij de provincie moet worden aangevraagd. Een ontgrondingsvergunning is afhankelijk van de diepte, het aantal kubieke meters grond en de locatiespecifieke eigenschappen. Omdat het gaat om een gesloten parkeergarage, kan er een vrijstelling verleend worden van de ontgrondingsvergunning. De parkeergarage behoort namelijk tot een bouwwerk als genoemd in het 4e lid van Artikel 1 van Hoofdstuk 1 van de Ontgrondingsverordening Noord-Brabant 1998.

### Woningwet / Bouwverordening

Voor een verblijfsruimte kan pas een bouwvergunning worden afgegeven indien op basis van bodemonderzoek is gebleken dat de locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. In het geval er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dient de bouwaanvraag te worden aangehouden tot het moment dat ingevolge de Wet bodembescherming een beschikking wordt afgegeven waarbij ingestemd wordt met een ingediend saneringsplan. Indien de sanering valt onder het Besluit Uniforme Saneringen (BUS), dan geldt de aanhouding tot het moment dat een ontvankelijke melding o.b.v. het voornoemde besluit is ingediend.

## Bouwstoffenbesluit

De grond dient afgevoerd te worden conform het Bouwstoffenbesluit en dient daartoe op termijn bemonsterd te worden. Daarnaast bestaat o.b.v. de Vrijstellingsregeling grondverzet de mogelijkheid om de vrijkomende grond niet als bouwstof maar als bodem her te gebruiken. Voorwaarde is wel dat e.e.a. kan plaatsvinden volgens een vastgesteld Bodembeheersplan, waarvan een bodemkwaliteitskaart, met een beschrijving van de bodemkwaliteit van de herkomst- en bestemmingslocatie van de grond, deel uitmaakt.

## Grondwaterwet/ Lozingstoestemming riolering/WVO

Richting realisatie moet onderzocht worden of er voor de bouw van de parkeergarages vergunningen noodzakelijk zijn in het kader van de grondwateronttrekking. Tevens is het van belang dat eventueel aanwezige grondwaterverontreiniging in de nabijheid goed in beeld zijn en zodanige maatregelen worden getroffen dat a.g.v. de bronnering geen verontreiniging wordt verplaatst c.q. aangetrokken.

Voor het lozen van grondwater zal een melding bij het waterschap worden ingediend. Bij lozing op de riolering zal tevens een melding bij de gemeente worden ingediend. Hierbij is met name de verwerkingscapaciteit van de riolering van belang,

## Wet bodembescherming/ Wet milieubeheer

Degene die voornemens is de bodem te saneren dan wel handelingen te verrichten ten gevolge waarvan de verontreiniging van de bodem wordt verminderd of verplaatst, dient dit voornemen, voorafgaand aan de sanering, te melden bij het college van burgemeester en wethouders.

Naar aanleiding van deze melding dienen burgemeester en wethouders in een beschikking vast te stellen of (de ernst) en zo ja wanneer (spoedeisendheid en tijdstip) saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Indien (sanerings)maatregelen noodzakelijk zijn, dienen zij tevens in te stemmen met het saneringsplan, waarin is vastgelegd tot hoever (de saneringsdoelstelling) en op welke manier (de saneringwijze) de verontreiniging zal worden gesaneerd.

Voor het langdurig opslaan van grond in depots of voor het toepassen van installaties die nodig zijn voor het uitvoeren van een sanering, kan het nodig zijn dat een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is vereist danwel dat e.e.a. kan worden afgedaan met een melding op grond van een AmvB-besluit.

## **6 Civieltechnische aspecten**

### **6.1 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. De civieltechnische aspecten die zijn verbonden aan de ontwikkelingen in het plangebied, zullen worden geregeld in afzonderlijke overeenkomsten. Zo is er voor het plangebied Kom Zuid al een samenwerkingsovereenkomst gesloten.



## 7 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan worden een aantal projecten onderscheiden. Per project wordt in deze paragraaf de financieel-economische haalbaarheid op hoofdlijnen besproken.

### Locatie Komplan Zuid

In het zuidelijk Komplan is de grond in handen van private partijen. Met deze partijen wordt een exploitatieovereenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt met betrekking tot het verhaal van kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied.

De gezamenlijke doelstelling van de gemeente en de private partijen is om te komen tot een hoogwaardig en openbaar toegankelijk winkel- en woongebied met bijpassende openbare ruimte in het centrum van Rosmalen. Overeenkomstig de aan de gesloten Samenwerkingsovereenkomst ten grondslag liggende uitgangspunten kiest de gemeente primair voor een faciliterend grondbeleid, waarbij de realisering risicodragend voor rekening komt van de ontwikkelende private partijen.

Het kan echter voorkomen, dat de private partijen er niet in slagen de eigendommen van derden te verwerven die benodigd zijn ten behoeve van de realisering van het bestemmingsplan. In dergelijke omstandigheden – waarin ontbrekende eigendommen cruciaal zijn voor het welslagen van de gehele ontwikkeling - wil de gemeente (omwille van de realisering van het bestemmingsplan) de regierol ten aanzien van de verwerving van de resterende eigendommen ter hand nemen en zo nodig gebruik maken van de ter beschikking staande grondbeleidsinstrumentarium. Een dergelijke interventie is dan nodig om de realisering van het bestemmingsplan en daarmee de gemeentelijke doelstellingen mogelijk te maken.

In voorkomende gevallen zullen met de private partijen afstemmende afspraken worden gemaakt.

Indien en voor zover de gemeente de verwervingen ter hand neemt geschiedt dat op basis van de wettelijke randvoorwaarden, kaders en procedures. De in dat verband door het college en/of de raad in concreto te nemen besluiten worden via de gebruikelijke weg voorbereid en aan het beslissingsbevoegde orgaan voorgelegd.

De parkeergarage wordt door en voor rekening en risico van de private partij aangelegd en geëxploiteerd. Ter bevordering van de financiële haalbaarheid van de aanleg en exploitatie van deze garage, wordt overgegaan tot parkeerregulering in de kom van Rosmalen, waaronder invoering van betaald parkeren.

### Locatie PTT

De grond op deze locatie is grotendeels in handen van private partijen. De kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied zullen op basis van een exploitatieovereenkomst worden verhaald op de private partij.

De gemeentegrond zal, conform het gemeentelijk grondbeleid, marktconform worden ingebracht .

### **Diverse particuliere projecten**

De betreffende gronden zijn in handen van private partijen, waarmee zonodig middels het sluiten van overeenkomsten afspraken zullen worden gemaakt met betrekking tot het verhaal van kosten voor voorzieningen in het openbaar gebied.

### **Overige aanleg openbaar gebied**

Dit bestemmingsplan voorziet buiten voormelde projecten in een aantal aanpassingen en wijzigingen in het openbaar gebied. Het ontwerp en de uitvoering van de herinrichting van de Driesprong is in het Investeringsplan opgenomen voor het jaar 2008. Hiervoor is een bedrag van 800.000,- euro geraamd.

Daarnaast zal er mede als gevolg van de nieuwbouw de openbare ruimte in het centrum op diverse plaatsen worden aangepast.

Het betreft hier het ophogen en herinrichten van de Hoogstraat, het aanpassen van de Raadhuisstraat en het aanpassen van de Brouwerijstraat. Deze kosten komen ten laste van het Grondbedrijf. Hiervoor is dekking voorzien binnen het Komplan Rosmalen.

### **Conclusie:**

Concluderend kan worden gesteld dat ruimtelijke planvorming zoals neergelegd in dit bestemmingsplan voor het centrum van Rosmalen financieel-economisch te verantwoorden is.

## **8 Bestuurlijk juridische aspecten**

### **8.1 Planmethode**

Het bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen' is opgezet als een gedetailleerd plan, waarin enerzijds de bestaande situatie en bestaande waarden worden vastgelegd en anderzijds het ruimtelijk kader wordt geboden voor de voorgestane ontwikkelingen. Er is nadrukkelijk gekeken waar grootschalige ontwikkelingen ruimtelijk tot de mogelijkheden behoren en waar de ontwikkelingen kleinschalig moeten worden vormgegeven. De ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden gezien in combinatie met de welstandsnota die een bijzonder welstandsregiem toekent aan grote delen van dit plangebied, daardoor zullen de maat en schaal op die plekken die echt van belang worden geacht, worden gewaarborgd.

Naast het gegeven dat er nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, is het bestemmingsplan voor een belangrijk gedeelte ook een beheersplan. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande rechten zoals die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum 94 en de feitelijk, bestaande situatie. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de eisen van digitalisering en standaardisatie die voor alle Bossche plannen zullen gelden en welke gebaseerd zijn op de eisen die worden gesteld vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, welke in 2008 in werking zal treden.

### **8.2 Planbeschrijving**

Op de plankaart en in de voorschriften is de visie zoals omschreven in paragraaf 4.4 van deze toelichting als volgt vertaald.

Het van oorsprong fijnmazige wegenpatroon gecombineerd met lintbebouwing, is kenmerkend voor het centrum van Rosmalen. In de loop der jaren is het wegenpatroon verder verdicht en daarmee is ook de bebouwingsdichtheid in het centrum verder toegenomen. Juist de bebouwing in stroken aan de straat is kenmerkend en structurerend voor het centrum van Rosmalen. Kortom: bebouwing is naar de straat gericht en kenmerkt zich door een beperkte bouwdiepte. Binnen de systematiek van dit bestemmingsplan is er dan ook duidelijk voor gekozen om de hoofdbebouwing vast te leggen in bebouwingsvlakken. Dit wijkt af van het bestemmingsplan Centrum 94 dat uitsluitend uitgang van voorgevelrooilijnen hetgeen de structuur niet ten goede komt.

De hoofdbebouwing wordt vastgelegd in bebouwingsvlakken, die door hun situering en grootte, met de bijbehorende bebouwingsvoorschriften, bepalen waar de hoofdbebouwing mag worden gesitueerd, c.q. wordt vastgelegd. Indien bebouwing op onbebouwde percelen, danwel verdichting van bestaande structuren leidt tot een versterking van de stedenbouwkundige ruimtelijke structuur, is eveneens een bouwvlak of een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde bebouwing, direct of indirect mogelijk te maken.

## **8.3 Opzet van de voorschriften**

### **Paragraaf I**

#### **Begripsbepalingen en wijze van meten c.q. berekenen**

In deze paragraaf zijn zoals de titel al aangeeft de begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen opgenomen.

Deze bepalingen gelden voor alle bestemmingen.

### **Paragraaf II**

#### **Bestemmingsregeling**

Binnen dit plangebied komen 10 bestemmingen voor:

##### *Bedrijven (artikel 3)*

De binnen het plangebied voorkomende bedrijven die qua maat, schaal en uitstraling niet met de woonfunctie verenigbaar zijn, zijn opgenomen in deze bestemming. Het betreft hier het aannemersbedrijf aan de Dorpsstraat, het poeliersbedrijf aan de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat en het bedrijf Strabag aan de Spoorstraat. De bedrijven zijn positief bestemd. De gemeente is voorstander van ontwikkelingen op deze locaties die beter aansluiten op het omliggende woonmilieu. Bij de vaststelling van dit plan is er echter geen enkel zicht in welke vorm en/of wanneer deze nieuwe ontwikkelingen plaats vinden. Als concrete plannen zich in de toekomst aandienen kan realisering daarvan plaats vinden middels een projectprocedure.

##### *Centrum 1 (artikel 4)*

Voor de "winkelacht" en aangrenzende gebieden die tot het primaire winkelgebied behoren, is de bestemming Centrum 1 opgenomen. Dit houdt in dat zich hier de volgende functies mogen vestigen:

- Detailhandel;
- Horeca I en II;
- Kantoren met baliefunctie;
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- Maatschappelijke dienstverlening;
- Woondoeleinden.

Langs de Dorpsstraat, de Raadhuisstraat, de Catelijnen en de Driesprong zijn daartoe bouwvakken opgenomen. Per bouwvlak is de maximale goothoogte, het maximaal bebouwingspercentage en de bestemming vastgelegd. De bouwvlakken hebben in principe een diepte van 15.00 meter.

##### *Centrum 2 (artikel 5)*

De ontwikkelingen binnen het binnengebied van Komplan-Zuid zijn ingrijpend en dienen zorgvuldig te worden afgestemd op de bestaande omgeving. Daarom voor dit gedeelte gekozen voor een afzonderlijke bestemming met een specifieke regeling voor de bebouwing en functies. Bij deze bestemming is nadrukkelijk gekozen voor de mogelijkheid om middels het stellen van nadere eisen de bebouwing vorm te geven en te sturen. Daarbij is in het bestemmingsplan de maximale bebouwingshoogte vastgelegd. Daarbij kunnen nadere eisen gesteld aan de plaats en de vorm van daken en dakschilden. Om aan te sluiten bij de fijnmazige dorpse structuur is het namelijk van belang dat er veelvuldig dakschilden en kappen voorkomen. In het bestemmingsplan kan dat niet vooraf gedetailleerd worden geregeld. De nadere eisen regeling is tevens van belang om een goede aansluiting op de bestaande omgeving te bewerkstelligen en om een wisselend bebouwingsbeeld aan de Dorpsstraat te creëren.

### *Gemengd (artikel 6)*

Grenzend aan de bestemming Centrum is de bestemming Gemengd gelegen. Hier kunnen zich functies vestigen die wel gelieerd zijn aan het centrum maar niet behoren tot het primaire winkelgebied.

De volgende functies mogen zich hier vestigen:

- Kantoren met baliefunctie;
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- Maatschappelijke dienstverlening;
- Woondoeleinden.

Het maximaal toegestane aantal vierkantemeters is eveneens op de plankaart vastgelegd. Binnen deze bestemming behoort de vrije vestiging en / of de uitbreiding van detailhandel niet tot de mogelijkheden. Hetzelfde geldt voor Horeca II. Daar waar deze bestemming op de plankaart is vastgelegd middels een (h) mag een horeca II bedrijf zich vestigen dan wel voortbestaan. Het aantal horeca II vestigingen is iets uitgebreid om met name de levendigheid in het nieuw deel van het centrum te vergroten, maar wordt anderzijds sterk beperkt om overlast te voorkomen.

De bouwvlakken hebben in principe een diepte van 15.00 meter. Per bouwvlak is de goothoogte, het bebouwingspercentage en de bestemming aangegeven.

### *Groen (artikel 7)*

Binnen deze bestemming zijn alleen structuurbepalende groenvoorzieningen in het centrum opgenomen.

### *Maatschappelijk (artikel 8)*

De kerk en de begraafplaats zijn in deze bestemming opgenomen. Voor de bebouwing is in de voorschriften een maximale hoogte opgenomen.

### *Verkeer (artikel 9)*

Deze bestemming bevat het gehele plangebied dat niet is begrepen onder de overige bestemmingen. De bestemming "Verkeer" regelt in hoofdzaak de wegen, paden en verblijfsgebieden in het plangebied. Op het parkeerterrein ten oosten van de kerk is een wijzigingsbevoegdheid aangegeven. Het is in de toekomst mogelijk om hier een pastoraal centrum te realiseren. Conform de landelijke richtlijn Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen, is de spoorlijn ook in de verkeersbestemming opgenomen.

### *Wonen (artikel 10)*

Deze bestemming omvat een groot deel van het plangebied, gelegen rond het centrum. Het bouwvlak is in principe 15.00 meter diep mits de afstand van de achterzijde van het bouwvlak tot de perceelsgrens aan de achterzijde ten minste 10.00 meter bedraagt. Indien het achterperceel niet dusdanig groot is, is het bouwvlak minder diep als 15.00 meter. In tegenstelling tot het bestemmingsplan 'Centrum 94' is er niet overal rechtstreeks een bouwvlak van 15.00 meter diep opgenomen omdat er binnen het plangebied situaties zijn waar een bouwvlak van 15.00 meter stedenbouwkundig kan leiden tot ongewenste situaties. Middels een vrijstellingsmogelijkheid kan in bepaalde gevallen het aangegeven bouwvlak op de plankaart toch uitgebreid worden tot 15.00 meter mits er stedenbouwkundig een aanvaardbare situatie ontstaat, waarbij in ieder geval de daglichttoetreding en de privacy gegarandeerd worden. Per bouwvlak is de woningtypologie, het maximaal aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage aangegeven.

Aan huis verbonden beroepen of bedrijfsactiviteiten zijn binnen deze bestemming toegestaan als ondergeschikte functie aan de hoofdfunctie. Hierbij is de voorwaarde opgenomen, dat het geen publieksaantrekkende activiteit betreft.

Het uitoefenen van publieksaantrekkende activiteiten aan huis is uitsluitend toegestaan middels een vrijstelling.

De bijgebouwenregeling is opgenomen conform de overal elders binnen de gemeente geldende erfbebouwingsregeling. Dit betekent dat alle hoofdgebouwen zoveel mogelijk binnen het bouwvlak zijn gebracht.

Conform de erfbebouwingsregeling geldt voor de bijgebouwen over het algemeen een maximum oppervlak van 50m<sup>2</sup>, voor de percelen die een oppervlak hebben groter dan 600 m<sup>2</sup> waarbij de ruimte achter de bouwkegel groter is dan 200m<sup>2</sup>, is het toegestaan om bijgebouwen tot 100 m<sup>2</sup> te bouwen.

De hoofdgebouwen zijn zoveel mogelijk binnen het bouwvlak gebracht. Deze bouwvlakken zijn zodanig omkaderd dat deze voor een groot gedeelte voor 100% kunnen worden bebouwd. Per bouwvlak is een bebouwingstypologie aangeduid, die de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bepaalt. Het bebouwingspercentage geldt derhalve niet voor de strook grond die ingevolge de bebouwingsregeling vrij moet blijven van hoofdbebouwing.

## 9 Vooroverleg en inspraak

### 9.1 Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen' versie juli 2003, vanaf 22 september 2003 gedurende 4 weken conform de lokale inspraakregeling voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze in te dienen. In het kader van de inspraakprocedure voor het voorontwerp bestemmingsplan is op 8 oktober 2003 een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze avond is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Tijdens deze avond is ook door de familie Zwinkels het resultaat van een handtekening actie overhandigd, waarbij gepleit wordt voor alternatieve plannen voor het centrum van Rosmalen, waarin het pand Dorpsstraat 69 en de Rosmalense maat behouden blijven. De brief waarop de ondertekening heeft plaatsgevonden, is als bijlage toegevoegd.

Tevens is na de inspraakavond nog de mogelijkheid geboden aan individuele personen om in een gesprek hun reactie te geven. Een afschrift van korte verslagen van deze gesprekken is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Een overzicht en samenvatting van de reacties met nadere afweging is hierna opgenomen onder 9.2.

### 9.2 Reacties vooroverleg en van gemeentelijke adviesorganen met commentaar gemeente

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 B.R.O. 1985 is het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze toegezonden aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Planologische Commissie Gemeentelijke plannen;
2. VROM, regio Zuid;
3. het Ministerie van Economische Zaken, Regio Zuid;
4. het Dagelijks Bestuur van het Waterschap De Aa en Maas;
5. de Kamer van Koophandel te 's-Hertogenbosch;

6. Nederlandse Spoorwegen;
7. Rijksdienst monumentenzorg.

### **9.2.1 Provinciale planologische commissie Noord Brabant (PPC)**

Op 3 maart 2004 heeft de PPC een advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan.

#### *9.2.1.1 Ruimtelijke aspecten*

Het bestemmingsplan behandelt een complexe materie: hoe zijn in een kleinschalige, veelal nog dorpse omgeving, grootschalige meer stedelijke voorzieningen in te passen. Het centrumplan biedt met betrekking tot het verblijfsgebied in hoofdlijnen een goede oplossing: een winkelstructuur in de vorm van een '8'. Om deze '8' werkelijk te laten functioneren is het van belang dat er een goede verbinding tussen het noordelijke en het zuidelijke gedeelte tot stand komt en er een evenwichtige spreiding van trekkers tot stand komt, zeker gezien het feit dat de ontsluiting van het centrum en het parkeren een accent zal krijgen aan de zuidkant en de aantrekkingskracht die van het nieuwe centrum uit zal gaan. (Categorie II).

#### *Commentaar*

De gemeente streeft naar een zo groot mogelijk evenwicht tussen het noordelijke en het, nieuwe, zuidelijke gedeelte. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding is heel nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande (loop)routes en het creëren van een logisch vervolg daarop. Op deze wijze is er een plan ontstaan dat een logische verankering heeft binnen de structuur van het centrum en qua routing zorgdraagt voor een logische aanvulling op het bestaande winkelgebied.

De gemeente heeft geen directe mogelijkheden de branchering te beïnvloeden. Zij onderschrijft het belang van een grote publiekstrekker in het noordelijk deel van het winkelcentrum. In dat verband wordt met name gedacht aan een vestiging van HEMA ter plaatse van waar nu Super gevestigd is. Overigens heeft de gemeente noch privaatrechtelijk, noch publiekrechtelijk, middelen om de branchering van de winkelvoorzieningen in het centrum te sturen.

Wat betreft de bereikbaarheid doet het noordelijke gedeelte zeker niet onder voor het nieuwe, zuidelijke gedeelte. Het noordelijke gedeelte heeft enkele grotere, onoverdekte, parkeervoorzieningen die naast een aantal verspreide kleinere parkeervoorzieningen toereikend zijn om in de behoefte te voorzien. De autobereikbaarheid via de Raadhuisstraat en de Deken van Roestellaan is voldoende en ook voor de toekomst gewaarborgd. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid met het langzame verkeer, zeker vanuit De Groote Wielen. Ook de inrichting van de openbare ruimte is hier van belang. Bij de herinrichting van de Dorpsstraat, zoals die enige jaren geleden heeft plaatsgevonden, is daarom gekozen voor dezelfde inrichting en hetzelfde kwaliteitsniveau zowel voor het noordelijke als het zuidelijke gedeelte. Bij de verdere ontwikkelingen zullen deze oorspronkelijke ontwerputgangspunten gehandhaafd blijven.

#### *9.2.1.2 Planologische aspecten*

De berekeningen met betrekking tot de uitbreiding van het winkelaanbod hebben plaatsgevonden op basis van aannames uit het verleden. Niet duidelijk is hoe de berekeningen zich verhouden tot de meest actuele gegevens en of actualisatie gewenst is. Bij de ontwikkeling van de winkelvoorzieningen dient rekening gehouden te worden met de geleidelijke ontwikkeling van De Groote Wielen. (Categorie III).

#### *Commentaar*

Het detailhandelsbeleid is geactualiseerd. Daartoe is in 2004 een nieuw distributie planologisch uitgevoerd door BRO. Dit onderzoek is beleidsmatig vertaald in de nota Detailhandel van 2006. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is vervolgens een nieuw dpo uitgevoerd om voor de ontwikkeling van het centrum van Rosmalen over de meest actuele gegevens te kunnen beschikken. Verwezen wordt naar hetgeen hieromtrent onder 2.8 is gesteld.

### 9.2.1.3 Milieuaspecten

Voor wegen in het plangebied die niet binnen de 30 kilometerzone liggen dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat er een procedure hogere waarden dient te worden doorlopen dient deze procedure te zijn afgerond voordat het bestemmingsplan in de gemeenteraad wordt vastgesteld. (Categorie II).

#### *Commentaar*

In het plangebied zijn nieuwbouwlocaties opgenomen die niet binnen een 30 kilometerzone liggen. Het betreft de nieuwbouw van een woning bij de pastorie (met de invloed van wegverkeerslawaaï van de Rodenborchweg) en de mogelijke nieuwbouw van 3 woningen aan de Kerkehoek (met de invloed van wegverkeerslawaaï van de Rodenborchweg). Uit onderzoeken is gebleken dat toekenning van hogere geluidswaarden op grond van de Wet Geluidhinder mogelijk is. Alvorens het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, zullen de benodigde procedures voor de toekenning van hogere geluidswaarden worden gevoerd.

