

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Centrum 1994".

Pag.

1	<u>0. Voorwoord</u>
1	0.1. Waarom een bestemmingsplan "Centrum 1994"?
2	0.2. De aard van het bestemmingsplan "Centrum 1994"
3	0.3. Het plangebied van het bestemmingsplan "Centrum 1994"
3	0.4. De opbouw van de plantoelichting
5	<u>1. Inleiding</u>
7	<u>2. De winkelhiërarchie</u>
9	<u>3. De planontwikkeling tot nu toe</u>
9	3.1. Het C.I.M.K.-onderzoek 1976
10	3.2. Het bestemmingsplan Centrum 1979
11	3.3. Recente ontwikkelingen
16	<u>4. Stedebouwkundige en planologische uitgangspunten</u>
16	4.1. Algemeen
21	4.2. Winkels
25	4.3. Bedrijven
26	4.4. Sociaal culturele, sociaal medische andere functies
27	4.5. Horeca
28	4.6. Wonen
31	<u>5. Verbetering verblijfsklimaat</u>
31	5.1. Algemeen
32	5.2. Herinrichting Driesprong, Dorpsstraat, Marktplaats
34	5.3. Andere aandachtspunten
36	<u>6. De ruimtelijke en verkeerskundige structuur</u>
36	6.1. Inleiding
36	6.2. Hoofdontsluiting kernwinkelgebied
40	6.3. Parkeermogelijkheden
42	6.4. Verbetering openbaar vervoer
43	6.5. Realisering verkeersluw verblijfsgebied
43	6.6. Verbetering fietsverbindingen/-voorzieningen
44	6.7. Bevoorrading

45 7. Ontwikkelingsplan

50 8. Financiële, juridische en maatschappelijke aspecten

- 50 8.1. Structuurvisie: financiële aspecten
 51 8.2. Structuurvisie: toekomstige juridische aspecten.
 51 8.3. Structuurvisie: maatschappelijke aspecten.

54 9. Planmethode

72 10. Milieu-aspecten

- 72 10.1. Wet geluidhinder
 72 10.2. Bodemonderzoek
 73 10.3. Waterhuishouding

74 11. Financiële aspecten

- 74 11.1. Economische uitvoerbaarheid
 75 11.2. Uitgangspunten bij het te voeren grond- en kosten-
 verhaalsbeleid
 80 11.3. Financieel resultaat bestemmingsplan "Centrum 1994"

81 12. Procedures

- 81 12.1. Inspraak en vooroverleg
 90 12.2. Vaststelling

Bijlage A: Herinrichting van de openbare ruimte in het centrum
 - Nota van uitgangspunten
 Bijlage B: Parkeerbalans mei 1994
 Bijlage C: Resultaat financiële economische haalbaarheid
 Bijlage D1: Verontreinigingen
 Bijlage D2: Voormalige bedrijven in het centrum
 Bijlage E: Raadsvoorstel en -besluit

HOOFDSTUK 0.

Voorwoord.

0.1. Waarom een bestemmingsplan "Centrum 1994"?

Het gemeentebestuur van Rosmalen heeft zich ten doel gesteld in de nabije toekomst de verbetering en verdere ontwikkeling van het Rosmalense centrum krachtig ter hand te nemen.

Het beleid zal gericht zijn op een goed functionerend en adequaat opgebouwd voorzieningen apparaat dat op de eerste plaats zal zijn afgestemd op de eigen bevolking. Er wordt gestreefd naar een geconcentreerde en evenwichtige functionele opbouw met een plezierig ondernemersklimaat.

Bovenal zal het centrum evenwel het wervend en kloppend hart van de gemeente moeten zijn.

Daartoe dient het een verblijfsgebied met uitstekende kwaliteiten te zijn dat uitnodigt voor een plezierig en veilig oponthoud.

Het zal herkenbaar moeten zijn als Rosmalens centrum, doch tegelijkertijd het eigen gezicht van Rosmalen in belangrijke mate mede moeten bepalen.

Het zal zich in zijn ontwikkeling en beeld (o.a.) baseren op de historische structuur van het dorp, doch zal tegelijkertijd nieuwe normen benoemen en zich van hedendaagse middelen en vormen bedienen.

Voorwaar geen geringe opgave die slechts met duidelijke doelstellingen, een goed inzicht in benodigde acties en financiën en met grote zorgvuldigheid kan worden waargemaakt.

Omtrent de doelstellingen alsook omtrent de kaders waarbinnen en de wijze waarop deze kunnen worden gerealiseerd, is in het recente verleden diepgaand gestudeerd en overlegd.

Met name in het kader van de benodigde studies en het te voeren overleg is zorgvuldigheid een belangrijk uitgangspunt.

De studies zijn uitgemond in de nota "Structuurvisie-ontwikkelingsbeeld Centrum Rosmalen" (verder structuurvisie genoemd).

Deze structuurvisie is uitgebreid aan alle direct belanghebbenden en de gehele bevolking gepresenteerd en is onderwerp van discussie geweest.

Daarnaast is zij in het kader van artikel 10 B.r.o. aan alle daarvoor geëigende instanties in vooroverleg gezonden.

Tenslotte is zij, na betrekking van alle reacties, op 14-11-1991 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de weg naar realisering van de structuurvisie is voor het samenvatten van de plannen tot een actief instrument, voor het toetsbaar maken van de acties aan de gestelde doelen en voor het bindend maken van alle voornemens, het opstellen van een daartoe strekkend bestemmingsplan een absolute noodzaak.

0.2. De aard van het bestemmingsplan "Centrum 1994".

De hiervoor genoemde structuurvisie is, alhoewel op punten zeer gedetailleerd en uitgebreid, bovenal een ontwikkelingskader.

Er wordt een planologische en stedenbouwkundig-ruimtelijke koers uitgezet in ruimte en tijd. Tevens wordt een kader bepaald voor de sturing en de toetsing van acties en initiatieven.

Het bestemmingsplan, dat één van de hoofdinstrumenten is bij het volgen van de koers en het hanteren van de kaders van deze structuurvisie, zal van een soortgelijk beleidsbepalend gehalte moeten zijn.

Een gedetailleerd, perceelsgebonden bestemmingsplan is danook in de gegeven omstandigheid zondermeer als inadequaaf van de hand te wijzen. Het doet immers op geen enkele wijze recht aan het procesmatige karakter van de plannen. Het zou danook volstrekt ontoereikend blijken te zijn in de begeleiding en sturing van de gewenste processen en activiteiten.

Om deze redenen is gekozen voor een zogenaamd zoneringsplan, dat per zone van het plangebied de voorgestane functionele en ruimtelijke ontwikkeling aangeeft.

Zonodig zijn hierbij kwantitatieve en kwalitatieve normen geformuleerd.

Deze normen dienen echter nagenoeg altijd "slechts" als een kader, een leidraad.

Het plan geeft bijna steeds mogelijkheden tot een nadere afweging. Daarbij staan de doelstellingen zoals die voor het hele gebied zijn geformuleerd centraal.

Teneinde bij nadere afweging van normen zorg te dragen voor een zo goed mogelijke afweging geeft het plan in een hiërarchieke opbouw de doelstellingen uit de structuurvisie weer.

Deze opbouw kent hoofddoelstellingen, nadere specificaties hiervan en detailleringen.

Hoe hoger een nader af te wegen norm in de doelstellingshiërarchie ligt hoe beperkter de afwegingsruimte en -vrijheid.

Naast het bieden van een adequaat instrument voor de beleidsdoelstellingen is de inzichtelijkheid en de praktische bruikbaarheid een belangrijk uitgangspunt voor het plan.

Dit geldt zowel voor het formuleren van voorwaarden voor acties en initiatieven als voor de directe realisering van de doelstellingen.

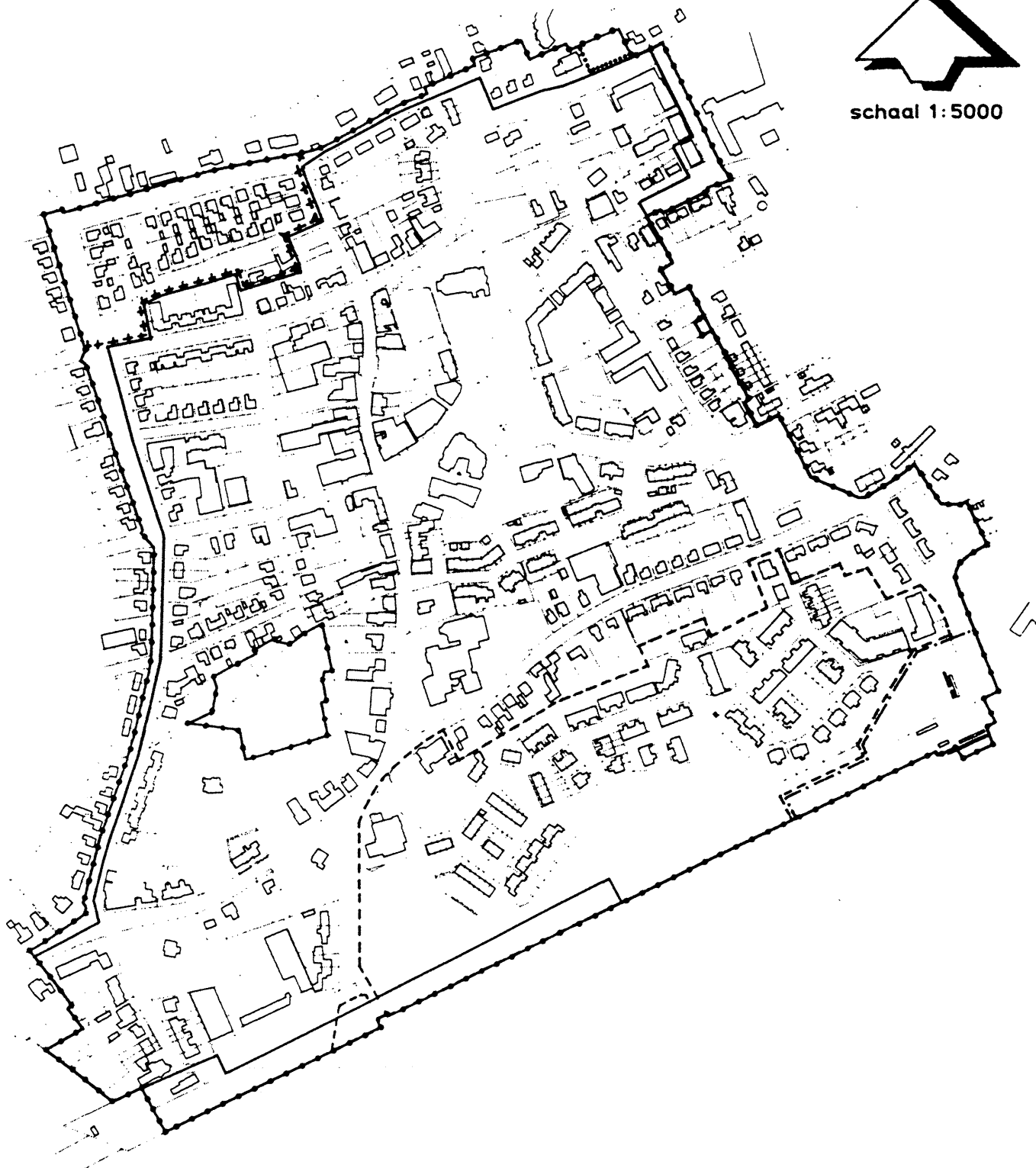
In dit kader moet onder andere de transformatie van de openbare ruimte in het centrum tot een intiem, wervend en veilig verblijfsgebied met allure, worden genoemd. Een ander belangrijk aspect is dat duidelijk in het plan richting wordt gegeven aan het ontwikkelen van particuliere initiatieven.

Realisering van deze voor het welslagen van de bestuurlijke doelstellingen doorslaggevende projecten vormen onlosmakelijk onderdeel van het plan.

Het plan biedt danook een kader voor de toeleidende doelstellingen, de voorgestane aanpak en detaillering en voor de wijze van realisering (o.a. de wijze van financiering is direct in het plan vernoemd).



schaal 1:5000



VERKLARING

- centrum, 1e herziening
- centrum-zuid
- . - . - . N.S. halte
- + + + + + kom Rosmalen, 4e herziening
- hondsberg

OVERZICHT VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Deze planelementen zijn een voorbeeld voor de complexiteit en de reikwijdte van het plan en illustreert de noodzaak voor alle deelnemers in het planproces voor een toegankelijk bestemmingsplan, dat binnen de ruimtelijke en functionele uitgangspunten nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt (het ontwikkelingsgebied).

Behalve dat het plan zich uitspreekt voor noodzakelijk geachte c.q. gewenste ontwikkelingen, behelst het plan grote gebieden waarvoor de doelstellingen zich voornamelijk richten op behoud/verbetering van kwaliteit en voorkomen van negatieve ontwikkelingen: de beheersgebieden.

Dit zijn de woongebieden die direct aan het centrumgebied grenzen en die direct blootstaan aan de uitstraling van de voortgang van het proces binnen het centrum.

Ook voor deze elementen biedt het plan een kader.

0.3. Het plangebied van het bestemmingsplan "Centrum 1994".

Zoals uit de vorige paragrafen reeds is gebleken bevat het plan het directe centrumgebied van Rosmalen en het direct aangrenzende gebied.

Dit aangrenzende gebied heeft deels een overloopfunctie voor centrumfuncties (of daaraan verwante activiteiten) en in (belangrijke mate) een woonfunctie.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorweg Nijmegen-'s-Hertogenbosch.

Voor het overige wordt het plangebied in hoofdzaak begrensd door de ring van straten die het centrum ontsluit danwel verbindt met de rest van het dorp. Het plangebied is op bijgaand kaartje nader aangeduid.

Voor het plangebied bestaan er thans de navolgende wettelijke R.O.-kaders (zie kaartje):

- "Centrum Rosmalen" : raadsbesluit 13-12-79, G.S. besluit 24-3-81, K.B. 15-7-85;
- "Centrum 1e herziening": raadsbesluit 11-11-82, G.S. besluit 14-3-84;
- "Centrum-Zuid" : raadsbesluit 10- 9-81, G.S. besluit 1-6-82;
- "N.S. Halte" : raadsbesluit 9- 4-81, G.S. besluit 22-9-81;
- "Kom Rosmalen 4e herz.": raadsbesluit 28- 6-73, G.S. besluit 30-1-74;
- "Hondsberg" : raadsbesluit 15- 2-73, G.S. besluit 17-4-74.

Door het bestemmingsplan "Centrum 1994" worden deze plannen geheel of gedeeltelijk herzien en bijeengebracht binnen één samenhangend, op het ontstaan van een wervend dorpscentrum gericht, juridisch kader.

0.4. De opbouw van de plantoelichting.

De hoofdstukken 1 t/m 6 van deze toelichting zijn vrijwel een letterlijke overname van de bij de structuurvisie behorende toelichting, met dien verstande dat de oorspronkelijke teksten zo nodig zijn geactualiseerd.

Hoofdstuk 7 is een actualisering van het voormalige hoofdstuk 9 waarin uitgifte van gronden en diverse dekkingsmiddelen (o.a. bijdragen van provincie) de oorspronkelijke fasering van de diverse activiteiten van de structuurvisie vermeld waren.

Als gevolg van het realiseren van een aantal concrete bouwprojecten in het plangebied (met name gebied het gebied St. Josefschool/v.d. Berg en het gebied Coenraad/van Lier) heeft deze planning een aantal veranderingen ondergaan.

Op bijlage 9.a. is de planning van activiteiten vermeld, waarvan thans (april 1994) wordt uitgegaan. Op voorhand wordt niet uitgesloten, dat deze planning met in achtneming van de financieel-economische uitgangspunten van het bestemmingsplan (exploitatie-opzet) gewijzigd zal worden. Een en ander is afhankelijk van met name het realiseren van concrete initiatieven. Na realisering daarvan is het doorgaans wenselijk eerst de herinrichting van het openbaar gebied te voltooien.

Hoofdstuk 8 is een samenvatting van de hoofdstukken 7, 8 en 9 van de structuurvisie. In deze hoofdstukken werd in het kort ingegaan op de (toen) gewenste juridische planvorm van een op te stellen bestemmingsplan, de financiering van de structuurvisie en op maatschappelijke aanvaardbaarheid van de structuurvisie.

In hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de methode en techniek van het bestemmingsplan "Centrum 1994".

Hierin wordt de juridische systematiek verklaard. De werking van het zoneringsprincipe, de regels voor handhaving en toetsing en de regels op kwalitatief en kwantitatief vlak zullen hierbij aan de orde komen.

Ook komen de keuzen van de afzonderlijke bestemmingen c.q. functies aan bod. Daarbij zal zowel op de locatie als op de inhoud van de juridische regels worden ingegaan.

Hoofdstuk 10 behandelt de milieu-aspecten, t.w. het akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder, het bodemonderzoek, de waterparagraaf en de milieuzonering.

Hoofdstuk 11 zal vooral ingaan op de financiële aspecten en op de methode voor bekostiging van de planrealisering.

Hoofdstuk 12 tenslotte behandelt de procedure van het bestemmingsplan. Hierin wordt niet alleen de te volgen procedure beschreven, maar ook verslag gedaan van de inbreng en de voortgang tijdens de verschillende stappen.

Als de aard van de procedure-voortgang, naar inhoud of uitgebreidheid hiertoe aanleiding geeft zullen de verschillende proceduregangen in meerdere hoofdstukken worden ondergebracht.

HOOFDSTUK 1.

Inleiding.

Vanaf het midden van de zeventiger jaren is het centrum van Rosmalen als kernwinkelapparaat regelmatig in studie geweest en is er gestreefd het voorzieningenpakket in overeenstemming te brengen met de behoefte van de plaatselijke bevolking en de omvang van de gemeente.

Het doel daarbij is steeds geweest te komen tot een optimaal functionerend dorpscentrum, gelegen nabij de Driesprong. Ten opzichte van de overige in Rosmalen aanwezige winkelcentra c.q. buurtsteunpunten wordt aan het ontwikkelen van dit gebied de hoogste prioriteit toegekend.

De onderstaande studies en plannen hebben hierop betrekking:

1. het distributie planologisch onderzoek van het C.I.M.K. uit 1976, opgesteld ten behoeve van het uit 1979 daterende bestemmingsplan Centrum;
2. het bestemmingsplan Centrum uit 1979;
3. de intentienota "Centrumplan" d.d. 1978, waarin met name aandacht wordt besteed aan de gewenste architectonische vormgeving van het centrum van Rosmalen;
4. de gemeentelijke nota Evaluatie Centrumplan 1979, daterend uit 1987;
5. het rapport DHondt d.d. 1989, weergevende een integrale structuurvisie voor het centrum van Rosmalen, alsmede het rapport van B.R.O. Adviseurs d.d. december 1989, betrekking hebbend op de verkeersstructuur;
6. het zogenaamde speerpuntenbeleid, zoals vermeld in het voorbereidingsbesluit d.d. 14 december 1989.

Uit in het bijzonder de laatste drie genoemde nota's blijkt dat het centrum van Rosmalen naast enkele negatieve aspecten, die voor verbetering vatbaar zijn, bijzonder positieve aanknopingspunten heeft om het kernwinkelapparaat te verbeteren.

