

Verslag van commissie ROB van 2 december 2009

6. Vaststelling van het stedenbouwkundig plan Kom Zuid (Centrumplan Rosmalen)

De heer Hoogenberk spreekt in namens Wijkraad Rosmalen Centrum en Hondsbeg. Hij vraagt aandacht voor de ingediende zienswijze van de wijkraad. Kern was de vraag of er sprake was van een evenwichtige, integrale en verantwoorde centrumontwikkeling en of het dorpse karakter bleef behouden. Nooit heeft de gemeente echter met de wijkraad gecommuniceerd over dit plan en de zienswijze van de wijkraad. Hij betreurt dat en vraagt de raad erop toe te zien dat dit alsnog gebeurt. Hij wil niet in herhalingen vallen, maar nog wel iets zeggen over het parkeren, namelijk het betaald parkeren in de blauwe zone. Hij verwacht veel overlast voor bewoners door bezoekers en winkelpersoneel. Hij vraagt de raad het raadsbesluit van mei 2004 te heroverwegen en de consequenties diepgaand nader te bestuderen. De geplande parkeergarage voor bezoekers en bewoners heeft onvoldoende capaciteit en het parkeren op het bovendeck van de garage voor bewoners is geen ideale situatie. Ook dit wil hij nader onderzocht zien.

De heer Heijmans (SP) vraagt de inspreker of hij vindt dat dit nieuwe stedenbouwkundige plan is bijgesteld ten opzichte van het vorige en of hij daarin elementen van zijn bezwaren terugziet. Wat vindt hij verder van het invoeren van betaald parkeren?

De heer Hoogenberk vindt het vreemd dat deze vraag hem wordt gesteld omdat hij al meerdere malen zijn visie heeft gegeven. Betaald parkeren vormt maar een klein deel van het totale plan. Hij vindt het vreemd dat in Rosmalen wel betaald parkeren wordt ingevoerd terwijl dat bij andere winkelcentra niet gebeurt. Hij vreest parkeeroverlast in de aangrenzende straten.

De heer Van der Tol (Bosch Belang) vraagt of ook in de aangrenzende straten betaald parkeergebied moet worden ingevoerd.

De heer Hoogenberk merkt op dat dit zou kunnen, maar dan met ontheffingen voor de bewoners.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) snapt niet goed wat de bezwaren zijn tegen de gereserveerde parkeerplaatsen in de parkeergarage.

De heer Hoogenberk is niet te spreken over de plek op het dak voor de bewoners. Hij vindt het niet passen in een dorps karakter.

De heer Schouten (Rosmalens Belang) kan zich niet voorstellen dat de laatste acht jaar niet met de wijkraad is gecommuniceerd.

De heer Hoogenberk laat de plannen de revue passeren. De wijkraad heeft daarop altijd gereageerd en nog op initiatief van de gemeente een gesprek met de wijkraad plaatsgevonden. Wel enkele keren op initiatief van de wijkraad.

De voorzitter bedankt de inspreker.

De heer Schouten (Rosmalens Belang) heeft waardering voor de vergaande aanpassingen van het plan. De bezwaren van de bewoners van het pand Dorpstraat 75 vindt terecht hij. Hij hoopt dat hiervoor nog een oplossing wordt gevonden. Hij is blij dat het pand Dorpstraat 69 behouden blijft voor Rosmalen. Hij is het eens met het voorstel om de woonfunctie te laten vervallen. Hij heeft een voorkeur voor horeca met een open karakter.

De heer Heijmans (SP) vindt juist de woonfunctie de intrinsieke waarde van het pand. Het pand wordt teniet gedaan wanneer het een commerciële of horecafunctie krijgt.

De heer Schouten (Rosmalens Belang) blijft bij zijn eerdere stelling en verwacht dat een horecabestemming prima kan. Hij vervolgt zijn betoog. Hij vraagt het college snel te beginnen met het saneren van de vervuilde grond van de familie Pennings. Verder vraagt hij of het betaald parkeren wordt geïndexeerd.

De voorzitter waarschuwt dat het onderwerp "parkeertarieven" niet past in een stedenbouwkundige visie.

Mevrouw Van Doremalen (Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen) vraagt of de heer Schouten voor of tegen betaald parkeren is.