### 9.2.1.4 Uitvoering

Het verslag over de uitvoerbaarheid van het plan is summier en geeft weinig informatie. Er is geen fasering of indicatie van de kosten in het openbaar gebied opgenomen waarvoor in het investeringsplan dekking moet worden gevonden. (Categorie II). Inpassing van de 'Nota van aanvullingen' kan ook leiden tot noodzakelijke aanpassingen met betrekking tot de uitvoering (bijvoorbeeld de groenprojecten). (Categorie II).

#### *Commentaar*

De ontwikkellocaties zoals die in de paragraaf over de economische uitvoerbaarheid zijn genoemd, zijn particuliere initiatieven. Voor de belangrijkste ontwikkelingen (Komplan zuid en PTT-Aldi) zijn inmiddels exploitatie overeenkomsten gesloten. De belangrijkste elementen van deze overeenkomsten zijn een regeling met betrekking tot de noodzakelijk grondtransacties tussen gemeente en de private partijen en een verrekening van de kosten voor de aanpassing van het openbaar gebied. Deze overeenkomsten kennen een sluitende begroting, zodat van een dekking vanuit het investeringsplan geen sprake is. De aanpassingen in het openbaar gebied die moeten worden uitgevoerd op basis van de 'Nota van aanvullingen', zijn tevens in deze exploitatieover-eenkomsten verwerkt.

Het ontwerp en de uitvoering van de herinrichting van de Driesprong zijn in het investeringsplan opgenomen voor het jaar 2008. Hiervoor is een bedrag van 800.000 euro geraamd. Door de diverse bouwplannen zal ook de openbare ruimte op andere plaatsen binnen het centrum worden aangepakt zoals de Raadhuisstraat en de Hoogstraat. In het investeringsplan is hiervoor voor het jaar 2008 een bedrag van circa 800.000 euro geraamd. Gelijktijdig met de grotere bouwplannen, wordt dus ook voorzien in de herinrichting van de openbare ruimte. Bomen maken hier onderdeel van uit.

Wat betreft de fasering wordt het volgende opgemerkt. Het plan Komplan zuid is samen met de parkeerkelder één bouwproject en kan niet gefaseerd worden uitgevoerd. Het in het project opgenomen winkelvolumen zal daarom in één keer op de markt worden gebracht.

Teneinde mogelijke overlast voor de omgeving tijdens de bouw te voorkomen zal bezien worden of een nadere afstemming tussen de bouwprojecten moet plaatsvinden.

## **9.3 Waterschap de Maaskant**

### **9.3.1 Waterparagraaf**

De aangehaalde conclusies met betrekking tot het gevoerde overleg tussen Waterschap en gemeente zijn juist weergegeven.

### 9.3.2 Civieltechnische aspecten

Enkele tekstaanpassingen worden voorgesteld in paragraaf 8.1 Riolering en waterhuishouding van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *Commentaar*

De tekstaanpassingen zijn doorgevoerd, er wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting.

Graag overleg over de compensatie, vanwege de afvoer van schoon water buiten het plangebied, door het vinden van ruimte voor water (infiltratievoorzieningen of berging) in de directie nabijheid van het plangebied.

#### *Commentaar*

Het bestemmingsplan voorziet in het gebied langs het spoor in extra, open, bergingscapaciteit.

## 9.4 Inspraakreacties met commentaar gemeente

In het kader van de inspraak zijn binnen de desbetreffende inspraaktermijn 33 schriftelijke zienswijzen ingebracht, die betrekking hebben op het voorontwerpbestemmingsplan c.q. onderdelen en consequenties daarvan.

### ***Schriftelijk ingekomen reacties***

De Nederlandse Kermisbond; Dekker Smits advocaten namens Van Grinsven Sanidrome BV cs;

Bureau Verkuylen namens M. Biersteker-Stut; C. Duyvesteyn en Th. Hoogervorst, Venstraat 21; Ingrid Block van Grinsven, Robijnborch 7; J.M.J.van Venrooij, Rodenborchweg 30; Henk Jan Pennings, Dorpsstraat 73; P.A.M. Pijpers, Markt 52; J.P.van Creij, Dorpsstraat 25; Marcel Roomans, Dorpsstraat 40; G.J.J. de Weerd, Stationsstraat 6; A.L.Steenbergen, Stationsstraat 4; P.J.A.Bloem, Dorpsstraat 95; A.P.A.E.Heijmans, Dorpsstraat 74; Architectenbureau Gruben BV, namens H.G.Brooks-Pennings, Schoolstraat 10 en L. van den Broek, Schoolstraat 12-14; W.J.Hegmans, Eikenburglaan 1; Jac Verstappen, Stationsstraat 2; T.C.H.C. van der Voort, Raadhuisstraat 8; Stichting Rechtsbijstand, namens W.M.van Grinsven, Dorpsstraat 55; Parochiebestuur Sint-Lambertus; Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsborg; K.D.Pelger en Brouwer, Stationsstraat 10; J.C.J.Klomp, Stationsstraat 16; Stichting Rechtsbijstand namens A.M.P. van Lier en W.M.van Grinsven, Rodenborchweg 28 a en 28 b; ZLTO namens Fam Buys, Slagkampweg 4; J.G.Kremer, Heidonk 3; S.Huijberts e.a., Dorpsstraat 66; DAS Rechtsbijstand namens A.A.M.F.van der Biezen, Dorpsstraat 75; bewoners Pastoriestraat en Deken van Roestellaan; De Brauw Blackstone Westbroek namens bewoners Stationstraat en omgeving; C.Hobo, Venstraat 19; Mevr. Van Uden, Dorpsstraat 83; Van Benthem & Keulen namens Aldi Vastgoed BV.

Hieronder zijn de reacties, zoals deze mondeling en schriftelijk zijn ingekomen per onderdeel samengevat en van commentaar voorzien.

### ***Reactie:***

#### ***Stedenbouwkundige hoofdstructuur***

- Het plan laat veel te hoge en stedelijke bebouwing toe in plaats van behoud van het dorpse karakter. Het oude Rosmalen wordt kapot gemaakt: er komt zo goed als een verdubbeling van het aantal vierkante meters voor winkels, er komen 2 torens die net zo hoog zijn als de toren van de Lambertuskerk, een van de laatst overgebleven oude panden van Rosmalen, Dorpsstraat 69, moet verdwijnen.

### **Commentaar:**

Voorafgaande aan dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad in mei 2003 een structuurvisie voor het centrum van Rosmalen vastgesteld. In deze structuurvisie is een motivering gegeven voor de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling van het centrum van Rosmalen. In de toelichting op het bestemmingsplan is deze stedenbouwkundige verantwoording verder uitgewerkt. Samengevat komt dit er op neer dat er een aantal zaken zijn die het noodzakelijk maken om het centrum van Rosmalen kwalitatief en kwantitatief te verbeteren en te vergroten:

- de nieuwe woonwijk De Groote Wielen. In De Groote Wielen zullen uiteindelijk circa 6300 woningen gebouwd gaan worden. Dit betekent een zeer forse vermeerdering van het woningbestand en de bestaande bevolking van Rosmalen. Weliswaar zal ook in De Groote Wielen een winkel- en voorzieningencentrum worden gerealiseerd, maar dit zal een buurtcentrum betreffen waarin vooral de dagelijkse goederen en diensten geleverd zullen worden. Het centrum van Rosmalen zal het gehele oostelijke stadsdeel moeten bedienen.
- De winkelstructuur van het huidige centrum van Rosmalen voldoet niet aan de eisen. Met name worden in het centrum supermarkten en winkels in het hogere segment gemist. (zie detailhandelsrapport BRO).
- De stedenbouwkundige structuur en de uitstraling van het huidige centrum zijn onvoldoende. Reeds in het bestemmingsplan 'Centrum 94' wordt onderkend dat het centrum van Rosmalen op bepaalde onderdelen verbetering behoeft. Inmiddels is op belangrijke onderdelen daarin verbetering gebracht. Het betreft dan met name de nieuwe ontwikkeling rondom de Vreeburgpassage, de Catelijnen en de herinrichting van de Dorpsstraat. De situatie rondom het zuidelijke gedeelte van de Dorpsstraat is evenwel nog duidelijk voor verbetering vatbaar. Daarbij moet geconstateerd worden dat het geheel van deze straatwand een onsamenhangende structuur heeft en er op sommige locaties in de afgelopen jaren zelfs een verwaarloosd beeld is ontstaan, hetgeen aanzienlijk verbeterd dient te worden.

Op grond van bovenstaande en gezien het feit dat in het zuidelijk deel gronden beschikbaar zijn, heeft de gemeente gekozen voor de planmatige ontwikkeling van een voorzieningencentrum met woningen in het zuidelijke gedeelte van het centrum van Rosmalen. Tevens geldt daarbij het algemene uitgangspunt om bij nieuwbouw de beschikbare ruimte zo intensief mogelijk te benutten. Meervoudig grondgebruik, compacte en hogere bebouwing zijn het resultaat van dit uitgangspunt.

In eerste instantie is een plan ontwikkeld dat sterk inspeelde op de historische structuren, waarbij de Dorpsstraat als belangrijkste drager voor de ontwikkelingen werd ingezet. Hier werd dan ook de hogere bebouwing voorgesteld, terwijl op het achterterrein voorzien werd in lagere bebouwing. Op dit plan zijn veel reacties binnen gekomen. De gemeente heeft daarom het plan in heroverweging genomen, echter het programma is daarbij onveranderd gebleven. Bij het ontwikkelen van een nieuw plan was de kleine schaal van de Dorpsstraat maatgevend.

Alhoewel hierboven is aangegeven dat het zuidelijke gedeelte van de Dorpsstraat in de huidige situatie kwaliteiten mist, moet tevens gesteld worden dat het centrum van Rosmalen ook een aantal positieve en typerende kwaliteiten heeft, die als ontwerpprincipes bij de verdere planvorming kunnen worden ingezet.

In het stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk getracht om de huidige positieve kwaliteiten te benutten en terug te brengen. Belangrijkste element daarbij is de kwaliteit van de lint bebouwing aan de Dorpsstraat, die kort samengevat bestaat uit:

- een natuurlijk c.q. willekeurig beloop van het tracé, gekoppeld aan bijzondere plekken;
- een wisselende breedte van het profiel, geen uniforme rooilijn;
- perceelsgewijze ontwikkelingen met een individuele bebouwingswijze;
- bebouwing in langsrichting met langskappen;
- functiemenging.

De opdracht voor de ontwikkeling van het nieuwe gedeelte van het centrum is juist om deze positieve kwaliteiten langs de Dorpsstraat te gebruiken en zoveel mogelijk als uitgangspunt te nemen. Daarbij moge duidelijk zijn dat het omvangrijke programma van winkel- en commerciële voorzieningen, woningen en parkeervoorzieningen en de noodzaak om te komen tot een financieel haalbaar plan, resulteert in een compact en meer stedelijk plan in het zuidelijk deel. Door met name aan de randen aan te sluiten op de bestaande lagere bebouwing is het gevolg dat in het binnengebied een hogere massa ontstaat.

De Dorpsstraat blijft de belangrijkste drager, de Driesprong fungeert daarbij als plein met een meer historisch karakter. De nieuwe invulling in het zuidelijk deel heeft een geheel eigen sfeer met een meer stedelijk karakter. Qua routing worden de twee gebieden op een logische manier met elkaar verbonden. Ook in het totale beeld van het centrum zal de nieuwbouw voor een deel verscholen liggen achter de bestaande lint bebouwing van de Dorpsstraat. Hier komt een nieuw plein omgeven door hogere wanden en is daardoor ook vanaf een grotere afstand waarneembaar. Zoals nu in de plannen staat aangegeven hebben de wanden rond het plein een hoogte van 14.00 meter en zal er tevens een accent gebouwd worden met een goothoogte van 11.00 meter en een nokhoogte van 24.00 meter.

Het centrum van Rosmalen zal op termijn dus een forse uitbreiding ondergaan, maar anderzijds ook een kwaliteitsimpuls krijgen.

- In tegenstelling met wat in de structuurvisie staat wordt het begrip conserverend niet vertaald in het bestemmingsplan: aan de Schoolstraat en de Dorpsstraat worden ruimere bebouwingmogelijkheden geboden dan de bestaande bebouwing. Hier is sprake van stedelijke bebouwing.

**Commentaar:**

Op enkele punten biedt het bestemmingsplan meer bebouwingruimte ten opzichte van de huidige bebouwde situatie. Echter het vigerende bestemmingsplan 'Centrum 94' geeft op deze locaties ruime bebouwingmogelijkheden. Vanwege de op basis van dat bestemmingsplan verkregen rechten, is getracht om per geval tot een aanpassing te komen. Het bestemmingsplan 'Centrum 94' geeft voor wat betreft de Dorpsstraat een goothoogte aan van maximaal 9.00 meter en een bouwhoogte van 14.00 meter. Waar mogelijk wordt het vigerend recht beperkt. De goothoogte langs de Dorpsstraat ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling heeft een goothoogte variërend tussen de 3.00 en 8.00 meter hetgeen een aanzienlijke beperking is van het bestaande recht en daarmee recht doet aan de term conserverend.

Aan de Schoolstraat heeft de bestaande bebouwing in een aantal gevallen een goothoogte van 3.00 meter. Echter ook hier maakt het bestemmingsplan 'Centrum 94' een goothoogte van 6.00 meter mogelijk. Deze rechten zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingplan. In bepaalde gevallen worden bestaande rechten overgenomen omdat er geen mogelijkheden zijn om deze te verminderen, waardoor het onmogelijk wordt om het gehele wensbeeld waar te kunnen maken. De gemeente is zorgvuldig nagegaan op welke plekken een bijsturing tot de mogelijkheden behoort. Verder is inmiddels de welstandsnota van kracht. In deze nota worden expliciet de bebouwingslinten, waaronder de Schoolstraat en de Dorpsstraat genoemd. In de welstandsnota zijn criteria voor de bebouwing langs deze linten opgenomen ten aanzien van maat en schaal. Hierdoor is er voor de toekomst een extra criterium ingebouwd waaraan getoetst moet worden. Het bestemmingsplan 'Centrum 94' maakte het bijvoorbeeld mogelijk dat binnen de bestemming Centrumvoorzieningen panden met een breedte van 20.00 meter gerealiseerd werden. Ook hierop kan het nieuwe bestemmingsplan in combinatie met de welstandsnota sturen waardoor de bebouwing meer het karakter krijgt van een kleinschalige perceelsgewijze opbouw.

- Als oorspronkelijk bebouwingskenmerk zou de gevelwand vanaf café de Likkepot tot aan De Veer-Woninginrichting, maatgevend moeten zijn en geconserveerd dienen te worden.

**Commentaar:**

Er kan niet gesproken worden van een aaneengesloten gevelbeeld dat loopt vanaf de Likkepot tot De Veer-woninginrichting. Immers waar bij de Likkepot nog gesproken kan worden van een min of meer aaneengesloten dorpsachtige lintbebouwing, ligt er ter plaatse van het pand Dorpsstraat 69 duidelijk een scheiding, omdat ter plaatse van dat pand een meer open en losse bebouwingsstructuur begint. De nieuwe bebouwing aan de Dorpsstraat voorziet wel in een continuering van het huidige gevelbeeld van de Likkepot en de direct daarlangs gelegen panden. De nieuwe panden aan de Dorpsstraat zullen immers worden uitgevoerd als een nagenoeg aaneengesloten bebouwingswand die het karakter draagt van een lintbebouwing bestaande uit een en twee bouwlagen met een kap waarbij de kenmerkende elementen waaronder de verspringingen in de rooilijn en de differentiatie in het gevelbeeld, terug zullen komen.

- Door de plannen zal de eigen identiteit van Rosmalen ingrijpend veranderen. De door de wijkraad opgestelde 'Visie op de toekomstige bebouwing van het centrum van Rosmalen' (mei 2002) is in de prullenbak verdwenen.

**Commentaar:**

Zoals hierboven aangegeven zal in de toekomst het gebruik en de bebouwing van het centrum van Rosmalen intensiveren. Daarbij is zeer zorgvuldig nagegaan waar hogere bebouwing tot de mogelijkheden behoort en waar juist de nadruk moet liggen op de aansluiting met het huidige dorpse karakter zoals dat in de visie van de wijkraad wordt genoemd. Om juist aan de Dorpsstraat de goothoogte te beperken is het noodzakelijk dat elders binnen het plangebied de hoogte groter wordt. Het is derhalve niet mogelijk om de in de visie van de wijkraad aangegeven maximale hoogte van twee lagen op een winkelruimte nergens te overschrijden. Binnen het plan is juist de variatie ontstaan in goothoogte. Deze variëteit in hoogte draagt bij aan diversiteit van de bebouwing. Juist een uniforme hoogte zou kunnen leiden tot een plan met een planmatige opgezet karakter met een mogelijk monotoon beeld.

In de visie wordt verder een voorkeur voor een neoklassieke bouwstijl aangegeven. In een bestemmingsplan wordt niet expliciet gesproken over architectuur, wel over beeldkwaliteit. Om juist de in de visie beoogde architectuur te verkrijgen is er voor het plan een architect gezocht die bekend staat om deze architectuur, waarbij het gevelbeeld zeer gedifferentieerd is. Verder geeft de visie aan dat er ruimte moet zijn voor groen. Omdat het noodzakelijk is dat er een parkeerkelder onder het gehele zuidelijk deel van het centrum gerealiseerd wordt, zal het groen ter plaatse verdwijnen. Er zal naast een bouwplan ook een plan gemaakt worden voor de inrichting van de openbare ruimte. Zelfs op een parkeerdek is het mogelijk dat er in groen wordt voorzien. De plannen zijn echter nog niet in een zover gevorderd stadium dat de inrichting bekend is. Het groen dat verdwijnt door dit plan, zal elders gecompenseerd worden.

**Winkelvoorzieningen**

- De gehanteerde nota Detailhandel is niet meer actueel. Er moet een nieuw DPO komen waarbij rekening gehouden dient te worden met verspreide winkelvestigingen.

**Commentaar:**

Vooruitlopend op de actualisering van het detailhandelsbeleid in 2006 is aan BRO opdracht gegeven om na te gaan hoe groot de uitbreidingsruimte voor het centrum van Rosmalen zal zijn. De uitkomsten van dit rapport (28 oktober 2004) zijn voor wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden ruimer dan in eerdere rapportages. In het voorontwerp bestemmingsplan werd gesproken over een uitbreidingsmogelijkheid van 6.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak detailhandel (opgebouwd uit 5.500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak uitbreiding met 10% verruiming vanwege een kwalitatief hoogwaardige afronding). Mede vanwege het niet verplaatsen van ALDI en SPAR heeft het bureau Droogh Trommelen en Partners in het najaar van 2007 een actualisering van het distributie planologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 2.8. van de toelichting van het bestemmingsplan). Uit het onderzoek blijkt dat er over circa 5 jaren voldoende draagvlak is voor de geplande uitbreiding van het centrum. Daarna is er naar verwachting nog ruimte voor verdere groei van het winkelaanbod in het centrum, vanwege verdere groei van het inwoneraantal (met name in De Grootte Wielen) en door toename van koopkrachtbinding en -toevloeiing.

- Waarom geen groter winkelcentrum in De Grootte Wielen?

**Commentaar:**

Binnen de gemeente 's-Hertogenbosch is gekozen voor een hiërarchische opbouw van de winkelstructuur. Het centrum van 's-Hertogenbosch is het grootste, gevolgd door het centrum van Rosmalen als winkelcentrum op stadsdeelniveau, gevolgd door de diverse wijkwinkelcentra waaronder de Helftheuvelpassage en de Rompertpassage. Daaronder komt het winkelcentrum van De Grootte Wielen. Het zijn winkelcentra die vooral voorzien in dagelijkse boodschappen. Uit het recent uitgevoerde aanvullende detailhandelonderzoek blijkt dat het winkelcentrum van De Grootte Wielen in de toekomst qua omvang iets kan groeien. Het blijft echter een winkelcentrum op wijkniveau en niet op stadsdeelniveau.

Concreet is in de Nota Detailhandel gesteld: De in aanbouw zijnde wijk De Grootte Wielen biedt rond het einde van dit decennium ruimte voor een kleinwijkwinkelcentrum ter grootte van 4.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak, met een accent op dagelijkse artikelen plus 2.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte niet-winkelfuncties, zie rapport van BRO 2004. Het aanbod niet-dagelijkse artikelen wordt relatief beperkt gehouden, zoals in de vorige nota Detailhandel is vastgelegd. Daarvoor kan men straks in eerste instantie terecht in het, mede vanwege de komst van De Grootte Wielen uit te breiden, centrum van Rosmalen. Uiteindelijk – meegroeiend met de ontwikkeling van de woonwijk – dient er in winkelcentrum De Grootte Wielen ruimte te zijn voor twee supermarkten, één uit het hogere en één uit het lagere segment.

- Er dient een spreiding van kleinschalige winkels te komen (ALDI, Kentering, Gildeplein, Strabag, Grootte Wielen). Concentratie van winkels is een illusie.

**Commentaar:**

In het beleid van de gemeente wordt gestreefd naar een concentratie van detailhandel. Dit blijft ook de insteek van het beleid voor de komende jaren. In dat verband kan gewezen worden naar het bestemmingsplan verspreide winkelvestigingen uit 1993. In de loop der jaren is verplaatsing in gang gezet en zal voor een deel zijn beslag krijgen met de realisatie van de het plan in het zuidelijk deel van het centrum. Een deel van de winkels zal voorlopig verspreid gehandhaafd blijven. Concentratie van winkels en voorzieningen heeft grote voordelen: het creëren van een aantrekkelijk centrum met een diversiteit aan functies en ruimtelijke kwaliteit, maar ook goede verkeersontsluiting en parkeervoorzieningen. De concentratie van winkelvoorzieningen heeft een positieve invloed op de levensvatbaarheid en de vitaliteit van het centrum vanwege een grotere koopkrachtbinding. Spreiding van winkelvoorzieningen over woongebieden levert tevens vaak extra overlast.

**Woonvoorzieningen**

- Er is een grote behoefte aan seniorenwoningen, dit dient middels een inspanningsverplichting in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.

**Commentaar:**

Een bestemmingsplan is niet het kader waarbinnen de realisatie van woning categoriën kan worden vastgelegd. In de contracten die met ontwikkelaars zijn en worden gesloten is het gemeentelijk beleid ten aanzien van de differentiatie in prijsklasse vastgelegd. Voor de woningbouw in het zuidelijk deel van het centrum zal geheel overeenkomstig het beleid voorzien worden in circa 20% sociale huur, 20% middeldure koop en 60% dure koop.

- Het gebied van Buijs dient ingericht te worden als stadspark met betaalbaar wonen in het groen voor ouderen.

**Commentaar:**

De gemeente is primair van mening dat de bovengeschetste noodzaak van de verdere ontwikkeling van het dorpscentrum, dient plaats te vinden op het gebied van Buijs en het direct daaraan gelegen gedeelte van de Dorpsstraat.

Het bestemmingsplan 'Centrum' dat ter plaatse vigeert is door de gemeenteraad van Rosmalen vastgesteld op 13 december 1979 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 24 maart 1981. Dit bestemmingsplan is voor het grootste gedeelte van kracht op het gebied van Buijs. Voor de gronden die thans worden gebruikt als maisveld geldt op basis het bestemmingsplan 'Centrum', de bestemming 'Woondoeleinden B', uit te werken door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De tot 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woondoeleinden ten dienste van eengezinshuizen met bijbehorende voorzieningen, voor verkeersdoeleinden ten dienste van het plaatselijke bestemmingsverkeer en de ontsluiting van de hiervoor genoemde woningen en voor recreatieve doeleinden ten dienste van groen-, plantsoen- en/ of speelvoorzieningen ten behoeve van de hiervoor genoemde woningen. Op de betreffende gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat voor woondoeleinden uitsluitend mogen worden gebouwd vrijstaande, dubbele en/ of aaneen gebouwde eengezinshuizen (niet meer dan zes aaneen) met bijbehorende aanbouwen, vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen de begrenzing van deze bestemming mogen maximaal 35 woningen worden opgericht, met een maximale goothoogte van 5.50 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Bij de uitwerking dient onder andere in acht genomen te worden dat de afstand van de voorgevel van de eengezinshuizen tot enig ander gebouw nergens minder mag bedragen dan 10 meter.