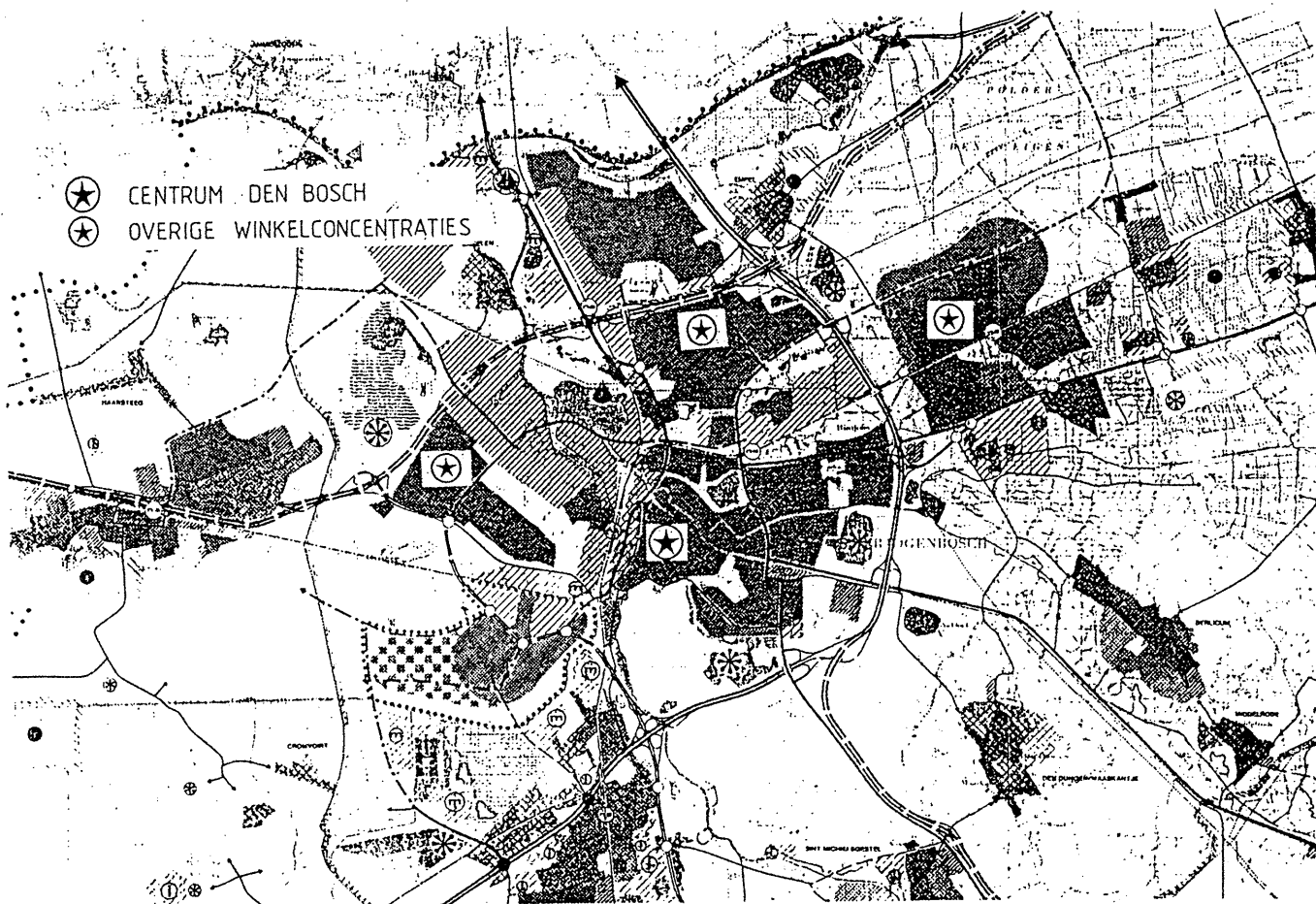
In verband hiermede is thans als doelstelling geformuleerd:

"Het ontwikkelen van een optimaal functionerend kernwinkelapparaat (zowel in kwaliteit als in kwantiteit) van Rosmalen voor in het bijzonder de eigen bevolking en secundair voor de regio".

Om dit te kunnen realiseren zullen nieuwe uitbreidingen en aanpassingen van de aanwezige winkelkwaliteit in het kernwinkelapparaat nodig zijn. Bovendien zal de toekomstige verkeersstructuur helder en eenvoudig van opzet dienen te zijn en het huidige openbare gebied (o.a. door wijziging van verkeersfuncties en door aanpassing parkeerplaatsen voorzover dit nog niet is gerealiseerd) heringericht moeten worden. De aantrekkelijkheid van het centrum wordt verhoogd wanneer er een duidelijke samenhang bestaat tussen enerzijds het verbeteren van de sfeer door middel van herinrichting van openbare ruimten met eventuele ondersteunende verkeersmaatregelen en anderzijds investeringsinitiatieven (betrekking hebbende op nieuwbouw en verbetering van bestaande bebouwing).

De resultaten van de studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het winkelapparaat van Rosmalen zijn vervat in een zogenaamde structuurvisie. Waarom?

De reden hiertoe is enerzijds om in hoofdlijnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot de distributie-planologische structuur van de gemeente Rosmalen te kunnen vaststellen (zogenaamd ontwikkelingsprogramma). Anderzijds om zo spoedig mogelijk te kunnen beschikken over een planvorm, die door de gemeenteraad wordt vastgesteld, teneinde daarmee op korte termijn -gezien de grote drang die door diverse investeerders wordt uitgeoefend- aan diverse bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door op de ontwikkelingen van het kernwinkelapparaat te kunnen anticiperen. Momenteel dienen zich meerdere particuliere investeerders voor nieuwe winkelvestigingen in het kernwinkelapparaat aan. Voorts kan deze structuurvisie bijdragen aan het voorwaardenscheppend beleid van de lokale overheid.



bijlage 1 REGIONALE WINKELHIERARCHIE

HOOFDSTUK 2.

De winkelhiërarchie.

Voor het bepalen van een structuurbeeld van de winkelhiërarchie van de gemeente Rosmalen is het van belang eerst de positie van de winkelvevestigingen van Rosmalen ten opzichte van de regio 's-Hertogenbosch te bepalen en vervolgens die van het centrum van Rosmalen ten opzichte van de overige in de gemeente Rosmalen aanwezige winkelcentra. Bij deze laatste positiebepaling wordt het buurtwinkelcentrum Hintham buiten verdere beschouwing gelaten, vanwege zijn ligging op enige afstand van het kernwinkelapparaat van Rosmalen.

Het vestigingsbeleid van detailhandel wordt gebaseerd op het zogenaamde hiërarchieprincipe. Dit beleid wordt eveneens door zowel de rijks- als provinciale overheid voorgestaan. Op regionaal niveau impliceert zulks een bepaling van de plaats van het centrum van Den Bosch hierin ten opzichte van de omliggende plaatsen. Uitgangspunten hiervan kunnen worden gevonden in de notitie (semi-)perifere detailhandel van het stadsgewest 's-Hertogenbosch, d.d. 1986. Centraal staat het primaat van de binnenstad van Den Bosch als "top van de winkelhiërarchie" op regionaal niveau en het behoud en de verbetering van de concurrentiepositie van de binnenstad van 's-Hertogenbosch, inclusief de uitlopers daarvan.

Op bijlage 1 is de regionale winkelhiërarchie weergegeven.

Op lokaal niveau geldt een soortgelijk onderscheid. Het primaat van de centrale winkelkern ten opzichte van de andere winkelcentra (wijkcentra, buurtwinkels en/of andere winkelstrips).

De lokale winkelhiërarchie is gericht op het primaat van het winkelcentrum, dat om en nabij de Driesprong is geconcentreerd, vervolgens de verspreid voorkomende buurtsteunpunten (Molenhoekpassage, winkelstrip Oude Baan en winkelcentrum Sparrenburg). Daarna komen in rangorde de her en der in de gemeente verspreid liggende winkelvevestigingen.

Het beleid is erop gericht om te komen tot een verplaatsing van deze winkelvevestigingen naar het "concentratiegebied", het zogenaamde kernwinkelgebied rondom de Driesprong en het gebied ten noorden ervan. Om dit beleid te accentueren heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 14 december 1989 een voorbereidingsbesluit genomen, waardoor alle potentiële uitbreidingen buiten het primaire winkelcentrum worden "bevroren". Een uitzondering op dit concentratiebeleid vormen de solitaire winkelvevestigingen in de kern Kruisstraat en de wijk Maliskamp.

Het op 24 april 1990 gesloten beleidsakkoord van het college van burgemeester en wethouders erkent deze winkelhiërarchie als vast uitgangspunt van beleid. In dit beleidsakkoord wordt opgemerkt dat "de Molenhoekpassage" de kans dient te krijgen verder tot ontwikkeling te worden gebracht mits daardoor de ontwikkeling van het centrum niet wordt gefrustreerd". Dit politieke akkoord brengt daarmee naast de erkenning van het gebied de Driesprong en omgeving als kernwinkelapparaat tevens een onderscheid aan in de hiërarchie van de verspreid voorkomende buurtsteunpunten en -winkels, zodanig dat de Molenhoekpassage daarin prioriteit geniet.

De lokale winkelhiërarchie is op bijlage 2 weergegeven.

Handwritten notes and a signature in the bottom left corner.

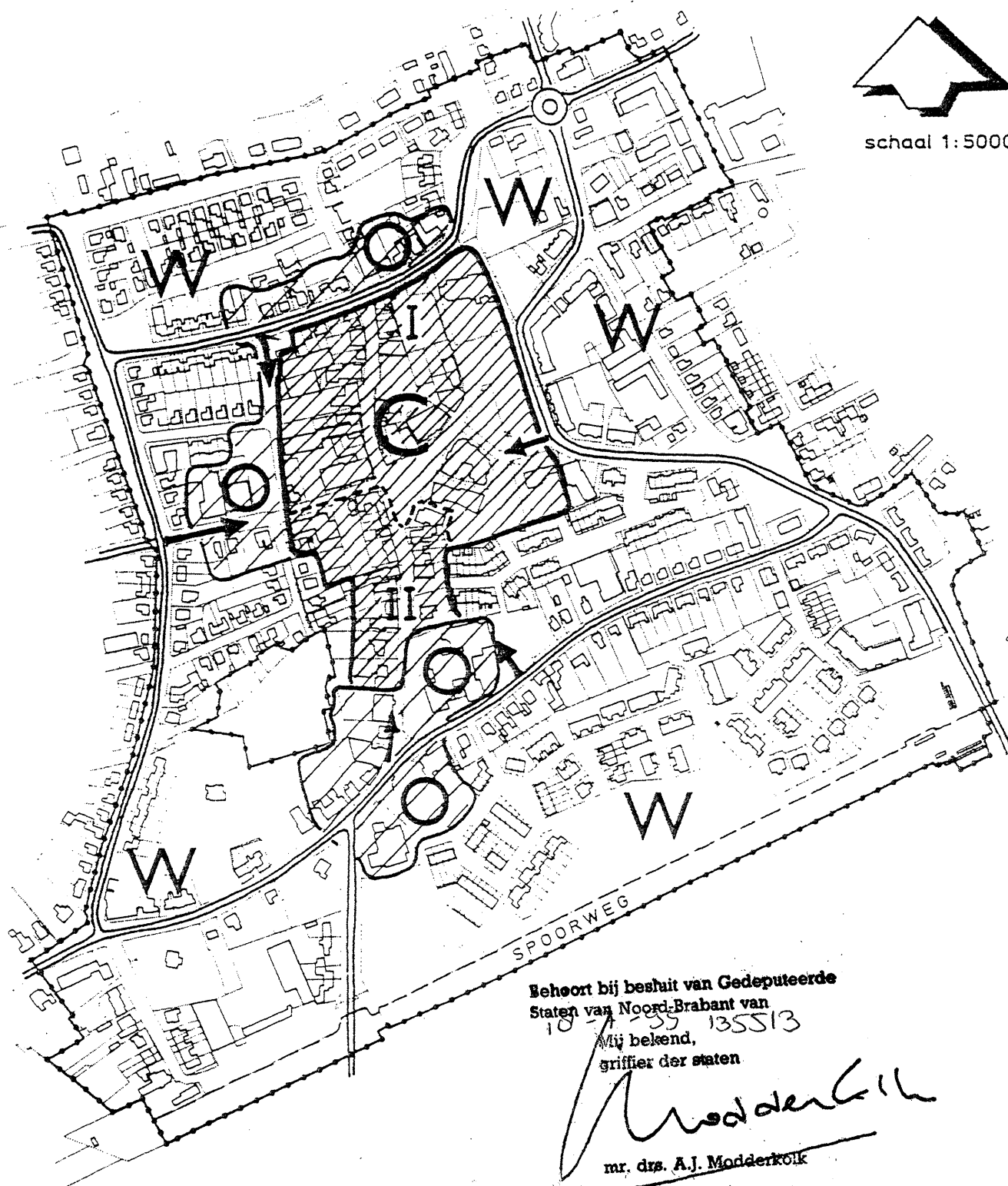
145014.

Dossiernummer: 104/21/7

Dienst
RNV



schaal 1:5000



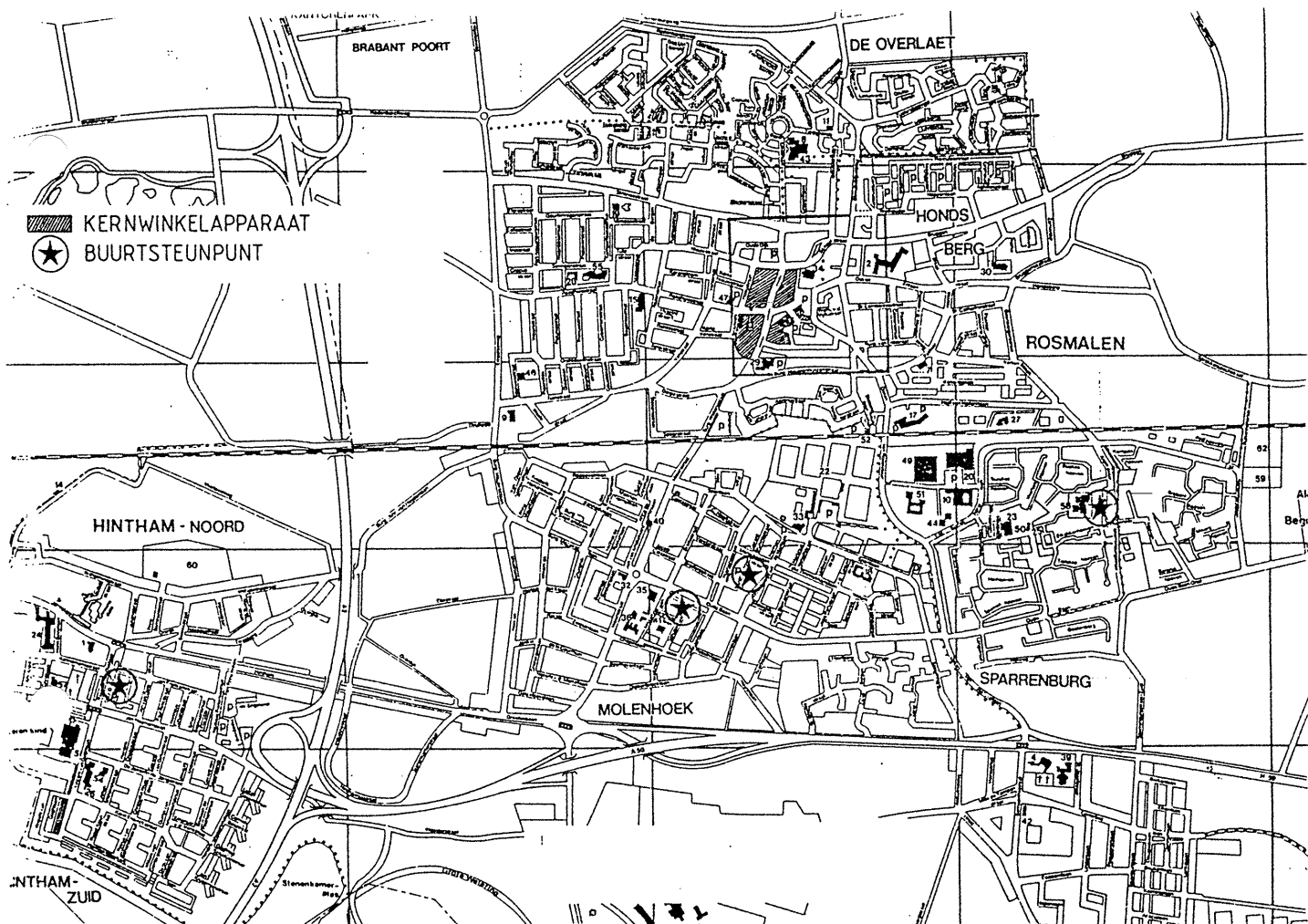
Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van
18-7-85 135513
Mij bekend,
griffier der staten

A.J. Modderkolk
mr. drs. A.J. Modderkolk

VERKLARING

- centrumgebied (I - II fasering)
- overgangsgebied
- woongebied
- ontsluitingsstructuur
- centrumtoegangen

FUNCTIONELE HOOFDSTRUCTUUR



Bijlage 2: Lokale winkelhiërarchie.

HOOFDSTUK 3.

De planontwikkeling tot nu toe.

Het centrum van het dorp kenmerkt zich veelal door een grote verscheidenheid aan activiteiten en functies. Op een beperkt oppervlak is er een opeenhoping van verschillende gebruiksoorten van grond en gebouwen. De laatste twintig jaar heeft Rosmalen een sterke groei ondergaan. Het oorspronkelijke dorp van ca. 6000 inwoners is momenteel uitgebreid tot een gemeenschap van ruim 27.500 inwoners.

Deze groei heeft ook zijn consequenties voor enerzijds het woon- en leefmilieu van de inwoners en anderzijds ook voor de werkgelegenheid. Ook de winkelvevestigingen zullen qua aantal, omvang en niveau als gevolg van deze bevolkingsgroei veranderingen ondergaan. Hierop hebben tal van onderzoeken betrekking. De belangrijkste hiervan worden onderstaand kort samengevat.

3.1. Het C.I.M.K.-onderzoek 1976.

Uit het CIMK-rapport van 1976 blijkt, dat het winkelaanbod in Rosmalen in 1976 in totaal 8440 m² verkoopruimte omvatte. Daarbij werd een onderscheid gemaakt tussen het kernwinkelapparaat en de buurt- en wijkvoorzieningen. Gesplitst naar food-sector en non-foodsector werd de volgende onderverdeling gemaakt.

	Foodsector	Non-foodsector	Totaal
Kernwinkelapparaat			
Rosmalen	560	1.120	1.680
Overige winkelvoorzieningen			
in de gemeente	2.635	4.125	6.760
Totaal	3.195	5.245	8.440

Het aanbod winkelruimte per hoofd van de bevolking bedroeg in totaal 0,41 m²; in de foodsector ca. 0,16 m² en in de non-foodsector ca. 0.25 m².

In vergelijking met kernwinkelapparaten van dezelfde orde (qua verkoopruimte) wijkt de branchesamenstelling van het Rosmalense hoofdwinkelcentrum sterk af. Zie bijlage 3.

Deze afwijking betreft zowel de verhouding tussen de food- en non-food, als ook de interne samenstelling van de non- food; relatieve oververtegenwoordiging van de hoofdbranches schoeisel en textiel, en relatieve ondervertegenwoordiging van de hoofdbranches woninginrichting, huishoudelijke artikelen en elektrotechnische artikelen. Voorts waren in het winkelcentrum minder vestigingen gesitueerd dan in qua grootte vergelijkbare kernwinkelcentra. Ook de verkoopruimte per plaatselijke bewoner lag beneden het gemiddelde, dat in vergelijkbare plaatsen wordt aangetroffen.

Opvallend voor Rosmalen is voorts de sterke deconcentratie van winkelvestigingen; de buurt- en wijkvoorzieningen nemen een relatief groot aandeel in beslag van de totale verkoopruimte in de gemeente.

Ter activering van de aantrekkelijkheid van het kernwinkelapparaat werden in het CIMK-rapport twee uitbreidingsmodellen (gebaseerd op de groei tot 1986) gepresenteerd.

Eén van deze modellen ging uit van het ontwikkelen van een nieuw winkelcentrum in het bestaande kernwinkelapparaat. Daarbij werd een winkeluitbreiding van ca. 3.700 m² bedrijfsruimte (waarvan ca. 700 m² b.v.o. in de foodsector) mogelijk geacht. Het nieuwe winkelcentrum zou ca. 3.000 m² b.v.o. aan winkelruimte mogen bevatten, terwijl ca. 500 m² b.v.o. aanwezig zou moeten zijn voor vestigingen, zoals een stomerij, horecabedrijf, bankfiliaal, kapsalon, etc.

Aanbevolen werd om de geadviseerde ruimte in de foodsector te benutten voor specialiteitszaken.

Het tweede model ging uit van een uitbreiding van het kernwinkelapparaat met ca. 1.000 m² b.v.o. bedrijfsruimte (waarvan ca. 600 m² b.v.o. in de foodsector), indien er geen sprake is van een nieuw winkelcentrum. Aanbevolen werd om de "gaten" in de Dorpsstraat (vanaf Burg. Nieuwenhuijzenstraat tot aan de Schoolstraat) en de Deken Fritsenstraat op te vullen. Naast deze kwantitatieve uitbouw zou ook gestreefd moeten worden naar een kwalitatieve niveauverhoging.

3.2. Het bestemmingsplan Centrum 1979.

In het op 13 december 1979 vastgestelde bestemmingsplan "Centrum" wordt uit de twee C.I.M.K.-alternatieven een keuze gemaakt voor de toekomstige uitbreiding van het kernwinkelapparaat van Rosmalen.

Daar het realiseren van geen van de C.I.M.K.-modellen kan worden afgedwongen bij de bedrijven diende er in het bestemmingsplan een keuze te worden gemaakt. Vanwege de toen vele en omvangrijke winkelvoorzieningen buiten het centrumgebied en waardoor het distributie-planologische evenwicht ernstig verstoord was, werd het wenselijk geacht het centrumgebied nadrukkelijk te stimuleren.

Daartoe werd de realisering van een "trekker" in het noordelijke deel van de Dorpsstraat wenselijk geacht. Hiertoe werd een locatie gereserveerd aan de oostzijde van het noordelijke gedeelte van de Dorpsstraat. Hiermede werd aangesloten op de toekomstige noordelijke uitbreiding van Rosmalen (de Overlaet). Buiten de genoemde "trekker" werden in tegenstelling tot de vooruitberekeningen van het C.I.M.K. geen uitbreidingsmogelijkheden in de food-sector meer aanwezig geacht, behoudens de vestiging van een enkele kleine speciaalzaak.