De heer Schouten (Rosmalens Belang) kan zich herinneren dat tegelijk met de invoering van betaald parkeren in Rosmalen ook betaald parkeren zou worden ingevoerd bij de Helftheuvel en de Romperpassage.

Mevrouw Van de Korput (VVD) complimenteert het college met de bijstelling van het plan en het creëren van draagvlak. De VVD vindt dat mensen naar eigen goeddunken moeten kunnen parkeren en dat mensen vanuit het noorden niet helemaal hoeven om te rijden naar de parkeergarage. Vanuit de Groote Wielen moet men helemaal om de kom van Rosmalen rijden om in de parkeergarage te komen.

De heer Masselink (Stadspartij Knillis) vraagt of de VVD misschien de voorkeur geeft aan een andere locatie voor de parkeergarage.

De heer Van Creij (Rosmalens Belang) herinnert zich dat de ontsluiting vanuit de oostzijde van de Groote Wielen over de weg het Laaggemaal richting pastorie gaat waar men kan parkeren en dat de bewoners die via het Hooggemaal en de Empelseweg komen, naar de parkeergarage gaan. Zo worden verkeersstromen gescheiden.

Mevrouw Van de Korput (VVD) verwacht dat mensen altijd de kortste weg zullen zoeken. De VVD is voor behoud van het pand Dorpstraat 69 en de woonfunctie. De woonfunctie moet gelden voor het totale huidige terrein met de tuinen rondom het huis en de bijgebouwen. De huidige bewoners hebben zich jarenlang ingezet voor het behoud van hun woning en hun woongenot.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) concludeert dat mevrouw Van de Korput dan impliciet tegen het plan is. Daarmee handelt de VVD in strijd met alle uitgangspunten die eerder zijn vastgesteld. Het plan wordt daarmee onmogelijk gemaakt.

Mevrouw Van de Korput (VVD) zegt dat de VVD dit standpunt altijd heeft gehanteerd. Zij vindt dat de tuinen, die vol staan met oude monumentale bomen, bij het huis horen. Net als de bijgebouwen en de aangebouwde serre. Dit is altijd de mening van de VVD geweest. Er blijft niets van de monumentale waarde van het pand over als er delen af worden gehaald. Het is dan geen villa meer.

De heer Schouten (Rosmalens Belang) stelt dat met het behoud van de tuinen het hele plan onuitvoerbaar wordt.

De heer Van der Tol (Bosch Belang) heeft begrip voor de VVD, maar dat betekent wel dat het plan wordt ondergraven.

De heer Heijmans (SP) valt de VVD bij. Hij wijst erop dat vele jaren werd gezegd dat een plan niet mogelijk was wanneer de villa behouden zou blijven. Nu kan dat ineens wel. Hij is ervan overtuigd, als de wil en de bereidheid er is, om te kijken wat nog meer mogelijk is. Rosmalens Belang heeft altijd geroepen dat de villa plat moest en nu is de heer Schouten zogenaamd blij met het behoud.

De heer Schouten (Rosmalens Belang) is het niet met hem eens. Hij heeft gezegd dat het pand moet wijken als het een goed plan in de weg staat.

De heer Heijmans (SP) wijst erop dat heel veel fracties bezwaar hebben gemaakt tegen de sloop van het pand Dorpstraat 69. De fractie van Rosmalens Belang zat daar niet bij.

Mevrouw Van Doremalen (Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen) vraagt of de heer Heijmans een pleidooi houdt voor het behoud van de woonfunctie.

De heer Heijmans (SP) pleit voor het behoud van de woonfunctie en het pand met zijn directe omgeving. Het pand is niet los te zien van die onmiddellijke omgeving. Hier en daar kan er misschien een metertje af, maar niet veel. Het fraaie is nu juist dit pand in die natuurlijke omgeving. Anders wordt het pand onrecht gedaan. Het pand heeft ook een cultuurhistorische waarde in relatie tot die omgeving.

De heer Van der Tol (Bosch Belang) vraagt zich af of de huidige bewoners nog wel in dat pand willen blijven als de plannen doorgaan. In de nieuwe situatie is wonen daar geen pretje meer. Je kunt dat die mensen niet aandoen.