De gemeente blijft primair van mening dat de verdere ontwikkeling van het centrum op deze locatie dient plaats te vinden en wijkt daarmee af van de uitwerking zoals voorgesteld in het bestemmingsplan 'Centrum' uit 1979.

Vanuit de historie is er binnen Rosmalen nooit sprake geweest van een stads- of dorpspark. Bij de suburbane opzet die kenmerkend is voor Rosmalen is een stadspark ook minder voor de hand liggend. Omdat de uitbreidingsruimte in het centrum beperkt is en omdat beleidsmatig is vastgelegd dat het centrum van Rosmalen wordt opgewaarderd tot een voorzieningencentrum op stadsdeel niveau heeft er voor de locatie een belangenafweging plaatsgevonden, waarbij het primaat is gelegd bij de uitbreiding van de voorzieningen.

### **Groenvoorzieningen**

- De ambities zoals die zijn opgenomen in de structuurvisie ten aanzien van het groen worden niet nagekomen. Op veel plaatsen is 100% bebouwing toegestaan. Alle huidige groenplekken dienen gehandhaafd te blijven en bij voorkeur enige uitbreiding te krijgen.

### **Commentaar:**

In de Centrumvisie Rosmalen wordt op blz 32 het wensbeeld voor de openbare ruimte binnen het centrum uiteengezet en welke plekken in de toekomst voor een ontwikkeling in aanmerking komen. Ook in de aangepaste toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan is het wensbeeld voor wat betreft groen uiteengezet.

Slechts op een zeer beperkt aantal plaatsen is een bouwvlak ter grootte van het bouwperceel met een bebouwingspercentage van 100% toegestaan. Het betreft hier uitsluitend bouwvlakken binnen de bestemming Centrumdoeleinden die overwegend voorzien zijn van een ondergrondse parkeergarage. In alle andere gevallen betreft het een bouwvlak dat slechts een beperkt gedeelte van het bouwperceel omvat. Uitsluitend dit bouwvlak heeft dan een bebouwingspercentage van 100% .

De nieuwe ontwikkeling in het zuidelijk deel omvat een bouwvlak met een bebouwingspercentage van 100%. Dit betekent dat het totale vloeroppervlak bebouwd kan worden. Omdat het centrum van Rosmalen een zogenaamd 'aangewezen gebied' betreft, zoals bedoeld in het gedeelte van de APV waarin de kapvergunning is geregeld, betekent dit dat het waardevol groen in principe gehandhaafd moet blijven. In dit geval is er gekozen voor een geheel onderkelderd plan. Dit betekent dat daarmee tevens de keuze is gemaakt dat het bestaande groen niet gehandhaafd kan blijven. Het bestaande groen is geïnventariseerd en gewaardeerd. Een rapport hiervan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het bestaande groen zal gecompenseerd worden door nieuw groen elders binnen het centrum.

Door bepaalde ontwikkelingen zal er groen verdwijnen. Maar er zullen ook nieuwe ontwerpen voor de inrichting van de openbare ruimte gemaakt worden. Bomen en groen maken onderdeel uit van een dergelijk ontwerp. Het ontwerp en de uitvoering van de herinrichting van de Driesprong is het investeringsplan opgenomen voor het jaar 2008. Hiervoor is een bedrag van € 800.000,- geraamd. Door de diverse bouwplannen zal ook de openbare ruimte op ander plaatsen binnen het centrum worden aangepakt zoals de Raadhuisstraat en de Hoogstraat. Hiervoor is dekking voorzien binnen het komplan Rosmalen.

- In het plan worden de bestaande groenplekken opgenomen in de verkeersbestemming of in de bestemming Groen, dit scheidt verwarring.

**Commentaar:**

Omdat het bestemmingsplan vooruitloopt op de inrichting en omdat inrichtingsplannen vaker wijzigen dan bestemmingsplannen is het niet raadzaam het groen zeer gedetailleerd vast te leggen. Alleen dat groen dat is aangemerkt als structureel groen, is op de kaart als zodanig aangemerkt middels de bestemming groen. In dit geval bijvoorbeeld het groen langs het spoor.

**Horecavoorzieningen**

- Binnen de bestemming Centrumdoeleinden, dient niet overal horeca toegelaten te worden.

**Commentaar:**

Horeca vestigingen kunnen een bijdrage leveren aan de levendigheid van het straatbeeld, ook tijdens de avonduren en voorzien in een behoefte van het publiek. In het bestemmingsplan is een onderscheid gemaakt in 3 horeca categorieën. De zwaarste categorie horeca vestigingen te weten: discotheken, dancings et cetera zijn vanwege de mogelijke overlast, in het centrum van Rosmalen niet toegelaten. Binnen de bestemming centrumdoeleinden is een vrije vestiging van horeca bedrijven in de categorie 1 overal toegestaan. Horecavestigingen in categorie 2, waaronder cafe's, zijn rond de pleinen zoals de Driesprong en het nieuwe plein in het zuidelijke gedeelte van het centrum en langs het zuidelijke gedeelte van de Dorpsstraat beperkt mogelijk. Daarbij dient tevens in aanmerking te worden genomen dat er mogelijk twee horecavestigingen in de toekomst zullen verdwijnen (de Kep en de Bierelier).

- Binnen de bestemming Gemengde doeleinden dient een uitwaaiing van de functies: kantoren, bedrijven, detailhandel en horeca te worden tegengegaan.

**Commentaar:**

In de bestemming Gemengd is niet zonder meer een vrije vestiging van de genoemde functies mogelijk. De functies genoemd onder Artikel 6 Gemengd a tot en met d kunnen overal binnen de bestemming voorkomen en kunnen dus ook wisselen, de functies e tot en met i zijn reeds bestaande vestigingen, die op de plankaart ook als zodanig zijn vastgelegd, waarbij de detailhandel daarnaast middels een code is gelimiteerd. Functies als horeca en detailhandel kunnen als nieuwe vestigingen niet verspreid binnen de Gemengde doeleinden voorkomen.

**Verkeer**

- De combinatie van nieuwe winkels en woningen is te massaal voor de verkeersinfrastructuur van het centrum van Rosmalen.

**Commentaar:**

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een inzicht gegeven in de verkeersstructuur van het plangebied met de huidige en toekomstige verkeersintensiteiten. Het bestaande wegennet biedt voldoende mogelijkheden om de toename van het autoverkeer in het centrum, welke het gevolg zullen zijn van dit bestemmingsplan, op te vangen.

Daarbij dient in aanmerking te worden genomen dat vanwege de verbetering van de verkeersinfrastructuur, rondom Rosmalen, de verkeersdruk in de bebouwde kom van Rosmalen, zal afnemen.

- Afsluiting Dorpsstraat voor alle verkeer vanaf locatie ABN AMRO tot aan hoek Dorpsstraat/Raadhuisstraat; verbod van alle verkeer op de Driesprong ten tijde van evenementen, om de ontmoetingsfunctie van het plein gestalte te geven.

**Commentaar:**

Het betreft een verkeersmaatregel, die niet primair binnen het kader van dit bestemmingsplan aan de orde komt. Bij de realisering van de plannen zal bezien worden of nadere maatregelen noodzakelijk zijn.

- Bezwaar tegen toegang van parkeergarage en laad en los perrons langs woning Dorpsstraat 95. Geen vrachtverkeer door Tuinstraat en hier drempels en wegversmallingen aanbrengen.

**Commentaar:**

Reeds in het verleden heeft Rosmalen een sterke groei doorgemaakt, gepaard gaande met een aantal ruimtelijke ingrepen. Een voorbeeld hiervan is de realisatie van de Vreeburgpassage en de nieuwe verkeersstructuur via de Deken van Roestellaan/Rodenborchweg. Voorheen had de Dorpsstraat in noord-zuid richting een sterk doorgaand karakter. Na de herinrichting ervan en met de invoering van het eenrichtingverkeer wordt het verkeer van en naar het centrum geleid via een continue circuit dat als een ring rond het centrum is gelegen en gevormd wordt door: de Nieuwstraat/Schoolstraat – Rodenborchweg/Deken van Roestellaan–Burgemeester Nieuwenhuijzestraat/Dorpsstraat oost-west – Venstraat.

Aan deze route zijn ook alle parkeervoorzieningen gelegen, zo ook de nieuwe toegang tot de parkeergarage in het zuidelijk deel van het centrum inclusief de laad- en los perrons. Vanuit verkeers- en ontsluitingsproblematiek is het gewenst dat de entrees van parkeergarages direct aan de centrumring gesitueerd worden.

Op de gekozen locatie maakt de Dorpsstraat onderdeel uit van de centrumring en kenmerkt de bebouwing zich door een lossere setting. Dit in tegenstelling tot de Dorpsstraat in noord-zuid richting. De herinrichting en bijbehorende maatregelen hebben geleid tot een verkeersluw karakter van de Dorpsstraat en de bebouwing bestaat uit een meer gesloten bebouwing. Een opening voor een garage zou hier het karakter van de wand verstoren. De benodigde ruimte voor de entree tot de parkeergarage zou in bijvoorbeeld de Dorpsstraat noord-zuid te massaal en grootschalig zijn waardoor er in de bebouwingsstructuur een gat ontstaat dat de beoogde samenhangende structuur verstoort. De entree is gesitueerd op een plek waar op dit moment al sprake is van een lintbebouwing in een lossere setting.

Er wordt met name stedenbouwkundig maar ook verkeerstechnisch geopteerd voor slechts één entree tot de parkeergarage met daaraan gekoppeld het laad- en los perron. Deze entree is direct gelegen aan de centrumring waar de Dorpsstraat onderdeel van uitmaakt. De ligging van de parkeergarage is gekoppeld aan de situering van de supermarkten in het zuidelijk deel van het centrum.

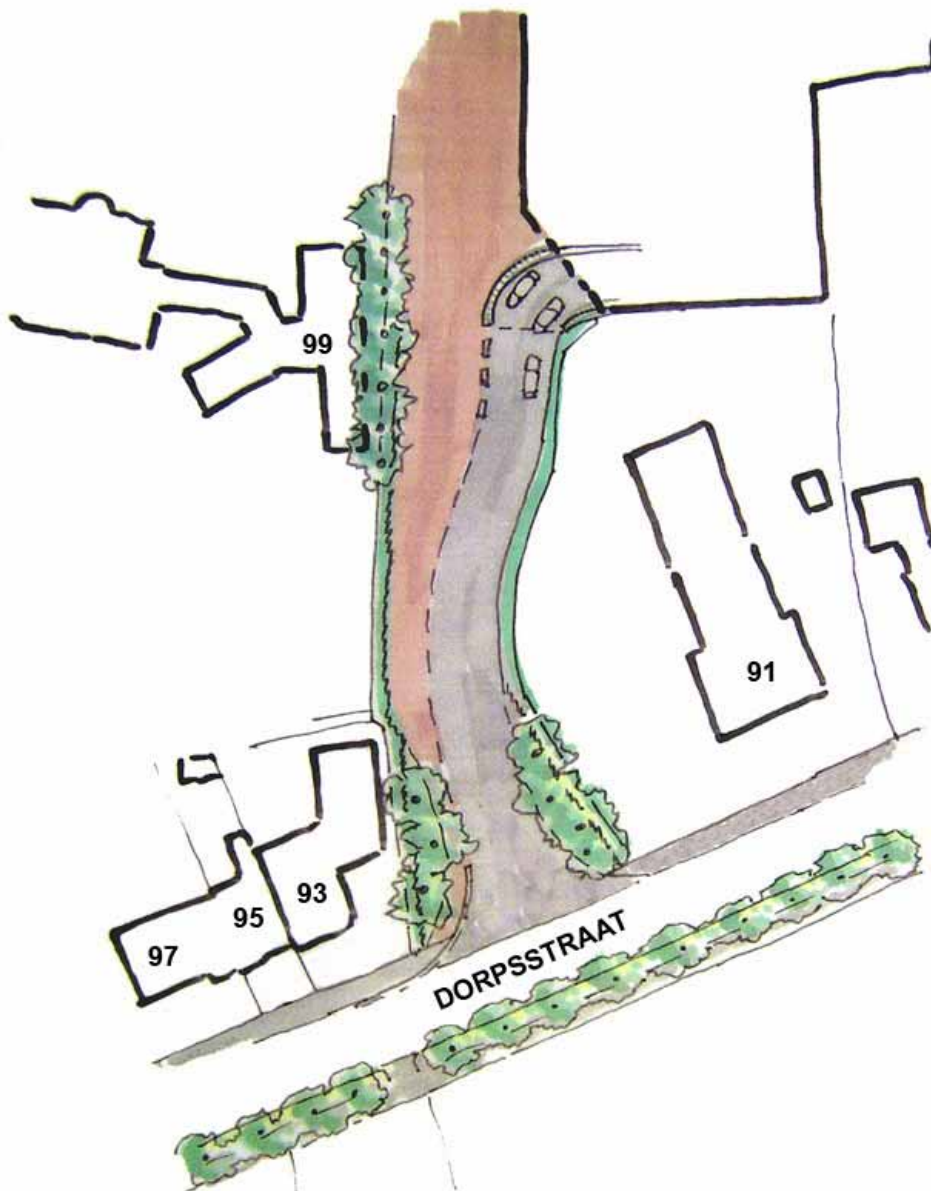
Verder is er voor de locatie een milieutechnisch onderzoek gedaan waarin verantwoord wordt dat de normen van lucht en geluid niet worden overschreden. Hierbij wordt verwezen naar de rapporten die als bijlage zijn toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan.

Er is voor gekozen om het gemotoriseerd verkeer vanuit De Groote Wielen richting het centrum van Rosmalen via de westzijde –de Empelseweg- langs Rosmalen te leiden. Vanuit de Empelseweg wordt het gemotoriseerd verkeer via een tweetal routes richting het centrum geleid. Dat is enerzijds via de Raadhuisstraat en anderzijds via de Tuinstraat welke gekoppeld is aan de parkeergarage onder het Komplan zuid. Het verkeer uitsluitend via de Raadhuisstraat richting het centrum leiden betekent een onaanvaardbare verkeersbelasting van de Raadhuisstraat en is ook niet logisch vanwege de geplande ligging van de parkeergarage. De Tuinstraat zal ook in de toekomst haar verkeersfunctie van doorgaande route behouden. Daarnaast is het zo dat ook verkeer via de Rodenborchweg en de Molenstraat-Burgemeester Woltersstraat richting het centrum zal gaan.

- Grote zorgen over de toekomstige verkeerssituatie Dorpsstraat –Burgemeester Woltersstraat. In het bestemmingsplan dient een bevredigende verkeerssituatie te worden gewaarborgd. Inzichtelijk dient gemaakt te worden hoe in de toekomst naar verwachting het verkeer van en naar het centrum zal rijden.

**Commentaar:**

Hierbij is een figuur opgenomen met daarin de huidige en geprognostiseerde intensiteiten van het kruispunt. Verder is er op de tekening een indicatieve toekomstige inrichting van het kruispunt Dorpsstraat en de toegang tot de parkeergarage opgenomen. Deze inrichtingstekening geeft indicatief aan dat er een voldoende veilige situatie zal ontstaan met voldoende capaciteit vanwege de nieuwe in- uitrit.



- Fietspad lang perceel Venstraat 19 moet smaller zijn, dicht langs perceel Vijverberg zijn gelegen en niet voor bromfietzers bruikbaar zijn.

**Commentaar:**

De exacte ligging en inrichting van dit pad zal nog worden bepaald. Verder is het uitgangspunt dat dit pad qua inrichting een landelijke uitstraling heeft. Bij de inrichting van het pad wordt vooralsnog uitgegaan van één materiaal op één niveau. Het pad is bedoeld als woonpad (brommers niet toegestaan), waarbij het voor de bewoners van de panden wel mogelijk is om te laden- en te lossen. Zij parkeren in de garage onder het complex en niet in deze straat. Op tekening is een suggestie voor de inrichting opgenomen.

- Met spreiding van winkels spreid je ook de overlast van verkeer en parkeren. Bovendien is dan ook geen dure parkeergarage met daaraan gekoppeld de invoering van betaald parkeren, noodzakelijk.

**Commentaar:**

Hierboven is reeds uiteen gezet dat het een bestendig beleid van de gemeente is om de (detailhandels-)voorzieningen zoveel mogelijk in het centrum te concentreren. Spreiding van overlast zal per saldo meer overlast betekenen. Bovendien zullen de verkeers- en parkeervoorzieningen op verspreid liggende locaties niet zodanig zijn dat hier aanvaardbare oplossingen bereikt kunnen worden. Ook de bevoorrading van winkels kan op verspreid liggende locaties voor onevenredige overlast zorgen.

- In de voorschriften dient te worden opgenomen dat de Driesprong wordt gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer.

**Commentaar:**

Het verblijfskarakter wordt geregeld met verkeersmaatregelen. In het bestemmingsplan wordt het exacte verblijfsgebied niet vastgelegd in verband met de herinrichting van de Driesprong welke reeds in de planning is opgenomen. De start voor het ontwerp moet echter nog gemaakt worden. Het is niet bekend hoe de Driesprong er op termijn uit zal zien. Dit bestemmingsplan is echter voor de inrichting geen belemmering.

**Milieuaspecten**

- Akoestisch onderzoek ten behoeve van geluidshinder/geluidsbelasting is noodzakelijk. Zijn in de verkeersprognoses ook alle auto's (ook vrachtverkeer) van en naar de parkeergarage en het laad- en los perron opgenomen. Gelden er voor de parkeergarage en de laad- en losplaatsen bepaalde openingstijden. Onderzoek naar de luchtverontreiniging voor omwonenden ter plaatse van uit-/ingang parkeergarage, wat zijn de normen en hoever strekt een dergelijk onderzoek zich uit.

**Commentaar:**

Ten aanzien van de ontsluiting van de parkeergarage en de laad- en losplaatsen op de Dorpsstraat, is een afzonderlijk milieuonderzoek verricht, waarin alle bovengenoemde aspecten zijn onderzocht. Het rapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Dit rapport toont aan dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van de normen.

**Locatie PTT-Aldi**

- De wijzigingsbevoegdheid voor het PTT-Aldi gebied kan vervallen, de huidige regeling is goed. Hier kunnen de noodzakelijke winkelvoorzieningen worden gerealiseerd zodat het terrein Buijs kan worden benut voor woningen voor ouderen. Niet met realisering van woningbouw beginnen voordat het bestemmingsplan is goedgekeurd.

**Commentaar:**

Het gemeentebestuur is van mening dat de locatie PTT-Aldi geen goede plek is om de noodzakelijke uitbreiding van het voorzieningenniveau tot stand te brengen. Daarvoor worden de volgende argumenten aangevoerd:

- deze locatie biedt niet voldoende fysieke ruimte voor de noodzakelijke vloeroppervlakte voor diverse voorzieningen en woningen, gekoppeld aan de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in een gebouwde en bij voorkeur ondergrondse voorziening. Inmiddels is gebleken dat ALDI geen medewerking wil verlenen aan een verplaatsing en de huidige verstiging wil behouden. De oorspronkelijke plannen voor dit gebied zijn daarom ingrijpend gewijzigd. In de nieuwe plannen zal de bestaande bebouwingsstructuur in belangrijke mate gehandhaafd blijven. Wel wordt het mogelijk om op de plaats van het voormalige postkantoor woningen te bouwen, waarbij ook de inrichting van het openbare gebied met parkeerplaatsen en Hoogstraat gewijzigd wordt.
- de centrumvoorzieningen dienen hun plaats te vinden langs het hoofdlint van het dorp: de Dorpsstraat. Juist de functie van dit lint kan verder versterkt worden. Door de herinrichting van de Dorpsstraat en het instellen van een verkeersluw regiem, zal de Dorpsstraat gaan fungeren als het hart van de kern waaraan de diverse voorzieningen gelegen zijn.

### **Terrein Strabag**

- Bebouwing van het Strabag terrein dient te geschieden in maat en schaal die past bij het centrum: maximaal 2 bouwlagen op een afstand van minimaal 10 meter van de erfgrans.
- bij voorkeur geen functiemening op het terrein, indien noodzakelijk dan alleen mogelijk maken langs de Spoorstraat
- Bij de wijzigingsbevoegdheid van het Strabag terrein dient een bepaald gedeelte voor seniorenwoningen te worden gebruikt.
- Plannen voor locatie Strabag veroorzaken een toenemende verkeersdruk gepaard gaande met geluidsoverlast in de Stationsstraat.
- Bouwen in 3 bouwlagen op het Strabag terrein veroorzaakt inkijk in de achtertuinen van de woningen aan de Stationsstraat, Burgemeester Woltersstraat en Dorpsstraat. Dit veroorzaakt een aantasting van de privacy en tevens een waardevermindering. Bebouwing in drie lagen past niet in de maat en schaal van de omgeving. Er dient bij de nieuwe bebouwing een afstand van 10 meter tot de perceelsgrens te worden aangehouden.

Omwonenden geven aan dat zij akkoord gaan met bouwplannen op het Strabagterrein mits:

- er geen gestapelde bebouwing (geen appartementen maar eengezinswoningen) komt;
- de goothoogte maximaal 5.00 meter bedraagt;
- de toekomstige bebouwing op ruime afstand nemen van achtertuinen Stationsstraat/Dorpsstraat/Burgemeester Woltersstraat gesitueerd wordt;
- er voorzieningen getroffen worden zodat inkijk vanaf de 2<sup>e</sup> bouwlaag onmogelijk wordt.
- de wijzigingsbevoegdheid is onvoldoende uitgewerkt, onduidelijk is waar de bebouwing kan worden opgericht en waar het parkeren wordt gerealiseerd in relatie tot omliggende percelen.

### **Commentaar:**

Op het moment van de ter visie legging van dit bestemmingsplan zijn er nog geen plannen die voldoende zijn uitgewerkt om een duidelijk beeld te bieden van de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Het is daarom niet zinvol om voor dit gebied, in dit stadium regels op te nemen voor deze ontwikkeling. Daarom is voor dit gebied zo veel mogelijk de bestaande planologische regeling van het bestemmingsplan Centrum 94 overgenomen.

- de bewoners van de panden Stationsstraat 6, 8, 10, 12, en 14 hebben recht van overpad op een achtergelegen pad dat rechtstreeks aansluit op de openbare weg. De situatie is niet duidelijk en eventuele plannen mogen dit recht niet schaden.

**Commentaar:**

De erfdiensbaarheid wordt door het bestemmingsplan niet aangetast. Een erfdiensbaarheid is een privaatrechtelijke kwestie die niet wordt gehinderd door de mogelijkheden van een bestemmingsplan. Privaatrechtelijk kan worden afgedwongen dat bouwen op gronden verboden wordt, zelfs al zou sprake zijn van een rechtmatige bouwvergunning daartoe. Vergunningsvrije bouwwerken vormen een voorbeeld van bebouwing die zonder meer zou kunnen worden opgericht maar tegengehouden kan worden door de privaatrechtelijke aard van de erfdiensbaarheid.

**Gildeplein**

- Het Gildeplein moet beschikbaar blijven voor de kermis en als evenemententerrein.

**Commentaar:**

Het Gildeplein heeft primair een functie als parkeerterrein. Daarnaast wordt hier jaarlijks de kermis gehouden en vindt hier eens per vijf jaar de Taptoe plaats. Het bestemmingsplan laat evenementen op deze lokatie toe

**Gezondheidscentrum Raadhuisstraat**

- uiten vooraf bedenkingen bij de plannen van de gemeente om de Raadhuisstraat voor Biersteker en de Sanidrome te versmallen. Zo ontstaat er stedenbouwkundig een zeer smalle straat, wat niet gewenst is maar hetgeen ook ten koste zal gaan van parkeerplaatsen.