In het bestemmingsplan "Centrum" is de volgende uitbreidingsmogelijkheid opgenomen.

- voor nieuwvestigingen en extra nieuwvestigingen i.p.v. een tweede "trekker:	ca. 1500 m ² b.v.o.
- voor detailhandel in de dienstverlenende sector	ca. 500 m ² b.v.o.
- voor overplaatsingen zowel op korte als op lange termijn	ca. 1000 m ² b.v.o.
totaal	ca. 3000 m² b.v.o.

Voor de aanvullende bewinkeling werden de suggesties gedaan met betrekking tot mode- en textiel, stoffen en fournituren, schoeisel, foto en film, speelgoed.

Als potentiële uitbreidingsgebieden werden aangeduid:

1. op de korte termijn: vanwege de eigendomssituatie (gemeentelijke eigendom) de bebouwing aan weerszijden van het voormalige raadhuis en de panden Dorpsstraat 50-52;
2. gemeente-eigendommen aan de noord- en westzijde van het pleintje de Driesprong. De realiseringssnelheid hiervan werd afhankelijk gesteld van de "trekker";
3. realisering van de "trekker";
4. realisering van particuliere mogelijkheden (totaal 18 stuks), waarvan in de planperiode 12 tot ontwikkeling zouden kunnen komen. In het Centrumplan 1979 werden met name in de toelichting op het plan diverse voorbeelden gegeven van herinrichtingsmogelijkheden van het verblijfsgebied.

Ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het centrumgebied is er destijds voorts een zogenaamde intentienota ontwikkeld. Deze nota besteedt bijzondere aandacht aan de afstemming van de stedenbouwkundige kwaliteiten van het totale gebied en de te realiseren nieuwe initiatieven (o.a. qua architectuur).

Het centrumplan 1979 is in de begin jaren tachtig in ontwikkeling gebracht. In het midden van dit decennium deed zich echter een stagnatie voor.

3.3. Recente ontwikkelingen.

a. Evaluatie centrumplan 1979.

In 1988 is door de gemeente Rosmalen vervaardigd de nota "Evaluatie centrumplan 1979", waarin het beleid van het bestemmingsplan Centrum 1979 werd geëvalueerd. Tevens bevatte deze nota diverse mogelijkheden c.q. suggesties om het centrum te verbeteren c.q. aan te passen aan de inmiddels gerealiseerde groei van Rosmalen.

Deze nota kan worden gekenschetst als een tussentijds procesverslag en welke geleid heeft tot het in gang zetten van de discussies over de lokale winkelhiërarchie en de stimulerende mogelijkheden tot het verbeteren van het huidige kernwinkelapparaat. Voorts heeft deze evaluatie geleid tot het opnieuw oppakken van de draad om het kernwinkelapparaat Rosmalen te verbeteren.

b. **Rapport DHondt, getiteld "Een integrale structuurvisie voor het centrum van Rosmalen".**

Dit rapport is feitelijk een voortzetting van de discussies, welke ontstaan zijn naar aanleiding van de nota "Evaluatie centrumplan 1979".

Het rapport DHondt kan in twee delen gesplitst worden, te weten een onderzoeksfase (gericht op de sociaal economische en de fysiek-ruimtelijk aspecten) en de integratie fase (uitwerking van een integrale structuurvisie).

Het sociaal-economische onderzoek, verricht door het bureau voor Toegepaste Economische en Ruimtelijke Planning te Amersfoort, geeft een normatieve benadering van de mogelijke kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden van het centrumgebied van de gemeente Rosmalen.

Uit dit onderzoek (pag. 30) blijkt, dat medio 1989 het winkelbestand in m² verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) per winkelgebied en gesplitst in dagelijkse goederen (d.g.) en niet-dagelijkse goederen (n.d.g.) er als volgt uitziet.

	Centrum	Molenhoek	Overig	Totaal
d.g.	2.572	1.324	2.535	6.431
n.d.g.	4.331	459	7.631	12.421

totaal	6.903	1.783	10.166	18.852

Het gemiddeld aantal m² verkoopvloeroppervlakte bedraagt 0.70 m² per inwoner. In vergelijking met de landelijke gegevens wordt dit aantal (nog steeds) aan de lage kant geacht. In vergelijkbare gemeenten loopt het aantal m² v.v.o. per inwoner uiteen van 0.75 m² tot 1.00 m². Zie Bijlage 3.

Bovendien wordt in Rosmalen het beeld vertekend door de aanwezigheid van een aantal grote vestigingen buiten winkelconcentraties. In de regio ligt het gemiddelde op 1.13 m² v.v.o. per hoofd van de bevolking. Van belang bij het bepalen van de uitbreidingsruimte is overigens wel rekening te houden met de nabije ligging van 's-Hertogenbosch.

1

Tevens wordt de aandacht gevestigd (pag. 35) op het verbeteren van de branchekwaliteit. Het rapport doet daarbij enkele suggesties, zoals een warenhuis (Hema), dames- en herenkleding (alg. assortiment), kinderkleding, schoenen en lederwaren (alg. assortiment), juwelier, cadeau-artikelen, woningaccessoires, foto-artikelen, parfumerie en lichamelijk verzorging, optiek en delicatessen.

Naar aanleiding van deze "berekeningen" wordt opgemerkt dat bij het bepalen van de uiteindelijke uitbreidingscapaciteit van het kernwinkelgebied ook de kwalitatieve invulling van de "niet bebouwde ruimte" een belangrijke rol speelt. Hoe hoger danwel hoe beter het afwerkingsniveau van deze ruimte, zoals de bestrating, pleinen, parkeerterreinen, binnenterreinen, en dergelijke, is, hoe aantrekkelijker het kernwinkelapparaat voor het winkelend publiek is. In verband hiermede kan de hierboven genoemde berekende uitbreidingsruimte van ca. 2.125 m² v.v.o., te vermeerderen met p.m. posten voor opheffen bestaand ruimtegebrek en het nastreven van een concentratiebeleid niet als een "harde" boven c.q. benedengrens worden aangemerkt. Het vormt overigens wel een indicatie van de eventuele mogelijkheden tot 1994.

Bij de beoordeling van de fysiek-ruimtelijke aspecten wordt de Dorpsstraat als de "ruimtelijke drager" van het centrumgebied gezien, ondersteund door de Driesprong en in mindere mate door de Torenstraat, Raadhuisstraat en de Schoolstraat.

Ten aanzien van de verkeersstructuur doet het rapport tevens enige voorstellen. Aan de ruimtelijke en verkeerskundige structuur wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed.

Het rapport DHondt bevat talrijke suggesties, welke kunnen leiden tot het verbeteren van het kernwinkelapparaat. Deze suggesties zullen t.z.t. bij de verdere planvorming en de inrichting van het gebied worden betrokken. Tot deze suggesties behoren het instandhouden van de kleinschalige bebouwingsstructuur en de functies, die ze innemen, het versterken van het besloten karakter, het toevoegen van naar de voorzijde georiënteerde bebouwing, het aanbrengen van een goede bewegwijzering naar het centrum en naar de parkeervoorzieningen, het besteden van bijzondere aandacht aan de vormgeving en inrichting van de openbare ruimten, en het verwijderen van het huidige diffuse karakter. Om de kwaliteit van het centrum van Rosmalen op te waarderen onderscheidde DHondt de functionele structuur van het centrum in een ontwikkelingszone detailhandel, een ontwikkelingszone overige centrumvoorzieningen, een ontwikkelingszone woningen, een autovrij gebied, een concentratiegebied detailhandelsvoorzieningen en potentiële lokaties voor uitbreiding detailhandelsvoorzieningen.

c. Voorbereidingsbesluit d.d. 14 december 1989.

Op basis van de gepleegde onderzoeken besloot de gemeenteraad van Rosmalen op 14 december 1989 tot het vaststellen van een voorbereidingsbesluit. Dit voorbereidingsbesluit "bevroor" enerzijds de potentiële winkeluitbreidingen, gelegen buiten het primaire kernwinkelapparaat en biedt voorts de mogelijkheid om via anticipatie medewerking te verlenen aan initiatieven, welke passen binnen het gewenste stedenbouwkundige beleid in het primaire kernwinkelapparaat. Dit kernwinkelapparaat is ten opzichte van het bestemmingsplan "Centrum" van 1979 aanzienlijk verkleind en kent nu een kleiner concentratiegebied.

Dit gebied wordt omsloten door de Rodenborchweg, de Schoolstraat, de Hoogstraat, de Raadhuisstraat, de Driesprong, Achter de Driesprong en de Markt.

Tevens werd door de gemeenteraad een zogenaamd speerpuntenbeleid c.q. actiepuntenbeleid vastgesteld, dat een tiental punten betrof.

d. Voorbereidingsbesluit d.d. 13 december 1990.

Op 13 december 1990 werd door de gemeenteraad -aansluitend aan het besluit d.d. 14 december 1989- wederom een voorbereidingsbesluit voor het centrumgebied en enkele verspreid gelegen winkelvevestigingen genomen om aan het ingezette beleid verder gestalte te kunnen geven.

Dit voorbereidingsbesluit was eveneens nodig om op korte termijn via een zogenaamd anticipatieprocedure medewerking te kunnen verlenen aan enkele bouwinitiatieven, welke in overeenstemming zijn met het voor de toekomst ontwikkelde beleid.

e. Voorbereidingsbesluit d.d. 8 oktober 1992.

f. Voorbereidingsbesluit d.d. 10 maart 1994.

HOOFDSTUK 4.

Stedebouwkundige en planologische uitgangspunten.4.1. Algemeen.

De functionele aspecten (winkels, wonen, bedrijven, verkeersvoorzieningen, etc.) en de wijze, waarop deze ruimtelijk vertaald worden, zijn van belang voor de samenhang van de stedebouwkundige en planologische structuur. Deze bepalen te samen de stedebouwkundige kwaliteit van een gebied en daardoor tevens de aantrekkingskracht van het gebied op het winkelend publiek. De stedebouwkundige kwaliteit zal door middel van een perfecte vormgeving en inrichting versterkt moeten worden om op deze wijze - in onderlinge samenhang - de bebouwde en onbebouwde omgeving te verbeteren. Een zorgvuldig gekozen architectuur is daarom evenzeer noodzakelijk. Het wordt voorts van groot belang geacht dat reeds in een zo vroeg mogelijk stadium aandacht wordt besteed aan de sociale veiligheid van het gebied. Dit kan reeds geschieden bij het toekennen van de te onderkennen functies, alsmede bij de ruimtelijke inrichting. De gemeente heeft de regionaal coördinator voorkoming misdrijven van de rijkspolitie verzocht een onderzoek in te stellen naar met name het aspect sociale veiligheid in het centrumgebied van Rosmalen. De door deze ingestelde werkgroep heeft in november 1990 een uitgebreide rapportage uitgebracht, waarvan de aanbevelingen bij de verdere concretisering van de structuurvisie worden betrokken.

Om de stedebouwkundige structuur zo duidelijk mogelijk herkenbaar te laten zijn is gekozen voor een sterke compactheid van het oorspronkelijke gebied van het centrumplan 1979 (zogenaamd kernwinkelgebied). Zie bijlage 5. In dit gebied is reeds thans sprake van een duidelijke concentratie van activiteiten en een grote flexibiliteit aan functies binnen de aangeduide segmenten. Het concentreren van het kernwinkelgebied tot een gebied van beperkte omvang, waarin de winkelkwaliteiten verbeterd en gestimuleerd worden, zal een duidelijke positieve bijdrage leveren aan het verhogen van de verblijfskwaliteit. Daartoe behoort ook een duidelijke en herkenbare verkeersontsluiting van het centrumgebied. Aanvankelijk was direct rondom het kernwinkelgebied een zogenaamde winkelroute (o.a. via Hoogstraat, Brouwerijstraat, Dorpsstraat en Pastoriestraat) geprojecteerd. Naar aanleiding van de reacties, welke vanuit de bevolking kwamen, is deze structuur nader onderzocht en gekozen voor een hoofdontsluiting van het centrum via bestaande wegen: Nieuwstraat-Schoolstraat-Rodenborchweg-Dorpsstraat-Venstraat. Vanaf deze wegenstructuur zijn het kernwinkelgebied en de in de directe nabijheid daarvan gelegen parkeerterreinen goed bereikbaar en bovendien zal hierdoor het centrumgerichte bestemmingsverkeer minder geneigd zijn om door het centrum te rijden. Dit stimuleert de winkel- en verblijfskwaliteit. Met betrekking tot de gedachten omtrent de verbetering van de winkel- en verblijfskwaliteit wordt voorts verwezen naar hoofdstuk 6.

Tijdens de vaststellingprocedure is met name door de Ondernemersvereniging Kom Rosmalen gevraagd om bij de nieuwe winkelontsluitingsstructuur ook de aanvankelijk geplande Smederijstraat (kleine winkelontsluitingsroute) te betrekken.

De resultaten van het verkeersonderzoek Goudappel en Coffeng tonen echter aan, dat de aanleg van de "grote" winkelontsluitingsroute de voorkeur geniet. Ter ontsluiting van het "woongebied Buys" is er op dit gebied een ontsluitingsweg gepland, welke een verbinding tot stand brengt tussen de Brouwerijstraat en het zuidelijk deel van de Venstraat.

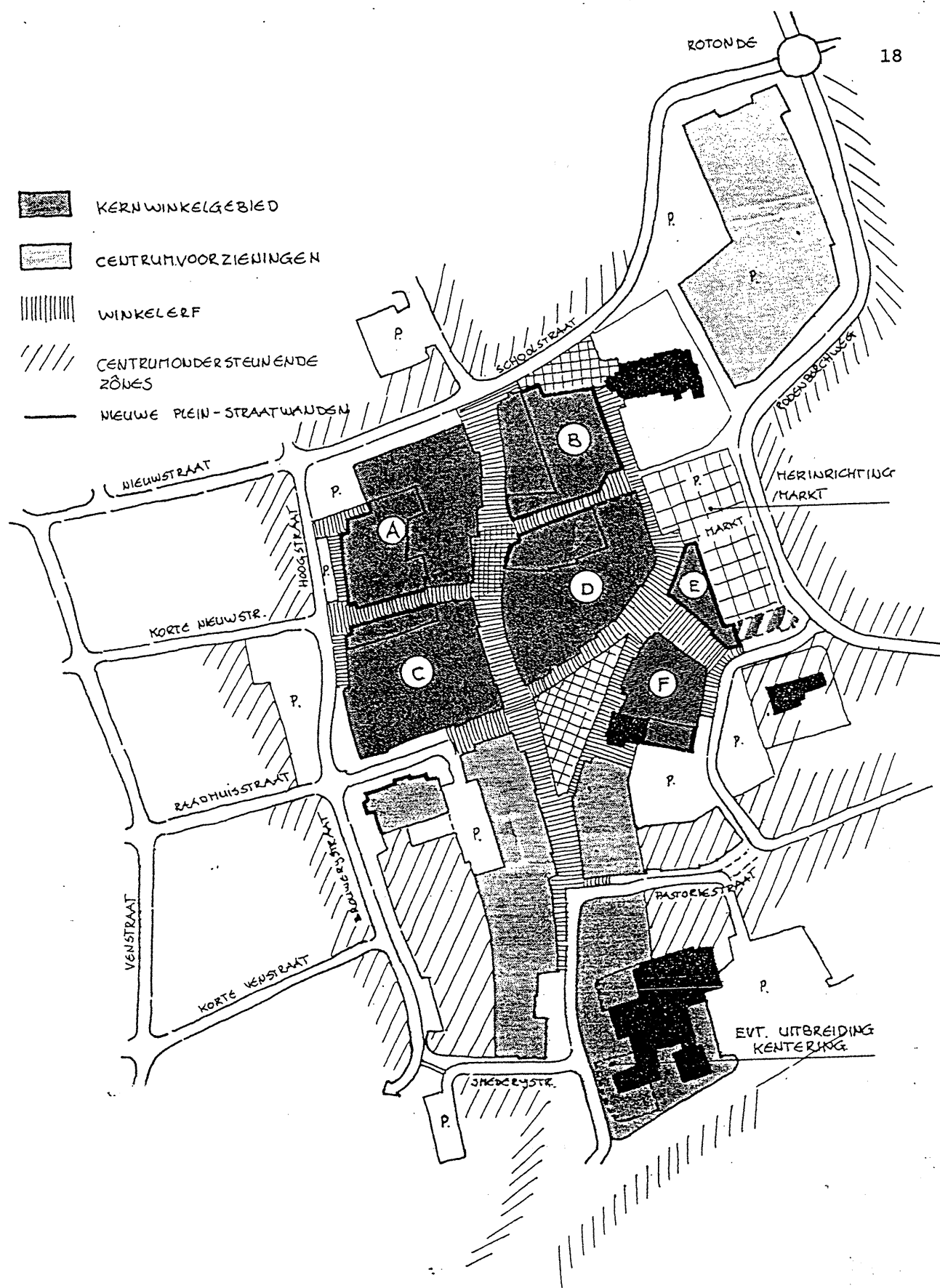
Verwacht wordt dat deze verbindingsweg tevens zal bijdragen tot een vermindering van de berekende verkeersbelasting op het noodzakelijk gedeelte van de Venstraat.

Voor de identiteit van een plaats is de aanwezigheid van een aantal typische, markante beelden van belang. In Rosmalen is vanouds een dergelijke identiteit niet sterk aanwezig. Het historische karakter van Rosmalen werd in hoofdzaak bepaald door de Lambertuskerk met het omringende kerkhof, de pastorie, een aantal los gegroepeerde villa's, twee voormalige scholen en wat onopvallende woningen/winkels aan de Dorpsstraat. Een rijke historie heeft Rosmalen nooit kunnen opbouwen; zij heeft een betrekkelijk rustige ontwikkeling doorgemaakt, die ook te herkennen is in de structuur en architectuur.

Voor het karakter, de sfeer van een plaats zijn verder de architectuur en de wijze van aankleding van de openbare ruimte van belang. De algemene karakteristiek van Rosmalen berust tot op heden grotendeels op het "verleden". Dit betekent in toegepaste bouwvormen en bouwmassa's een sterke verwantschap vertonen met bouwwerken, die reeds zijn gebouwd. Over het algemeen heeft Rosmalen derhalve een "dorpse" architectuur, wat enerzijds een rustig, vertrouwd (agrarisch) beeld oplevert, anderzijds weinig visuele verrassingen biedt. Er zijn in het recente verleden enkele schuchtere pogingen gedaan om architectonische middelen uit de jaren '80 te introduceren, doch het veelal bleef het "boerderij en dorpsgevoel" overheersen.

In de discussies over het Centrumplan '79 was met name de handhaving van het dorpse karakter van het Rosmalense centrum nog een belangrijke voorwaarde. Dit uitte zich met name in de gebouwen, die na die tijd gebouwd zijn: bouwwerken met kapvormen, die sterk refereren aan dorpse beelden. Op zich wordt dit betreurd, daar zich in de loop van de tijd diverse stijlen, ontwikkelingen hebben gemanifesteerd, waardoor er een diversiteit aan bouwvormen kon ontstaan, die een stad of dorp "rijker" konden maken. Van deze ontwikkeling heeft Rosmalen tot op heden geen gebruik gemaakt.

De laatste jaren heeft Rosmalen een sterke groei ondergaan. Van een oorspronkelijk kleine agrarische gemeenschap van ca. 6.000 inwoners is het oude dorp gegroeid tot een gemeenschap van thans ruim 27.000 inwoners. In stadsgewestelijk verband zal Rosmalen een taakstelling blijven vervullen. Bij een dynamische gemeente van een dergelijke omvang past naast een uitbreiding van het winkelareaal ook een wijziging van opvattingen in architectuur. In tegenstelling tot in de nieuwe woonwijken wordt de architectuur in het centrum nog voornamelijk bepaald door het verleden. De huidige architectuur met zijn diverse uitdrukkingswijzen kan aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit van het winkelgebied een sterke positieve bijdrage leveren door aan de bestaande bebouwing iets nieuws toe te voegen. Dit wil echter niet zeggen, dat nu ineens alles anders moet of "modern" moet. Echter, het toepassen van andere uitdrukkingswijzen op "markante" plaatsen zal een positief effect uitoefenen op de totale revitalisatie van het centrum van Rosmalen.



Bijlage 5: Structuurvisiekaart/kernwinkelgebied.

In vergelijking met de huidige situatie, die veel "dorpse" kenmerken (o.a. lage gootaanzetten) kent, wordt het daarom wenselijk geacht dat in plaats van een sterke doortrekking van de huidige stedenbouwkundige structuur ook ruimte wordt geboden aan nieuwe architectonische vormen en de toekomstige situatie op den duur het beeld kan geven van een centrumgebied dat de "dorpsheid" (enigszins) is ontgroeid. Hierin passen enkele - op de omgeving afgestemde - stedelijke kenmerken, gebruikelijk bij een gemeenschap van ruim 27.000 inwoners.