De heer Heijmans (SP) raadt de heer Van der Tol aan met de bewoners te gaan praten. Zij hebben zich kosten noch moeite gespaard om dit pand voor Rosmalen te behouden. De bewoners zien namelijk weldegelijk mogelijkheden. Hij wil niet degene zijn om voor die mensen te bepalen wat mogelijk is.

Mevrouw Van de Korput (VVD) wijst op pagina 11 van de presentatie. Het lijkt erop of bijna moedwillig de achterkant van de woning eraf is gehaald. Door de weg anders te leggen kunnen de tuinen prima behouden blijven.

De heer Pieters (PvdA) brengt de presentatie van de stedenbouwkundige in herinnering, die heel duidelijk aangaf waarom de glazen achterkant van de tuin zo zou moeten zijn. Hij vond dat een heel duidelijk stedenbouwkundig verhaal. Mevrouw Van de Korput doet nu net alsof een ambtenaar het huis expres niet heeft willen sparen en maar wat heeft gedaan. Dat gaat hem te ver. Hij wil stedenbouwkundige argumenten horen waarom de tuinen behouden kunnen blijven.

Mevrouw Van de Korput (VVD) legt uit dat het kan wanneer de bocht in de winkelroute precies hetzelfde blijft als nu. De bouwmassa kan dan ook omlaag.

De heer Pieters (PvdA) zegt dat het plan dan niet kan doorgaan. Als je kijkt naar de massa, de doelen die de raad nastreeft en de voorafgaande besluitvorming, dan kun je er niet zomaar iets afhalen. Dat betekent dat er elders dan weer iets omhoog moet. Hij vindt het een afgewogen en uitgekiend plan. Je kunt niet zeggen dat er moedwillig aan de tuin is gerommeld.

Mevrouw Van de Korput (VVD) vervolgt dat het ook voor de winkelroute beter zou zijn wanneer het pand Dorpsstraat 69 zou blijven staan. De ontsluiting van de parkeergarage komt dan iets zuidelijker, waarmee de achtvorm wordt versterkt. Nu is de achtvorm weg. Ze wil gauw beginnen met het centrumplan en vindt dat goed naar de bewoners van het pand 69 moet worden geluisterd om nog meer vertraging te voorkomen.

De heer Heijmans (SP) vraagt of de VVD een amendement of motie gaat indienen bij de raad of zelfs tegen het gehele plan zal stemmen.

Mevrouw Van de Korput (VVD) wil het eerst in haar fractie bespreken. Het standpunt van de VVD is wel duidelijk, namelijk het behoud van het monumentale pand inclusief de tuinen en bijgebouwen.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) vraagt haar te kiezen tussen snel beginnen of de uitvoer van haar wens.

Mevrouw Van de Korput (VVD) verwacht juist dat door de uitvoering van haar voorstel snel kan worden begonnen.

De heer Pieters (PvdA) vindt dat moet worden vastgehouden aan de achtvorm voor de winkels. Het winkelcentrum moet een structuur hebben die zeker dertig tot veertig jaar kan blijven bestaan. Die winkelacht is een belangrijk element in het stedenbouwkundige plan. Ook op inspraakronden is geconstateerd dat het accent wel erg op het zuidelijke deel ligt. Er moet ook aandacht zijn voor de winkeliers in het noorden. Hij geeft het college mee om goed vast te houden aan die achtvorm en de ontwikkelaar te verplichten ook het noordelijke deel levend en vitaal te houden. Voorkomen moet worden dat een soort tweedeling ontstaat. Hierover moet het college met de investeerder spreken. De gemeente zou de winkeliers in het noordelijke deel kunnen bijstaan op het gebied van vergunningen.

De heer Masselink (Stadspartij Knillis) begrijpt dat de heer Pieters een onbalans constateert in het plan. Wat moet er gebeuren, met het oog op de toekomst van Rosmalen, om een goede balans te krijgen tussen de ontwikkeling van de kom Zuid en de kom Noord?

De heer Pieters (PvdA) vindt het belangrijk dat het college zich inzet voor het evenwicht. Bestaande winkeliers moeten worden geholpen om investeringen te doen en ambities te verwezenlijken. Er moet ook aandacht zijn voor de openbare ruimte en de parkeergelegenheid, zodat er een evenwichtige balans is tussen het winkelen in het noordelijk deel en het zuidelijk deel. Hij ziet nog geen onbalans, maar wil er wel aandacht voor.