**Commentaar:**

Ter plaatse van het Gezondheidscentrum en voormalige pand van Sanidrome is de gemeente voornemens de bestaande straat met parkeren deels te versmallen. Dit is op de plankaart verwerkt. Deze straat wordt nu ervaren als een achterkant situatie maar zal in de toekomst ook een entree functie tot het centrum kunnen worden. Om deze straat en de entree stedenbouwkundig te verbeteren, worden ter plaatse voorkanten mogelijk gemaakt middels aanvullende bebouwing. In het bestemmingsplan wordt hiervoor slechts een zeer beperkt deel van het parkeerterrein aan de Raadhuisstraat aangemerkt. Voor het vm pand van Sanidrome wordt het mogelijk om aan de voorzijde uit te breiden, evenals de panden aan de achterzijde van Dorpsstraat 57 tot en met 59. De grond dient aangekocht te worden van de gemeente en de parkeerplaatsen dienen elders gecompenseerd te worden. Ook hier wil de gemeente voorzien in een kwaliteitsverbetering.

- de bebouwingsmogelijkheden op de percelen Raadhuisstraat 6 en Brouwerijstraat 2 verruimen; de bestemming van het pand Brouwerijstraat 4 wijzigen van de bestemming Wonen naar Gemengde doeleinden conform de mogelijkheden in het bestemmingsplan Centrum 1994.

**Commentaar:**

De bebouwingsmogelijkheden op de percelen aan de Brouwerijstraat en de Raadhuisstraat zijn zoveel mogelijk conform het bestemmingsplan Centrum 94. Uitgangspunt is een goothoogte van maximaal 6.00 meter. Verder dient het parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden waarbij een norm van 2,7 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo voor het gezondheidscentrum wordt aangehouden vermeerderd met het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen. De bestemming van het pand Brouwerijstraat 4 is gewijzigd van Wonen naar Gemengd teneinde een goede overgang te bewerkstelligen tussen centrum gebied en het woongebied.

- de codering Gd dient aangevuld te worden tot Gd(d) omdat in het pand sinds jaar en dag detailhandel plaatsvindt in de vorm van een apotheek en een opticien/brilzenzaak met een oppervlakte van circa 550 m<sup>2</sup>

**Commentaar:**

Uit de inventarisatie van Locatus (februari 2003) blijkt dat hier detailhandel aanwezig is, echter met een beperkter oppervlak. Een apotheek wordt geschaard onder de noemer maatschappelijke dienstverlening en wordt niet aangemerkt als detailhandel. De opticien en brilzenzaak valt wel onder detailhandel. In aansluiting op de gegevens uit de inventarisatie is de Gd bestemming ter plaatse aangevuld met een (d) en is op de plankaart een nadere aanduiding gezet met een oppervlakte van 166 m<sup>2</sup> v.v.o.

### **Voormalig Sanidrome Raadhuisstraat**

- Voor het pand Raadhuisstraat 4c dient een goothoogte van 9.00 meter mogelijk gemaakt te worden, conform Raadhuisstraat 6.

#### **Commentaar:**

Voor het pand Raadhuisstraat 4c wordt vastgehouden aan een goothoogte van 7.00 meter conform de Centrumvoorziening aan de overzijde. De goothoogte van Raadhuisstraat 6 is teruggebracht conform het bestemmingsplan Centrum 94.

- Uitbreiding aantal m<sup>2</sup> detailhandel voor de locatie Raadhuisstraat 4c tot het volledige bouwblok.

#### **Commentaar:**

Het bureau Locatus (februari 2003) heeft een inventarisatie uitgevoerd van het aantal m<sup>2</sup> detailhandel. In het geval van Sanidrome is er 490 m<sup>2</sup> detailhandel geïnventariseerd en als zodanig op de plankaart opgenomen. In het bestemmingsplan 'Centrum 94' is slechts 100 m<sup>2</sup> opgenomen (zie bouwvergunning december 1995). Om de entree tot het nieuwe winkelcentrum te versterken wordt de mogelijkheid geboden om de winkel aan de voorzijde uit te breiden. Hier kan sprake zijn van een kwaliteitsverbetering doordat er een duidelijk front wordt gemaakt naar een toegangsroute tot het centrum. In het nieuwe bestemmingsplan wordt er van uitgegaan dat de detailhandel uitsluitend op de beganegrond zal plaatsvinden. Gezien de uitkomsten van het distributie planologisch onderzoek omtrent de uitbreidingsmogelijkheden van winkels in het centrum van Rosmalen bestaat er geen mogelijkheid om hier extra m<sup>2</sup> detailhandel toe te voegen. Het verruimen van de m<sup>2</sup> detailhandel is niet mogelijk, het verschuiven is wel mogelijk. Aan de achterzijde zijn er geen mogelijkheden voor de uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> detailhandel.

- De mogelijkheid om boven de begane grond van Raadhuisstraat 4c woningen/ appartementen te bouwen.

#### **Commentaar:**

Binnen de bestemming GD zijn er mogelijkheden om op de begane grond een gemengde functie uit te oefenen waarboven gewoond kan worden. Een goothoogte van 7.00 meter vormt hiervoor geen belemmering.

- Woonbestemming van Brouwerijstraat 6 wijzigen in gemengde doeleinden.

#### **Commentaar:**

Momenteel zijn er geen concrete plannen voor het wijzigen van de geldende woonbestemming. De planologische en eventueel financiële consequenties zijn daarom momenteel niet inzichtelijk. Daarom wordt er voor gekozen om de geldende woonbestemming te handhaven.

- Behoud van voldoende parkeerplaatsen voor locatie Raadhuisstraat 4c.

#### **Commentaar:**

In het bestemmingplan is op de plankaart aangegeven welke parkeerplaatsen als onderdeel van de bestemming Verkeer en verblijf gehandhaafd blijven. Door de bebouwingsmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om Raadhuisstraat 4c aan de voorzijde uit te breiden en de panden aan de achterzijde van Dorpsstraat 57 tot en met 59 uit te breiden vervallen er parkeerplaatsen. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de parkeerbalans binnen het Centrum van Rosmalen in totaliteit gelijk blijft. Dit betekent dat er in vervangende plaatsen op eigen terrein danwel als onderdeel van de parkeerkelder voorzien moet worden.

- Stedenbouwkundig accent op toonzaal Raadhuisstraat 4c ter accentuering van de ingang van het winkelcentrum.

**Commentaar:**

Op deze locatie wordt een stedenbouwkundig accent niet wenselijk geacht gezien het aantal accenten in de omgeving. Juist een ingetogen ingang wordt hier gewenst. Het betreft hier ook geen hoofdentree tot het winkelcentrum.

- geen laden en lossen in de smalle Raadhuisstraat

**Commentaar:**

In overleg tussen Forum Invest en Sanidrome is er gekozen voor een gezamenlijk laad- en lospunt aan de Brouwerijstraat.

**Cultuurhistorische panden (algemeen)**

- in de toelichting staat een aantal panden genoemd als potentieel gemeentelijk monument. Graag inzicht in de criteria voor deze selectie.

**Commentaar:**

Verwezen wordt naar hetgeen hieromtrent gesteld is onder 2.6.2 Gebouwde monumenten, van de toelichting op het bestemmingsplan.

**Dorpsstraat 69**

- Welke zijn de selectiecriteria voor de in het plan opgenomen gemeentelijke monumenten. Waarom voldoet Dorpsstraat 69 niet aan deze criteria.

*Commentaar:*

Verwezen wordt naar hetgeen hieromtrent gesteld is onder 2.6.2 Gebouwde monumenten, van de toelichting op het bestemmingsplan.

**Venstraat 21**

- De verkeersbelasting in de Venstraat neemt toe van 2200 naar 4500 auto's.

**Commentaar:**

Zowel in het bestemmingsplan als in de structuurvisie voor het Centrum van Rosmalen is voor de Venstraat een bestaande intensiteit van 2900 motorvoertuigen per etmaal opgenomen. Recentelijk zijn er verkeerstellingen verricht. Hieruit blijkt dat voor de toekomst de intensiteit op 3600 motorvoertuigen per etmaal geprognostiseerd wordt. De tekst is hierop aangepast. Daarnaast zal de Venstraat in de toekomst vallen onder het 30 kilometer per uur regiem.

- Het bouwen tot circa 10.00 meter hoog achter de woning Venstraat 21 tast privacy aan en beperkt de lichttoetreding.

**Commentaar:**

Achter Venstraat 21 is in het ontwerp bestemmingsplan de bebouwing van vrijstaande woningen toegestaan. Vanwege de omvang van het bouwblok is hier slechts één woning mogelijk in twee bouwlagen met kap. Het (gedeeltelijk) vigerende bestemmingsplan 'Centrum 94' geeft hier ook een bouwrecht: B/I-60-HO wat staat voor: een halfopen bebouwing met een bebouwingspercentage van 60%, met een goothoogte van maximaal 6.00 meter vermeerderd met een kap. Overigens ligt een klein gedeelte van dit perceel nog binnen het bestemmingsplan Centrum uit 1979, op grond waarvan, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, ook woningbouw mogelijk is. Stedenbouwkundig betreft het hier een gewenste en aanvaardbare overgang die aansluit op de nieuwe centrum invulling van het binnenterrein. De woning is zodanig georiënteerd dat zij is gelegen aan het nieuwe weggetje wat hier geprojecteerd is en de overgang vormt tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw en voorkomt dat hier een anoniem weggetje ontstaat zonder begeleidende bebouwing.

- Overlast tijdens de bouwperiode vanwege geplande verkeerssituatie bij Venstraat 21.

**Commentaar:**

De exacte ligging en inrichting van dit pad zal nog worden bepaald. Verder is het uitgangspunt dat dit pad qua inrichting een landelijke uitstraling heeft. Bij de inrichting van het pad wordt voornamelijk uitgegaan van één materiaal en één niveau. Het pad kan bedoeld zijn als woonpad, (dus niet voor brommers) waarbij het voor de bewoners van de panden wel mogelijk is om te laden- en te lossen. Zij parkeren in de garage onder het complex en niet in deze straat. De tekening is een suggestie voor de inrichting opgenomen.

Overlast tijdens de bouwperiode: hiertegen zullen door de bouwer volgens de wettelijke eisen voorzieningen worden getroffen.

- Verzoek tot aankoop van gehuurde strook grond langs woning Venstraat 21.

**Commentaar:**

Gelet op de stedenbouwkundige visie komen de gronden niet voor verkoop in aanmerking.

**Kerkehoek**

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan is door de eigenaar van het perceel Kerkehoek gevraagd om de bebouwingsmogelijkheden voor het onderhavige perceel te verruimen. Bij de gemeente is daartoe een bouwplan ingediend voor drie grondgebonden woningen.

Naar aanleiding van dit bouwplan zijn de volgende reacties binnengekomen:

- de verkaveling, met een woning aan de voorzijde en twee woningen in de achtertuin, sluit niet aan op het beoogde herstel van de historische paden structuur.
- De ontsluiting naar de Rodenborchweg is thans minimaal. Door de realisatie van het bouwplan zal het verkeersaanbod verder toenemen, waardoor de verkeersveiligheid meer in het gedrang komt.
- door de realisatie van het bouwplan verdwijnen waardevolle bomen.

**Commentaar:**

- De bestaande woning is gelegen aan een van oorsprong smalle weg tussen de Van Meeuwenstraat en de kerk. Door ingrepen in de infrastructuur, zoals de aanleg van de Rodenborchweg is de verkeersstructuur ingrijpend veranderd. Echter de bebouwingsstructuur is in dit geval niet aangepast. De bestaande woning, is in maat, schaal en situering een relict van de verkaveling rond 1900. Om juist de oorspronkelijke structuur blijvend inzichtelijk te maken, is gekozen voor een ontwikkeling aan deze

smalle, openbare weg. Om enerzijds te intensiveren doch anderzijds het karakter van het laagbouwmilieu niet aan te tasten, is gekozen voor bebouwing aan de straat en bebouwing erachter. Een verkaveling die veelvuldig voorkomt op percelen dichtbij het centrum en waarbij toch sprake is van beperkte intensivering. Op de bestemmingsplankaart is een ruimer bouwvlak opgenomen dat de mogelijkheid biedt om enigszins te schuiven met de te bouwen woningen, zodanig dat een goede inpassing kan worden bereikt ten opzichte van de bestaande woningen. Daarbij kan ook rekening worden gehouden met de draaicirkels voor de bereikbaarheid van de woningen.

- De aansluiting op de Rodenborchweg is minimaal, echter door het toevoegen van twee woningen zal de verkeerveiligheid niet onaanvaardbaar verslechteren. Bij de realisatie van deze twee woningen hoort een inrichtingsplan. Hieruit blijkt dat de toegangsweg beperkt verbreed wordt. Het parkeren en manoeuvreren geschiedt op eigenterrein. Om het zicht op de Rodenborchweg te verbeteren en het opstellen van containers te structureren, zal de haag langs de Rodenborchweg voor een gedeelte verdwijnen. Hiervoor in de plaats zal verharding worden aangebracht waarop de afvalcontainers geplaatst kunnen worden.
- In de tuin van het bestaande pand zijn de bomen geïnventariseerd en gekwalificeerd. Het is niet mogelijk gebleken om het groen te handhaven. Omdat het centrum van Rosmalen ingevolge de APV een zogenaamd aangewezen gebied betreft is het niet mogelijk om zonder meer kapvergunning te verlenen. Hiervoor dient een compensatie plaats te vinden. Als onderdeel van het inrichtingsplan is een beplantingvoorstel opgenomen voor een drie-tal grotere bomen. De bomen hebben een zuilvorming kroon zodat zij langdurig gehandhaafd kunnen blijven zonder overlast naar de omgeving te veroorzaken.

#### **Rodenborchweg 28 B en Rodenborchweg 28A**

- Het bebouwingspercentage van 100% op het perceel Rodenborchstraat 28b en 28a is te hoog.

#### **Commentaar:**

De huidige bebouwing op het onderhavige perceel is omkaderd door een bouwblok. Middels een aanduiding op de kaart is aangegeven dat het hier een vrijstaande woning betreft in één laag. De aanduiding op de plankkaart is zodanig aangepast en in overeenstemming gebracht met de daadwerkelijke situatie. Het betreft hier namelijk een geschakelde woning W(g). Op verzoek van de briefschrijver zal het bouwblok zodanig worden aangepast dat het tussenlid van de woningen buiten het bouwblok wordt gebracht.

#### **Korte Venstraat 14**

- Mogelijkheid tot makelaarskantoor op perceel Korte Venstraat 14.

#### **Commentaar:**

Een makelaarskantoor is geen ondergeschikte of nevensgeschikte functie van de hoofdfunctie wonen, maar een zelfstandige kantooractiviteit. In het bestemmingsplan 'Centrum 94' geldt hier de bestemming wonen A, met uitbreidingsmogelijkheden van het bouwblok. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming aangepast zodanig dat het huidige kantoor wordt voorzien van de bestemming GD(k). Op eigen terrein dient voorzien te worden in de parkeerbehoefte. Aan de voorzijde van het pand zijn hiertoe de mogelijkheden aanwezig. De bebouwingsmogelijkheden zijn ten opzichte van het bestemmingsplan 'Centrum 94' derhalve grotendeels vervallen.

#### **Locatie Hoogstraat/Nieuwstraat**

#### **Pand Hoogstraat 64**

- het pand Hoogstraat 64 heeft in het voor-ontwerp bestemmingsplan een woonbestemming, terwijl het omliggende gebied een bestemming gemengde doeleinden heeft. Daarbij worden bestaande belangen, zoals vastgelegd in het vigerende bestemming 'Centrumvoorzieningen A' geschonden. In het pand is een rendabele SPAR supermarkt gevestigd. Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in het verdwijnen van de detailhandelsfunctie, terwijl cliënt primair voornemens is de functie door

te zetten. Er is geen overleg. Een gedeelte van de Spar supermarkt ligt op het perceel Dorpsstraat 25, door het wegvallen van de detailhandelsbestemming aan Hoogstraat 64, wordt de detailhandelsbestemming aan de Dorpsstraat 25 onbruikbaar.

**Commentaar:**

Een van de uitgangspunten van de structuurvisie was dat de SPAR en ALDI vestiging zouden verdwijnen omdat deze niet gesitueerd zijn aan de structuurvisie beschreven winkelacht waaraan primair de ontwikkeling van het centrum dient plaats te vinden. Echter, de direct betrokkenen bij de SPAR vestiging aan de Hoogstraat wensen niet mee te werken aan een opheffing c.q. verplaatsing van deze vestiging. Uit aanvullend distributie planologisch onderzoek is gebleken dat naast een handhaving van de SPAR vestiging de geplande uitbreiding van het plan centrum zuid mogelijk is. Bovendien is bij een herinrichting van de Hoogstraat een aanvaardbare verkeers en parkeersituatie bij de SPAR mogelijk. De gemeente zal geen actief beleid voeren om te komen tot een opheffing van deze winkellocatie. Ook de bestemming voor het perceel Dorpsstraat 25 en Hoogstraat 64 blijft ongewijzigd.

**Dorpsstraat 25**

- Het vigerende bestemmingsplan biedt voor het pand Dorpsstraat 25 meer bouw mogelijkheden. Voor dit pand is een bouwplan in ontwikkeling.

**Commentaar:**

Het bestemmingsplan is aangepast zodanig dat de bebouwingsmogelijkheden zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Centrum '94 worden gewaarborgd. Inmiddels is wel het nieuwe welstandbeleid van kracht. Van belang daarbij is dat de Dorpsstraat moet worden beschouwd als een historisch lint en in geval van vervangende nieuwbouw, zoveel mogelijk aansluiting dient te worden gezocht bij de oorspronkelijke karakteristiek van de lintbebouwing zoals een fijnmazige structuur, met een perceelsgewijze opbouw en een verspringende rooilijn.

**Dorpsstraat 74**

- Hoogbouw (3 lagen met dak) betekent aantasting van privacy van Dorpsstraat 74, tevens waardedaling.

**Commentaar:**

Zoals boven reeds aangegeven worden momenteel geen concrete plannen voor het Strabag terrein ontwikkeld, zodat daaromtrent in dit bestemmingsplan geen regeling is getroffen.

**Schoolstraat 10-12-14**

- De ingeschreven maat voor detailhandel voor het pand Schoolstraat 14 dient 307 m<sup>2</sup> in plaats van 219 m<sup>2</sup> te zijn.
- De eerder ingediende bouwplannen voor Schoolstraat 10-12-14, dienen in het bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt (ook middels art 11 WRO).
- De vigerende rechten op basis van het bestemmingsplan 'Centrum 94' dienen te worden overgenomen.

**Commentaar:**

De inventarisatie van Locatus geeft voor dit terrein aan de voorzijde 123 m<sup>2</sup> detailhandel en aan de achterzijde 96 m<sup>2</sup>. Gezamenlijk vormt dit de 219 m<sup>2</sup> zoals op de plankaart is aangegeven. Uit een brief van de gemeente Rosmalen ( 24 november 1995, betreffende de bestaande bebouwing op het perceel 12-14) blijkt dat de bloemen/plantenkas op het perceel Schoolstraat 14 wordt aangemerkt als detailhandel met een oppervlakte van 266,7 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan zal zodanig worden aangepast dat de aanduiding

detailhandel verhoogd wordt naar 267 m<sup>2</sup>.

De plankaart en de voorschriften zijn zodanig aangepast dat de maatvoeringen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan zijn. Tevens is het bebouwingspercentage aangepast. De bestemming blijft als GD (Gemengd) gehandhaafd omdat ter plaatse de bestemming GD met de nadere aanduiding (d) detailhandel dezelfde rechten geeft als de bestemming Centrumdoeleinden C in het bestemmingsplan Centrum 1994. Vigerende rechten worden middels een actuele juridische regeling veilig gesteld.

Door de invoering van de Welstandsnota dienen bouwplannen langs de linten, waar de Schoolstraat onderdeel vanuit maakt, te voldoen aan het bestemmingsplan en de Welstandsnota.

Nieuwe plannen worden naast het bestemmingsplan inmiddels ook getoetst aan de welstandsnota.

In de welstandsnota zijn criteria voor de bebouwing langs deze linten opgenomen ten aanzien van maat en schaal.

### **Stationstraat 2**

- Aanpassing van situering bouwvlak kantoor Stationsstraat 2, waarbij in het gesprek van 5 november 2003 wordt aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar het handhaven van de kantoorfunctie

#### **Commentaar:**

De plankaart is als zodanig aangepast, de bestemming is veranderd in GD(k).

### **Raadhuisstraat 8**

- Onduidelijk is hoe en waar eerder ingebrachte inspraakreacties van eigenaar Raadhuisstraat 8 in het kader van de ontwerp structuurvisie zijn verwerkt.

#### **Commentaar:**

De reacties in het kader van de Centrumvisie zijn in hoofdlijnen gebundeld en in de bijlage verwerkt. Daarbij is ervoor gekozen om niet iedere briefschrijver afzonderlijk te noemen maar zo mogelijk per onderwerp te bundelen. In uw geval wordt verwezen naar de Bijlage onder het kopje 'Inpassing plannen locatie PTT-Aldi'.

- Vanwege ontwikkeling PTT-Aldi worden privacy en woongenot Raadhuisstraat 8 aangetast. Voor Raadhuisstraat 8 dezelfde bebouwingsmogelijkheden als voor PTT-Aldi. De nieuwe regeling voor het pand Raadhuisstraat 8 betekent een beperking ten opzichte van die van het vigerende plan.

#### **Commentaar:**

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat de rechten gebaseerd op het bestemmingsplan 'Centrum 94' overwegend gehandhaafd blijven. De vigerende bestemming Centrum C wordt langs de Raadhuisstraat omgezet naar Gemengd en langs de Brouwerijstraat naar Wonen. In de Centrumvisie Rosmalen wordt uitgegaan van een concentratie van detailhandel rond de winkelacht, daaromheen een overgangszone met de bestemming Gemengd en daarna Wonen. Het perceel Raadhuisstraat 8 was ondergebracht in de bestemming Wonen 1 met een verruimde bijgebouwen- en gebruiksregeling. Deze bestemming is inmiddels aangepast. Hierbij wordt verwezen naar de plankaart. Ook de bebouwingsmogelijkheden zijn aangepast en vergelijkbaar met de geldende bouwrechten uit het bestemmingsplan Centrum 1994. Hiervoor wordt verwezen naar de plankaart.

Binnen de bestemming is het mogelijk om op de begane grond een gemengde functie toe te staan waarboven gewoond kan worden. De Raadhuisstraat zal in de toekomst voor het gemotoriseerd verkeer als belangrijke entree tot het centrum fungeren. Markante bebouwing op deze locatie behoort tot de mogelijkheden. Het parkeren dient hierbij wel volgens de gemeentelijke normering op eigen terrein gerealiseerd te worden.

### **Dorpsstraat 55**

- In verband met de nieuwbouw dient de bezonning van het perceel Dorpsstraat 55 nader te worden bezien, daarnaast kan niet akkoord gegaan worden met bebouwing om vast tegen het pand aan te

bouwen. Een afstand van 3.00 meter dient in acht te worden genomen.

- Aandacht voor mogelijke schade tijdens bouw.

**Commentaar:**

In het vigerend bestemmingsplan 'Centrum 1994' wordt ter plaatse aan de Dorpsstraat de mogelijkheden geboden om bebouwing in een gesloten wand te realiseren. Op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan 'Centrum 94' is de code B-II-80-G opgenomen, waarbij de –G- staat voor gesloten bebouwing. De gemeente acht het niet noodzakelijk dat er tussen het pand van de aanvrager en het nieuwbouwplan een onbebouwde ruimte van 3.00 meter ontstaat. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een onbebouwde ruimte van 1.00 tot 2.00 meter wel wenselijk geacht. De plankaart zal op dit aspect niet worden aangepast.

**Lambertuskerk en omgeving**

- Vanwege de verkeersbestemming ten oosten van Sint-Lambertuskerk is bebouwing ten behoeve van godsdienstige-culturele doeleinden niet mogelijk

**Commentaar:**

De gemeente voert overleg met het parochiebestuur omtrent de realisatie van een nieuw parochiehuis ten oosten van de kerk. Het parochiebestuur heeft haar wensen ten aanzien van een nieuw parochiehuis bij de gemeente kenbaar gemaakt. Uitgangspunten bij de ontwikkeling is een blijvend vrij zicht op de kerk. Het aantal openbare parkeerplaatsen wat hierdoor komt te vervallen kan worden gecompenseerd binnen de totale parkeerbalans van het centrum.