In dit beeld past ook het realiseren van een nieuwe pleinwand aan de Markt, waardoor de lengtemaat tussen Kerk en pastorie weer teruggebracht tot meer "vanzelfsprekende verhoudingen". Daartoe was aanvankelijk ook een (woon)blok geprojecteerd aan de zuidkant van de Markt tegenover de pastorie. In verband met het realiseren van nieuwbouw met een ondergrondse parkeerkelder binnen het segment E is vanwege de bereikbaarheid van de parkeerkelder de gedachte van het realiseren van het aan de zuidzijde geprojecteerde (woon)blok verlaten. Wel wordt het wenselijk geacht om de "entree" vanaf de Rodenborchweg naar het kernwinkelgebied te accentueren. In verband daarmee wordt hier bebouwing van beperkte omvang (bijv. in twee lagen) wenselijk geacht.

Ook zal bijzondere aandacht besteed moeten worden aan de huidige structuur van het Rosmalense centrum, die op een aantal essentiële punten weinig samenhang vertoont en erg rommelig is. Genoemd kan worden de chaotische supermarktwand aan de Hoogstraat. Tot voor kort ook de "achterkantsituaties" aan de Markt en de achterkant van het politiebureau, waarin thans een restaurant annex vergaderzalen is gevestigd.

Het beleid zal daarom naast het selectief toepassen van nieuwe vormen van architectuur gericht moeten zijn op het vormen van overzichtelijke, herkenbare ruimtelijke eenheden met een duidelijke oriëntatie op het openbaar gebied.

In verband daarmee wordt bij de verdere ontwikkeling naast het optimaliseren van de verblijfskwaliteit ook bijzondere aandacht besteed aan de beeldvorming van het centrum. Deze wordt namelijk in een zeer belangrijke mate bepaald door de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Voor het bereiken van de beoogde kwalitatieve doelstellingen van het centrum wordt het derhalve van eminent belang geacht, dat de overheid hierbij sturend/voorwaardenscheppend optreedt. Met name bij de soms complexe stedenbouwkundige structuur zal een goed overleg tussen de stedenbouwkundige en de architect noodzakelijk zijn om het bouwplan zodanig in de omgeving in te passen, dat zulks bijdraagt tot de verdere ontwikkeling en vergroting van de wervende kracht van het centrum. In verband met het verkrijgen van een "goede" vertaling in architectonische vormgeving van de stedenbouwkundige uitgangspunten is, naast een goed overleg met de betreffende initiatiefnemer(s) geopteerd voor het ontwikkelen van een zogenaamd welstand-plus¹: een "sturingsinstrumentarium" om in goed overleg met belanghebbenden de maximale architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit te bereiken.

1

De welstandscommissie, aangevuld met de stedenbouwkundig adviseur met de gemeente. Deze commissie heeft - aanvullend op het gebruikelijke welstandstoezicht - tevens als taakstelling opgedragen gekregen mede te adviseren en te waken over het verkrijgen van een integrale afstemming van de nagestreefde stedenbouwkundige kwaliteit naar de te realiseren projecten.

Van groot belang is voorts dat de potentiële opdrachtgevers deze uitgangspunten eveneens onderschrijven, hetgeen dient te leiden in een (in overleg met de gemeente) bewuste architectenkeuze.

In de structuurvisie vormt de stedenbouwkundige structuur de drager: het is de bindende kwaliteit voor zowel de invulling van het openbaar gebied als de vormgeving van de bouwmassa's met zijn diversiteit aan hoogten, functies en beeldkwaliteit.

Binnen het zogenaamd kernwinkelgebied (voorzien van de aanduiding "Centrumvoorzieningen") zal de homogeniteit in relatie met het openbaar gebied moeten worden verbeterd c.q. versterkt. De verbetering/versterking van straat- en/of pleinwanden, zoals aangegeven op de structuurvisiekaart (zie bijlage 5) geven daartoe de eerste aanzet.

In het gebied tegen het centrum aan, op tekening aangegeven als "Centrumondersteunende zones" worden weinig of geen ontwikkelingsmogelijkheden in de detailhandel geboden. De winkelfunctie aan de noordkant van de Schoolstraat kan bestendig worden. Een beperkte uitbreiding van de huidige winkels aan deze straat is met name door de ligging tegen het kernwinkelgebied aan mogelijk (max. 15 %), wanneer dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de op korte termijn na te streven versterking van het kernwinkelgebied. Ook kunnen in deze zones woonfuncties omgezet kunnen worden in "dienstverlenende functies op kleinschalig niveau", zoals adviesbureaus, accountants, etc. of kleine bedrijven, qua schaal en aard passend in deze zone. Dit kan duidelijke positieve effecten hebben op het klimaat van het totale centrumgebied.

Bijzondere aandacht vraagt ook de locatie de P.T.T.-vestiging aan de Raadhuisstraat en de voormalige smederij Pennings, waarvan het van groot belang wordt geacht, dat de rommelige aanblik van het gebied van de voormalige smederij Pennings wordt verbeterd.

Ten aanzien van de P.T.T.-vestiging wordt opgemerkt dat de baliefunctie van deze vestiging thans is gehuisvest in de Vreeburgpassage tegenover de Lambertuskerk, waardoor alleen de expeditie-afdeling nog aan de Raadhuisstraat is gevestigd.

Het distributie-planologisch beleid is ondermeer gericht op het verplaatsen van de in de periferie gelegen winkels naar het huidige kernwinkelapparaat in het noordelijk gedeelte van de Dorpsstraat, alsmede naar het toekomstige kernwinkelapparaat in het zuidelijk gedeelte van de Dorpsstraat.

Het gemeentebestuur streeft ernaar om de vrijkomende gronden in het centrum met woningbouw c.q. andere functies dan detailhandel in te vullen, zodat in versterkte mate aan het distributie-planologisch beleid wordt tegemoetgekomen, t.w. het verplaatsen van detailhandelsvestigingen naar het huidige en toekomstige kernwinkelapparaat en het daarna zodanig bestemmen van vrijkomende gronden dat ter plaatse zich geen andere winkels kunnen vestigen.

Met betrekking tot het terrein van de voormalige smederij Pennings wordt opgemerkt dat het onderhavige terrein deel uitmaakt van het toekomstig kernwinkelapparaat in het zuidelijk gedeelte van de Dorpsstraat. Voor dit gedeelte van de Dorpsstraat wordt een meer integrale projectmatige aanpak voorgestaan en niet een ad-hoc aanpak, zoals die tot nu toe veelal heeft voorgedaan.

4.2. Winkels.

Kwalitatieve uitgangspunten.

De situatie met betrekking tot de winkelveorzieningen kan momenteel in algemene termen als volgt gekarakteriseerd worden:

- De lineaire structuur van de Dorpsstraat, als belangrijkste winkelstraat, heeft in de loop van de tijd geleid tot een te grote verspreiding van winkelvevestigingen.
- De van oudsher zwak ontwikkelde winkelstructuur van Rosmalen in combinatie met de sterke groei van de bevolking, heeft de laatste jaren geleid tot onevenwichtigheid in het consumentenaanbod en de beschikbare winkelveorzieningen in het kernwinkelapparaat (het centrum).

De lintbebouwing van de Dorpsstraat met een diversiteit aan functies heeft middels een grillig verlopende rooilijn gezorgd voor een structurele lineaire samenhang. Een duidelijke winkelstructuur is er nooit echter ontstaan. In de omgeving van de Hoogstraat ontwikkelde zich helaas een wildgroei aan supermarkten, die weinig of geen samenhang vertoonde met de winkelaanzetten in de Dorpsstraat.

De aanzetten voor een ruimtelijke en functionele samenhang van de winkelstructuur, daterend uit begin 1980 en zichtbaar in de omgeving van de Driesprong, hebben echter geen duidelijk vervolg gekregen. Het is dringend noodzakelijk om de amorfe structuur te verbeteren en deze functioneel af te stemmen op de omvang van de gemeente. Daarbij voortbouwend op de aanwezige goede aanzetten.

De voorwaarden voor concentratie en verbetering zijn in eerste instantie het gunstigst in het noordelijke gedeelte van de Dorpsstraat en de omgeving van de Driesprong. In dit gebied zijn de meeste winkelvevestigingen gesitueerd. Voorts zijn er diverse particuliere investeringsinitiatieven in dit gebied, welke kunnen leiden tot een versterking van de hier aanwezige winkelstructuur.

In verband met beperkte beschikbare m² v.v.o. wordt het wenselijk geacht het potentiële winkelconcentratiegebied zoals vermeld in de nota DHondt te halveren tot het zogenaamd kernwinkelgebied.

Door de introductie van een overdekte passage tussen Dorpsstraat en Torenstraat en een zogenaamde doorsteek tussen Hoogstraat en Dorpsstraat wordt dit kernwinkelgebied verdeeld in een viertal gebieden (de kernwinkelgebieden met hoge ontwikkelingsprioriteit A, B, C en D) [zie bijlage 5]. De verticale as (Dorpsstraat-noord) en de horizontale as (nieuwe passage/doorsteek) bepalen de eerste aanzetten voor de kwaliteitsverbetering van het centrum:

- De toename van winkelfront (passage/doorsteek) binnen de bestaande context is een uitwerking van de concentratiegedachte.
- Versterking van het winkelcircuit waarin verder ook de Torenstraat, Schoolstraat, Raadhuisstraat en Driesprong gefaseerd wordt betrokken.
- Realisering van tweezijdige bewinkeling langs deze assen. (Een voor de centrumbezoeker/consument belangrijk kwaliteitsaspect.)

Verder wordt kleinschaligheid van winkelvoorzieningen nagestreefd in de Dorpsstraat-noord en in de passage/doorsteek. Winkels voor volumineuze goederen (o.a. meubeltoonzaal) en de niet-kleinschalige publiektrekkende functies in de sector dagelijkse goederen moeten aan de rand van het kernwinkelgebied (Hoogstraat/hoek Nieuwstraat en Schoolstraat) worden gesitueerd.

In verband met de belevingswaarde is het van groot belang, dat de grootschalige winkelvestigingen zo veel mogelijk worden "ingepakt" door kleinere winkeleenheden. In verband met de verblijfskwaliteit van het kernwinkelgebied is het voorts van groot belang, dat de passage ook qua inrichting en sfeer een openbaar karakter uitstraalt, waarbij aangetekend wordt dat de passage op grond van de Wegenwet evenwel niet openbaar is.

De ligging van de grootschalige winkelvestigingen wordt met name bepaald door de (nabije) ligging aan de hoofdwinkelroute rondom het centrumgebied (Hoogstraat/Nieuwstraat/Schoolstraat). Met name supermarkten zijn gebaat bij een vlotte verkeersafwikkeling, optimale bereikbaarheid en overzichtelijke (ruime) parkeerterreinen. Bijzondere aandacht verdient ook de bevoorrading van supermarkten. Ter voorkoming van de problemen, zoals die zich thans met name in de Dorpsstraat met betrekking tot de bevoorrading van een supermarkt voordoen, zullen er in de toekomst bindende afspraken met de betreffende ondernemers gemaakt worden, teneinde een structurele oplossing voor het laden en lossen te bewerkstelligen. Daarnaast kunnen verkeersmaatregelen additioneel worden toegepast.

Van groot belang wordt het geacht, dat bijzondere aandacht wordt besteed aan de schaal en de architectuur van de nieuw te realiseren projecten. Immers, door het toepassen van nieuwe "ruimtematen" en het bieden van ruimte aan nieuwe architectonische vormen zal de toekomstige situatie op den duur het beeld kunnen geven van een vernieuwd en op de tijd afgestemd centrumgebied.

Kwantitatieve uitgangspunten.

Bij de verdeling van de b.v.o.'s voor de sector dagelijkse goederen wordt er van uitgegaan dat één foodwinkel gevestigd aan de Hoogstraat naar een nieuwe locatie zal verhuizen. Inmiddels is aan de Hoogstraat gevestigde Super naar het gebied van de voormalige St. Josefschool verhuisd. Voorkomen moet worden (bijv. via overeenkomst) dat de vrijkomende ruimte opnieuw gebruikt wordt door grootschalige winkelvestiging in de dagelijkse goederen. Als nieuwe functie kan gedacht worden aan volumineuze goederen, een grootschalige winkel in de "overige" dagelijkse goederen, danwel aan een opdeling van de aanwezige ruimte in samenhang met de aangrenzende te bebouwen ruimte (huidig parkeerterrein). Bij de uiteindelijke bepaling van de toekomstige functie zijn overigens nog tal van andere factoren relevant (zoals verkeersaan-trekkende werking, ligging, nabijheid van parkeerplaatsen, en dergelijke). Een goed overleg tussen alle betrokken partijen zal daarbij noodzakelijk zijn.

In het nieuwe centrumplan zullen de uitbreidingsmogelijkheden van nieuwe winkelvloeroppervlakte voornamelijk geconcentreerd worden in het zogenaamde kernwinkelgebied.

Daarbij is geen nadere verdeling aangebracht in de winkelvloeroppervlakte voor detailhandelsfuncties en de vloeroppervlakte voor andere centrum-ondersteunende functies, zoals een P.T.T.-winkel, contactlenzenspecialist, horecafuncties en dergelijke. Voor deze nadere verdeling is een branche-adviescommissie² ingesteld. Vanwege de beperkte kwantitatieve oppervlakte en in verband met het toekennen van prioriteit aan nieuwe vestigingen binnen het kernwinkelgebied hebben de bestaande vestigingen daarbuiten gedurende deze periode beperkte uitbreidingsmogelijkheden, zodanig dat deze niet leiden tot het aantasten van de structuurverbetering van het kernwinkelgebied. Daarbij wordt gedacht aan een uitbreidingsmogelijkheid van met 15% van het bestaande verkoopvloeroppervlakte. De winkelvestigingen, die binnen het kernwinkelgebied zijn gelegen blijven hun uitbreidingsmogelijkheden volgens het vigerende bestemmingsplan Centrum behouden, daar dit een positief effect zal hebben op de beoogde winkelfunctie in dit gebied. Opgemerkt wordt overigens, dat de uitbreidingsmogelijkheden in dit gebied ruimtelijk-fysiek beperkt van aard zijn.

Uitgangspunten met betrekking tot inrichting.

Gebied A.

(Voor gebiedsaanduiding wordt verwezen naar bijlage 5).

In dit gebied wordt vanwege de matige tot slechte stedenbouwkundige kwaliteit een totale herinrichting nagestreefd. Een aantal centrum- en beeldverstorende elementen (garage annex spuiterij, stoffenhal en een voormalige garage) moeten daarbij gesaneerd worden.

In dit gebied is een uitbreiding van een bestaande grootschalige winkel in de sector dagelijkse goederen mogelijk. Om stedenbouwkundige/planologische, doch ook om architectonische redenen was het wenselijk, dat deze grootschalige winkelfunctie omringd wordt door kleinschalige winkelvestigingen. De toegang van de grootschalige winkelvoorziening moet gesitueerd worden in de nabijheid van parkeervoorzieningen.

Gebied B.

In dit gebied is ruimte voor een grootschalige winkelruimte (in bijvoorkeur de sector dagelijkse goederen), omgeven door kleinschalige winkelvestigingen (huidige St. Josefschool). De ingang is gesitueerd aan de marktzijde van de passage.

Kleinschalige winkelvestigingen zijn gerealiseerd aan weerszijden van de passage (zijde Dorpsstraat). Deze kleinschalige winkelvestigingen en mogelijk een "trekker" van beperkte omvang (was overigens reeds gepland in vigerend centrumplan) aan de zuidzijde van de passage.

Branche-adviescommissie bestaat uit: rijksconsulent voor Economische Zaken, Kamer van Koophandel en Fabrieken, vertegenwoordiger van Stichting Ondernemers Kring Rosmalen, de voor het project relevant projectontwikkelaar/belegger, portefeuillehouder Economische Zaken (tevens voorzitter) en ambtenaar economische zaken/bedrijfsontwikkeling (secretaris). De adviezen van deze commissie moeten volgens de te sluiten/gesloten samenwerkingsovereenkomsten bij de eerste in gebruikgeving van de ruimten worden opgevolgd.

Gebied C.

Ten zuiden van de doorsteek Dorpsstraat/Hoogstraat worden winkels van beperkte omvang gerealiseerd. Het vestigen van een grootschalige winkel in volumineuze goederen, danwel een grootschalige winkelvestiging in de overige dagelijkse goederen wordt hier ook toelaatbaar geacht. Hervestiging van een grootschalige foodwinkel dient hier in ieder geval voorkomen en uitgesloten te worden.

Bij de herinrichting van dit gebied is een duidelijke oriëntatie op het openbaar gebied noodzakelijk.

Gebied D.

De nieuwe uitbreidingsmogelijkheden in dit segment betreft een aantal kleinschalige winkels en eventueel een kleinschalige "trekker", gesitueerd aan de zuidzijde van de Passage. Dit complex vormt een geheel met de in gebied B gerealiseerde nieuwbouw.

Gebied E.

Dit gebied werd gekenmerkt door een slechte stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Om deze reden was een sanering/amovering van de totale bestaande bebouwing wenselijk. Het gebied heeft een duidelijke meerwaarde voor het centrum.

In de nieuwe stedenbouwkundige opzet bestaat zowel een oriëntatie van de bebouwing naar de Driesprong c.q. Achter de Driesprong als naar het Marktpllein. De bestaande slagerij/koffieshop is in de nieuwe opzet hervestigd. Tevens is een beperkte uitbreiding van de winkelvestiging in dit gebied aanvaardbaar.

In combinatie met de woonfunctie (in een aantal lagen) zal dit gebied de zuidoostelijke toegang naar het centrumgebied aanzienlijk in zowel functionele als kwalitatieve zin versterken. Vanwege de historische relatie tussen de RK Lambertuskerk en de huidige pastorie werd het wenselijk geacht dat in het zuidelijke deel van deze bebouwing een directe visuele relatie via een onderdoorgang in stand bleef (zogenaamde poortwoningen).

Via anticipatie zijn op het gebied van de voormalige slagerij Coenraad, de dierenspeciaalzaak Van Lier en een aansluitend perceelsgedeelte van de gemeente winkel- en aanverwante commerciële ruimte, 24 appartementen gerealiseerd, welk complex geheel onderkelderd is (parkeerkelder t.b.v. gebruikers van het complex). De toegang tot deze parkeerkelder is gelegen aan de zuidzijde van de Markt, tegenover de pastorie.

Door deze nieuwbouw is het realiseren van de oorspronkelijk geplande poortwoningen feitelijk onmogelijk geworden. Om stedenbouwkundige motieven is het wenselijk de entree van de parkeerkelder onder het winkelcentrum nabij de kruising de Markt/Rodenborchweg met bebouwing te accentueren.

Overig gebied centrumvoorzieningen.

Het zuidelijk gedeelte van de Dorpsstraat wordt voorlopig qua winkelomvang vrijwel geheel geconsolideerd, zodat reële uitbreidingsmogelijkheden voorlopig niet mogelijk zijn. Een beperkte uitbreiding van de bestaande winkels (maximaal 15%) wordt hier evenwel aanvaardbaar geacht, wanneer dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in het kernwinkelgebied na te streven structuurverbetering.

Middels een voorbereidingsbesluit zijn hier de ontwikkelingsmogelijkheden tijdelijk geblokkeerd. Deze bescherming zal in eerste aanleg tijdelijk door het bestemmingsplan "Verspreide (winkel-)vestigingen" en vervolgens blijvend door het onderhavige bestemmingsplan worden overgenomen. De belemmering kan worden opgeheven indien blijkt dat een concreet verzoek niet leidt tot een aantasting van de structuurverbetering in het kernwinkelgebied en er geen aantasting van de parkeerbalans plaatsvindt (zie hierna).

Na realisering van de kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de ruimtelijke en winkelstructuur in de segmenten A, B, C, D en E kunnen op basis van een evaluatie beleidsbeslissingen genomen worden met betrekking tot een verdere groei van het (kern)winkelapparaat. Daarbij kan vanwege de aanwezige aanzetten qua winkelstructuur en centrumondersteunende functies (o.a. gerenoveerde en uitgebreide Kentering, bibliotheek en Kruisgebouw) in eerste instantie gedacht worden aan het verder ontwikkelen van het zuidelijke gedeelte van de Dorpsstraat.

Voorts zal de situering van nieuwe publiekgerichte functies, zoals de op het gebied van de voormalige smederij Pennings (tegenover de Kentering) te realiseren nieuwbouw, bijdragen tot verbetering van de structuur van de Dorpsstraat-zuid. Ook de realisering van de nieuwbouw in het plangebied Centrum-zuid (o.a. kruisvereniging en andere kantoorfuncties) en de geplande commerciële ruimten aan de Kentering zullen dit versterken.