Hij vraagt ook aandacht voor fietsenstallingen. De PvdA is voor het huidige plan wat betreft pand Dorpsstraat 69. Ook omdat er voor dit plan veel draagvlak is. Hij pleit ervoor om niet aan dit plan te

tornen, omdat anders de stedenbouwkundige kwaliteit wordt geschaad en de draagkracht bij de investeerders mogelijk wordt ondermijnd. Hij hoopt dat snel met de uitvoering kan worden begonnen.

Mevrouw Van Doremalen (Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen) is tevreden met het huidige plan, maar maakt zich ook zorgen over de winkelbalans. Zij is bang dat de 10.000 m² winkeloppervlak in het zuidelijke deel misschien niet kan worden ingevuld vanwege de economische crisis en vraagt daarover meer informatie van de wethouder. Zij pleit voor een nieuw distributie planologisch onderzoek en wil dit meenemen in het ontwerpbestemmingsplan. Zij maakt zich voorts zorgen over de financiële onderbouwing. In eerdere plannen was sprake van een budgetneutrale aanpak. In het dit plan wordt de gemeente gevraagd om € 3 miljoen bij te leggen. Waaraan wordt dit geld besteed en wat betekent deze actie? Het eerder gegeven antwoord baart haar fractie veel zorgen. Zij leest voor uit een verslag waarin melding wordt gemaakt van het betaald parkeren en de oneerlijke concurrentiepositie ten opzichte van andere winkelcentra. Zij zal een amendement indienen met betrekking tot het betaald parkeren.

De heer Heijmans (SP) vindt dit een plan waarin de zienswijzen en opmerkingen van de bevolking goed zijn terug te vinden. Hij maakt het college hierover een compliment. Hij vindt het jammer om te horen dat in het hele proces de wijkraad niet zou zijn betrokken en wil hierover de wethouder nog graag horen. Hij zou willen dat het college en de raad zichzelf verplicht zouden voelen om meer goede wil te tonen tegenover de bewoners van de villa Dorpsstraat 69. Deze mensen hebben jarenlang geknokt en gestreden voor het behoud van dit pand op een manier waarvoor men respect en bewondering zou moeten hebben. Hij vindt dat de raad zich verplicht zou moeten voelen om samen met de bewoners naar een oplossing te zoeken en de woonfunctie behouden.

De heer Pieters (PvdA) begrijpt dat de SP vindt dat het college onzorgvuldig is omgesprongen met de bewoners van Dorpsstraat 69. De SP maakt eerst complimenten om vervolgens opnieuw met dezelfde vragen te komen. Hij wil weten waar het college onzorgvuldig is omgesprongen met de bewoners.

De heer Heijmans (SP) heeft het woord onzorgvuldig niet in de mond genomen. Hij ging in zijn betoog terug in de tijd naar een andere portefeuillehouder die altijd beweerde dat behoud van het pand absoluut onmogelijk was. Nu ligt er toch een plan waarin het pand kan worden behouden. Hij vindt dat hij het recht heeft om 'tot het gaatje' te gaan waar het gaat om het behoud van dit cultuurhistorische pand en het belang van de bewoners. Daarom vraagt hij de raad nog eens zorgvuldig te kijken, samen met de bewoners, wat mogelijk is om het plan uit te voeren met behoud van de villa in 9huidige staat en directe omgeving. Hij beklemtoont dat hij nergens het woord onzorgvuldig heeft gebruikt.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) vindt dat de wethouder lef en durf heeft getoond door in een late fase van de planvorming het behoud van de villa toch voor elkaar te krijgen. Moet je dan niet zeggen: heel erg bedankt wethouder, we hebben wat bereikt. Door 'tot het gaatje' te gaan kun je ook te ver gaan.

De heer Heijmans (SP) is niet voor niets begonnen met complimenten aan het college. Hij vindt ook dat veel goede dingen zijn bereikt. Hij vindt het echter jammer dat het college niet nog net een stapje verder is gegaan. Hij wil dat de raad hiernaar nogmaals kijkt. Mevrouw Van de Korput heeft aangegeven dat er wel degelijk mogelijkheden zijn om bepaalde dingen te wijzigen zonder dat het plan veel geweld wordt aangedaan.