**Wijzigingsbevoegdheid Pennings**

- De wijzigingsbevoegdheid is niet duidelijk omschreven.
- Bij ontwikkeling van het gebied van Firma Pennings dient het hele gebied te worden meegenomen.

**Commentaar:**

Op het moment van de ter visie legging van dit bestemmingsplan zijn er nog geen plannen die voldoende zijn uitgewerkt om een duidelijk beeld te bieden van de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Het is daarom niet zinvol om voor dit gebied, in dit stadium regels op te nemen voor deze ontwikkeling. Daarom is voor dit gebied zo veel mogelijk de bestaande planologische regeling van het bestemmingsplan Centrum 94 overgenomen.

**Wijzigingsbevoegdheid Pastoriestraat**

- Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid ter plaatse dienen de parkeerplaatsen en de groenplek aan de Pastoriestraat gehandhaafd te blijven.
- Handhaving van speel-, groen- en parkeervoorzieningen aan de Pastoriestraat.

**Commentaar:**

Op het moment van de ter visie legging van dit bestemmingsplan zijn er nog geen plannen die voldoende zijn uitgewerkt om een duidelijk beeld te bieden van de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Het is daarom niet zinvol om voor dit gebied, in dit stadium regels op te nemen voor deze ontwikkeling. Daarom is voor dit gebied zo veel mogelijk de bestaande planologische regeling van het bestemmingsplan Centrum 94 overgenomen.

**Nieuwstraat 1, 3 en 5**

- Waarom hebben de panden Nieuwstraat 1, 3 en 5 de bestemming Gd en geen woonbestemming.

**Commentaar:**

Zoals in de Centrumvisie is vastgelegd is het centrum opgebouwd uit zone's. Rond de winkelacht zal er een concentratie plaatsvinden van detailhandel en centrumfuncties. Daaromheen, als een soort overgangszone, is de bestemming Gemengd GD gelegen. Hier zijn functies mogelijk die gelieerd zijn aan het centrum maar er niet daadwerkelijk thuishoren. Hier zijn ruimere gebruiksmogelijkheden zonder dat daarbij de daaraan grenzende woonomgeving wordt geschaad. De bestemming Gemengd GD is ook zodanig aangepast dat uitsluitend op de begane grond functie menging mogelijk wordt geacht. Bovendien sluit deze regeling aan op de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum 94.

**Verlengde van Meeuwenstraat en omgeving**

- Waarom hebben de panden van Electro World Verhallen en het Meeuwennest aan de Verlengde van Meeuwenstraat de bestemming Gd en geen woonbestemming?

**Commentaar:**

In het bestemmingsplan 'Centrum 94' was het bestaande gebruik wegbestemd, terwijl het gebruik al die jaren hetzelfde is gebleven. De gemeente heeft ervoor gekozen de bestaande situatie te bestemmen, waarbij Elktro Verhallen is bestemd als Gemengd aangevuld met (d) waardoor er naast de bedrijfsmatige activiteiten beperkte detailhandel kan plaatsvinden. Ook het voormalige Meeuwennest kende een andere functie als Wonen. De detailhandel is in m<sup>2</sup> verplaatst naar het Centrum maar de omvang van het pand, de ligging ten opzichte van het centrum en de aanwezigheid van parkeerplaatsen maken een andere gemengde bestemming mogelijk. Ook het feitelijk gebruik van dit pand is middels de bestemming Gemengd en nader aangeduid met een (k) geregeld. Gezien de aard en omvang van de panden is de gemeente niet voornemens om beide bedrijven te verplaatsen, maar het feitelijk gebruik in te passen.

**Dorpsstraat 91**

- Verruiming van de bebouwingmogelijkheden op perceel Dorpsstraat 91 (familie Buijs) teneinde na sloop en herinrichting op het perceel appartementen te kunnen realiseren eventueel in combinatie met centrumfuncties op de begane grond. In het nieuwe bestemmingsplan komt het pand op een hoeksituatie te liggen en ook rondom worden nieuwe centrumfuncties gebouwd, daarom is het logisch om deze locatie verder te intensiveren.

**Commentaar:**

Er heeft overleg plaatsgevonden met familie Buijs. De gemeente heeft het bestaande pand Dorpsstraat 91 aangemerkt als gemeentelijk monument. De gemeente wil dit pand graag behouden en acht appartementen op deze locatie niet mogelijk. Uitgangspunt op deze locatie is het handhaven van de bebouwing, die op deze locatie bestaat uit bebouwing in een lossere setting. Een aanvullende woning acht de gemeente mogelijk.

De plankaart is aangepast zodanig dat er een aanvullende bouwmogelijkheid komt ten westen van het bestaande pand Dorpsstraat 91. Dit pand zal gehandhaafd blijven. Er wordt in beide gevallen uitgegaan van grondgebonden woningen. Het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

**Dorpsstraat algemeen**

- Wat is de aantasting van privacy voor bewoners aan Dorpsstraat vanwege de woningen op de supermarkten.
- Winkels aan de zijde van de Dorpsstraat mogen niet worden afgesloten met rolluiken en dergelijke.

**Commentaar:**

- De mogelijke aantasting van de privacy van de bewoners aan de Dorpsstraat dient te worden gezien in relatie tot de bebouwingmogelijkheden die reeds bestonden op basis van het vigerende bestemmingsplan. In een aantal gevallen kan sprake zijn van aantasting van de privacy. Met enkele individuele bewoners is door de gemeente een gesprek gevoerd en zijn de plannen aangepast. Een

plan met een dergelijk omvang heeft een impact op zijn omgeving. De gemeente is echter van mening dat de privacy niet onaanvaardbaar wordt aangetast.

- Bij de uitwerking zal getracht worden ook 's avonds een levendig en aantrekkelijk dorpsbeeld te behouden. Rolluiken bij winkels zijn geen vergunning vrije bouwwerken en zullen derhalve getoest worden door de welstandscommissie. In het bestemmingsplan worden rolluiken niet geregeld.

### **Dorpsstraat 75**

- De mogelijkheid van een goothoogte van 6,5 meter op de erfgrans van Dorpsstraat 75 is veel te hoog. Deze goothoogte gecombineerd met een bebouwingspercentage van 100% zal leiden tot (on)aanvaardbare verstening van het centrum en een onevenwichtige ruimtelijke opbouw in de oude dorpskern van Rosmalen.

### **Commentaar:**

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum 94' geldt ter plaatse van pand Dorpsstraat 75 een maximale goothoogte van 9.00 meter met een bouwhoogte van 14.00 meter en een bebouwingspercentage van 80% in een gesloten bebouwing. Om juist de bebouwing in hoogte te beperken en meer aan te sluiten bij het dorps karakter is er terplaatse van de Dorpsstraat voor gekozen om daar waar mogelijk de goothoogte te verlagen. De gemeente acht een dergelijk goothoogte met een bebouwingspercentage van 100% aanvaardbaar.

### **Dorpsstraat 83**

- Ter plaatse van het pand Dorpsstraat 83 is op de erfgrans een hoogte mogelijk van 17 meter, dit is veel te hoog en past niet binnen de omgeving. Hierdoor is er sprake van aantasting van de privacy en een waardevermindering van het pand.
- Gevreesd wordt dat er veel bestaand groen zal verdwijnen.
- Wil inzicht in de gevolgen van het groen in de tuin door de bouw van een parkeergarage op zeer korte afstand

### **Commentaar:**

Het land van Bujs maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Centrum 94'. Hier geldt een bestemmingsplan van een nog oudere datum. Het bestemmingsplan 'Centrum' dat ter plaatse vigeert is door de gemeenteraad van Rosmalen vastgesteld op 13 december 1979 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 24 maart 1981. Voor de gronden die thans zijn ingericht als maisveld geldt op basis het bestemmingsplan 'Centrum', de bestemming 'Woondoeleinden B', uit te werken door burgemeester en wethouders ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De tot 'Woondoeleinden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woondoeleinden ten dienste van eengezinshuizen met bijbehorende voorzieningen, zoals verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen. Er mogen uitsluitend vrijstaande, dubbele en/ of aaneen gebouwde eengezinshuizen (niet meer dan zes aaneen) met bijbehorende aanbouwen, vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, worden gebouwd. Binnen de begrenzing van deze bestemming mogen maximaal 35 woningen worden opgericht, met een maximale goothoogte van 5.50 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Bij de uitwerking dient onder andere in acht genomen te worden dat de afstand van de voorgevel van de eengezinshuizen tot enig ander gebouw nergens minder mag bedragen dan 10 meter.

Het voor-ontwerp bestemmingsplan voorziet achter het perceel Dorpsstraat 83 in de bestemming Centrum. De plankaart is zodanig aangepast dat de woningen op de winkels op een ruimere afstand van de perceelsgrens zijn gelegen. Achter het perceel Dorpsstraat 83 kan bebouwing worden gerealiseerd met een goothoogte van 14,5 meter en een bouwhoogte van 17.00 meter. Woningbouw op de winkelverdieping wordt nu op een afstand van 9.00 tot 12.00 meter mogelijk geacht. De bebouwing met winkels grenst wel direct aan het perceel. De uitwerking van het bouwplan moet nog plaatsvinden. Het plan verkeert nog in de fase van een schetsontwerp, waardoor het op dit moment nog niet mogelijk is inzicht in de plattegrond van de nieuwe woningen te geven. Door de situering van het kavel, met een achtertuin op het noorden, zal er in relatie tot het nieuwbouwplan nauwelijks sprake zijn van een verslechterde bezonning. De bomen die onder invloed staan van het bouwplan, en dat zijn ook de bomen op het achterperceel, zijn geïventariseerd

(rapport van Janssen groenadvies van 10 maart 2006). Verwacht mag worden dat het bouwen van een parkeergarage zodanig kan geschieden dat het geen gevolgen heeft voor de mogelijk waardevolle groenopstanden van het perceel Dorpsstraat 83. Mocht er als gevolg van de realisatie van dit plan sprake zijn van planschade dan verwacht de gemeente niet dat dit de financiële haalbaarheid van het plan in de weg staat.

### **Venstraat 19**

- Woningen achter Venstraat 19 mogen niet hoger zijn dan 1 bouwlaag met kap cf. bestaande bebouwing.
- Er dient een groene afscheiding te komen tussen Venstraat 19 en de nieuwe bebouwing achter die woning.
- De nieuwbouw komt te dicht bij woning Korte Venstraat, daardoor verlies privacy et cetera

### **Commentaar:**

De woningen aan de Venstraat hebben overwegend een goothoogte 6.00 meter. Dit is in het nieuwe bestemmingplan vertaald in twee bouwlagen. De woning die in het Komplan zuid geprojecteerd staat achter de woning Venstraat 19 betreft een grondgebonden woning, waarbij uitgegaan is van een twee laagse woning met kap. De woning is geprojecteerd aan het nieuwe pad richting het centrum. Dit pand versterkt de structuur en verbetert de sociale veiligheid.

Het bestemmingsplan doet geen uitspraken over de aard van erfafscheidingen, uitsluitend over de hoogte.

Mocht er als gevolg van de realisatie van dit plan sprake zijn van planschade dan verwacht de gemeente niet dat dit de financiële haalbaarheid van het plan in de weg staat.

### **ALDI**

- Aldi wenst de eigendom te verkrijgen van de alternatieve locatie, anders zal ze vasthouden aan de huidige locatie waarbij de bestemming detailhandel behouden blijft.

### **Commentaar:**

Gebleken is dat ALDI niet wenst mee te werken aan de opheffing van de huidige vestiging aan de Raadhuisstraat. Daarom is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen ter behoud van de vestiging aan de Raadhuisstraat.

### **Bijlage**

Uitwerking 10 minuten gesprekjes –aanvullende vragen omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan Centrum Rosmalen en/of aanvulling op de inspraakreactie d.d. 5 november 2003.

Locatie: Hoff van Hollantlaan

Insprekers:

Mw van Uden: 18.30-18.45

Dhr Verstappen en bewoner Stationsstraat: 18.50-19.05

Mw Bakker: 19.10-19.25

De heren van de Donk: 19.30-19.45

Dhr van der Sterren: 19.50-20.05

Dhr Vorstenbosch en Dhr van Heeswijk: 20.20-20.25

Mw van de Wijst en Dhr Zwinkels: 20.30-20.45

Dhr Huijberts: 20.45-21.00

Gemeentelijke vertegenwoordigers:

P.v.d. Aa en B.Meulendijks.

Voorafgaand aan ieder gesprek wordt de doelstelling van deze avond verwoord. De insprekers kunnen hun bevinden mondeling aangeven, die worden meegenomen in het kader van de inspraakreacties. Er zal verder geen inhoudelijke discussie plaatsvinden.

#### ***Mw van Uden –Dorpsstraat–***

In aanvulling op haar inspraak reactie vraagt mw van Uden aandacht voor de volgende punten:

- Heeft heel veel moeite dat het feit dat aan het eind van haar achtertuin een gebouw verrijst met een hoogte van circa 17.00 meter;
- De bebouwing wordt op de perceelsgrens gesitueerd. Nu is er sprake van een groene afscherming met een vergezicht, hier blijft helemaal niets van over en het groen zal waarschijnlijk niet overleven;
- Ze wil graag weten hoe de indeling van het gebouw is en waar de ramen zitten er wordt gevreesd voor last van inblik en aantasting van de privacy. In dit stadium verkeert het plan echter nog niet. Het getoonde plan is niet meer dan een massastudie;
- Vraagt aandacht voor de waardedaling van haar pand;
- Aan de achterzijde wordt het pand geheel ingebouwd, aan de voorzijde wordt het drukker vanwege het laden en lossen, hoe zit het in dit kader met de wet geluidhinder en de luchtkwaliteit met de parkeergarage zo dicht bij.

#### ***Dhr Verstappen –Stationsstraat–***

- de wijzigingsbevoegheid is in het voorontwerp- bestemmingsplan niet duidelijk aangegeven;
- de omwonenden kunnen zich niet vinden in gestapelde bebouwing in drie lagen in verband met de aantasting van de privacy van de bestaande bewoners. Woningen in twee lagen met een kap wordt aanvaardbaar geacht;
- er wordt door insprekers aangegeven dat ze uit betrouwbare bron hebben vernomen dat er appartementen in drie lagen worden gerealiseerd in een hogere prijsklasse terwijl de bewoners een ander woningstype wensen in een goedkopere prijsklasse;
- Het geplaatste reclamebord van DKM is misleidend;
- Verstappen wil graag een wijziging op de plankaart doorvoeren zodanig dat de woning die nu

naast Stationstraat 2 staat geprojecteerd wordt veranderd in een kantoor van circa 400 m<sup>2</sup>;

–

- Aanpassen van de kadastrale ondergrond. De uitbouw van Stationstraat 2a staat op grond van Verstappen.

#### ***Mw Bakker –Lambertusterp 5–***

Mw Bakker treedt op als woordvoester van een aantal bewoners van de Lambertusterp en verwoordt de bezwaren die zij hebben met het verder bebouwen van het perceel Rodenborchweg 28 (Kerkepad).

Hierbij wordt door de gemeente aangegeven dat er een plan is binnengekomen om een bestaande woning (Kerkepad 2) te vervangen door een drie-tal woningen. Het betreft een verzoek waarop nog geen beslissing is genomen. Stedenbouwkundig gezien wordt een dergelijke verkaveling wel mogelijk geacht. Over de daadwerkelijke voortgang heeft nog geen beslissing plaatsgevonden.

De bewoners van de Lambertusterp vinden om onderstaande redenen dat het plan geen doorgang kan vinden:

- het nieuwe bouwplan past niet in het voorontwerp;
- de huidige situatie bestaat uit een kleinere woning van 1 bouwlaag met een kap. Door de voorgestelde verdichting met drie woningen in twee lagen met een kap vrezende de omwonenden voor inkijk, aantasting van de privacy en de rust en het uitzicht verdwijnt. Met name pand nr 4 zal veel privacy en uitzicht verliezen;
- nu staan er op het perceel oude bomen. Die moeten voor dit plan gekapt worden waardoor de groene omgeving verloren gaat;
- het zal een lastige ontsluiting worden vanaf de Rodenborchweg. Dat is nu al het geval voor de inrit voor de woning van Van Grinsven;
- de brandgang mag niet, bijvoorbeeld door geparkeerde auto's, geblokkeerd worden. De brandgang wordt veel gebruikt door de bewoners van de Lambertusterp.

#### ***De heren van de Donk –Dorpsstraat 21–***

De heren van de Donk komen informeren omtrent de stand van zaken voor hun tweede ingediende bouwplan. Uit navraag van Petri vd Aa bij de afdeling Bouwen blijkt dat er bij de bouwplanregistratie van de gemeente geen tweede bouwplan bekend is. Dhr van de Donk zal hierover zelf contact opnemen met de architect Dhr Gruben.

Dhren van de Donk vragen zich af wat er op het achterterrein bebouwd mag worden. Volgens het ontwerp bestemmingsplan mag er volgens de bijgebouwenregeling behorende bij de Centrumvoorzieningen voor maximaal 30% bijgebouwen worden gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan heeft een ruimere bebouwingsmogelijkheid ten aanzien van de hoofdmassa.

Dhren van de Donk geven aan dat het huis boven het huidige pand niet bewoond wordt. De gemeente adviseert om nieuwe plannen te maken voor deze hoeklocatie, eventueel in combinatie met de gronden van Van Creijl.

#### ***Dhr van de Sterren –Korte Venstraat 4–***

Dhr van de Sterren licht kort toe wat hij al op het formulier heeft aangegeven.

- de geprojecteerde bebouwing is veel te massaal en past niet binnen de schaal van Rosmalen;
- de bebouwing aan de kant van het perceel van Van de Sterren is veel te hoog en past niet in het karakter van de Korte Venstraat. Door de hoogte en de situering wordt veel licht en privacy bij de bestaande

woning ontnomen, temeer omdat er ook aan de achterzijde van zijn pand ramen zitten. Dit in tegenstelling tot hetgeen Soeters heeft gezegd, kan het bouwblok in zuidelijke richting verschoven worden want de huidige confrontatie met een nieuwe bouwhoogte van circa 12.00 meter is teveel. Ook de bebouwing op de hoek Brouwerijstraat-Korte Venstraat wordt veel te hoog. Het pand van Van der Sterren wordt aan alle kanten ingebouwd;

- heeft vragen over de soort van weg die achterlangs zijn perceel komt. Komen hier ook auto's? Volgens de gemeente is hier geen auto-route gepland;
- de totale verkeersafwikkeling moet duidelijker in beeld worden gebracht;
- er verdwijnt veel groen;
- het is schandalig dat pand Dorpsstraat 69 verdwijnt. Hetzelfde geldt voor het pand van de voormalige boekhandel Tridio. Dhr van der Sterren vraagt zich af hoe dit kan. Hij wil graag inzicht in een lijst van criteria waarom een pand al dan niet wordt aangemerkt als gemeentelijk monument. Hij wil graag op de hoogte gehouden worden van het stappenplan waarbij een aanwijzing van een pand inzichtelijk wordt gemaakt;
- waarom is er niet voor gekozen om meer detailhandel in De Grootte Wielen te plaatsen;
- waarom nu zo'n haast met de ontwikkeling van PTT-Aldi? De gemeente geeft aan dat de procedures in gang gezet zullen worden nadat er door de ontwikkelaar een overeenkomst is gesloten met de gemeente. De gebruikelijke procedure wordt in gang gezet.

#### ***Dhr Vorstenbosch –Hoogstraat 4– en Dhr van Heeswijk –Hoogstraat 2–***

- De bewoners zijn benieuwd naar de hoogte van de bebouwing langs de Hoogstraat. De gemeente geeft aan dat de hoogte van de bebouwing in de gepresenteerde plannen aan de Hoogstraat drie bouwlagen bedraagt. Op de hoek Hoogstraat- Korte Nieuwstraat is er een bebouwingsaccent.
- Vragen nogmaals om de procedure die tijdens de inspraak avond is verwoord. De gemeente geeft aan dat er na het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan Centrum Rosmalen, dat richting B&W en de commissie ROB is gegaan, er met Welstand overeenstemming is bereikt over het infoplan. Dit heeft de gemeente gemeld tijdens de inspraak-avond. Vervolgens gaat de gemeente in onderhandeling met de ontwikkelaar om te komen tot een overeenkomst. Als de overeenkomst getekend is zal er een procedure in gang gezet worden. Van de procedure worden de omwoonden op de hoogte gebracht.
- De bewoners willen graag op termijn een bezonningsdiagram ontvangen.

#### ***Mw van de Wijst en Dhr Zwinkels –Dorpsstraat 69–***

- Geven aan dat ze geschrokken zijn van het krantenbericht waarin melding wordt gemaakt van de snelle ontwikkelingen op het terrein PTT-Aldi. De gemeente legt de procedure uit.
- Zij geven aan dat er vanuit hun kant (behoudens alle handtekeningen die op de inspraak-avond aan de wethouder zijn aangeboden) geen inspraak reactie zal komen.
- Willen graag digitaal een voorontwerp bestemmingsplan ontvangen.
- Vragen in welke beleidsstukken is aangegeven dat Rosmalen als tweede centrum binnen 's-Hertogenbosch zal gaan fungeren. De gemeente geeft aan dat dit zowel in de Detailhandelsnota als in de structuurvisie voor de Stad is aangegeven.
- Vragen of het groen op het terrein van Buijs geïventariseerd is. De gemeente is er niet van op de hoogte dat er een recente groeninventarisatie is geweest. Bureau Van den Eerenbeemt is wel in 2002 ter plaatse gaan kijken.

***Dhr Huijberts –Dorpsstraat 66–***

- Dhr Huijberts is van mening dat de inspraakprocedure niet zuiver is gevoerd. De bewoners zijn onvoldoende aan bod gekomen.
- Pleit in de toekomst voor afzonderlijke bijeenkomsten voor de betrokken bewoners. Zij willen als bewonersgroep betrokken worden.
- Dhr Huijberts wil graag op de hoogte gebracht worden van de te verwachten geluidsbelasting en de consequenties voor de luchtkwaliteit.
- De verkeersafwikkeling op het kruispunt Burg Woltersstraat/Dorpsstraat wordt een puinhoop.
- De gemeente heeft in haar toelichting aangegeven dat de Raadhuisstraat en de Tuinstraat zal gaan fungeren als belangrijkste entree tot het centrum. Nu wordt er ook de Burg Woltersstraat bij betrokken. Hoe zit dat. Dhr Huijberts beroept zich daarbij op toezeggingen van de wethouder. De gemeente geeft aan dat in de toelichting is verwoord dat het verkeer komend vanuit De Grote Wielen richting het centrum zoveel mogelijk via de westzijde wordt geleid en dat de entree tot het centrum voornamelijk via de Raadhuisstraat en Tuinstraat geschied. Verder is de entree van de parkeergarage gekoppeld aan de centrumring en uiteraard zal er ook verkeer via de Burg Woltersstraat de parkeergarage bereiken. Volgens Dhr Huijberts is dit in tegenspraak tot eerdere toezeggingen.