Nogmaals wordt op deze plaats benadrukt, dat bij de concretisering van in het bijzonder de beleidsvoornemens in de segmenten A t/m F bijzondere aandacht is besteed c.q. zal worden aan de afstemming van stedenbouwkundige kwaliteiten in relatie tot de architectonische vormgeving.

In verband hiermede zullen nieuwe winkelontwikkelingen, met name binnen de aanduiding "kernwinkelgebied" kritisch bekeken worden op hun vormgevende kwaliteiten. Daarnaast zullen deze plannen beoordeeld moeten worden op welke wijze zij een meerwaarde betekenen voor de beeldkwaliteit van het centrum als geheel.

4.3. Bedrijven.

Bedrijven kunnen ook bijdragen in de gevarieerdheid en levendigheid van het centrum. Van belang is wel dat deze zowel qua aard als schaal passen in het gevarieerde milieu van een centrum. Bedrijven, die door hun aard en schaal hierin niet (meer) passen, zullen niet toegelaten moeten worden. Eventuele bestaande (te grote c.q. milieuhinderlijke) bedrijven zullen verplaatst moeten worden naar daartoe geëigende bedrijventerreinen.

Binnen de aanduiding "Centrumvoorzieningen" is het aantal bedrijven van enige omvang momenteel zeer beperkt. Het garagebedrijf annex spuitrij Hooymans aan de Hoogstraat is door zijn aard een belemmering voor de goede winkelontwikkeling in gebied A, zodat verplaatsing daarvan essentieel is. In dit kader wordt nog opgemerkt dat voor dit gebied (Hoogstraat hoek Nieuwstraat) onlangs bouwplannen zijn ingediend, die voldoen aan de gestelde uitgangspunten. Met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 50, lid 6 van de Woningwet is het gemeentebestuur voornemens op versnelde wijze bouwvergunning te verlenen.

Het loodgietersbedrijf van Grinsven aan de Brouwerijstraat/Raadhuisstraat heeft zijn bedrijf gesplitst. Alleen de sanitairwinkel (Badbode) is nog gesitueerd aan het bestaande parkeerterrein (bereikbaar vanaf de Raadhuisstraat) achter de Amro-bank aan de Dorpsstraat. Deze winkel heeft evenwel geen directe binding met andere winkels. In de directe nabijheid van deze winkel was tot voor kort nog een autohandel gevestigd, die verplaatst is naar een bedrijventerrein. Stedebouwkundig gezien is hier sprake van een minder wenselijk geachte situatie, ondanks het feit dat op een aangrenzend perceel aan de Raadhuisstraat een medisch centrum is gevestigd. Niettemin wordt deze vestiging gedoogd, met dien verstande dat reële groeimogelijkheden uitgesloten zijn.

Ten aanzien van de (kleine) bedrijven wordt het volgende beleid nagestreefd. De betreffende bedrijven moeten qua aard en omvang (w.o. milieubelasting) passen binnen een woonomgeving. Derhalve moeten zij kleinschalig van opzet zijn. Zij zijn binnen de aanduiding "centrumvoorzieningen" alleen toelaatbaar indien er ook eigen vervaardigde produkten verkocht worden, of indien anderszins sprake is van een in meer of mindere mate publiekgerichte functie (schoenmaker, drukkerij, contactlenzenpraktijk).

In de centrumondersteunende zone zijn ook minder publiekgerichte bedrijven toelaatbaar. Het lijkt evenwel niet noodzakelijk expliciet te streven naar de vestiging van kleine ambachtelijke bedrijven in het centrumgebied.

4.4. Sociaal culturele, sociaal medische en andere functies.

De categorie welzijnsvoorzieningen is in het centrumgebied op dit moment redelijk tot goed vertegenwoordigd. De meeste maatschappelijke instellingen hebben in of rond het centrum een plaats gevonden of hebben deze, zoals kerk en pastorie, al van oudsher.

De Lambertuskerk en de pastorie staan op dit moment nog "midden" in de Rosmalense gemeenschap, waarbij de pastorie momenteel weer nadrukkelijker een functie vervult als pastoraal centrum voor de totale gemeente. Naast de religieuze/maatschappelijke functie hebben deze gebouwen een grote monumentale waarde en bovendien zijn zij in die zin sterk beeldbepalend voor de Rosmalense identiteit.

Allerlei cultuuruitingen vinden plaats in het gemeenschapshuis De Kentering aan de Dorpsstraat, waarnaast de bibliotheek is gehuisvest. Deze functies zijn voor een centrumontwikkeling essentieel. Door de gemeente is een onderzoek ingesteld naar de sociaal-maatschappelijke accommodaties en het functioneren daarvan.

Daarbij was ook de toekomstige functie van de Kentering betrokken. Dit heeft ertoe geleid dat in de Kentering -naast het behouden blijven van zijn oorspronkelijke functies- thans ook een dansschool is gevestigd. Voor het functioneren van het centrumgebied was het van belang dat deze bestaande voorzieningen minimaal op peil zouden blijven, hetgeen is gebeurd.

De nieuwe vestiging van een apotheek met paramedische ruimten (zoals fysiotherapie-praktijk) en de vestiging van de Kruisvereniging op de hoek Dorpsstraat/Van Nieuwenhuyzenstraat (tegenover de Kentering) geven reeds belangrijke aanzetten tot de verbetering van de verblijfskwaliteit in dit deel van het centrumgebied van Rosmalen.

4.5. Horeca.

In verband met het behoud van levendigheid in het centrum is de aanwezigheid van de horecafunctie in het centrum onontbeerlijk. Anderzijds moet met deze functie zorgvuldig omgegaan worden, gelet op mogelijke overlast in de nachtelijke uren, met name in relatie tot de in het centrum-gebied aanwezige woonfunctie. Om die reden wordt de vestiging van de zogenaamde harde horecavoorzieningen (zoals discotheken en dergelijke) in het centrum niet aanvaardbaar geacht. Bij de andere horecavoorzieningen is het meestal niet zo zeer de geluidsproductie van het bedrijf het probleem, doch eerder de luidruchtige cliëntèle met (on)aangepast verkeersgedrag. Eventuele overlast zal verder voorkomen kunnen door aanpassing van het sluitingsuur.

Niettemin betekent een plek in het centrum, waar cafés of snackbars te vinden zijn, ook gezelligheid en levendigheid buiten de winkeluren. Op dit moment is de horecafunctie redelijk verspreid over het centrumgebied en kunnen er enkele plaatsen geconstateerd worden waar zich al dan niet in beperkte mate overlast voordoet. Bij de verdere concretisering van de structuurvisie zal aan dit aspect bijzondere aandacht worden besteed, door o.m. de inschakeling van het regionaal bureau voorkoming misdrijven, waarbij de uitgangspunten vermeld in zijn rapportage d.d. november 1990 worden betrokken.

Het beleid is er op gericht om aan de Driesprong een grotere verblijfsfunctie toe te kennen. Hierin past ook het toekennen van een duidelijke horecafunctie aan dit gebied, evenals de verbouwing van het voormalige politiebureau en uitbreiding daarvan tot een luxe restaurant met vergaderzalen. Van deze nieuwbouw wordt een sterke kwalitatieve impuls verwacht.

Bij de herinrichting van de Driesprong is in verband met deze specifieke verblijfsfunctie bijzondere aandacht besteed aan de aanwezigheid van terrassen, waardoor de beleavings- en verblijfswaarde van dit plein verder zal toenemen.

Daarnaast kan de horecafunctie wat sterker vertegenwoordigd worden op die plaatsen waar een sterkere verblijfsfunctie wordt nagestreefd. Als voorbeelden kunnen genoemd worden: Dorpsstraat-noord, de doorsteek tussen Hoogstraat en Dorpsstraat en het nieuwe kerkpleintje aan de Schoolstraat.

4.6. Wonen.

Gebaseerd op het centrumplan '79 is het wonen in of tegen het centrum versterkt. Dit is gerealiseerd door de nieuwbouwplannen aan de Pastoriestraat, het woon-winkelcomplex aan de Driesprong/Achter de Driesprong, het appartementencomplex aan de Markt, de daarnaast gelegen woningen voor ouderen aan de Rodenborchweg en de appartementen boven de winkel van Multihouse aan de Dorpsstraat.

In de loop der tijd zijn binnen het gebied van het centrum diverse bouwinitiatieven, die het centrumplanbeleid ondersteunen, t.w.:

- a. bebouwing van de Dorpsstraat hoek Oude Dijk met 12 woningen, een winkel en bedrijfsruimte;
- b. bebouwing van de hoek Hoogstraat/Nieuwstraat met winkelruimte en bovenwoningen;
- c. bebouwing van het gebied achter de Kentering;
- d. het realiseren van woningbouw op het huidige parkeerterrein aan de Hoogstraat, waarbij het P.T.T.- kantoor en naaste omgeving zullen worden betrokken.

Door deze initiatieven wordt de parkeerbalans in geen geval verstoord. Ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan "Centrum 1994" is het ontwerp naar aanleiding van deze gewijzigde visies aangepast.

Dit beleid wordt ook in de structuurvisie voortgezet, ondanks het feit dat aan het wonen in het centrum altijd een zekere mate van overlast verbonden is. In zijn algemeenheid kan gesteld worden, dat dit niet door de bewoners als zeer storend wordt ervaren en bij eventuele excessen kan hiertegen door middel van passende maatregelen (bijv. de Algemene Plaatselijke Verordening) worden opgetreden.

De woonfunctie in de winkelkern zelf blijft hoofdzakelijk beperkt tot het wonen boven de (nieuwe) winkels. Een verdere versterking van de woonfunctie in het centrumgebied wordt om meerdere redenen wenselijk geacht.

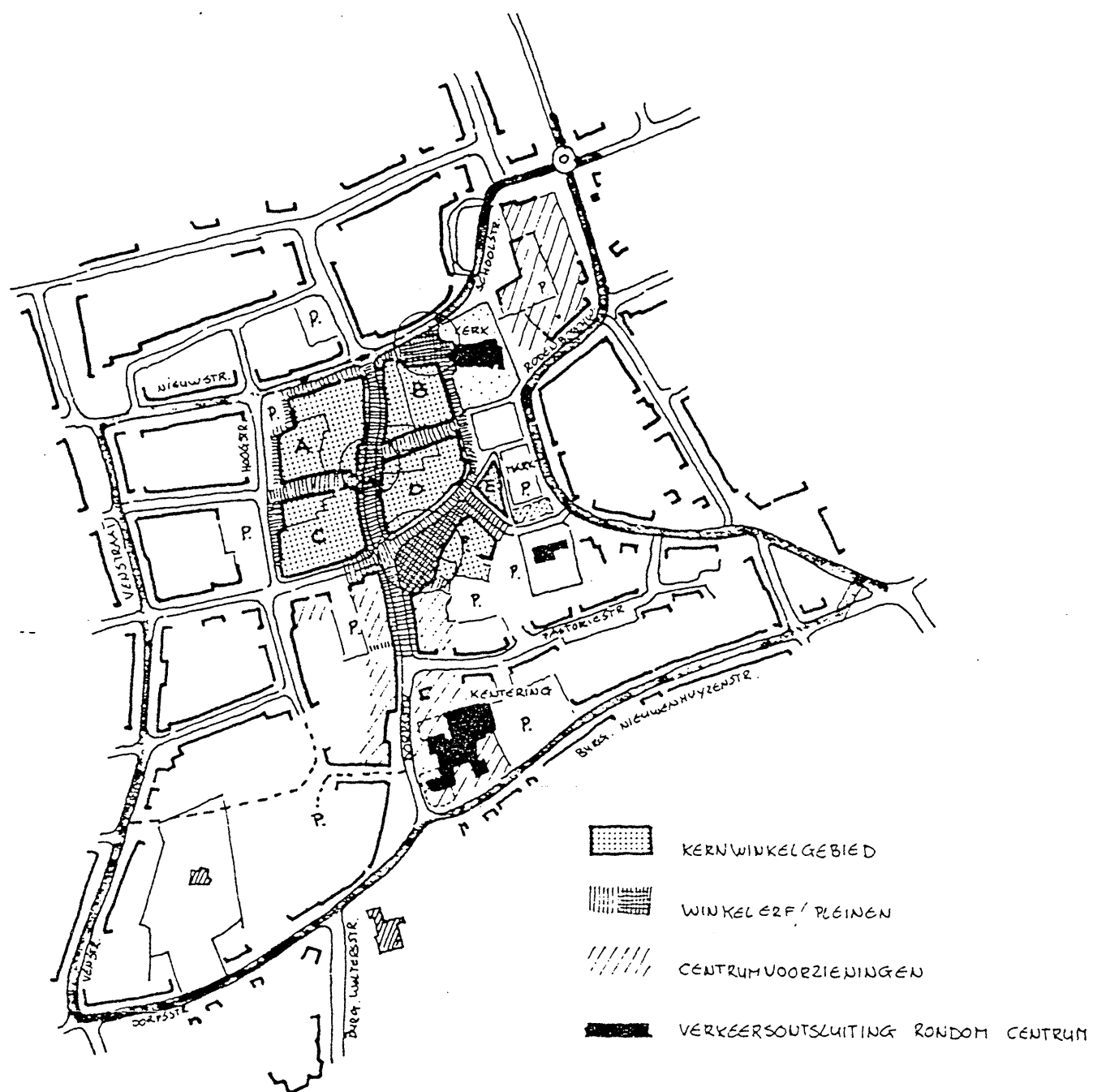
Het wonen in het kerngebied zorgt namelijk naast de nodige levendigheid buiten de winkeluren ook voor sociale controle en veiligheid, hetgeen een positieve werking op de sfeer en de kwaliteit van het totale centrum uitoefent. In verband daarmee dient voorkomen te worden, dat de in het centrum aanwezige woonfuncties, gesitueerd op de verdiepingen, omgezet worden in winkels. De structuurvisie bevat een aantal mogelijkheden om de woonfunctie in het centrumgebied verder te versterken. De mogelijkheden tot het realiseren van nieuwe woonruimte zijn met name gesitueerd aan de Schoolstraat (appartementencomplex) en boven de nieuw gerealiseerde en te realiseren winkelruimten aan de Dorpsstraat, de Torenstraat/Schoolstraat, de Hoogstraat, steegje Dorpsstraat/Hoogstraat en de Markt.

Uit volkshuisvestingsoogpunt bezien ligt het voor de hand om bij toevoegingen aan de voorraad (nieuw- of verbouw) vooral te denken aan de groeiende groep kleine huishoudens zonder kinderen. Door de nabijheid van voorzieningen is het centrum vooral voor ouderen een geschikte en gewenste locatie. Door zowel in de huur- als koopsector te bouwen met daaraan gekoppeld een variatie in huur- en koopprijzen kan er een afgewogen aanbod van woningen in het centrum tot stand komen.

Hierdoor wordt meerwaarde toegevoegd aan het totale centrumplan. De woningbouw in het centrum zal ook moeten aansluiten op het gestelde in de komende Woonbeleidsplannen. Op grond van het concept- Woonbeleidsplan Rosmalen 1993/1994 zullen er meer kleine woningen moeten worden gebouwd teneinde te kunnen voldoen aan de vraag van starters en alleenstaanden, alsmede aan de stijgende vraag van ouderen. Met name de inbreidingslokaties, zoals die in het Centrum voorhanden zijn, zijn bij uitstek geschikt voor het realiseren van woningen voor ouderen, omdat veel ouderen er de voorkeur aan geven in de eigen wijk en/of nabij voorzieningen kleiner te willen gaan wonen.

Bij deze woningen gaat bovendien de aandacht uit naar het zogenaamde "aanpasbaar bouwen", waardoor de doelstelling dat een steeds groter deel van de woningvoorraad flexibel inzetbaar wordt, wordt versterkt. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid en vanuit volkshuisvestelijke zijde is het noodzakelijk dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte zal worden voorzien.

Om in samenhang met de na te streven kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van het centrumgebied een goede variatie in en optimale kwaliteit aan woonprojecten te realiseren zou de zogenaamde prijsvraagconstructie overwogen kunnen worden. Voorts is het wenselijk, dat ook bijzondere aandacht wordt besteed aan de mogelijkheden om op het eigen terrein geheel in de parkeerbehoefte (bijv. door middel van het realiseren van zogenaamde parkeerkelders) te kunnen voorzien.



Bijlage 6: Actieplan centrum.

HOOFDSTUK 5.

Verbetering verblijfsklimaat.

5.1. Algemeen.

Uit diverse onderzoeken blijkt dat het kernwinkelapparaat van de gemeente Rosmalen in vergelijking met andere gemeenten van gelijke omvang qua winkelvloeroppervlakte beduidend achterblijft. Het verbeteren van de kwaliteit van het verblijfsgebied is bij een versterking van de centrumfunctie van het kernwinkelgebied van eminent belang. De aanwezigheid van een optimaal functionerend verblijfsgebied geeft namelijk directe impulsen aan het verbeteren van het winkelapparaat, zowel qua omvang als qua inrichting en aanzien. Verwacht wordt dat hiervan tevens een positief effect uitgaat op het bedrijfsleven tot het doen van nieuwe investeringen (zowel uitbreidingen, aanpassingen van bestaande panden als het verbeteren van het aangrenzende openbare gebied).

Bij het Centrumplan 1979 zijn reeds diverse voorzieningen aangebracht om de aantrekkings-/koopkracht van het centrumgebied te verbeteren. Niet alle gerealiseerde voorzieningen hebben optimaal of naar wens gefunctioneerd. Om die reden wordt het van belang geacht - naast het uitbreiden van de kwantiteit (winkelvloeroppervlakte) - opnieuw bijzondere aandacht te besteden aan de verblijfskwaliteit van het centrumgebied. Een niet onaanzienlijke verbetering van het openbare gebied behoort tot de reële mogelijkheden, waarvan iedereen profijt zal hebben. Een nauw overleg met de directe gebruikers, zoals grondeigenaren, winkeliers en de bevolking is daarbij van groot belang.

Voor de verbetering van het verblijfsklimaat van het centrum is het met name van belang dat er een strikte scheiding aangebracht wordt tussen het talrijke doorgaande autoverkeer en het daarmee samenhangende expeditieverkeer enerzijds, en de belangen van het winkelend publiek anderzijds. Op het "Actieplan centrum" (zie bijlage 6) is een en ander nader aangegeven. Dit kan door middel van verkeersvoorzieningen waar nodig worden ondersteund c.q. nader worden gereguleerd.

Op dit moment is de situatie op de Driesprong reeds sterk verbeterd: een combinatie van doorgaand verkeer, bevoorrading en centrumbezoekers (te voet, per fiets) was dermate storend en gevaarlijk, dat er structurele maatregelen nodig waren. Deze zijn genomen door het volledig weren van alle autoverkeer in deze straat. Ook komen er enige plaatsen in het centrum voor welke in verband met het verbeteren van de sociale veiligheid bijzondere aandacht verdienen. De aanbevelingen uit het onderzoek naar de sociale veiligheid in het centrumgebied d.d. november 1990 bieden hiertoe belangrijke aanknopingspunten. Door dit aspect tevens te betrekken bij de kwalitatieve verbeteringen kan een aantrekkelijk verblijfsklimaat in het centrum worden bewerkstelligd.

De eerste aanzet voor verbetering was, naast een herschikking en verbetering van met name de bestrating c.q. overige verharding (zie hieronder), het autovrij maken van de Driesprong en een gedeelte van Achter de Driesprong.

Hierdoor is dit gedeelte van het centrumgebied voor de bezoekers veiliger en aantrekkelijker geworden. Daarnaast leidt deze maatregel ertoe, dat de Driesprong als ontmoetingsplein kwalitatief wordt opgewaardeerd. De basis-kwaliteiten hiertoe (ruimtelijkheid, bomen, wanden) zijn ruimschoots voorhanden om hier een hoogwaardig verblijfsklimaat aan te bieden.

Aansluitend kan een verder (gefaseerd) autovrijmaken van het kernwinkelgebied in overleg met alle belanghebbenden overwogen worden.

Met name het "winkelerv", zoals dat op de structuurvisiekaart is aangegeven, zal het gebied zijn, waarbinnen de maatregelen ter verbetering van de verblijfsfunctie inhoud kunnen krijgen. Als hier en in het vervolg wordt gesproken over "erven" of "winkelerven", wordt niet letterlijk bedoeld een erf functie zoals bedoeld in de Wegenverkeerswet, maar wordt bedoeld een gebied met een sterk verblijfskarakter.

Daarbij moet overigens onderscheid gemaakt worden tussen de "echte" verblijfsruimten, zoals het Driesprong "plein" en het Kerk "plein" en de overige winkelervgebieden, zoals die rondom de winkelgebieden A t/m F zijn gesitueerd. Deze winkelervzones hebben een meer bindende en structurerende functie en zijn in dat verband qua inrichting, meer afgestemd op de snelheid van het voortbewegen van het winkelend publiek.