De heer Pieters (PvdA) herhaalt zijn eerdere vragen om de visie van de stedenbouwkundige te weerleggen. Er is juist heel serieus naar het plan gekeken. De wethouder heeft getracht de villa in zijn geheel te behouden, maar hij heeft het niet alleen voor het zeggen. De stedenbouwkundige en de investeerders hebben heel duidelijk aangegeven dat het niet kon.

De heer Heijmans (SP) gelooft dit niet zo. Wat betreft het betaald parkeren vindt hij dat één lijn moet worden getrokken voor alle winkelcentra. Of het wordt overal ingevoerd of nergens. Gezien de ontwikkelingen op het GZG-terrein waar een enorm nieuw winkelaanbod wordt gecreëerd en de aanleg van een snelle verbinding tussen Rosmalen en de Bossche binnenstad, moet er alles aan worden gedaan om de winkelcentra in de periferie aantrekkelijk te houden. De kleinere winkeliers in die centra moeten een goede kans krijgen. De centra kunnen op een andere manier aantrekkelijk worden gemaakt. Gratis parkeren is één manier om het daar aantrekkelijk te maken.

De heer Van Olden (CDA) wil door met het plan. In de uitvoering komt er nog voldoende ruimte voor nadere invulling. Hij wil het probleem van de Dorpsstraat 69 oplossen door het pand in het bestemmingsplan

de dubbelbestemming horeca/wonen te geven. In overleg met de bewoners kun je kijken wat mogelijk is. Misschien is wonen boven een winkel mogelijk. Dit zijn zaken die vanavond niet vastgelegd hoeven te worden. Dubbelbestemmingen zijn mogelijk. Waarom niet hier? Hij vindt niet dat de woonfunctie moet worden wegbestemd in het stedenbouwkundige plan.

De heer Pieters (PvdA) vraagt of de tuin en de ruimte rondom het pand deel moeten uitmaken van het winkelgebied of van het privé terrein bij de villa. Het is een essentieel onderdeel in het stedenbouwkundige plan. Daarom wil hij daarover meer duidelijkheid.

De heer Van Olden (CDA) zegt dat in het stedenbouwkundige plan aan de beide zijden van de tuin winkeltjes zijn gepland, maar die doen afbreuk aan de winkel achtvorm. Hij vindt niet dat je mensen het recht moet ontnemen om op een plek te wonen. Hoe het moet worden uitgewerkt is iets voor een volgende fase en niet iets voor het stedenbouwkundige ontwerp. Door de dubbelbestemming is er ruimte voor een nadere uitwerking.

Mevrouw Van Doremalen (Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen) vindt het voorstel van het CDA heel goed. Zij vindt ook dat de bewoners zelf moeten uitmaken of zij er willen wonen of niet.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) heeft begrepen dat zolang er een woonfunctie rust op de villa dit belangrijke consequenties heeft voor de stedenbouwkundige omgeving. Het behoud van de woonfunctie maakt uitvoering van het plan eigenlijk onmogelijk. Dat is wat er aan de hand is.

De heer Van Olden (CDA) antwoordt dat de invulling pas aan de orde komt bij de uitwerkingsfase van het plan. In het bestemmingsplan kun je nog veel regelen. Bijvoorbeeld dat een erfafscheiding maar een bepaalde hoogte mag hebben. Dat zijn zaken die later kunnen worden uitgewerkt. Dit is een uitwerkingsdiscussie en hoort bij het ontwerpbestemmingsplan. Het CDA is niet van plan om nu, in deze fase, tegen de bewoners te zeggen dat zij hun pand waarvoor zij zo hebben gevochten, moeten verlaten.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) verwacht dat in dat geval het college over een aantal maanden terugkomt naar de raad en zal zeggen dat het niet mogelijk is.

De heer Van Olden (CDA) vindt dat je dit probleem op ontwerpbestemmingsplanniveau moet kunnen regelen. Als het over een aantal maanden niet blijkt te lukken met de bewoners, dan zal de gemeente moeten onteigenen, wanneer zij per se een winkelbestemming op het pand zou willen. Hij vermoedt dat het CDA en wellicht ook andere partijen dan met een amendement zullen komen. Hij vindt dat de bewoners er zelf invulling aan mogen geven.