# Voorschriften



# 1 Inleidende bepalingen

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

### 1.1 het plan

de plankaart met IMRO PlanID: NL.IMRO.0796060201044obp1- de voorschriften en de bijlage bij de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen' van de gemeente 's-Hertogenbosch;

### 1.2 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.3 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

### 1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

### 1.5 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen die verband houden met het ambacht;

## **1.6 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

## **1.7 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

## **1.8 bedrijfswoning / dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

## **1.9 bestaande situatie**

a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

## **1.10 bestemmingsgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

## **1.11 bestemmingsvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;

## **1.12 bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

## **1.13 bijzondere woonvoorzieningen**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals gehandicapten, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

## **1.14 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

## **1.15 bouwgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

## **1.16 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

## **1.17 bouwperceel**

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.18 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

**1.20 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.21 dakopbouw**

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 2 meter tot de voorgevel;

**1.22 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.23 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

**1.24 differentiatielij**

aanduiding op de plankaart welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en/of gebruiksregels;

**1.25 erf**

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden opgericht krachtens de vigerende woonbestemming;

**1.26 gebouw**

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.27 geschakelde woning:**

woningen met elkaar verbonden door middel van aan- of bijgebouwen;

**1.28 gestapelde woning:**

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

**1.29 halfvrijstaande woning:**

een woning die onderdeel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit twee hoofdgebouwen;

**1.30 hoekperceel:**

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

**1.31 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

**1.32 horeca:**

a. 'horeca I':  
een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies (hotelbedrijf) en het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke);

b. 'horeca II':  
een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken;

c. 'horeca III':  
1. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;  
2. inrichtingen waarin een kans- of behendigheids spel wordt uitgeoefend;

**1.33 kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

**1.34 kantoor met baliefunctie:**

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke;

**1.35 kap:**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

**1.36 landschappelijke waarde:**

waarde in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin;

**1.37 lessenaarsdak:**

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

**1.38 maatschappelijke dienstverlening:**

het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

**1.39 nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen:**

ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan op hoekpercelen nog niet aanwezige, van het bestemmingsplan afwijkende bijgebouwen;

**1.40 nok:**

het snijpunt van twee hellende vlakken;

**1.41 ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

**1.42 opgetilde kap:**

een kap waarbij tussen het hoogste punt van de bovenste bouwlaag en de punten waar de kap op het gebouw rust, nog bebouwing in verticale zin aanwezig is; er is slechts sprake van een opgetilde kap als het aantal bouwlagen zoals aangeduid op de plankaart reeds aanwezig is;

**1.43 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:**

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

**1.44 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:**

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke;

**1.45 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.46 verkoopvloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

**1.47 vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

**1.48 vrijstaande woning:**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

**1.49 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     Meetvoorschriften:**

#### **bebouwingspercentage:**

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

#### **de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf peil tot aan de bovenkant goot c.q. druiplijn, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

#### **de hoogte van een bouwwerk:**

vanaf peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

#### **de hoogte van een dakopbouw:**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

#### **de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

#### **de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsgevels) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

#### **de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren, nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

#### **het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

#### **peil:**

- a.     voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b.     voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

## 2 Bestemmingsbepalingen

### Artikel 3 Bedrijf (B)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Bedrijf' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de bij deze voorschriften als bijlage behorende Staat van Inrichtingen onder de categorieën 1 en 2, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding Bd 'detailhandel toegestaan' op de plankaart, tot een maximum v.v.o. zoals op de plankaart toegestaan;
- c. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwvoorschriften

##### 3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- B. het bebouwingspercentage zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden; de hoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- C. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- D. voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> kunnen burgemeester en wethouders verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- E. indien uit het in het lid e. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

### **3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **3.3 *Nadere eisen***

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.4 *Specifieke gebruiksvoorschriften***

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

### **3.5 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften***

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4. ten behoeve van bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving, gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1, 2 van de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen, mits het geen geluidszoneringplichtige inrichtingen betreft.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **3.6 *Aanlegvergunning***

#### **3.6.1 *Aanlegvergunning***

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- A. voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet. Voor het gebied dat is gelegen buiten het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1,0 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;

- B. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- C. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- D. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- E. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- F. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werke en werkzaamheden welke:

- A. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- B. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van van kracht worden van dit plan.

### **3.6.3 Toelaatbaarheid**

- A. de in lid 6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- B. alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

## **Artikel 4      Centrum - 1 (C-1)**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de plankaart als 'Centrum - 1' zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a.      detailhandel;
- b.      horeca I en II;
- c.      kantoren met baliefunctie;
- d.      publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- e.      maatschappelijke dienstverlening;
- f.      woondoeleinden;
- g.      aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven;
- h.      parkeergarages ter plaatse van de aanduiding parkeergarage;
- i.      parkeervoorzieningen;
- j.      openbare ruimte;
- k.      nutsvoorzieningen;
- l.      passage ter plaatse van de aanduiding passage;

### **4.2      Bouwvoorschriften**

#### **4.2.1    Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages.
- B. de goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.
- C. de hoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte, vermeerderd met 5 meter.
- D. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'passage' mogen worden overkapt. De hoogte van deze overkapping bedraagt ten hoogste 10 m.
- E. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.
- F. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen aan- en bijgebouwen buiten het bouwvlak worden opgericht. De goothoogte voor de aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter en de hoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen. Het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage dient te worden aangehouden.
- G. voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> kunnen burgemeester en wethouders verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- H. indien uit het in het lid e. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  4. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  5. de verplichting tot het doen van opgravingen;

6. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel;
- i. de handhaving en versterking van de verspringende rooilijn, gekoppeld aan de variërende goothoogte langs de Dorpsstraat en de Driesprong;
- j. de oriëntatie op de openbare ruimte.

#### **4.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. De in lid 1. onder a., b., c., d. en e. beschreven doeleinden zijn niet toegestaan op de eerste verdieping en hoger van het hoofdgebouw. Deze bepaling geldt niet voor Driesprong 11 en Raadhuisstraat 1
- c. De onder 3.1 sub b. bedoelde horeca II is alleen toegelaten:
  - aan de Driesprong maximaal 3 horecabedrijven II;
  - aan de Schoolstraat maximaal 2 horecabedrijven II;

#### **4.5 Vrijstelling van het gebruiksverbod**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **4.6 Aanlegvergunning**

##### **4.6.1 Aanlegvergunning**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- A. voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet. Voor het gebied dat is gelegen buiten het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1,0 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- B. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- C. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- D. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- E. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- F. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

##### **4.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werke en werkzaamheden welke:

- A. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- B. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van van kracht worden van dit plan.

##### **4.6.3 Toelaatbaarheid**

- A. de in lid 6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- B. alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

## **Artikel 5      Centrum - 2 (C2)**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de plankaart als 'Centrum - 2' zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a.      detailhandel;
- b.      horeca I en II;
- c.      kantoren met baliefunctie;
- d.      publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- e.      maatschappelijke dienstverlening;
- f.      woondoeleinden;
- g.      aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen en erven;
- h.      parkeergarages ter plaatse van de aanduiding parkeergarage;
- i.      parkeervoorzieningen;
- j.      openbare ruimte;
- k.      nutsvoorzieningen;

### **5.2      Bouwvoorschriften**

#### **5.2.1    Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de, op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages.
- B. de hoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden. Voor de bepaling van het peil, dient het peil van de Dorpsstraat ter hoogte van de Driesprong te worden aangehouden. Ten behoeve van de herkenbaarheid van parcellering en bouwvolumes en om een goede aansluiting op de bestaande omgeving te verkrijgen, dienen binnen deze bestemming ook daken en dakschilden te worden gerealiseerd;
- C. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd;
- D. voor het gedeelte aan de Dorpsstraat, dient de structuur van de kleinschalige parcellering en bouwvolumes herkenbaar te blijven. Daartoe dienen minimaal een achttal bouwvolumes herkenbaar te blijven met variërende goothoogte van 3 tot 8 meter. De bouwvolumes dienen zich ook te onderscheiden door een verspringing van de rooilijn.
- E. voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> kunnen burgemeester en wethouders verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- F. indien uit het in het lid e. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  7. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  8. de verplichting tot het doen van opgravingen;

9. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de afmeting, vormgeving en de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering;
- g. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld, waaronder tevens begrepen de situering, vormgeving en omvang van daken en dakschilden;
- h. de situering van het laden en lossen op het perceel;
- i. de handhaving en versterking van de verspringende rooilijn, gekoppeld aan de variërende goothoogte langs de Dorpsstraat en de Driesprong;
- j. de oriëntatie op de openbare ruimte.

### **5.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. De in lid 1. onder a., b., c., d. en e. beschreven doeleinden zijn niet toegestaan op de eerste verdieping en hoger van het hoofdgebouw.
- c. De onder 1 sub b. bedoelde horeca II is alleen toegelaten:
  - aan de Dorpsstraat maximaal 2 horecabedrijven II;
  - aan het nieuw te realiseren plein, maximaal 2 horecabedrijven II;
- d. Met betrekking tot de in lid 1 onder a. beschreven doeleinden mag het totaal bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup> bedragen.

## **5.5 Vrijstelling van gebruiksverbod**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **5.6 Aanlegvergunning**

### **5.6.1 Aanlegvergunning**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- A. voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet. Voor het gebied dat is gelegen buiten het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1,0 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- B. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- C. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- D. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- E. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- F. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

### **5.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werke en werkzaamheden welke:

- A. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- B. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van van kracht worden van dit plan.

### **5.6.3 Toelaatbaarheid**

- A. de in lid 6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- B. alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

## Artikel 6 Gemengd (GD)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Gemengd' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- A. kantoren met baliefunctie;
- B. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- C. maatschappelijke dienstverlening;
- D. woondoeleinden;
- E. kantoren zonder baliefunctie ter plaatse van de aanduiding (k) 'kantoor toegestaan' ;
- F. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende bedrijvenlijst, ter plaatse van de aanduiding (b) 'bedrijven toegestaan';
- G. detailhandel ter plaatse van de aanduiding de (d) 'detailhandel toegestaan', tot maximaal het aantal m<sup>2</sup> verkoop vloer oppervlak conform de aanduiding op de plankaart;
- H. horeca I en II ter plaatse van de aanduiding (h) 'horeca toegestaan';
- I. garageboxen ter plaatse van de aanduiding (gb) 'garageboxen' ;
- J. parkeervoorzieningen;
- K. nutsvoorzieningen;
- L. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen

### 6.2 Bouwvoorschriften

#### 6.2.1 Hoofgebouw

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages;
- B. de goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- C. de hoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte, vermeerderd met 5 meter;d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte overeenkomstig met het aangrenzend peil;
- D. voorzover deze gronden zijn voorzien van de aanduiding 'zone voor overbouw' mogen deze gronden worden overbouwd, met dien verstande dat:
  - de vrije hoogte minimaal 2,50 meter moet bedragen;
  - de overbouw ondersteund mag worden met kolommen en pilaren;
- E. ter plaatse van de aanduiding 'ho - halfopen', mag de breedte maat van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 15 meter.
- F. voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> kunnen burgemeester en wethouders verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- G. indien uit het in het lid e. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  - 10. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  - 11. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 12. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

### 6.2.2 Erfbebouwingsregeling

- a. Op de grond deel uitmakende van een bouwperceel, waarop geen hoofdgebouw is toegelaten krachtens de bestemming, mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Aanvullend op hetgeen onder lid 2.1 is bepaald zijn aan- en bijgebouwen tevens mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De bepalingen voor de hoofdbebouwing zijn daarbij tevens op de aan- en bijgebouwen van toepassing.

Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. met uitzondering van het hierna onder a.2 bepaalde mag uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3 meter achter de voorgevel;
2. voor hoekpercelen geldt dat de bebouwing mag worden opgericht minimaal 3 meter achter de voorgevel en achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
3. het onder a.1. bepaalde geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, die niet voorzien zijn van een dak en geen groter oppervlak hebben dan 2 m<sup>2</sup>, zoals erfafscheidingen, pergola's, tuinmeubilair en dergelijke;
4. de onder a.1. omschreven grond mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
5. het onbebouwd blijvende deel van het onder a.1. omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m<sup>2</sup>;
6. de hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken geen gebouwen kunnen worden aangemerkt, mag van de voet af gemeten niet meer bedragen dan 1 meter, tenzij de afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

#### b. Vrijstellingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.1 met dien verstande dat:
  1. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
  2. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.2 met dien verstande dat:
  1. het totale erf met niet meer dan 50% wordt bebouwd;
  2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.3, met dien verstande dat:
  1. het onder a.1 omschreven gedeelte van het erf kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;
  2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.

4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a.4, met dien verstande dat:
  1. het onder a.1 omschreven gedeelte van het erf groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder lid a aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
  1. de vrijstelling mag slechts worden toegepast ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
  2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen;
  3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;
  4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.

c. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bijgebouwen onderling en in relatie tot het hoofdgebouw en tot het naastgelegen erf, voor zover benodigd met het oog op:

1. de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
2. de veiligheid op de openbare weg;
3. de bezonning op het eigen erf zowel als de naastgelegen erven;
4. de bebouwingsmogelijkheden en de bereikbaarheid van naastgelegen percelen.

### **6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover benodigd met het oog op:

- a. de handhaving van de oorspronkelijke parcellering langs de linten;

- b. de handhaving van de diversiteit van het bebouwingsbeeld;
- c. de situering van het laden en lossen op het perceel;
- d. de handhaving van de variërende rooilijn;
- e. de oriëntatie op de openbare ruimte.

#### **6.4 Garageboxen**

Ter plaatse van de gronden die zijn aangeduid als 'garageboxen' mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd welke uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's, waarbij de bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages en goothoogtes.

#### **6.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

- a. het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.
- b. met betrekking tot de in lid 4.1 onder a., b., c., f., g., en h., beschreven doeleinden is de activiteit uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw. Deze bepaling geldt niet voor de gronden met de aanduiding 'Gemengde functies tevens op verdiepingen' (gfv);
- c. met betrekking tot de in lid 4.1 e. en f., beschreven doeleinden mag het bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de bestaande activiteit éénmalig worden vergroot met 10%;
- d. met betrekking tot de in lid 4.1 onder h. beschreven doeleinden is de nieuwvestiging of uitbreiding van de bestaande horeca I en II niet toegestaan.

#### **6.6 Vrijstelling van het gebruiksverbod**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5., indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **6.7 Aanlegvergunning**

##### **6.7.1 Aanlegvergunning**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- A. voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet. Voor het gebied dat is gelegen buiten het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1,0 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- B. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;

- C. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- D. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- E. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- F. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

### **6.7.2 Uitzonderingen**

Het in lid 7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werke en werkzaamheden welke:

- A. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- B. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van van kracht worden van dit plan.

### **6.7.3 Toelaatbaarheid**

- A. de in lid 7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- B. alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

## **Artikel 7 Groen (G)**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als 'Groen' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets en/of voetpaden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kleinschalige sportvoorzieningen, speelvoorzieningen, dierenverblijf en hierbij passende, openbare verblijfsvoorzieningen
- e. nutsvoorzieningen
- f.abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke;
- g. bijbehorende verhardingen en watergangen;
- h. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen;

### **7.2 Bouwvoorschriften**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- A. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- B. het bebouwingspercentage zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- C. de goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden en de bouwhoogte mag maximaal 4.50 meter bedragen;

In afwijking van het bepaalde onder a. mogen gebouwen van ondergeschikte aard, zoals ten dienste van een fietsenberging en dergelijke, buiten het bouwvlak worden opgericht tot een gezamenlijke oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

#### **7.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

#### **7.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **7.6 Aanlegvergunning**

##### **7.6.1 Aanlegvergunning**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- A. voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet. Voor het gebied dat is gelegen buiten het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1,0 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- B. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- C. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- D. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- E. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- F. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

##### **7.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werke en werkzaamheden welke:

- A. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- B. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van van kracht worden van dit plan.

##### **7.6.3 Toelaatbaarheid**

- A. de in lid 6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- B. alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

## **Artikel 8      Maatschappelijk (M)**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als 'maatschappelijk' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- a.      maatschappelijke doeleinden;
- b.      de instandhouding en bescherming van het op de plankaart aangeduide rijksmonument;
- c.      begraafplaats;
- d.      aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

### **8.2      Bouwvoorschriften**

#### **8.2.1    Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.      gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b.      het bebouwingspercentage zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c.      de hoogte mag niet meer bedragen dan 16 meter, met dien verstande dat de hoogte van de toren niet meer dan 25 meter mag bedragen.

#### **8.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a.      de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b.      kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **8.3      Specifieke gebruiksvoorschriften**

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

### **8.4      Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 9 Verkeer (V)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden die op de plankaart als Verkeer (V) zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. railverkeer;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. bermen en beplanting en watergangen;
- f. straatmeubilair;
- g. evenementen;
- h. parkeergarages ter plaatse van de aanduiding parkeergarage op de plankaart;
- i. detailhandel ter plaatse van de aanduiding detailhandel op de plankaart.

### **9.2 Bouwvoorschriften**

#### **9.2.1 Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- c.. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding parkeergarage mag een ondergrondse parkeerkelder worden opgericht.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. kunstobjecten en bouwwerken ten behoeve van verlichting mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;

- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

#### **9.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

#### **9.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **9.6 Aanlegvergunning**

##### **9.6.1 Aanlegvergunning**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- A. voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet. Voor het gebied dat is gelegen buiten het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1,0 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- B. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- C. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- D. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- E. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- F. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

##### **9.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werke en werkzaamheden welke:

- A. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- B. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van van kracht worden van dit plan.

##### **9.6.3 Toelaatbaarheid**

- A. de in lid 6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- B. alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

## Artikel 10 Wonen (W)

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart als 'Wonen' zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding MV 'maatschappelijke voorziening' op de plankaart;
- c. detailhandel ter plaatse van de aanduiding W(d) 'detailhandel toegestaan' op de plankaart, tot een maximum v.v.o. conform de aanduiding op de plankaart;
- d. garageboxen ter plaatse van de aanduiding W(gb) 'garageboxen' op de plankaart;
- e. parkeervoorzieningen waar onder ondergrondse parkeergarages ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" op de plankaart;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen.

### 10.2 Bouwvoorschriften

#### 10.2.1 Hoofdbebouwing/Hoofdgebouw

- A. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ten dienste van de bestemming, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtnaam van de op de plankaart aangegeven bebouwingstypologieën en bebouwingspercentages.
- B. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen niet minder bedragen dan:
  1. voor vrijstaande woningen met de aanduiding 'W(v) vrijstaand': aan beide zijden 3 meter;
  2. voor halfvrijstaande en geschakelde woningen met de aanduiding 'W(h) halfvrijstaand en/of geschakeld': aan één zijde 3 meter.
- C. Met de betrekking tot de hoogte van een hoofdgebouw geldt dat het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan het aantal lagen zoals aangeduid op de plankaart.
- D. Er mag een tweezijdige of meerzijdige kap worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de hoogte van een kap niet meer mag bedragen dan 5 meter;
  2. een opgetilde kap niet is toegestaan, behoudens indien het maximaal toegestane aantal bouwlagen niet is gehaald.
- E. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mogen ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd tot een maximale hoogte overeenkomstig met het aangrenzend peil.
- F. voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> kunnen burgemeester en wethouders verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- G. indien uit het in het lid e. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
  13. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  14. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  15. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij vergunning te stellen kwalificaties.

### **10.2.2 Erfbebouwingsregeling**

Op het erf mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde en bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Aanvullend op hetgeen onder 2.1 is bepaald zijn aan- en bijgebouwen tevens mogelijk binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. De bepalingen voor de hoofdbebouwing zijn daarbij tevens op de aan- en bijgebouwen van toepassing.

Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

1. Met uitzondering van het hierna onder 2 bepaalde mag uitsluitend worden gebouwd achter het hoofdgebouw op het desbetreffende bouwperceel, alsook naast het hoofdgebouw mits minimaal 3 meter achter de voorgevel;
2. voor hoekpercelen geldt dat nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht minimaal 3m achter de voorgevel en achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
3. het onder 1. bepaalde geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, die niet voorzien zijn van een dak en geen groter oppervlak hebben dan 2 m<sup>2</sup>, zoals erfafscheidingen, pergola's, tuinmeubilair en dergelijke;
4. de onder 1. omschreven grond mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
5. het onbebouwd blijvende deel van het onder 1 omschreven gedeelte van het erf mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m<sup>2</sup>;
6. met inachtneming van het bepaalde onder 1 mag het gezamenlijke grondoppervlak van de bebouwing niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
7. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 600 m<sup>2</sup> en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder 4 geregelde gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd met 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m<sup>2</sup>;
8. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
9. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan 3 meter, de hoogte niet meer dan 4,5 meter en de dakhelling niet meer dan 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
10. bebouwing met één hellend dakvlak is uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en / of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij mag de goothoogte niet meer gedragen dan 3 meter en de hoogte 4,5 meter;
11. dakterrassen zijn niet toegestaan;
12. de hoogte van erfafscheidingen, voor zover deze als bouwwerken geen gebouwen kunnen worden aangemerkt, mag van de voet af gemeten niet meer dan 1 meter, tenzij de afscheiding wordt geplaatst achter de voorgevelrooilijn; in geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

### **10.2.3 Garageboxen**

Ter plaatse van de aanduiding 'W(gb) garageboxen' mogen bouwwerken worden gebouwd, die uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het stallen van auto's. Daarbij dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

De bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken met inachtneming van de op de plankaart aangegeven bebouwingspercentages. Het op de plankaart aangegeven aantal bouwlagen mag niet worden overschreden.

#### **10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen die van af de voet gemeten maximaal 1 meter hoog mogen zijn, tenzij de afscheiding achter de voorgevelrooilijn wordt geplaatst. In geval de plaatsing achter de voorgevelrooilijn geschiedt, mag de hoogte niet meer dan 2 meter bedragen.

#### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de afmetingen en de plaatsing van bijgebouwen onderling en in relatie tot het hoofdbouw en tot het naastgelegen erf, voor zover benodigd met het oog op:

1. de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
2. de veiligheid op de openbare weg;
3. de bezonning op het eigen erf zowel als de naastgelegen erven;
4. de bebouwingsmogelijkheden en de bereikbaarheid van naastgelegen percelen

#### **10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

##### **10.4.1 Vrijstelling m.b.t. de hoofdbebouwing**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 13.2.c. ten behoeve van het oprichten van een lessenaarsdak, voorzover ter plaatse een kap is toegestaan, met een dakhelling van 15° tot 75° en waarvan de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2 c. ten behoeve van het oprichten van een dakopbouw op een plat dak, met dien verstande dat:
  1. indien de dakopbouw wordt voorzien van een plat dak (dakhelling 0°), mag de hoogte van de dakopbouw niet meer dan 3 meter bedragen;
  2. indien de dakopbouw wordt voorzien van een kap of lessenaarsdak met een dakhelling van 15° tot 75° of een boogvormige kap mag de hoogte van de dakopbouw niet meer dan 4.5 meter bedragen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2 b. en toestaan dat tot een minimale afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd;
- d. Burgemeesters en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2 a. en een vergroting van het bouwvlak toestaan tot 15 meter diep, mits dit niet leidt tot een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie.

##### **10.4.2 Vrijstelling m.b.t. de erfbouwingsregeling**

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.2.1 met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.2.2 met dien verstande dat:
  1. het totale erf met niet meer dan 50% wordt bebouwd, met een gezamenlijk grondoppervlak van de bebouwing van 50 m<sup>2</sup>;

2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mogen worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.2.1 en 2.2.2, met dien verstande dat:
1. slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
  2. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  3. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.2.3, met dien verstande dat:
1. het onder a.1 omschreven gedeelte van het erf kleiner is dan 50 m<sup>2</sup>;
  2. slechts vrijstelling mag worden verleend ten behoeve van de bouw van een bijzondere woonvoorziening of indien de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 40 m<sup>2</sup>;
  3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.2.4, met dien verstande dat:
1. het onder a.1 omschreven gedeelte van het erf groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  2. de totale omvang van de erfbebouwing niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
  3. de vrijstelling slechts mag worden toegepast:
    - a. voor een bijzondere woonvoorziening;
    - b. mits het onder a.1 omschreven gedeelte van het erf direct bereikbaar is van de openbare weg, voor in de woonomgeving passende bedrijven en aan huis gebonden beroepen;
  4. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden geschaad;
  5. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
6. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de onder 2.2.. aangegeven maten en/of percentages, met dien verstande dat:
1. de vrijstelling mag slechts worden toegepast ten behoeve van een logische en zorgvuldige inpassing en/of aanpassing van een bouwplan aan de bijzondere omstandigheden van een eigen of naastgelegen bouwperceel en de daarop aanwezige bebouwing;
  2. de overschrijding maximaal 10% van de aangegeven maten en/of percentages mag bedragen, met dien verstande, dat ten aanzien van de onder a.7. en a.8. bepaalde maximum (nok)hoogte een overschrijding tot maximaal 5,5 meter is toegestaan voor wat betreft erfbebouwing als hiervoor bedoeld onder a.1 en a.5, voorzover gelegen naast en tussen hoofdgebouwen.
  3. de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen erven niet onevenredig mag worden aangetast;

4. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast.
7. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
  1. het bepaalde onder 2.2.11 uitsluitend voor dakterrassen bij woningen, waar de woonkamer op de eerste verdieping is gelegen en mits geen sprake is van onevenredige privacy-aantasting;
  2. het bepaalde in 2.2..12 met betrekking tot de voorgeschreven hoogtemaat voor erfafscheidingen tot respectievelijk 1,5 meter en 2,5 meter, uitsluitend voor open, pergola-achtige constructies.
8. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder 2.2. ten behoeve van de realisatie van een zwembad, met dien verstande dat:
  1. de afstand van het zwembad tot de voorgevelrooilijn, de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergevelrooilijn niet minder mag bedragen dan 3 meter;
  2. de oppervlakte maximaal 10% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
  3. het zwembad uitsluitend achter en aan de zijkant van de woning is toegestaan;
  4. bij hoekpercelen een afstand geldt van ten minste 3 meter achter het verlengde van de naar de weg gekeerde zijgevel;
  5. de hoogte van een zwembad niet meer dan 0,50 meter mag bedragen;
  6. geen onevenredige overlast voor naastgelegen bouwpercelen mag ontstaan;
  7. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving niet mag worden aangetast;
  8. geen nadelige uitstraling naar de aangrenzende openbare ruimte mag ontstaan.