Deze wijze van winkelen en invulling van het verblijfsgebied is nieuw voor het centrum van Rosmalen. Bij een zorgvuldige geleidelijke realisering van de voorgestane winkelervmaatregelen is het in nauw overleg met de betrokkenen noodzakelijk om te komen tot een fasering, die algemeen wordt aanvaard. Daarom is in eerste instantie het Driesprong-"plein" en het gebied de Driesprong/Achter de Driesprong verbeterd en autovrij gemaakt. Vervolgens kan eventueel op soortelijke wijze de Dorpsstraat-noord door middel van herinrichting, gericht op verbetering van de verblijfskwaliteit, winkelvriendelijk worden gemaakt. Aansluitend kan het zuidelijk deel van de Dorpsstraat tot aan de Pastoriestraat op gelijke wijze voor het winkelend publiek aantrekkelijker worden gemaakt. Daarbij kan het autogebruik in het kernwinkelgebied gefaseerd worden teruggedrongen. Via passende verkeersmaatregelen zal dit gerealiseerd kunnen worden. Het zuidelijkste gedeelte van de Dorpsstraat, vanaf Pastoriestraat tot aan de Burg. Woltersstraat zal eveneens worden heringericht.

5.2. Herinrichting Driesprong, Dorpsstraat, Marktplaats.

Uitgangspunt bij de herinrichting van de Driesprong was ter plaatse een verblijfskwaliteit te ontwikkelen, dat duidelijk afgestemd is op de bestaande gegevenheden, met name het historische karakter. Voor herinrichting was de situatie op de Driesprong, de verkeersproblematiek buiten beschouwing latende (zie hiervoor hoofdstuk 6) redelijk onoverzichtelijk te noemen (grote diversiteit aan o.a. verwijsborden, materiaaltoepassingen, banken en groenperkjes). Dit allemaal leverde op een te klein oppervlak een chaotisch en onsaamhangend beeld op.

De bestaande kwaliteiten, zoals de villa De Driesprong (voormalige politiebureau), de majestueuze bomen en de aangename pleinverhoudingen, boden uitstekende mogelijkheden om met relatief beperkte middelen het plein met behulp van hoogwaardig bestratingsmateriaal als geheel erfahrbaar te maken.

Door bijvoorbeeld een nadrukkelijker markering van de driehoekige ruimte worden de grenzen van het plein zichtbaar. Daardoor wordt een ruimtelijk kader geschapen waarbinnen -in tegenstelling tot in het recente verleden toen het Driesprongplein nog niet van een pleinverharding was voorzien- de verblijfsfunctie optimaal kan functioneren.

Terrasvorming (zie hiervoor tevens hoofdstuk 4.5. horeca) is eveneens een activiteit die logisch verbonden is met de verblijfsfunctie dat ter plaatse de echte "pleinactiviteiten" ondersteunt en versterkt.

De Dorpsstraat kent een "eigenheid", welke bestaat uit een in de loop van de tijd ontstane sterke individuele bouwwijze, met grillig verlopende rooilijnen. Met dit gegeven kan een "rustige" aankleding van het openbaar gebied een goede harmonie en samenhang opleveren.

Daarnaast kan door eenduidigheid in bestratingspatroon het kernwinkelgebied als een eenheid ervaren worden. In de eindvisie voor de herinrichting van de Dorpsstraat wordt een aparte fietsstrook voorgestaan, waardoor de confrontatie voetganger-/(brom)fietser enigszins gereguleerd wordt. De zogenaamde "kinderkopjes" in het midden van de Dorpsstraat zullen om veelal praktische- en veiligheidsoverwegingen (gladheid bij slecht weer) moeten verdwijnen. Wellicht behoort hergebruik van dit materiaal elders in het centrum tot de mogelijkheden.

Om het druktebeeld van de as Dorpsstraat, de gerealiseerde passage op het gebied St.Josefschool/v.d.Berg en de doorsteek naar de Hoogstraat te benadrukken wordt een verbijzondering van dit "kruispunt" in de vormgeving van het openbaar gebied voorgesteld. De aanwezige hoogteverschillen in de Dorpsstraat kunnen benut worden om daarin allerlei elementen van informele aard, zoals banken, bloembakken etc. te plaatsen. In verband met de adequate afstemming van alle inrichtingsmogelijkheden, w.o. aankleding met groenelementen, zoals bomen en het plaatsen van verlichtingsarmaturen, die sterk sfeerbepalend zijn, is het opstellen van een verlichtingsplan eveneens noodzakelijk.

De herinrichting van het marktplaats is nauw verbonden met de hier inmiddels gerealiseerde ontwikkelingen op het gebied E ("Coenraad/v.Lier") en de daarop aansluitende bouwplanontwikkelingen in zuidelijke richting. Uiteindelijk wordt de aantrekkelijkheid van een plein grotendeels bepaald door de kwaliteit van de te onderscheiden wanden, die in een soort natuurlijke verhouding met de aangrenzende ruimten moeten staan.

Voor dit gebied was voorheen nauwelijks sprake van een pleinruimte in naar Rosmalense begrippen vanzelfsprekende verhoudingen (te grote lengtemaat) en daarnaast kende de westzijde nauwelijks een pleinwand.

De herinrichting van de Markt komt qua vormgevingsprincipe overeen met de uitgangspunten, die gelden voor herinrichting van de Driesprong dat wil zeggen een heldere, tot op zekere hoogte zichtbare begrenzing van de ruimte, waarbinnen de onderscheiden functies (Driesprong: verblijfsfunctie, Markt: parkeren/verblijven) zich manifesteren.

In de praktijk zal het plein voornamelijk gebruikt worden voor centrumparkeren. Ook zou dit gebied gebruikt kunnen worden voor de meer grootschalige evenementen (komfestival b.v.). De weekmarkt wordt inmiddels niet meer op de Markt gehouden, maar op het Driesprongplein.

5.3. Andere aandachtspunten.

Van groot belang is dat de uitgangspunten ten behoeve van het verbeteren van het centrumgebied door alle betrokkenen worden onderschreven, zoals bewoners, winkeliers, projectontwikkelaars, bouwondernemers enz. Voorlichting en informatieverstrekking vervullen daarbij een essentiële functie. Ten behoeve van de verbetering van de openbare ruimten is een nota van uitgangspunten opgesteld. Deze nota is in het bijzonder in nauw overleg met de Ondernemersvereniging Kom Rosmalen opgesteld en wordt gehanteerd bij de uitvoering van de onderscheidene deelobjecten. Het ligt in het voornemen om voorafgaand aan de uitvoering van deze objecten steeds vooraf overleg te plegen met de direct betrokkenen. Uitsluitend een goed en open overleg tussen alle betrokkenen kan ertoe leiden, dat de wenselijk geachte revitalisatie van het centrumgebied een breed maatschappelijk draagvlak krijgt.

Een totaal nieuwe verblijfsruimte is gecreëerd tegenover de ingang van de Lambertuskerk aan de Schoolstraat. Dit kleinschalige kerkplein betekent een duidelijke kwalitatieve meerwaarde voor het gehele centrum. Daarnaast werkt een dergelijk plein, met de zeer manifest aanwezige monumentale R.K.-kerk, positief op de winkelontwikkeling in dit gedeelte van het centrum.

De beeldvorming van het centrum wordt voorts in een zeer belangrijke mate bepaald door de samenhang tussen de kwaliteit van het openbare gebied en de architectonische/stedebouwkundige vormgeving van de bouwwerken. Voor het bereiken van de beoogde kwalitatieve doelstellingen van het centrum is het derhalve van eminent belang dat er een goede afstemming tussen beide plaatsvindt, waardoor het noodzakelijk is dat de overheid daarbij sturend/voorwaardenscheppend optreedt. Daartoe kan ook de zoëven genoemde nota van uitgangspunten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte bijdragen. Van groot belang is het overigens dat er steeds een perfecte afstemming en overleg plaatsvindt over de inrichting en vormgeving van de te realiseren bebouwing, alsmede over de inrichting en de vormgeving van het openbaar gebied. De primaire verantwoordelijkheid bij de op te richten bebouwing ligt bij de ontwikkelaar, bij de openbare ruimte ligt deze bij de gemeente. Met name bij de soms complexe stedebouwkundige structuur zal een goed overleg tussen de stedebouwkundige en de architect noodzakelijk zijn om het bouwplan zodanig in de omgeving in te passen, dat zulks bijdraagt aan de verdere ontwikkeling en vergroting van de wervende kracht van het centrum. Om dit op een zorgvuldige wijze te kunnen begeleiden is een zogenaamd welstandsplusoverleg ingesteld om in goed overleg met belanghebbenden de maximale architectonische/stedebouwkundige- en verblijfskwaliteit te bereiken.

Van groot belang is het dat de potentiële opdrachtgevers de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten onderschrijven en dat dit zal leiden tot in een (in overleg met de gemeente) bewuste architectenkeuze.

Naast het bereiken van een optimale stedebouwkundige/architectonische kwaliteit is het ten behoeve van het verkrijgen van een aantrekkelijke winkelklimaat voor de consument ook van groot belang, dat de verdeling van de branches op een evenwichtige en zorgvuldige wijze plaatsvindt.

Voorkomen moet namelijk worden dat een onevenwichtige afstemming van de branches op de kwaliteit van het kernwinkelgebied ertoe zal bijdragen, dat bepaalde delen van het centrum geen c.q. onvoldoende aantrekkingskracht op de consument (het publiek) uitoefenen. Om deze afstemming te bereiken is er een zogenaamde branche-adviescommissie ingesteld (zie hoofdstuk 4).

HOOFDSTUK 6.

De ruimtelijke en verkeerskundige structuur.

6.1. Inleiding.

Het centrum van Rosmalen ondergaat ter versterking van de winkelkwaliteit op korte termijn een aantal uitbreidingen en verbeteringen (uitbreiding verkoopvloeroppervlakte, aanpassing en verbetering van bestaand winkelareaal, verbetering en herinrichting van openbare ruimte en uitbreiding van aantal woningen in het kernwinkelgebied).

Een vernieuwd en aantrekkelijk centrum zal er naar verwachting toe leiden, dat er meer inkopen in het kernwinkelgebied van Rosmalen worden gedaan en dat de koopkrachtafvloeiing afneemt.

Deze ontwikkeling zal ook gevolgen hebben voor het aantal ritten van en naar het centrum.

Aan deze aspecten is in eerdere rapportages, ter voorbereiding van deze structuurvisie uitgebreid aandacht besteed (meergenoemde nota DHondt, alsmede een nader advies d.d. december 1989 van B.R.O. Adviseurs b.v. te Vught). Naar aanleiding van de reacties, die gedaan zijn tijdens de informatieverstrekking over het nieuwe centrumplan in de maand juni 1990 en de zogenaamde vooroverlegreacties zijn met name de verkeersaspecten onderwerp van nadere studie geweest. Daarbij is door het verkeersbureau Goudappel & Coffeng te Deventer (d.d. april 1991) geadviseerd.

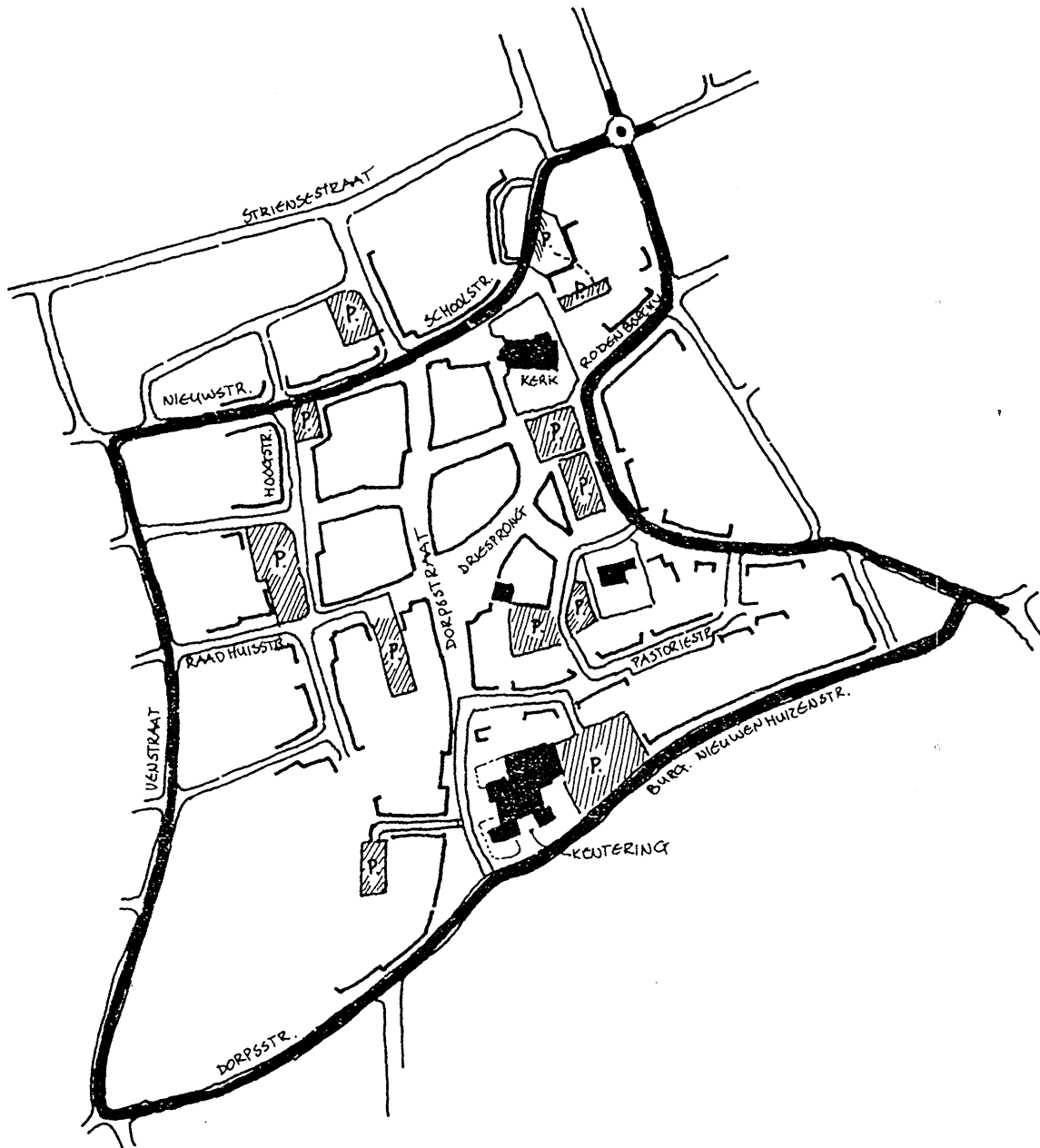
In het kader van de mobiliteitsgeleiding en het terugdringen van de vermijdbare automobiliteit (SVV, NMP+ en Vinex), die momenteel speerpunt van zowel rijks-, provinciaal en ook gemeentelijk beleid zijn geworden, is tevens aan deze aspecten bijzondere aandacht besteed. Daarbij zijn de mogelijkheden (met name met betrekking tot het parkeerbeleid, fietsvoorzieningen, openbaar vervoer en herinrichting centrumgebieden) nagegaan om daarbij aan te sluiten.

Uit de stedenbouwkundige uitgangspunten volgt, dat een kernwinkelgebied wordt nagestreefd, waarbinnen de komende jaren de centrumontwikkeling/verbetering zal plaatsvinden. Ter verbetering van de verblijfskwaliteit van dit kernwinkelgebied wordt een gefaseerde invoering van verkeersmaatregelen wenselijk geacht om een verkeersluw winkelerf te kunnen nastreven.

Om dit verkeersluwe verblijfsgebied goed te kunnen bereiken moet er een goede verkeersontsluiting rondom dit kernwinkelgebied zijn gelegen, met duidelijke en rechtstreekse aansluitingen naar de diverse parkeerterreinen.

6.2. Hoofdontsluiting kernwinkelgebied.

Het voorontwerp van de structuurvisie ging uit van het realiseren van een verbindingsweg ten behoeve van het autoverkeer, direct om het kernwinkelgebied (compactheidsgedachte). Deze verbindingsweg was primair bedoeld voor de auto-ontsluiting van de winkelkern. De meeste parkeerterreinen zouden rechtstreeks door deze verbindingsweg worden ontsloten, waardoor een optimale toegankelijkheid van het kernwinkelgebied gewaarborgd zou zijn.



Bijlage 7: Toekomstige verkeer- en parkeerstructuur centrum Rosmalen.

Deze verbindingsroute zou de volgende wegen omvatten: Rodenborchweg (ged.) - Markt-een nieuw aan te leggen weg tussen Achter de Driesprong en Pastoriestraat (via herinrichting)-Pastoriestraat (westelijk deel)-Dorpsstraat - (ged.)-Smederijstraat (nieuw aan te leggen)-Brouwerijstraat (ged. te verbreden)-Hoogstraat (zuidelijk deel)-Nieuwstraat (oostelijk deel)-Schoolstraat (ged.)-Kerkstraat (nieuw aan te leggen) en Rodenborchweg.

Tijdens de in 1990 gehouden informatiebijeenkomsten en in het kader van het vooroverleg werden in het bijzonder ten aanzien van deze verbindingsroute bemerkingen gemaakt. De Pastoriestraat en de Brouwerijstraat werden niet geschikt geacht om te functioneren als "echte" auto-ontsluitings- c.q. verbindingsweg. Tevens zouden diverse parkeerterreinen via deze verbindingsroute van de winkels gescheiden worden. De verkeersaansluiting richting Overlaet verdiende tevens nadere aandacht.

In verband met de sterke toename van het verkeersgebruik op de Pastoriestraat en de Brouwerijstraat, die daarvoor zowel qua functie als maatvoering niet geschikt zijn is de variant van het realiseren van een korte verbindingsroute rondom het centrum, zoals vermeld in het voorontwerp verlaten. Bovendien had deze variant tot gevolg dat niet al het verkeer op de genoemde straten een relatie met het centrum zou hebben. Er zouden dan maatregelen genomen moeten worden om het verkeer, dat geen relatie met het centrum heeft, te weren. Dit is echter strijdig met het uitgangspunt, dat een ontsluitingsstructuur een goede verkeersafwikkeling moet bieden en de gekozen verkeersstructuur "helder" van opzet moet zijn.

Om deze wegen geschikt te maken voor deze functie zouden bovendien verkeerskundige aanpassingen en grote investeringen noodzakelijk zijn. Uit het onderzoek van Goudappel & Coffeng is gebleken, dat de realisering van deze nieuwe ontsluitingsstructuur voor het functioneren en voor de verkeersafwikkeling van het centrumgebied verkeerstechnisch niet nodig is.

Bij het bepalen van een nieuwe verkeersstructuur rondom het kernwinkelapparaat is tevens het rijksbeleid, gericht op het terugdringen van het autogebruik van belang geweest. Nieuwe ontwikkelingen in het centrum zullen het aantal autoritten naar het centrum doen toenemen, hetgeen op het eerste gezicht strijdig met deze doelstellingen van het rijksbeleid lijkt. Maar schijn bedriegt. Immers ook thans worden boodschappen gedaan. Nu gebeuren deze boodschappen voor een belangrijk deel nog elders (o.m. in 's-Hertogenbosch); dus op grotere afstand van het centrum van Rosmalen en daardoor met een hoger en langduriger autogebruik.

Een vernieuwd, uitgebreid en aantrekkelijk centrum in Rosmalen kan er toe leiden dat er meer inkopen in de eigen gemeente, in het kernwinkelgebied worden gedaan; één van de hoofddoelstellingen van het structuurvisie is namelijk door toevoeging van nieuwe winkelvloeroppervlakte de huidige koopkrachtafvloeiing terug te dringen. Dus meer inkopen op kortere afstand van de woning nastreven. Dit zal zonder twijfel tot gevolg hebben, dat het aantal autoritten naar de winkelcentra buiten de gemeente Rosmalen af zal nemen en mogelijk tot gevolg hebben dat als gevolg van de korte afstand van het kernwinkelgebied en de woning van de consument het fietsgebruik toeneemt of mogelijk zelfs dat er meer wordt gelopen. Een en ander zal zonder twijfel ook in positieve zin bijdragen aan het beleid dat gericht is op het terugdringen van het autogebruik.

Om voorts het autogebruik op korte afstand zo gering mogelijk te laten zijn, is verder een eenvoudige en heldere verkeersstructuur rondom het winkelcentrum gewenst.