De heer Pieters (PvdA) haalt de woorden van de wethouder aan, die graag voor de zomer van 2010 met een ontwerpbestemmingsplan wil komen. Gelijktijdig worden dan bouwplannen ontwikkeld, zodat zo snel mogelijk met bouwen kan worden begonnen. Het voorstel van het CDA, frustreert die ontwikkeling. Het gaat dan langer duren. Hij wil meer duidelijkheid over het precieze standpunt van het CDA.

De heer Van Olden (CDA) ziet geen bezwaren. Het gaat om een villa die toch niet wordt gesloopt. Men kan vrolijk aan de slag. Een precieze invulling van het terrein kan in overleg met de bewoners de komende maanden plaatsvinden. Dit hoeft het hele plan niet op te houden.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) maakt toch nog een keer complimenten aan het adres van de wethouder en alle betrokkenen. De bewoners in Rosmalen zijn ook tevreden over dit plan. Hij hoopt dat men nu snel aan de slag kan. GroenLinks zal dus voor dit plan stemmen. Hij hoopt dat het plan voldoende inspiratie geeft voor de aanpak van de rest van het centrum van Rosmalen.

De heer Masselink (Stadspartij Knillis) beaamt dat met dit plan een enorme slag is geslagen. Het is een ander plan geworden, maar zijn de bezwaren van de Stadspartij hiermee ook weggenomen? Hij vindt van niet en noemt de locatie van de parkeergarage, de hoeveelheid winkels en hij wijst op de MKB-kranten en de ontwikkeling van het GZG-terrein. Ook ziet hij een onbalans in het winkelgebied. Hij ziet geen enkele relatie tussen de winkelgebieden in Zuid en Noord. Hij schetst de geschiedenis en vindt die weinig vertrouwen geven voor de toekomst. Hij vindt dat de woonfunctie voor het pand Dorpstraat 69 behouden moet blijven. In de beschrijving van het pand gaat het vooral om de samenhang van alle oorspronkelijke elementen. Je kunt hiervan geen winkel maken. Er komen dan gipsen wandjes en je hebt dan weer een zoveelste spijkerbroekenzaak. Als je respect hebt

voor de waarde van dit pand dan kun je niet met droge ogen zeggen dat je de woonfunctie kunt opheffen. Hij pleit voor ondergronds parkeren en groenaanplant op straatniveau. Genoeg redenen om niet in te stemmen met dit voorstel.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) memoreert het spreekwoord, wie het onderste uit de kan wil, krijgt het lid op de neus. Hij vindt het jammer dat in het zicht van de haven dit plan weer lijkt te worden getorpedeerd.

De heer Masselink (Stadspartij Knillis) zegt dat hij het plan langs de een al veel eerder gemaakte meentlat heeft gelegd en nog niet tevreden is. Dit is niet opnieuw beginnen als je er bijna bent. Het plan deugt nog niet.

De heer Van Gelder (Rosmalens Belang) vindt dat snel moet worden begonnen met de uitvoering van dit plan. De opmerkingen van Rosmalens Belang zijn erin meegenomen. Hij vraagt nog eens extra aandacht voor goede fietsenstallingen. Hij is niet gelukkig met het betaald parkeren. Dit geeft een oneerlijke concurrentiepositie ten opzichte van andere winkelcentra.

Wethouder Snijders wijst op de substantiële wijzigingen in dit nieuwe plan en op het grote draagvlak ervoor in Rosmalen. Hij heeft veel positieve reacties gekregen uit de Rosmalense samenleving. Er loopt een onderzoek of wat meer ruimte rond de woning Dorpsstraat 75 kan worden behouden, zodat de bewoners wat minder hinder ondervinden van het plan.