#### **10.5 Specifieke gebruiksvoorschriften**

- a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. Gebruik van ruimten binnen de woning en in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
  4. er mag geen detailhandel plaatsvinden.
- c. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten.
- d. Met betrekking tot de in lid 1 onder b., c., en d. beschreven doeleinden, is de activiteit uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw;

- e. Met betrekking tot de in lid 1. onder b. beschreven doeleinden, mag het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de bestaande activiteit éénmalig worden vergroot met 10%;
- f. Met betrekking tot de in lid 1. onder c. beschreven doeleinden, mag het totaal m<sup>2</sup> v.v.o. zoals aangeduid op de plankaart, worden vergroot met 10%.

## **10.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder lid 5. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een publieksaantrekkelijke beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen, tot ten hoogste in totaal 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
  2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  3. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
  4. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  5. de activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer zijn;
  6. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige beleid, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **10.7 Aanlegvergunning**

### **10.7.1 Aanlegvergunning**

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- A. voor het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet. Voor het gebied dat is gelegen buiten het gebied dat op de plankaart is aangeduid als "hoge archeologische verwachtingswaarde" het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 1,0 meter onder maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>, een en ander voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- B. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- C. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- D. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- E. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- F. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

### **10.7.2 Uitzonderingen**

Het in lid 7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werke en werkzaamheden welke:

- A. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- B. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van van kracht worden van dit plan.

### **10.7.3 Toelaatbaarheid**

- A. de in lid 7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk

- wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- B. alvorens een aanlegvergunning te verlenen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een ter zake deskundige.

## **3 Algemene bepalingen**

### **Artikel 11 Antidubbeltelbepaling**

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waarvan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde van artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen van hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## Artikel 13 Algemene vrijstellingsbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en de plankaart voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen worden vergroot, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% bedraagt;
  2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.
- g. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens met niet meer dan 3 meter wordt overschreden.



## 4 Overgangs- en slotbepalingen

### **Artikel 14 Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in de artikelen: 3.4, 4.4, 5.4, 6.5, 7.4, 8.3, 9.4 en 10.5.

wordt aangemerkt als een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2. van de Wet op economische delicten.

## **Artikel 15    Overgangsbepalingen**

### **15.1    Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken**

Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste ter inzage legging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a.        gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b.        na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

#### **15.1.1    Vrijstellingsbepaling**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

### **15.2    Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voorzover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

### **15.3    Uitzonderingen op het overgangsrecht**

- a.    Lid 1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
- b.    Lid 2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 16 Slotbepaling**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van

Het bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen'

Van de gemeente 's-Hertogenbosch

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter, De griffier,

## **Bijlagen bij voorschriften**



# Bijlage 1 Lijst van bedrijfstypen

*(Ingedeeld conform de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 (SBI '93) van het CBS)*

## **Landbouw, jacht en bosbouw**

- 01 Landbouw, jacht en dienstverlening t.b.v. de landbouw en jacht
- 02 Bosbouw en dienstverlening t.b.v. de bosbouw

## **Visserij**

- 05 Visserij, kweken van vis en schaaldieren en dienstverlening t.b.v. de visserij

## **Winning van delfstoffen**

- 10 Turfwinning
- 11 Aardolie- en aardgaswinning en dienstverlening t.b.v. de aardolie- en aardgaswinning
- 14 Winning van zand, grind, klei, zout e.d.

## **Industrie**

- 15 Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken
- 16 Verwerking van tabak
- 17 Vervaardiging van textiel
- 18 Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont
- 19 Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)
- 20 Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)
- 21 Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren
- 22 Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media
- 23 Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie; bewerking van splijt- en kweekstoffen
- 24 Vervaardiging van chemische producten
- 25 Vervaardiging van producten van rubber en kunststof
- 26 Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten

- 27 Vervaardiging van metalen in primaire vorm
- 28 Vervaardiging van producten van metaal (excl. machines en transportmiddelen)
- 29 Vervaardiging van machines en apparaten
- 30 Vervaardiging van kantoormachines en computers
- 31 Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden
- 32 Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatie-apparatuur en -benodigdheden
- 33 Vervaardiging van medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken
- 34 Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers
- 35 Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)
- 36 Vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.
- 37 Voorbereiding tot recycling

#### **Productie en distributie van elektriciteit, aardgas en water**

- 40 Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water
- 41 Winning en distributie van water

#### **Bouwnijverheid**

- 45 Bouwnijverheid

#### **Reparatie van consumentenartikelen en handel**

- 50 Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations
- 51 Groothandel en handelsbemiddeling (excl. in auto's en motorfietsen)
- 52 Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motorfietsen en motorbrandstoffen)

#### **Horeca**

- 55 Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking

#### **Vervoer, opslag en communicatie**

- 60 Vervoer over land
- 61 Vervoer over water
- 62 Vervoer door de lucht
- 63 Dienstverlening t.b.v. het vervoer
- 64 Post en telecommunicatie

#### **Financiële instellingen**

- 65 Financiële instellingen (excl. verzekeringswezen en pensioenfondsen)
- 66 Verzekeringswezen en pensioenfondsen (excl. verplichte sociale verzekeringen)
- 67 Activiteiten t.b.v. of verwant aan financiële instellingen

## **Verhuur van en handel in onroerend goed, verhuur van roerende goederen en**

### **zakelijke dienstverlening**

- 70 Verhuur van en handel in onroerend goed
- 71 Verhuur van transportmiddelen, machines en werktuigen zonder bedienendpersoneel en van overige roerende goederen
- 72 Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
- 73 Speur- en ontwikkelingswerk
- 74 Overige zakelijke dienstverlening

### **Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen**

- 75 Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen

### **Onderwijs**

- 80 Onderwijs

### **Gezondheids- en welzijnszorg**

- 85 Gezondheids- en welzijnszorg

## Bijlage 2 Staat van inrichting

### Lijst van afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant

< kleiner dan

> groter dan of gelijk aan

cat. categorie

e.d. en dergelijke

kl. klasse

n.e.g. niet elders genoemd

o.c. opslagcapaciteit

p.c. productiecapaciteit

p.o. productieoppervlak

v.c. verwerkingscapaciteit

u uur

d dag

w week

j jaar

B bodemverontreiniging

C continu

D divers

L luchtverontreiniging

Z zonering

Tabel 1 Bedrijven

SBI-Code	Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	veer	visueel	grootste afstand	categorie	opmerkingen
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw									
0111, 0113	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	30	30	10	1	1	30	2	B L
0112	Tuinbouw:									
	bedrijfsgebouwen	10	30	30	10	1	1	30	2	B L
	kassen zonder verwarming	10	10	30	10	1	1	30	2	B L
	kassen met gasverwarming	10	10	30	10	1	1	30	2	B L
	champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30	30	1	1	30	2	B
	champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30	30	1	1	100	3	B
	bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	30	30	10	1	1	30	2	B
0121	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	1	1	100	3	
0122	Fokken en houden van overige graasdieren:									
	paardenfokkerijen	50	30	30	0	1	1	50	3	
	overige graasdieren	50	30	30	0	1	1	50	3	
0123	Fokken en houden van varkens	300	30	50	0	1	1	300	4	D
0124	Fokken en houden van pluimvee:									
	1. legkippen	300	30	50	0	1	1	300	4	D
	2. opfokkippen en mestkuikens	300	30	50	0	1	1	300	4	
	3. eenden en ganzen	300	50	50	0	1	1	300	4	
	4. overig pluimvee	100	30	50	0	1	1	100	3	D
0125	Fokken en houden van overige dieren:									
	1. nertsen en vossen	200	30	30	0	1	1	200	4	
	2. konijnen	100	30	30	0	1	1	100	3	
	3. huisdieren	30	0	50	10	1	1	50	3	
	4. maden, wormen e.d	100	0	30	10	1	1	100	3	
	5. bijen	10	0	30	10	1	1	30	2	
	6. overige dieren	30	10	30	0	1	1	30	2	D
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50	10	2	1	50	3	D
0141.1	Hoveniersbedrijven	10	10	10	10	1	1	10	1	
0142	KI-stations	50	10	50	0	2	1	50	3	
02	Bosbouw en dienstverlening t.b.v. de bosbouw									
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	1	1	50	3	
05	Visserij- en visteeltbedrijven									
0501.1	Zeevisserijbedrijven	100	0	100	50	2	2	100	3	

0501.2	Binnenvisserijbedrijven	50	0	50	30	1	1	50	3	
0502	Vis- en schaaldierkwekerijen									
	1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50	0	1	1	100	3	
	2. visteeltbedrijven	50	0	50	0	1	1	50	3	
10	Turfwinning									
103	Turfwinningbedrijven	50	50	100	10	2	2	100	3	
11	Aardolie- en aardgaswinning									
111	Aardolie- en aardgaswinning:									
	1. aardoliewinputten	100	0	200	200	1	2	200	4	B L
	2. aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 100.000.000 N m <sup>3</sup> /d	30	0	500	200	1	1	500	5	B
	3. aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 100.000.000 N m <sup>3</sup> /d	50	0	700	200	1	1	700	5	B
14	Winning van zand, grind, klei, zout, e.d.									
1421	Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht):									
	1. algemeen	10	100	200	10	2	1	200	4	D
	2. steenbrekerijen	10	200	700	10	2	2	700	5	
144	Zoutwinningbedrijven	50	10	100	30	1	1	100	3	B
145	Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven	10	200	500	50	3	3	500	5	
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken									
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:									
	1. slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	30	2	1	100	3	D
	2. vetsmelterijen	700	0	100	30	2	2	700	5	
	3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100	30	2	2	300	4	
	4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	50	2	2	100	3	
	5. loonslachterijen	50	0	50	10	1	1	50	3	
152	Visverwerkingsbedrijven:									
	1. drogen	700	100	200	30	2	2	700	5	
	2. conserveren	200	0	100	30	2	2	200	4	
	3. roken	300	0	50	0	1	2	300	4	
	4. verwerken anderszins	300	10	50	30	2	2	300	4	D
1531	Aardappelproducten fabrieken	300	30	200	50	2	2	300	4	
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:									
	1 jam	50	10	100	10	1	1	100	3	
	3 groente algemeen	100	10	100	10	2	2	100	3	

	4 met koolsoorten	200	10	100	10	2	2	200	4	
	5 met drogerijen	300	10	200	30	2	2	300	4	
	6 met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100	10	2	2	300	4	
1541	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:									
	1. p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	30	3	2	200	4	B
	2. p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300	50	3	3	300	4	B
1542	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:									
	1. p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	100	3	2	200	4	B
	2. p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	200	3	3	300	4	B
1543	Margarinefabrieken:									
	1. p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	30	3	2	200	4	
	2. p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300	50	3	3	300	4	B
1551	Zuivelproducten fabrieken:									
	1. gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	200	100	500	50	3	2	500	5	
	2. geconcentreerde producten, verdamp. cap. >= 20 t/u	200	30	500	50	3	2	500	5	
	3. melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	30	2	1	100	3	
	4. melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300	50	3	2	300	4	
	5. overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300	50	3	2	100	4	
1552	Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	50	2	2	100	3	
1561	Meelfabrieken:									
	1. p.c. < 500 t/u	100	50	200	50	2	2	200	4	
	2. p.c. >= 500 t/u	200	100	300	100	2	2	300	4	
1561	Grutterswarenfabrieken	50	100	200	50	2	2	200	4	D
1562	Zetmeelfabrieken:									
	1. p.c. < 10 t/u	200	50	200	30	1	2	200	4	
	2. p.c. >= 10 t/u	300	100	300	50	2	3	300	4	
1571	Veevoerfabrieken:									
	1. destructiebedrijven	700	30	200	50	3	3	700	5	D
	2. beender-, veren-, vis-, en	700	100	100	30	3	3	700	5	D

	<b>vleesmeelfabriek</b>								
	3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. <10 t/u water	300	100	200	30	2	2	300	4
	4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water	700	200	300	50	3	3	700	5
	5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	30	3	3	200	4
	6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300	50	3	3	300	4
1572	Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	30	2	2	200	4
1581	<b>Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:</b>								
	1. v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	1	1	30	2
	2. Brood- en beschuifabrieken	100	30	100	30	2	2	100	3
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30	2	2	100	3
1583	<b>Suikerfabrieken:</b>								
	1. v.c. < 2.500 t/j	500	100	300	100	2	2	500	5 B
	2. v.c. >= 2.500 t/j	1000	200	700	200	3	3	1000	5 B
1584	<b>Verwerking van cacaobonen en vervaardiging van chocolade- en suikerwerken</b>								
	1. Cacao- en chocoladefabrieken	500	50	100	50	2	3	500	5
	2. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50	30	2	2	100	3
	3. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30	2	2	300	4
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	2	2	50	3
1586	<b>Koffiebranderijen en theepakkerijen:</b>								
	1. koffiebranderijen	500	30	200	10	2	1	500	5 D
	2. theepakkerijen	100	10	30	10	2	1	100	3
1587	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	2	1	200	4
1589	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	2	2	200	4 D
1589.1	Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50	2	2	200	4
1589.2	<b>Soep- en soeparomafabrieken:</b>								
	1. zonder poederdrogen	100	10	50	10	2	2	100	3
	2. met poederdrogen	300	50	50	50	2	2	300	4
1589.2	<b>Bakmeel- en puddingpoederfabrieken</b>								
	1. p.c. < 5.000 t/j	200	50	50	30	2	2	200	4
	2. p.c. >= 5.000 t/j	200	30	200	30	1	2	200	4
		300	50	300	50	2	3	300	4 B
1593 t.e.m. 1595	Vervaardiging van wijn, cider en andere niet gedestilleerde, gegiste dranken	10	0	30	0	1	1	30	2
1596	Bierbrouwerijen	300	30	100	50	2	2	300	4

1597	Mouterijen	300	50	100	30	2	2	300	4	
1598	Mineraalwater en frisdrankfabrieken	10	0	100	10	3	2	100	3	
16	Verwerking van tabak									
160	Tabakverwerkende industrie	200	30	50	30	2	1	200	4	
	1. p.c. < 5.000 t/	200	30	200	30	1	2	200	4	
	2. p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300	50	2	3	300	4	B
17	Vervaardiging van textiel									
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	2	1	100	3	
172	Weven van textiel:									
	1. aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	2	1	100	3	
	2. aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300	50	3	2	300	4	
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	2	2	50	3	B
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	1	1	50	3	
1751	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	2	2	200	4	B L
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	1	2	50	3	
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont									
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	1	1	50	3	
182	Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	2	2	30	2	
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	1	1	50	3	B L
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. Kleding)									
191	Lederfabrieken	300	30	100	10	2	2	300	4	B L
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	2	2	50	3	D
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	2	1	50	3	
20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.									
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	10	2	2	100	3	
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:									
	1. met creosootolie	200	30	50	10	2	2	200	4	B L
	2. met zoutoplossingen	10	30	50	10	2	1	50	3	B
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	3	2	100	3	B
203, 204	Timmerwerkfabrieken	0	30	100	0	2	2	100	3	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	30	30	0	1	1	30	2	
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren									
2111	Vervaardiging van pulp	200	100	200	50	3	2	200	4	
2112	Papier- en kartonfabrieken:									
	1. p.c. < 3 t/u	50	50	50	30	1	2	50	3	
	2. p.c.3 - 15 t/u	100	50	200	50	2	2	200	4	
	3. p.c. >= 15 t/u	200	100	300	100	3	2	300	4	

212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30	2	2	100	3	
2121.2	Golfkartonfabrieken:									
	1. p.c. < 3 t/u	30	30	100	30	2	2	100	3	
	2. p.c. >= 3 t/u	50	30	200	30	2	2	200	4	
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media									
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	3	2	100	3	B L
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatiediepdrukkerijen)	30	0	100	10	3	2	100	3	B
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	1	1	30	2	B
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	1	1	10	1	
2223	Binderijen	30	0	30	0	2	1	30	2	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	2	1	30	2	B
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	2	1	30	2	B D
223	Reproductiebedrijven opgenomen	10	0	10	0	1	1	10	1	
23	Aardolie- en steenkoolverwerkende bewerking van splijt- en kweekstoffen									
231	Cokesfabrieken	1000	700	1000	100	2	3	1000	5	B L
2320.1	Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500	1500	3	3	1500	6	B L
2320.2	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30	2	2	100	3	B L
2320.2	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50	2	2	300	4	B L
2320.2	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50	2	2	300	4	B D L
233	Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1	2	1500	6	B D
24	Vervaardiging van chemische producten									
2411	Vervaardiging van industriële gassen:									
	1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	10	0	700	50	3	3	700	5	
	2. overige gassenfabrieken, niet explosief	100	0	500	50	3	3	500	5	L
	3. overige gassenfabrieken, explosief	100	0	500	300	3	3	500	5	L
2412	Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	200	3	3	200	4	B D L
2413	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:									

	1. niet vallend onder post-Seveso-richtlijn	100	30	300	300	2	3	300	4	B D L
	2. vallend onder post-Seveso-richtlijn	300	50	500	700	3	3	700	5	B D L
2141.1	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:									
	1. niet vallend onder post-Seveso-richtlijn	300	10	200	300	2	3	300	4	B D L
	2. vallend onder post-Seveso-richtlijn	1000	30	500	700	2	2	1000	5	B D L
2414.1	Methanolfabrieken:									
	1. p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	100	2	2	200	4	B
	2. p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300	200	3	3	300	4	B
2414.2	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):									
	1. p.c. < 50.000 t/j	300	0	200	100	2	2	300	4	B L
	2. p.c. >= 50.000 t/j	500	0	300	200	3	3	500	5	B L
2415	Kunstmeststoffenfabrieken	500	300	500	500	3	3	500	5	B L
2416	Kunstharsenfabrieken e.d.	700	30	300	500	3	3	700	5	B L
242	Landbouwchemicaliënfabrieken:									
	1. fabricage	300	50	100	1000	3	3	1000	5	B L
	2. formulering en afvullen	100	10	30	500	2	2	500	5	B D
243	Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200	300	3	2	300	4	B D L
2441	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:									
	1. p.c. < 1.000 t/j	200	10	200	300	1	2	300	4	B L
	2. p.c. >= 1.000 t/j	300	10	300	500	2	2	500	5	B L
2442	Farmaceutische productenfabrieken:									
	1. formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	2	1	50	3	B L
	2. verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	2	1	30	2	
2451	Zee-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200	100	3	2	300	4	B
2452	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50	50	2	2	300	4	
2461	Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken	30	10	50	500	1	2	500	5	B
2462	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:									
	1. zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	3	2	100	3	B L
	2. met dierlijke grondstoffen	500	30	100	50	3	2	500	5	B
2464	Fotochemische productenfabrieken	50	10	100	50	3	2	100	3	B L
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	3	2	50	3	B
2466	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	200	2	2	200	4	B D L

247	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300	200	3	3	300	4	B L
25	Vervaardiging van producten van rubber en kunststof									
2511	Rubberbandenfabrieken	300	50	300	100	2	2	300	4	B
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:									
	1. vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	50	10	30	30	1	1	50	3	
	2. vloeropp. >= 100 m <sup>2</sup>	200	50	100	50	2	2	200	4	B
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	1	2	100	3	B
252	Kunststofverwerkende bedrijven:									
	1. zonder fenolharsen	200	50	100	100	2	2	200	4	
	2. met fenolharsen	300	50	100	200	2	2	300	4	B L
26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten									
261	Glasfabrieken:									
	1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	1	1	100	3	L
	2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300	50	2	2	300	4	L
	3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300	100	100	30	1	1	300	4	L
	4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500	200	300	50	2	2	500	5	L
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50	30	1	1	50	3	
262, 263	Aardewerkfabrieken:									
	1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30	10	1	1	50	3	L
	2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100	30	2	2	100	3	L
264	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	2	2	200	4	L
264	Dakpannenfabrieken	50	200	200	30	2	2	200	4	
2651	Cementfabrieken:									
	1. p.c. < 100.000 t/j	10	300	500	30	2	2	500	5	
	2. p.c. >= 100.000 t/j	30	500	1000	30	3	3	1000	5	B
2652	Kalkfabrieken:									
	1. p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30	2	2	200	4	
	2. p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300	30	3	3	500	5	
2653	Gipsfabrieken:									
	1. p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30	2	2	200	4	
	2. p.c. >= 100.000 t/j	50	500	300	30	3	3	500	5	B

2661.1	<b>Betonwarenfabrieken:</b> 1. zonder persen, triltafels en bekistingtrillers 2. met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d 3. met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	10 100	200 30	2 2	200	4	B		
		10 100	300 30	2 2	300	4	B		
		30 200	700 30	3 3	700	5	B		
2661.2	<b>Kalkzandsteenfabrieken:</b> 1. p.c. < 100.000 t/j 2. p.c. >= 100.000 t/j	10 100	100 30	2 2	100	3			
		30 300	300 30	3 3	300	4			
2662	<b>Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken</b>	50 100	100 30	2 2	100	3			
2663, 2664	<b>Betonmortelcentrales:</b> 1. p.c. < 100 t/u 2. p.c. >= 100 t/u	10 100	100 10	3 2	100	3			
		30 200	300 10	3 3	300	4			
2665, 2666	<b>Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:</b> 1. p.c. < 100 t/d 2. p.c. >= 100 t/d	10 100	100 100	2 2	100	3			
		30 200	300 200	3 2	300	4	B		
267	<b>Natuursteenbewerkingsbedrijven:</b> 1. zonder breken, zeven en drogen 2. met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j 3. met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	0 30	100 0	1 2	100	3	D		
		10 100	300 10	1 2	300	4			
		30 200	700 10	2 3	700	5			
2681	<b>Slijp- en polijstmiddelen fabrieken</b>	10 50	50 10	1 2	50	3	D		
2682	<b>Bitumineuze materialenfabrieken:</b> 1. p.c. < 100 t/u 2. p.c. >= 100 t/u	300 100	100 30	3 2	300	4	B L		
		500 200	200 50	3 3	500	5	B L		
2682	<b>Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):</b> 1. steenwol, p.c. >= 5.000 t/j 2. overige isolatiematerialen	100 200	300 30	2 2	300	4			
		200 100	100 50	2 2	200	4			
2682	<b>Minerale productenfabrieken n.e.g.</b>	50 100	100 50	2 2	100	3	D		
2682	<b>Asfaltcentrales</b>	100 50	200 30	3 2	200	4	B L		
27	<b>Vervaardiging van metalen</b>								
271	<b>Ruwijzer- en staalfabrieken:</b> 1. p.c. < 1.000 t/j 2. p.c. >= 1.000 t/j	700 500	700 200	2 2	700	5	B		
		1500 1000	1500 300	3 3	1500	6	B L		
272	<b>IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:</b>								