Evenals bij het vigerend centrumplan 1979 is om bovengenoemde motieven uiteindelijk gekozen om voor de hoofdontsluiting van het centrumgebied weer gebruik te blijven maken van de bestaande wegenstructuur: Nieuwstraat-Schoolstraat-Rodenborchweg-Deken van Roestellaan-Burg. Nieuwenhuijzenstraat-Dorpsstraat-Venstraat (zie bijlage 7). Deze wegen hebben al van oudsher een verkeersfunctie, die duidelijk uitstijgt boven het niveau van een woonstraat en de verwachting bestaat dat hiermede een eenvoudige en heldere verkeersstructuur wordt verkregen. Ook staat het profiel van deze vermelde wegen de functie als winkelontsluitingsroute toe. De te verwachten verkeersintensiteiten op deze (of andere in de directe omgeving liggende) wegen zullen volgens het onderzoek van Goudappel & Coffeng niet zodanig hoog zijn, dat deze verkeerstechnische problemen tot gevolg zullen hebben. Wel moeten enige kruispunten in verband met een vlotte doorstroming van het verkeer aangepast worden (met name het kruispunt nabij "Verhallen" en het kruispunt Rodenborchweg-Schoolstraat-Bruggen). In verband met een vlotte doorstroming van het verkeer op het kruispunt Rodenborchweg-Schoolstraat-Bruggen wordt hier gekozen voor het realiseren van een rotonde. Bij de financieel-economische opzet is hiermede rekening gehouden. Voor de aanpassing van het kruispunt "Verhallen" is in de meerjarenbegroting een bedrag opgenomen. Om de totale verkeersstructuur rondom het centrum op een zo kort mogelijk termijn effectief te laten zijn worden de mogelijkheden onderzocht om de herinrichting van het kruispunt "Verhallen" eerder uit te voeren.

Doordat ten behoeve van de ontsluiting van het kernwinkelgebied gebruik gemaakt blijft worden van het "oude" wegensysteem is de aanleg van de oorspronkelijk geplande Kerkstraat niet langer noodzakelijk. De langs deze weg geprojecteerde bebouwing komt eveneens te vervallen. Wel is het noodzakelijk om de Schoolstraat, vanaf rotonde, en de Rodenborchweg vanaf "bakker de Werd" in de richting van de aan te leggen rotonde stedenbouwkundig sterker te begeleiden. Om die reden is op de plaats van de voormalige sportzaal o.a. nieuwbouw geprojecteerd (ca. 16 appartementen). De mogelijkheden aan de Rodenborchweg zullen nog nader bestudeerd worden. Als gevolg van de thans gekozen verkeersstructuur is ook de doortrekking van de Brouwerijstraat via de aan te leggen Smederijstraat op het zuidelijk deel van de Dorpsstraat niet langer noodzakelijk. De Smederijstraat zal alleen fungeren als ontsluitingsweg van een nieuw aan te leggen parkeerterrein achter café "de Kèp" aan de Dorpsstraat. De Brouwerijstraat zal via een nieuw aan te leggen weg over het toekomstige woongebied Buys worden aangesloten op het zuidelijk deel van de Venstraat. Verwacht wordt dat deze nieuwe verbindingsweg ook een positief effect zal uitoefenen op het verminderen van de verkeersbelasting op het noordelijk gedeelte van de Venstraat.

Vanaf de ontsluitingsroute van het kernwinkelgebied zijn goede aansluitingen/insteeken aanwezig naar de parkeerterreinen aan de rand van het kernwinkelgebied. Het interwijkverkeer zal hierdoor veel minder geneigd zijn dóór het centrum van Rosmalen te rijden, hetgeen het winkel-/verblijfsklimaat aanzienlijk zal verbeteren.

Deze ontsluitingsroute van het kernwinkelapparaat heeft bovendien een goede aansluiting op de hoofdwegenstructuur van de gemeente Rosmalen (Burg. Woltersstraat, de Rodenborchweg, Raadhuisstraat (westelijk deel tot aan de Venstraat) en de Deken van Roestellaan. Via deze wegen vindt de aansluiting plaats op zowel de rijksweg A2 (Utrecht-Eindhoven) als de rijksweg N50 ('s-Hertogenbosch-Nijmegen), in de oksels van welke wegen Rosmalen grotendeels gelegen is.

6.3. Parkeermogelijkheden.

Het parkeren in het centrum van Rosmalen vond tot en met 1992 ongereguleerd plaats. Doordat de aanwezige parkeerterreinen niet voldoende vrije plaatsen boden op die lokaties, waar men graag wil parkeren ontstond er op sommige plaatsen overlast, doordat op de stoep of anderszins fout werd geparkeerd. Verder wordt geconstateerd dat een aantal parkeerterreinen niet optimaal gebruikt werd als gevolg van een rommelige en veelal niet geoptimaliseerde inrichting. Ook met het oog op de sociale veiligheid behoeften tal van parkeerterreinen verbetering.

In verband daarmee diende het parkeren zowel kwantitatief (aantal parkeerplaatsen) als kwalitatief (bereikbaarheid, comfort, afmetingen, etc.) verbeterd te worden. Met behulp van een uitgebreid parkeeronderzoek, waarvan de resultaten zijn weergegeven in het rapport "verkeersonderzoek Goudappel Coffeng", is de feitelijke parkeercapaciteit van het kernwinkelgebied berekend. Het voormelde rapport en de aanvulling daarop vormen een bijlage voor dit bestemmingsplan. Daaruit blijkt, dat met name in de maatgevende, drukste periode (vrijdagmiddag) een behoorlijk deel van de parkeercapaciteit ongebruikt bleef. Wel wordt op een aantal plaatsen een zeer hoge bezettingsgraad geconstateerd. Op de drukke uren kan als gevolg hierdoor niet op ieder parkeerterrein direct een parkeerplaats worden gevonden, doch wel in de directe nabijheid.

Door de geplande uitbreiding van het kernwinkelgebied zal er een toename van de parkeerdruk ontstaan. Uit het ingestelde parkeeronderzoek blijkt, dat uitgaande van een volledig gebruik van alle parkeerplaatsen de totale parkeercapaciteit na realisering van de geplande uitbreiding voldoende is bij een huidig autogebruik. Wel zal de parkeerdruk op een aantal plaatsen verder toenemen en ter voorkoming van congestieproblemen op bepaalde parkeerterreinen zijn daarom enkele maatregelen noodzakelijk. Deze hebben betrekking op herinrichting en aanleg van nieuwe parkeerterreinen en op aanvullende verkeersmaatregelen.

Indien de parkeerplaatsen op eigen erven drastisch afnemen (bijv. door vergroting van de toegestane bebouwingspercentages) of de vraag naar parkeerruimte door toename van de groeiomgankelijkheden voor centrumfuncties sterk wordt vergroot is een heroverweging van de totale parkeervraag en -mogelijkheden aan de orde.

De gevoeligheid van deze problematiek wordt onderstreept door de actualisering van de parkeerbilans (zie bijlage B).

Voor de termijn tot 1994 en rekening houdend met uitvoering van de hierna in deze paragraaf beschreven maatregelen, wordt een beperkt tekort binnen de in te stellen blauwe zone verwacht.

Dit tekort kan direct aansluitend aan de vraag-gebieden worden opgevangen.

In dit spanningsveld is het beheersen van de vraag- en aanbodzijde van de parkeerproblematiek een uitermate belangrijke zaak.

Het beleid zal danook nauwgezet erop zijn gericht geen aanbod verloren te laten gaan en nieuwe vragen zoveel mogelijk op het bij een initiatief behorend erf op te vangen.

Hieruit vloeit danook direct de eis voort dat verhoging van bebouwingspercentages slechts is toegestaan indien de parkeerbalans niet wordt verstoord: noch door een toenemende vraag ten gevolge van de verhoging, noch door een afname van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf.

Bij gevolg geldt voor nieuwe initiatieven de vereiste van het zoveel mogelijk parkeren op het eigen terrein, danwel het aangeven van andere mogelijkheden zonder verstoring van de parkeerbalans.

Herinrichting/aanleg nieuwe parkeerplaatsen.

In samenhang met de verbetering van de inrichtingskwaliteit van een aantal parkeerterreinen zal herinrichting dienen plaats te vinden. Bij een aantal parkeerterreinen kan dit leiden tot vergroting van het aantal parkeerplaatsen en tot een betere doorstroming. Ook zullen enkele nieuwe parkeerterreinen aangelegd dienen te worden.

De nieuwe parkeerterreinen zullen worden aangelegd aan:

- de Schoolstraat (nabij het nieuwe appartementencomplex);
- Smederijstraat.

De volgende parkeerterreinen zullen heringericht moeten worden:

- markt (inmiddels gerealiseerd);
- terrein achter het voormalige politiebureau (huidig restaurant villa Fleurie) (inmiddels gerealiseerd);
- parkeerterrein De Kentering;
- parkeerterrein Hoogstraat;
- parkeerterrein hoek Dorpsstraat/Oude Dijk.

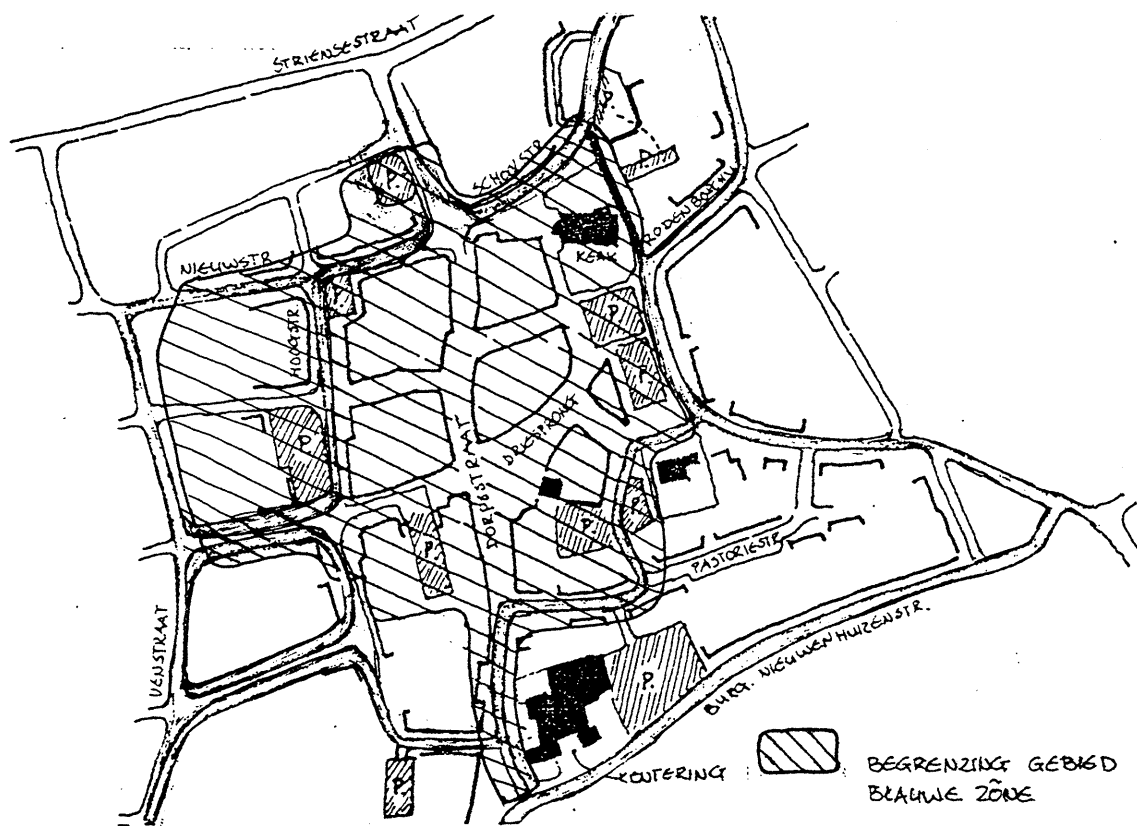
Bij verdere uitbreiding (na 1995) is in de directe omgeving van het kernwinkelgebied ruimtelijk-fysiek voldoende ruimte aanwezig om in de ontstane parkeerbehoefte te voorzien.

Het wordt wenselijk geacht om deze parkeerterreinen vanaf de winkelontsluitingsroute op een duidelijke wijze aan te duiden.

Aanvullende verkeersmaatregelen.

Om de parkeerdruk in het kernwinkelgebied te verminderen en het gebied beter voor het consument toegankelijk te maken is inmiddels een blauwe zone ingesteld, waardoor de langparkeerder (parkeren langer dan 2 uur) wordt geweerd tijdens de openingsuren van de winkels. De hierdoor vrijkomende parkeerplaatsen komen ten goede van de bezoekers van het centrum.

Het gebied van de blauwe zone valt globaal (!) binnen de volgende grens: Venstraat - Nieuwstraat - Schoolstraat - Rodenborchweg - Deken van Roestellaan - Pastoriestraat - Dorpsstraat - Venstraat (zie bijlage 8).



Bijlage 8: begrenzing gebied blauwe zone.

Door deze compacte begrenzing van het gebied van de blauwe zone is er voor de zogenaamde langparkeerder in de directe nabijheid van het kernwinkelgebied voldoende parkeerruimte aanwezig (o.a. parkeren nabij Schoolstraat, parkeerterrein hoek Dorpsstraat-Oude Dijk, parkeerterrein nabij de Kentering en het parkeerterrein nabij de Keijzer).

6.4. Verbetering openbaar vervoer.

Met de bestaande halfuursverbinding van de bestaande agglomeratielijn 66-67 is het kernwinkelgebied van Rosmalen redelijk goed bereikbaar. Door middel van "haltering" op de Deken van Roestellaan (nabij de Markt) wordt de oostzijde van het centrum goed bediend; door haltering in de Venstraat de westzijde.

De loopafstanden vanuit het midden van het centrum naar de haltes vallen binnen de stadsgewestelijke normering.

6.5. Realisering verkeersluw verblijfsgebied.

Passend binnen het winkelvriendelijk maken van het kernwinkelapparaat (zie o.a. hoofdstuk 4) is het gefaseerd autovrij c.q. verkeersluw maken van gedeelten van het kernwinkelapparaat. Het betreft hier voornamelijk de zogenaamde verblijfsgebieden.

De volgende fasering kan hierbij worden gehanteerd:

- fase 1: de Driesprong (inmiddels gereed);
- fase 2: Dorpsstraat, gedeelte tussen de Driesprong en de Schoolstraat;
- fase 3: Dorpsstraat, gedeelte tussen de Pastoriestraat en de Driesprong, alsmede Raadhuisstraat, gedeelte tussen de Dorpsstraat en ingang parkeerterrein nabij de Badbode.

Bij de herinrichting van het zogenaamde verblijfsgebied zal rekening gehouden moeten worden met de toekomstige functies van de betreffende delen van het gebied (primair verblijfsgebied, winkelverblijfsgebied, winkelstraat, enz.).

Het invoeren van de hierop betrekking hebbende verkeersmaatregelen zullen in nauw overleg met alle betrokkenen (o.a. middenstanders en de bewoners van het gebied) moeten plaatsvinden.

Van belang bij de herinrichting van de verblijfsgebieden is dat deze wordt afgestemd op een zekere mate van autotoegankelijkheid. In ieder geval moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid van bevoorradings van de in het gebied gelegen winkels en de bereikbaarheid van de aanwezige woningen.

Het verkeersvrij maken van de Driesprong is de aantrekkelijkheid van het verblijfsgebied nabij de Driesprong ten goede gekomen. Het realiseren hiervan draagt tevens bij tot het benutten van de winkelontsluitingsroute en het verbeteren van de verblijfskwaliteit in het overige kernwinkelgebied. Het verkeersluw maken van het overig kernwinkelgebied zal gefaseerd moeten plaatsvinden, waarbij enerzijds wordt gelet op het voorkomen van ongewenst autogebruik in het kernwinkelgebied en anderzijds op het realiseren van een levendig en sfeervol winkelklimaat.

Het fietsvriendelijk maken van het kernwinkelgebied/verblijfsgebied zal hieraan positief bijdragen. Het onderzoek Goudappel & Coffeng geeft goede aanzetten voor het realiseren van een verkeersluw winkelgebied.

6.6. Verbetering fietsverbindingen/-voorzieningen.

Van belang is dat de fietsverbindingen van en naar het centrum via directe routes tussen herkomst en bestemming worden gerealiseerd. Hierbij moet uitgegaan worden van het wenspatroon, waaraan zoveel mogelijk moet worden tegemoet gekomen. Maatregelen ter bevordering van de fiets (zoals fietsvriendelijk maken van het kernwinkelgebied) zullen een positieve bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van het autogebruik. Wanneer hierop ingespeeld wordt, dan zullen de stallingsmogelijkheden voor de fietsen zo dicht mogelijk bij de uitgangen van de winkels moeten liggen.

Het kernwinkelgebied wordt thans redelijk goed ontsloten via de bestaande fietsroutes. Een completering van de fietsstructuur is echter gewenst vanuit het oostelijk deel van de Overlaet, uitkomend op de Nieuwendijk.

Voorzien wordt in de aanleg van een vrijliggend fietspad langs de Nieuwendijk, via de huidige Schoolstraat en vervolgens langs de oostzijde van de kerk, uitkomend op de noord-oost hoek van de markt. De fietsontsluitingsmogelijkheden vanuit de wijk 't Ven kunnen gezien het aanwezige stratenstelsel feitelijk niet verbeterd worden.

Op diverse plekken in het centrum zullen goede fietsstallingen (bij voorkeur bewaakt) aangelegd worden.

Het fietsverkeer kan ook door de middenstander worden bevorderd door de mogelijkheid te bieden om boodschappen thuis te bezorgen (per bezorgrit kunnen meerdere klanten worden afgewerkt).

6.7. Bevoorrading.

De bevoorrading van de in het kernwinkelgebied aanwezige winkels leidt thans tot een aantal problemen. Deze doen zich met name in de Dorpsstraat voor. Een gedeelte van deze problemen kan worden ondervangen, door verplaatsing van de bevoorradingpunten, zoals in hoofdstuk 4 (stedebouwkundige en planologische uitgangspunten) en hoofdstuk 5 (verbetering leefklimaat) is vermeld.

Via Achter de Driesprong en de Dorpsstraat zal bevoorrading noodzakelijk blijven. De intensiteit van het bevoorradend verkeer zal echter af kunnen nemen, evenals de grootte van de daarbij te gebruiken vervoermiddelen. Inmiddels zijn in overleg met de plaatselijke middenstand maatregelen genomen ter beperking van de tijdsduur van de bevoorrading.

HOOFDSTUK 7.

Ontwikkelingsplan.

In de voorafgaande hoofdstukken is aandacht besteed aan onder andere de winkelhiërarchie, het tot heden gevoerde ruimtelijke ontwikkelingsbeleid in het centrum en het in de toekomst wenselijk geachte beleid met betrekking tot de te onderkennen functies. Daaruit blijkt dat er bij het verder ontwikkelen van het centrumgebied een goede samenhang moet bestaan tussen de winkelkwaliteit, de verblijfskwaliteit en de hoeveelheid winkelvoorzieningen. Andere centrumondersteunende voorzieningen, zoals horecafuncties en openbare voorzieningen (zoals bibliotheek, P.T.T.-winkel) welke de verblijfsduur in het centrumgebied vergroten, zijn daarbij tevens van groot belang.

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied in de komende jaren is het van belang prioriteiten vast te stellen met betrekking tot de te onderkennen ontwikkelingsgebieden en de te realiseren uitbreidingen.

Naast de noodzakelijk geachte kwalitatieve verbetering van het centrumgebied is daarbij tevens de uitbreidingscapaciteit van het centrumgebied op basis van het verrichte distributie-planologische onderzoek van belang.

Door de gemeenteraad van Rosmalen (zie raadsbesluiten d.d. 14 december 1989, 13 december 1990, 8 oktober 1992 en 10 maart 1994) wordt een zeer hoge prioriteit toegekend aan het verder ontwikkelen en verbeteren van het kernwinkelapparaat van Rosmalen. Uitbreidingen buiten dit gebied worden op voorhand niet uitgesloten, doch deze mogen niet leiden tot het frustreren van (het opnieuw in beweging brengen van) nieuwe investeringsimpulsen in het kernwinkelapparaat. In hoofdstuk 4 is hieraan uitvoerig aandacht besteed. Uitbreidingsmogelijkheden nadien zouden in eerste instantie gevonden kunnen worden in een verdere verdichting van het kernwinkelgebied, vervolgens (na evaluatie van het distributie planologisch onderzoek) in het versterken van de aanwezige winkelstructuur aan de Dorpsstraat-zuid.

Uitgangspunt is dat de te plegen activiteiten moeten leiden tot verbetering van de herkenbaarheid en in samenhang daarmee ook de kwaliteit van het centrumgebied. Daartoe kunnen de volgende (kwalitatieve) uitgangspunten gehanteerd, welke vermeld zijn in hoofdstuk 4 en 5, alsmede in de hierboven aangehaalde raadsbesluiten.

Vaststaat dat het kernwinkelapparaat van Rosmalen duidelijke potentiële mogelijkheden heeft om extra wervende kracht op de consument uit te oefenen door naast het uitbreiden van de verkoopvloeroppervlakte van winkelvoorzieningen en andere publiekaantrekkende functies óók in belangrijke mate aandacht te besteden aan het vergroten van de verblijfskwaliteit van het centrumgebied. Het invullen van de potentiële uitbreidingsmogelijkheden moet in eerste instantie gericht zijn op het verminderen van het huidige diffuse karakter.