De wethouder heeft herhaald laten onderzoeken en ook zelf onderzocht of het pand Dorpsstraat 69 met de serre en de tuin inpasbaar is in het centrumplan Rosmalen. Uit al die onderzoeken kwam dat behoud van het gehele terrein niet mogelijk is. Het plan dat nu voorligt, is het maximaal haalbare. Het neemt een centrale plek in, in het stedenbouwkundige plan. Het pand blijft behouden met een commerciële functie en gedacht wordt aan een horecafunctie. De woonfunctie conflicteert met het openbaar gebied. Als de VVD en de SP zeggen dat zij de woonfunctie voor dit pand en de tuin willen behouden, dan zeggen zij in feite en dat zij tegen dit plan zijn. Hij benadrukt dat hij de raad niet onder druk wil zetten. De raad beslist. Hij vindt het wel zijn verantwoordelijkheid om de raad nu duidelijk te maken dat als zij tegen dit plan stemt, er de komende jaren in Rosmalen niets gebeurt. De wethouder wijst erop dat de gemeente geen grondpositie heeft en dat het voorliggende plan een onderhandelingsuitslag is. Wanneer er te veel wijzigingen komen wordt het risico gelopen dat het plan zeker voor de komende zes jaar niet kan doorgaan.

De financiële haalbaarheid van dit plan is nadrukkelijk met de wethouder afgestemd. Het plan dat er nu ligt is geen rendabel plan. De gemeente moet er € 3 miljoen bijleggen om het plan minimaal rendabel te maken. Het moet nu verder worden verfijnd, maar eerst moet het plan op hoofdzaken worden goedgekeurd. Als de raad zegt dat er weer een ander plan moet komen met nog minder functies zal het nog minder rendabel zijn en zal er van de gemeente geen € 3 miljoen bij moeten maar veel meer.

De heer Heijmans (SP) vraagt of de wethouder nog contact heeft gehad met de bewoners van het pand Dorpsstraat 69 nadat dit huidige plan rond was.

Wethouder Snijders heeft met de bewoners overleg gevoerd over dit plan. Daarna niet meer. Mevrouw Van de Korput (VVD) vraagt wat er gaat gebeuren als de bewoners van dit pand gaan procederen.

Wethouder Snijders zegt dat er dan een vertraging van een jaar optreedt in verband met de procedure bij de Raad van State. Als de raad 'ja' zegt tegen dit plan dan kan de gemeente gaan onderhandelen over aankoop van het pand. Wethouder Snijders zegt dat de raad de afweging maakt, maar wijst nogmaals op de consequenties. De dubbele bestemming woonfunctie en bedrijfsfunctie ziet de wethouder niet zitten. Dit kan conflicteren.

De heer Van Olden (CDA) is het niet met de wethouder eens. In de binnenstad wordt ook vaak een bedrijfsfunctie met een woonfunctie gecombineerd.

Wethouder Snijders legt uit dat in het huidige stedenbouwkundige plan de twee straatjes van de winkelacht essentieel zijn. Dit betekent dat er geen buitenruimte is en dit is niet geschikt voor bewoning.

De heer Van Olden (CDA) vindt dat de bewoners de keuze moeten hebben, anders kom je al snel terecht in het proces van onteigening en dat wil het CDA niet.

Wethouder Snijders denkt dat het plan een enorme impuls zal betekenen voor het gehele winkelbestand in Rosmalen. Ook voor de noordkant. De vinger moet wel aan de pols worden gehouden en

dat wil de gemeente ook goed gaan monitoren. Als de raad 'ja' zegt tegen het plan op 15 december 2009 dan komt er overleg tussen de huidige winkeliers en de ontwikkelaar. De fietsenstalling moet er komen, maar staat er nu inderdaad wat aarzelend in. Hiervoor moet aandacht zijn. De gemeente herzielt momenteel de detailhandelnota. Daaruit moet blijken of er ruimte is voor meer winkels. Het verzoek van mevrouw Van Doremalen wordt dus gehonoreerd.

De wethouder vindt de opmerkingen van de inspreker van de wijkraad jammer. Er is een aantal keren overlegd op de kamer van de wethouder en er is telefonisch overleg geweest. De wijkraad heeft de wethouder uitgenodigd in de Kentering, volgens de krant het hol van de leeuw, en daaraan heeft de wethouder gevolg gegeven. De verschillende argumenten zijn in de ogen van de wethouder in het verleden ruimhartig gewisseld.

De heer Heijmans (SP) begrijpt de inspreker zo, dat de gemeente nooit uit zichzelf naar de visie van de wijkraad heeft gevraagd.