	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	500	30	2	2	500	5	B
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	1000	50	3	2	1000	5	B
273	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:									
	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	300	30	2	2	300	4	
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	50	700	50	3	3	700	5	B
274	Non-ferro-metaalfabrieken:									
	1. p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30	1	2	300	4	B
	2. p.c. >= 1.000 t/j	200	300	700	50	2	3	700	5	B
274	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:									
	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	50	500	50	2	2	500	5	B
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	200	100	1000	100	3	3	1000	5	B
2751, 2752	IJzer- en staalgieterijen/-smelterijen:									
	p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	1	2	300	4	B
	p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	50	2	3	500	5	B L
2753, 2754	Non-ferro-metaalgieterijen/-smelterijen:									
	p.c. < 4.000 t/j	100	50	300	30	1	2	300	4	B
	p.c. >= 4.000 t/j	200	100	500	50	2	3	500	5	B L
28	Vervaardiging van producten van metaal (excl. machines en transportmiddelen)									
281	Constructiewerkplaatsen:									
	1. gesloten gebouw	30	30	100	30	2	2	100	3	B
	2. in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	200	30	2	2	200	4	B
	3. in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	200	300	30	3	3	300	4	B
2821	Tank- en reservoirbouwbedrijven:									
	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	300	30	2	2	300	4	B
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	500	30	3	3	500	5	B
2822, 2830	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	2	2	200	4	B
284	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	1	2	200	4	B
284	Smederijen, lasinrichtingen., bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	2	2	100	3	B D
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:									
	1. algemeen	50	50	100	50	2	2	100	3	B L
	2. scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30	2	2	100	3	B D L
	3. thermisch verzinken	100	50	100	50	2	2	100	3	B L

	4. thermisch vertinnen	100	50	100	50	2	2	100	3	B L
	5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	2	2	100	3	B
	6. anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	2	2	100	3	B
	7. chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	2	2	100	3	B
	8. emailleren	100	50	100	50	1	1	100	3	B L
	9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed.)	30	30	100	50	2	2	100	3	B
	10. stralen	30	200	200	30	2	2	200	4	B DL
	11. metaalharden	30	50	100	50	1	2	100	3	B D
	12. lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	2	2	100	3	B DL
2852	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	1	2	100	3	B D
287	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:									
	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	50	200	30	2	2	200	4	B
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	100	500	30	3	3	500	5	B
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	2	2	100	3	B
29	Vervaardiging van machines en apparaten									
29	Machine- en apparatenfabrieken:									
	1. p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	100	30	2	1	100	3	B D
	2. p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	30	200	30	3	2	200	4	B D
	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	30	3	2	300	4	B D
30	Vervaardiging van kantoormachines en computers									
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	1	1	50	3	
31	Vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden									
311	Elektromotoren- en generatorenfabrieken	200	30	30	50	1	2	200	4	B L
312	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	1	2	200	4	B L
313	Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	50	2	2	200	4	D L
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	2	2	100	3	B L
315	Lampenfabrieken	200	30	30	300	2	2	300	4	B L
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50	30	1	1	50	3	
3162	Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000	200	2	3	1500	6	B L
32	Vervaardiging van audio-, video-, telecomapparaten en -benodigdheden									
321 t.e.m. 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur en -benodigdheden	30	0	50	30	2	1	50	3	B D

3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	1	2	50	3	B
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten									
33	Fabrieken voor medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen, optische instrumenten en uurwerken	30	0	30	0	1	1	30	2	
34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers									
341	Autofabrieken en assemblagebedrijven									
	1. p.o. < 10.000 m <sup>2</sup>	100	10	200	30	3	2	200	4	B D
	2. p.o. >= 10.000 m <sup>2</sup>	200	30	300	50	3	2	300	4	B L
3420.1	Carrosseriefabrieken	100	10	200	30	2	2	200	4	B
3420.2	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	2	2	200	4	B
343	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30	2	2	100	3	
35	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. Auto's, aanhangwagens en opleggers)									
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:									
	1. houten schepen	30	50	50	10	1	1	50	3	B
	2. kunststof schepen	100	50	100	50	1	1	100	3	B
	3. metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	1	2	200	4	B
	4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	100	100	500	50	1	3	500	5	B
3511	Scheepssloperijen	100	200	700	100	1	3	700	5	B
352	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:									
	1. algemeen	50	30	100	30	2	2	100	3	B
	2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300	30	2	2	300	4	B
353	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:									
	1. zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	2	2	200	4	B
	2. met proefdraaien motoren	100	30	100	100	2	2	1000	5	B
354	Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	30	10	100	30	2	2	100	3	B
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	2	2	100	3	B D
36	Vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.									
361	Meubelfabrieken	50	50	100	30	2	2	100	3	B D
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	1	1	30	2	B
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	2	30	2	
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	2	2	50	3	
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	2	2	50	3	
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	2	2	50	3	D
37	Vorbereiding tot recycling									
371	Metaal- en autoschredders	30	100	500	30	2	3	500	5	B
372	Puinbrekerijen en -malerijen:									

	1. v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	2	2	300	4	
	2. v.c. >= 100.000 t/j	30	200	700	10	3	3	700	5	
372	Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50	2	2	300	4	
372	Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300	50	3	2	300	4	B
40	Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water									
40	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MW):									
	1. kolengestookt	100	700	700	200	2	3	700	5	B L
	2. oliegestookt	100	100	500	100	2	3	500	5	B L
	3. gasgestookt	30	30	500	100	1	3	500	5	
	4. kerncentrales met koeltorens	10	10	500	1500	1	3	1500	6	D
	5. warmte-kracht installaties (gas)	30	30	500	100	1	2	500	5	
40	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:									
	1. < 10 MVA	0	0	30	10	1	1	30	2	B
	2. 10 - 100 MVA	0	0	50	30	1	1	50	3	B
	3. 100 - 200 MVA	0	0	100	50	1	2	100	3	B
	4. 200 - 1000 MVA	0	0	300	50	1	2	300	4	B
	5. >= 1000 MVA	0	0	500	50	1	2	500	5	B
40	Gasdistributiebedrijven:									
	1. gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300	100	1	1	300	4	
	2. gascompressorstations vermogen >= 100 MW	0	0	500	200	1	2	500	5	
	3. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30	10	1	1	30	2	
	4. gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	100	50	1	1	100	3	
40	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasegestookt:									
	1. stadsverwarming	30	10	100	50	1	2	100	3	
	2. blokverwarming	10	0	30	30	1	1	30	2	
41	Winning en distributie van water									
41	Waterwinning-/bereiding- bedrijven:									
	1. met chloorgas	50	0	50	1000	1	2	1000	5	D L
	2. bereiding met chloorbleekloog	10	0	50	50	1	2	50	3	

	e.d. en/of straling								
41	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:								
	1. < 1 MW	0	0	30	10	1	1	30	2
	2. 1 - 15 MW	0	0	100	10	1	1	100	3
	3. >= 15 MW	0	0	300	10	1	2	300	4
45	Bouwnijverheid								
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50	10	1	1	50	3 B D
50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations								
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2 B
5020.4	1. Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	1	1	100	3
5020.4	2. Autobeklederijen	10	10	10	10	1	1	10	1
5020.4	3. Autospuitinrichtingen	50	30	30	30	1	1	50	3 B L
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	2	1	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	1	1	30	2
505	Benzineservisestations:								
	1. met LPG	30	0	30	100	3	1	100	3 B
	2. zonder LPG	30	0	30	30	3	1	30	2 B
51	Groothandel en handelsbemiddeling								
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	30	30	2	2	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	1	30	2
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	0	2	1	100	3
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	2	1	50	3
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	30	30	30	2	1	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën en -vetten	10	0	30	30	2	1	30	2
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	2	1	30	2
5135	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	2	1	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	1	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	1	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	2	1	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	2	1	30	2
5148.7	Grth in vuurwerk:								
	1. consumentenvuurwerk, verpakt, opslag tot 50 ton	10	0	30	30 <sup>1</sup> 2	2	1	30 <sup>1</sup>	2
	2. consumentenvuurwerk, onverpakt, opslag tot 2 ton	10	0	10	30	1	1	30	2
	3. consumetenvuurwerk, onverpakt, opslag 2-5 ton	10	0	10	50	1	1	50	3

	4. professioneel vuurwerk, opslag tot 6 ton	10	0	10	1000	1	1	1000	5	
5151.1	Grth in vaste brandstoffen:									
	1. klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50	30	2	2	100	3	
	2. kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	500	100	3	3	500	5	B
5151.2	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:									
	1. vloeistoffen, o.c. < 100.000 m <sup>3</sup>	50	0	50	200	2	2	200	4	B D L
	2. vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m <sup>3</sup>	100	0	50	500	2	2	500	5	B D L
	3. tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300	2	2	300	4	D
5151.3	Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	2	2	100	3	B
5152.1	Grth in metaalertsen:									
	1. opslag opp. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	300	300	10	3	3	300	4	B
	2. opslag opp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	700	10	3	3	700	5	B
5152.2, 5152.3	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	2	2	100	3	
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50	10	2	2	50	3	
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50	10	2	2	50	3	
5155.1	Grth in chemische producten	50	10	30	100	2	2	100	3	B D
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	2	2	30	2	
5157	Autosloperijen	10	30	100	30	2	2	100	3	B
5157.2, 5157.3	Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100	10	2	2	100	3	B D
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	2	2	30	2	D
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden, e.d.)	0	0	30	0	2	2	30	2	
52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren									
52	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	1	1	10	1	
5211, 5212, 5246, 5249	Supermarkten, warenhuizen, hypermarkten, bouwmarkten, tuincentra	0	0	10	301	3	1	30 <sup>1</sup>	2 <sup>1</sup>	
5222, 5223	Detailhandel vlees en vleeswaren, wild en gevogelte, vis, met roken, koken, bakken of smelten	30	0	10	10	1	1	30	2	
5224	Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkelbedrijf	30	10	10	10	1	1	30	2	
5231,	Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	1	1	10	1	

5232										
5249	Detailhandel in vuurwerk	0	0	10	10	1	1	10	1	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. Auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	1	1	10	1	
55	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking									
5511, 5512	Hotels en pensions met keuken	30	0	10	10	2	1	30	2	
552	Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	10	2	1	50	3	
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, viskramen, e.d.	30	0	10	10	2	1	30	2	
554	Café's, bars, discotheken	0	0	50	10	2	1	50	3	D
5551	Kantines	10	0	50	10	1	1	30	2	D
5552	Cateringbedrijven	30	0	10	10	1	1	30	2	
60	Vervoer over land									
601	Spoorwegen:									
	1. stations	0	0	100	50	3	2	100	3	D
	2. rangeertreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	30	30	300	300	3	2	300	4	D
6021.1	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100	0	2	2	100	3	D
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	2	1	30	2	
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	2	1	100	3	
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	30	3	1	100	3	
603	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	50	10	1	1	50	3	B D
61, 62	Vervoer over water/door de lucht									
61,62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	2	1	10	1	
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer									
6311.1	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:									
	1. containers	0	10	500	100	3	3	500	5	
	2. stukgoederen	0	30	300	100	3	3	300	4	B D
	3. ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	700	1000	50	3	3	1000	5	B
	4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	500	100	3	3	500	5	
	5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	700	700	100	3	3	700	5	B

	6. olie, LPG, e.d.	300	0	100	1000	2	3	1000	5	B L
	7. tankercleaning	300	10	100	200	1	2	300	4	B
6311.2	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:									
	1. containers	0	10	300	50	2	2	300	4	
	2. stukgoederen	0	10	100	50	2	2	100	3	B D
	3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	200	300	30	2	2	300	4	B
	4. erten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	700	50	3	3	700	5	B
	5. granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50	2	2	300	4	
	6. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	100	500	300	100	3	3	500	5	
	7. steenkool, opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	300	300	50	2	2	300	4	B
	8. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m <sup>2</sup>	50	500	500	100	3	3	500	5	B
	9. olie, LPG, e.d.	100	0	50	700	2	3	700	5	B L
	10. tankercleaning	300	10	100	200	1	2	300	4	B
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	30	2	2	50	3	D
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0	3	1	30	2	L
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren):	0	0	10	0	2	1	10	1	
6323	Luchthavens	200	50	1500	500	3	3	1500	6	B D L
633	Reisorganisaties	0	0	10	0	1	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	1	1	10	1	D
64	Post en telecommunicatie									
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	2	1	30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	1	1	10	1	
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0	30	1	3	30	2	D
65, 66, 67	Financiële instellingen en verzekeringswezen									
65, 66, 67	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	30	0	1	1	30	2	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed									
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	1	1	10	1	
71	Verhuur van transportmiddelen, machines en andere roerende goederen									
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	2	1	30	2	
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	2	1	50	3	D

713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	2	1	50	3	B D
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	2	2	30	2	D
72	Computerservice- en informatietechnologie									
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, e.d.	0	0	10	0	1	1	10	1	
73	Speur- en ontwikkelingswerk									
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	1	1	30	2	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	1	1	10	1	
74	Overige zakelijke dienstverlening									
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	1	1	10	1	
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	50	1	1	50	3	B D
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	2	1	30	2	B
7484.3	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	10	3	2	200	4	
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1	
75	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen									
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30	0	2	1	30	2	
7522	Defensie-inrichtingen	30	30	200	100	3	1	200	4	B D
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	0	1	1	50	3	
80	Onderwijs									
801, 802	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	1	1	30	2	
803, 804	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	1	1	30	2	D
85	Gezondheids- en welzijnszorg									
8511	Ziekenhuizen	10	0	30	10	3	2	30	2	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	0	10	0	2	1	10	1	
8514, 8515	Consultatiebureaus	0	0	10	0	1	1	0	1	
853	Verpleeghuizen	10	0	30	0	1	1	30	2	
90	Milieudienstverlening									
9000.1	Rioolwaterzuiverings- en gierverwerkingsrichtingen (geen korrelfabrieken), met afdekking voorbezinktanks:									
	1. < 100.000 i.e	200	10	100	10	2	1	200	4	
	2. 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200	10	2	1	300	4	

	3. >= 300.000 i.e.	500	10	300	10	3	2	500	5	
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	2	1	50	3	
9000.3	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50	10	2	1	50	3	B
	<b>Afvalverwerkingsbedrijven:</b>									
	1. mestverwerking/korrelfabrieken	500	10	100	10	3	3	500	5	
	2. kabelbranderijen	100	50	30	10	1	1	100	3	B L
	3. verwerking radio-actief afval	0	10	200	1500	1	1	1500	6	
	4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	1	2	50	3	L
	5. oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	1	2	100	3	B D L
	6. afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen >75 MW	300	200	300	50	3	3	300	4	B D L
	7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	1	1	30	2	B L
9000.3	Vuilstortplaatsen	300	300	300	10	3	3	300	4	B
9000.3	Vuiloverslagstations	200	300	300	30	3	3	300	4	B
9000.3	<b>Composteerbedrijven:</b>									
	1. open	700	300	200	50	3	2	700	5	B
	2. gesloten	100	50	100	50	3	1	100	3	B
91	Diverse organisaties									
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	30	0	1	1	30	2	
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	2	1	30	2	
9133.1	Buurt- en clubhuizen	0	0	50	0	2	1	50	3	D
9133.1	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	1	1	50	3	
92	Cultuur, sport en recreatie									
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	30	2	1	30	2	
9213	Bioscopen	0	0	30	0	3	1	30	2	
9232	Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30	0	3	1	30	2	
9233	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	3	3	300	4	D
9234	Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	2	1	30	2	
9234.1	Dansscholen	0	0	30	0	2	1	30	2	
9251, 9252	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	2	1	10	1	
9253.1	Dierentuinen	100	10	50	0	3	1	100	3	
9261.1	<b>Zwembaden:</b>									
	1. overdekt	10	0	50	10	3	1	50	3	
	2. niet overdekt	30	0	200	10	3	1	200	4	
9261.2	Sporthallen	0	0	50	0	2	1	50	3	

9261.2	Bowlingcentra	0	0	30	0	2	1	30	2	
9261.2	Overdekte kunstijsbanen	0	0	100	100	2	1	100	3	
9261.2	Stadions en open-lucht-ijsbanen	0	0	300	0	3	2	300	4	
9261.2	Maneges	50	30	30	0	2	1	50	3	
9261.2	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50	0	2	2	50	3	
9261.2	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0	2	2	50	3	
9261.2	Golfbanen	0	0	10	0	2	1	10	1	
9261.2	Kunstsibanen	0	0	30	0	2	2	30	2	
9262	Schietinrichtingen:									
	1. binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	0	0	200	10	2	1	200	4	
	2. binnenbanen: boogbanen	0	0	10	10	1	1	10	1	
	3. vrije buitenbanen: kleiduiven	0	0	200	300	2	1	300	4	L
	4. vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1	1	500	5	
	5. vrije buitenbanen: geweerbanen	10	0	1500	1500	2	1	1500	6	
	6. vrije buitenbanen: pistoolbanen	10	0	1500	1500	2	1	1500	6	
	7. vrije buitenbanen: boogbanen	0	0	10	200	1	1	200	4	
	8. buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	2	1	500	5	
	9. buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen	10	0	1000	1500	2	1	1500	6	
	10. buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen	10	0	1000	200	1	1	1000	5	
	11. buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	1	1	30	2	
9262	Skelterbanen, >= 8 uur/week in gebruik	50	50	1000	30	2	1	1000	5	B
9262	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik	100	50	700	50	3	1	700	5	B
9262	Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik	100	100	1500	50	3	1	1500	6	B
9262	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30	0	2	1	30	2	
9262	Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	3	3	1	50	3	B
9271	Casino's	30	0	10	0	3	1	30	2	
9272.1	Amusementshallen	0	0	30	0	2	1	30	2	
9272.2	Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	1	1	300	4	
93	Overige dienstverlening									
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	2	1	50	3	
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	2	1	50	3	L
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	2	1	30	2	B L
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	1	1	30	2	
9301.3	Wasserettes, wassalons	10	0	10	0	1	1	10	1	
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	1	1	10	1	

<b>9303</b>	<b>Begrafenisondernemingen:</b>									
	1. uitvaartcentra	0	0	10	0	2	1	10	1	
	2. begraafplaatsen	0	0	10	0	2	1	10	1	
	3 crematoria	100	10	30	10	2	2	100	3	L
<b>9304</b>	<b>Badhuizen en sauna-baden</b>	10	0	30	0	1	1	30	2	
<b>9305</b>	<b>Dierenasiels en -pensions</b>	30	0	100	0	1	1	100	3	
<b>9305</b>	<b>Persoonlijke dienstverlening n.e.g.</b>	0	0	10	0	1	1	10	1	D

Tabel 2: Opslagen en installaties

Omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar	verke er	visue el	grootst e afstan d	opmerki ngen
<b>Opslagen gevaarlijke stoffen</b>								
butaan, propaan, LPG:	-	-	-					
bovengronds, < 2 m <sup>3</sup>	-	-	-	30	-	-	30	
bovengronds, 2 - 8 m <sup>3</sup>	-	-	-	50	-	-	50	
bovengronds, 8 - 80 m <sup>3</sup>	-	-	-	100	-	2	100	
bovengr., 80 - 250 m <sup>3</sup>	-	-	-	300	-	3	300	
ondergronds, < 80 m <sup>3</sup>	-	-	-	50	-	-	50	
ondergr., 80 - 250 m <sup>3</sup>	-	-	-	200	-	-	200	
niet reactieve gasen (incl. zuurstof), gekoeld	-	-	-	50	-	2	50	
gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):								
1. < 10.000 l :	-	-	-	30	-	-	30	D
2. 10.000 - 50.000 l	-	-	-	100	-	-	100	
3. >= 50.000 l	-	-	-	200	-	-	200	
<b>brandbare vloeistoffen</b>								
ondergronds, K1/K2/K3-klasse	10	-	-	10	-	-	10	B
bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m <sup>3</sup>	10	-	-	50	-	-	50	B
bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m <sup>3</sup>	30	-	-	100	-	3	100	B
bovengronds, K3-klasse: < 10 m <sup>3</sup>	10	-	-	30	-	-	30	B
bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m <sup>3</sup>	30	-	-	50	-	3	50	B
<b>munitie:</b>								
< 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	-	-	-	10	-	-	10	
>= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	-	-	-	30	-	-	30	
<b>Consumentenvuurwerk &lt; 1000 kg bestrijdingsmiddelen:</b>								
< 10.000 kg	-	-	-	10	-	-	10	B
>= 10.000 kg	-	-	-	30	-	-	30	B
kunstmest, niet explosief	-	50	-	30	-	-	50	D
kuilvoer	50	10	-	0	-	1	50	D
<b>gier/drijfmest (gesloten opslag):</b>								
1. oppervlakte < 350 m <sup>2</sup>	50	-	-	-	-	-	50	B

2. oppervlakte 350 - 750 m <sup>2</sup>	100	-	-	-	-	-	100	B	
3. oppervlakte >= 750 m <sup>2</sup>	200	-	-	-	-	1	200	B	
<b>Installaties</b>									
gasflessenvulinstallaties (butaan, propan)	10	0	30		100	2	1	100	
laadschoppen, shovels, bulldozers	30	30	100		10	1	1	30	
<b>laboratoria:</b>									
chemisch/biochemisch	30	0	30		50	1	1	50	D
medisch en hoger onderwijs	10	0	30		30	1	1	30	
lager en middelbaar onderwijs	10	0	10		10	1	1	10	
<b>luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel</b>	10	0	10	C	0	1	1	10	
keukeninrichtingen	30	0	10	C	0	1	1	30	
koelinstallaties freon ca. 300 kW	0	0	50	C	0	1	1	50	
koelinstallaties ammoniak ca. 300 Kw	0	0	50	C	50	1	1	50	
total energy installaties (gasmotoren) ca. 100 kW	10	0	50	C	10	1	1	50	
afvalverbrandingsinstallatie, kleinschalig	100	50	50	C	30	1	2	100	D L
rioolgemalen	30	0	10	C	0	1	1	30	
noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	10	0	30		10	1	1	30	D
verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	50	30	50		50	1	1	50	L
<b>vorkheftrucks met verbrandingsmotor</b>	10	10	50		0	1	1	50	
vorkheftrucks, elektrisch	0	10	30		0	1	1	30	
<b>gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. categorie A</b>	0	0	10	C	10	1	1	10	
transformatoren < 1 MVA	0	0	10	C	10	1	1	10	
vatenspoelinstallaties	50	10	50		30	1	1	50	B
hydrofoorinstallaties	0	0	30	C	0	1	1	30	
<b>windmolens:</b>									
wiekdiameter 20 m	0	0	100	C	30	1	2	100	
wiekdiameter 30 m	0	0	200	C	50	1	2	200	
wiekdiameter 50 m	0	0	300	C	50	1	3	300	
<b>stookinstallaties:</b>									
gas, < 2,5 MW	10	0	30	C	10	1	1	30	
gas, 2,5 - 50 MW	30	0	50	C	50	1	1	50	
gas, > 50 MW	30	0	200	C Z	50	1	2	200	
olie, < 2,5 MW	30	0	30	C	10	1	1	30	
olie, 2,5-50 MW	30	10	50	C	30	1	1	50	
olie, >= 50 MW	50	30	200	C Z	50	1	2	200	B L
kolen, 2,5 -50 MW	30	100	100	C	30	1	1	100	L
kolen, > 50 MW	50	300	300	C Z	50	2	2	300	L
<b>stoomwerktuigen</b>	0	0	50		30	1	1	50	D
<b>luchtcompressoren</b>	10	10	30		10	1	1	30	D

liftinstallaties	0	0	10	C	10	1	1	10	
Motorbrandstoffen zonder LPG	30	0	30		30	2	1	30	B
Afvalwateringsbehandelings installaties < 100.000 i.e.	200	10	100	C	10	1	1	200	D
<b>Zendinstallaties:</b>									
LG en MG zendervermogen 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0	C	50	1	3	50	
FM en TV, hoogte > 100m	0	0	0	C	10	1	3	10	
GSM-steunzenders	0	0	0	C	10	0	1	10	
radarinstallaties	0	0	0	C	1500	1	3	1500	D
hoogspanningsleidingen	0	0	0	C	50	1	2	50	