Wethouder Sniijders heeft het gevoel dat er altijd een redelijk open communicatie heeft plaatsgevonden. Het betaald parkeren bij het winkelcentrum is het gevolg van een besluit van de gemeenteraad uit 2004. De raad is vrij om die discussie opnieuw aan te gaan. Het betreft hier echter een stedenbouwkundig plan en de wethouder wil hierop nu niet diep ingaan. De voorzitter wil in de tweede ronde weten waarop de fracties nog zullen ingaan bij de komende raadsvergadering.

Mevrouw Van Doremalen (Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen) wil nog iets weten over de winkelbalans. In het plan voor Rosmalen staat 11.000 m² winkelvloeroppervlak en voor het GZG13 terrein is 26.000 m² ingetekend. Haar fractie heeft het idee dat de rek er fors uit is. Wat bedoelt de wethouder met de vinger aan de pols houden?

Wethouder Sniijders doelde op de relatie tussen het nieuwe zuidelijke deel en het oudere noordelijke winkelgebied. Volgens het huidige DPO moet de extra hoeveelheid winkelruimte kunnen worden ingevuld. De tweedeling moet goed in de gaten worden gehouden, al denkt de wethouder dat dit niet snel zal gebeuren. Een andere discussie is dat de detailhandelnota afloopt. In het kader van de nieuwe Detailhandelnota 2010-2014 wordt voor de hele stad een distributieplanologisch onderzoek gehouden.

Mevrouw Van de Korput (VVD) wil voor de raadsvergadering van 15 december a.s. weten hoe de bewoners van Dorpstraat 75 zullen reageren op de eventuele nieuwe mogelijkheden die worden onderzocht. Zo'n onderzoek kan ook voor Dorpsstraat 69 plaatsvinden. Zij wil dat de wethouder voor de raadsvergadering van 15 december a.s. in overleg treedt met de bewoners, zodat hun visie nog kan worden meegenomen. De VVD wil voorts een gedetailleerde tekening van het plan rond de villa. Zij vindt de tekening nu onduidelijk. Het lijkt erop alsof de serre wordt afgebroken en er verderop een glazen gebouw wordt neergezet. Zij wil hierin meer gedetailleerd inzicht krijgen.

De heer Heijmans (SP) sluit zich aan bij de suggestie van de VVD om met de bewoners in gesprek te gaan en daarvan verslag uit te brengen voor de komende raadsvergadering. Als dit niet bevredigend is, zal de SP met een amendement komen. De SP zal zeker met een amendement komen met betrekking tot het betaald parkeren. Als de amendementen worden aangenomen zal de SP voor het plan stemmen.

Wethouder Sniijders wijst nogmaals op de consequenties.

De heer Pieters (PvdA) zal het voorstel steunen. Zijn fractie heeft vertrouwen in het plan en wil snel aan de slag.

De heer Masselink (Stadspartij Knillis) zal niet instemmen met het plan.

Mevrouw Van Doremalen (Leefbaar 's-Hertogenbosch en Rosmalen) is tegen. Zij komt nog met een amendement met betrekking tot het betaald parkeren.

De heer Van Doremalen (GroenLinks) wil het plan steunen. Hij vindt het voorstel van de het CDA voor een dubbele bestemming aantrekkelijk, maar wil nog wel wat meer informatie van het college over de eventuele stedenbouwkundige gevolgen.

De heer Schouten (Rosmalens Belang) steunt het plan. Hij wil snel beginnen.

De heer Van Gelder (Bosch Belang) steunt het plan, maar zal een amendement van de SP over betaald parkeren steunen.

De heer Van Olden (CDA) wil het plan steunen en gaat ervan uit dat er in de uitwerking een dubbelbestemming op het pand komt. Hij vindt dat niet direct sprake is van een stedenbouwkundig plan maar van een dorpskundig plan en daarin past de combinatie wonen en werken perfect.

Mevrouw Van de Korput (VVD) neemt het voorstel mee naar de fractie.

De voorzitter concludeert dat de commissie positief tegenover dit voorstel staat. Het advies is om het in de raad te bespreken. Er is een amendement aangekondigd over het behoud van de woonfunctie van Dorpsstraat 69 en een amendement over betaald parkeren.