Het versterken/verbeteren van de verblijfskwaliteit zal een duidelijke positieve impuls uitoefenen op de aantrekkingskracht van de consument. Van belang daarbij is echter ook, dat er een voldoende differentiatie in aanbod qua winkelfuncties ontstaat.

In het centrumgebied van Rosmalen zijn daartoe voldoende potentiële mogelijkheden aanwezig.

Ten opzichte van het voorontwerp wordt in de toelichting behorende bij het voorliggende plan het aantal m² beschikbare b.v.o. en v.v.o. ten behoeve van bepaalde in het centrum te ontwikkelen gebieden niet meer vermeld, omdat uit gesprekken met de rijksconsulent van Economische Zaken en provinciale vertegenwoordigers gebleken is dat de in het voorontwerp genoemde oppervlakten als te gedetailleerd en als te stringent ervaren wordt. Wat betreft de uitbreiding in v.v.o. van de nog te ontwikkelen gebieden biedt de plankaart voldoende houvast.

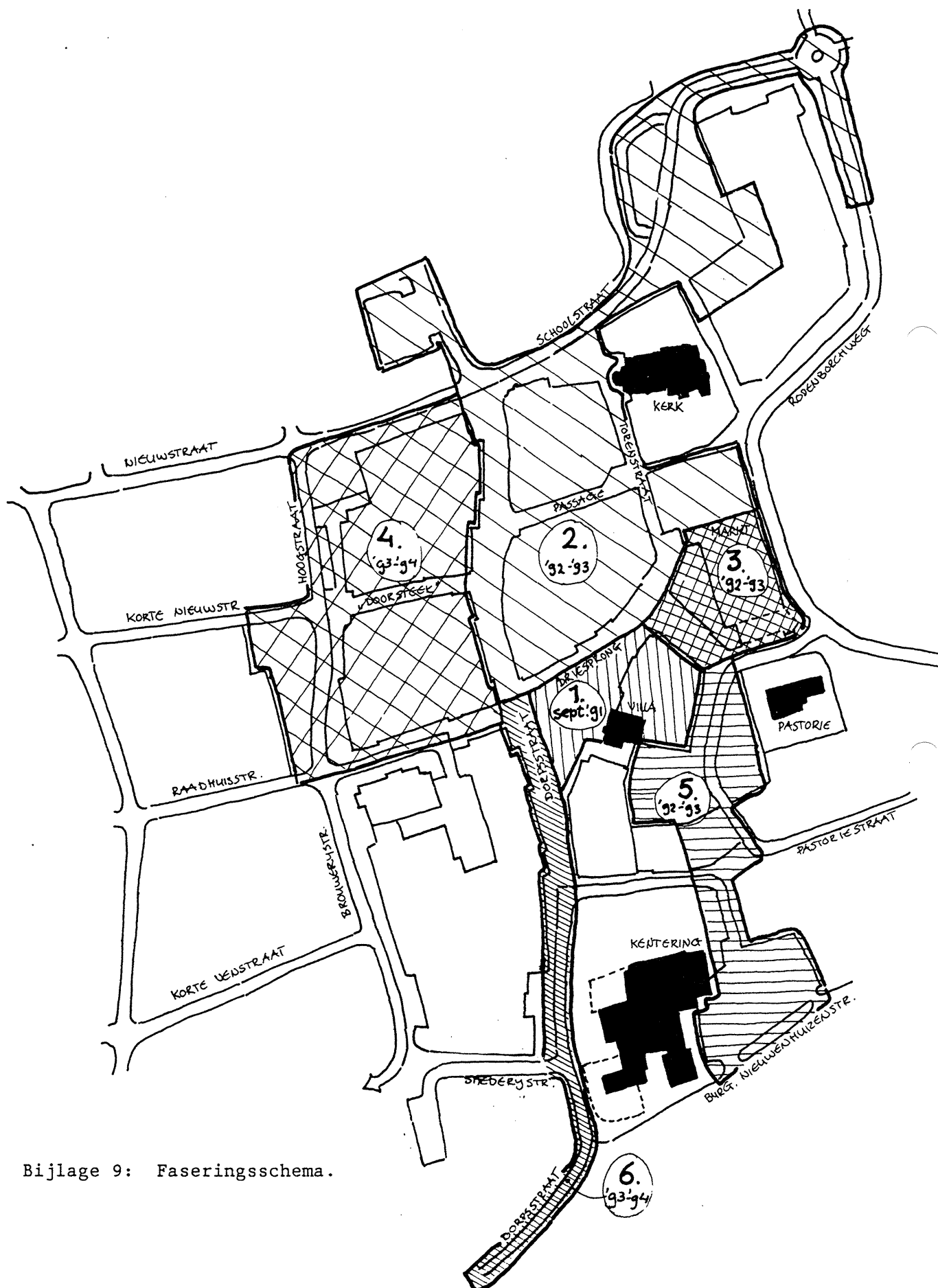
Mede gebaseerd op concrete bouwinitiatieven wordt in het primaire kernwinkelgebied de volgende fasering voorgestaan:

- fase 1: verbouwen en uitbreiden van het voormalige politiebureau tot luxe restaurant annex vergadercentrum, alsmede verbetering van de direct aangrenzende openbare verblijfsruimte (inmiddels gerealiseerd).
- fase 2: realiseren van een grootschalige winkelvestiging annex passage tussen Torenstraat en Dorpsstraat, omringd door kleinschalige winkelvestigingen (inmiddels gerealiseerd), alsmede verbetering/herinrichting van Torenstraat, noordelijk gedeelte Dorpsstraat, reconstructie van parkeerterrein aan Oude Dijk, noordelijk gedeelte van het marktplein, Schoolstraat, incl. aanleg van rotonde. Bouw van het appartementencomplex aan de Schoolstraat.
- fase 3: realisering van nieuwbouw op de Markt (gemeente/Coenraad/van Lier) en verbetering van direct aangrenzend openbaar gebied, w.o. zuidelijk gedeelte van het marktplein (inmiddels gerealiseerd).
- fase 4: verlenen van medewerking aan beperkte uitbreiding van de grootschalige detailhandelsvestiging (Gruma) aan de Hoogstraat en aansluitend de realisering van een winkelverbinding tussen Dorpsstraat/-Hoogstraat, waarlangs kleinschalige winkelvestigingen worden gesitueerd. Inclusief herinrichting van c.q. nieuwe functietoekening aan de huidige "Super".
- fase 5: herinrichting openbaar gebied nabij Kentering en Achter de Driesprong (parkeerterreinen, ontsluiting naar parkeerterreinen en verkeersvoorziening in Pastoriestraat).
- fase 6: reconstructie van het zuidelijk gedeelte van de Dorpsstraat tot aan Burg. Woltersstraat.

Activiteiten na 1994:

- a. het verlenen van medewerking aan de overige gebieden, hetgeen met name geldt voor het gebied Dorpsstraat-zuid.
- b. bepalen van verdere toekomstige uitbreidingsrichting.

Anticiperend op het totstandkomen van het bestemmingsplan "Centrum 1994" is een aanvang gemaakt met de realisering van het verbeteringsproces van het centrumgebied.



Bijlage 9: Faseringsschema.

Conform de faseringsgedachte, zoals deze in de structuurvisie was vermeld, hebben de eerste uitbreidingsontwikkelingen en kwalitatieve verbeteringen zich voorgedaan in de gebieden rondom de Driesprong, tussen de Dorpsstraat en de Torenstraat en aan de zuidzijde van de Markt.

Dit betreft de verbouwing en uitbreiding van het voormalige politiebureau tot een hoogwaardige horecafunctie, gelijktijdig gepaard gaande met de verbetering van het aangrenzende openbare gebied de Driesprong; de realisering van een winkelcentrum annex passage op het terrein van voormalige St. Josefschool en v.d. Berg en tenslotte het realiseren van een nieuw winkelcomplex aan Achter de Driesprong, de Driesprong en de Markt (gebied Coenraad/van Lier) en het vergroten en vernieuwen van een bestaande winkel (Multihouse) aan de noordzijde van de Dorpsstraat nabij de doorsteek en het realiseren van diverse appartementen boven deze winkel.

Aansluitend aan het realiseren van deze nieuwbouwprojecten zal het nabij gelegen openbare gebied heringericht worden, teneinde een representatiever beeld van het kernwinkelgebied en het daarvan deeluitmakende verblijfsgebied uit te stralen.

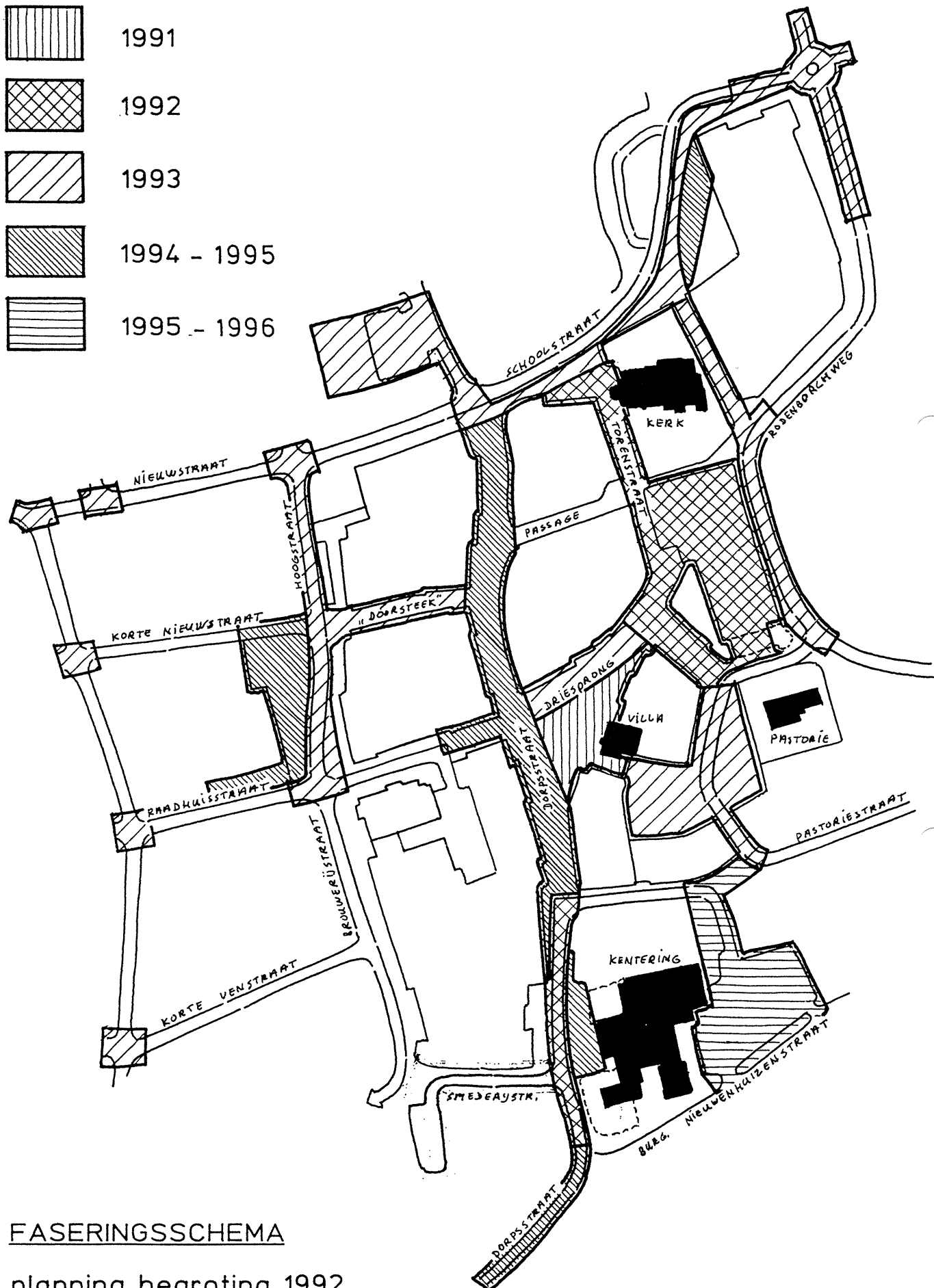
Thans richt het beleid zich -wat de te realiseren bouwprojecten betreft- nog op het realiseren van een beperkte nieuwbouw op de hoek Markt/Rodenborchweg, opdat ter plekke in samenhang van het in aanbouw zijnde winkelcomplex een afgerond hoogwaardig stedenbouwkundig beeld wordt verkregen. Om evenwicht in de gedachte segmentatie van het kernwinkelgebied, dat te onderscheiden is in de segmenten A t/m F, te verkrijgen, is het beleid vanaf dit moment in het bijzonder gericht op het realiseren van vervangende nieuwbouw aan de Hoogstraat en op het realiseren van nieuwe winkelruimte met bovenwoningen aan de nieuwe winkelstraat tussen de Dorpsstraat en de Hoogstraat. In dit gebied wordt eveneens uitbreiding van het winkelvloeroppervlakte detailhandelsvoorzieningen nagestreefd. Daarbij past evenwel de opmerking, dat om ruimtelijke en stedenbouwkundige motieven een aan de Hoogstraat gevestigde grootschalige winkel in de dagelijkse levensbehoeften (Super) uiteindelijk is verplaatst naar het nieuwe winkelcentrum annex "passage" aan de Schoolstraat/Torenstraat. Hervestiging van een grootschalige winkel in de dagelijkse levensbehoeften wordt thans ter plekke uitgesloten, zodat aan de Hoogstraat maximaal nog één grootschalige winkel in de dagelijkse levensbehoefte resteert.

Mèt de upgrading en ontwikkeling van de hiervoor geschetste initiatieven is ook de behoefte aan verbetering van de parkeeraccommodatie tussen de Raadhuisstraat en de Korte Nieuwstraat en aan de Hoogstraat dringend gewenst.

Door de ingreep zal er een grotere samenhang en gelijksoortigheid qua omgevingstypologie ontstaan tussen de resterende en te verbeteren Hoogstraat, de te realiseren winkel-doorsteek naar de Dorpsstraat en de Raadhuisstraat.

De ontsluiting van het centrum zal door de ingreep op geen enkele wijze worden aangetast. Wel zal de Korte Nieuwstraat een enigszins zwaardere ontsluitingsfunctie krijgen.

De omgevingskwaliteit zal hierdoor evenwel niet nadelig worden beïnvloed.



FASERINGSSHEMA

planning begroting 1992

bijlage 9A

HOOFDSTUK 8.

Structuurvisie: Financiële, juridische en maatschappelijke aspecten.

In de hoofdstukken 7, 8 en 10 van de structuurvisie wordt afzonderlijk ingegaan op:

- . de financiële aspecten in verband met de realisering;
- . de juridische systematiek voor een mogelijk voor het gebied op te stellen bestemmingsplan;
- . de maatschappelijke acceptatie van de in de structuurvisie ontvouwd gedachten voor de centrumontwikkeling.

Deze aspecten zijn uiteraard ook voor het bestemmingsplan van een zodanig belang dat zij in afzonderlijke hoofdstukken zullen worden behandeld. Dit zal geschieden in respectievelijk de hoofdstukken 9, 11 en 12 van deze toelichting.

Ten einde evenwel het inzicht in de totstandkoming van de structuurvisie zo compleet mogelijk te laten zijn wordt de toelichting van de structuurvisie hier bovendien, op de genoemde aspecten, samengevat weergegeven.

8.1. Structuurvisie: financiële aspecten.

In opdracht van de gemeente Rosmalen is een onderzoek ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van de plannen.

Na enkele optimaliseringen met betrekking tot verwervingskosten, kosten bouwrijpmaken en rentelasten werden voor de uitvoering van de plannen, zoals opgenomen in de structuurvisie, kosten berekend tot een bedrag van ca. 6,15 miljoen gulden.

Aan de opbrengstenkant werd bezien welke inkomsten er bestaan naast de opbrengsten vanwege terreinuitgifte.

Tijdens het onderzoek en de optimaliseringsronden werden de mogelijke bijdragen uit het gemeentelijke fonds rationeel wegbeheer en uit het provinciale fonds stads- en dorpsvernieuwing duidelijk.

Voorts bleek uit het onderzoek van Oranjewoud, dat met betrekking tot de zogenaamde bijdrageregeling van derden er een voorkeur bestaat voor het invoeren van bouwgrondbelasting, wanneer geen privaatrechtelijke overeenkomst te bereiken valt.

Het besluit tot het invoeren van een dergelijke Bijdrageregeling steunt op het bestuurlijke uitgangspunt dat in de bekostiging van de revitalisatieplannen door zowel de gemeente, de provincie als de betrokken grondeigenaren, van wie de eigendommen door de verbeteringswerkzaamheden in een voordeliger positie geraken, daadwerkelijk substantieel wordt bijgedragen.

Op deze wijze werden de totale opbrengsten (per 31-12-1995) berekend op ca. 6,4 miljoen gulden.

Hierbij is rekening gehouden met een nettobijdrage per 1-1-1994 uit de bouwgrondbelasting van ca. 2 miljoen gulden en een bijdrage uit de algemene reserve van ca. 1 miljoen.

Het hieruit voortvloeiende positieve resultaat van ca. f.250.000,= én een extra gemeentelijke bijdrage van gelijke grootte laten het toe dat de opbrengsten uit de bouwgrondbelasting per 1-1-1994 bepaald is op ca. 1,5 miljoen gulden.

Aldus heeft de gemeenteraad danook in zijn vergadering van 13 juni 1991 in principe besloten.

8.2. Structuurvisie: toekomstige juridische aspecten.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat voor de juridisch systematiek van een op basis van de structuurvisie op te stellen bestemmingsplan de voorkeur uitgaat naar het zogenaamd mengkraanmodel.

De redenen hiervoor zijn gelegen in het feit dat dit model enerzijds grote materiële en procedurele rechtszekerheid biedt terwijl er anderzijds een flexibel kader wordt geschapen dat het mogelijk maakt, binnen van te voren uitgezette kaders, in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Tevens biedt het model mogelijkheden kleine initiatieven van een geringe betekenis eenvoudig en direct te honoreren terwijl ver(der)gaande ontwikkelingen aan een nadere beleidstoets en procedure onderworpen kunnen worden.

Zoals in hoofdstuk 0. Voorwoord reeds is gememoreerd is bij het voorliggende plan gekozen voor het zogenaamd zoneringsplan.

Hierop zal in hoofdstuk 9 nader worden ingegaan.

Op deze plaats is het van belang te onderstrepen dat deze planvorm een dóórontwikkeling is van het mengkraanmodel.

In tegenstelling tot het mengkraanmodel, dat hoofdzakelijk procedureel was ingericht, biedt het zoneringsplan een instrument dat directer op de gewenste toekomstige ontwikkelingen inspeelt.

In het mengkraanmodel (dat in feite een plan was in de zin van artikel 11 W.R.O.) was nagenoeg elke actie aan een procedure onderworpen. In het zoneringsplan is slechts datgene aan een procedure onderworpen dat een grote functionele, ruimtelijke en/of maatschappelijke uitstraling heeft.

8.3. Structuurvisie: maatschappelijke aspecten.

Het gemeentebestuur van Rosmalen hecht grote betekenis aan het bieden van een zo groot mogelijk inzicht in de plannen bij de belanghebbenden en de plaatselijke bevolking.

Zo vond en vindt er periodiek overleg plaats met de plaatselijke middenstand.

Ook zijn in een aantal bijeenkomsten enkele belanghebbende bewonersgroepen afzonderlijk geïnformeerd.

Met ingang van 21 juni 1990 heeft het voorontwerp-plan de structuurvisie en enkele concrete initiatieven voor een ieder ter inzage gelegen. Op 28 juni 1990 vond er een algemene informatie-avond plaats.

Naast de informatie aan de bevolking werden de gebruikelijke vooroverleg (ex artikel 10 B.r.o.) geïnformeerd en gehoord. Deze konden behoudens enkele kanttekeningen, in hoofdlijnen instemmen met de opgestelde toekomstvisie.

Uit het gevoerde overleg kwamen, samengevat, de volgende bemerkingen naar voren:

I. Verkeersaspecten:

- a. Opmerkingen met betrekking tot verkeersproblematiek in zijn algemeenheid (ringstructuur)
- b. Vrees voor verkeersoverlast in de Brouwerijstraat, Burg. Nieuwenhuijzenstraat en Pastoriestraat.
- c. Nader onderzoek naar parkeerproblematiek, de langzaam verkeersvoorzieningen en het openbaar vervoer naar het centrum. (Terugdringen autogebruik/bevorderen fietsgebruik en openbaar vervoer.)
- d. Nader onderzoek naar verbetering vormgeving verkeersstructuur gebied Kerkstraat.
- e. Nader onderzoek naar ontsluitingsstructuur in het kader van het verkeerscirculatieplan van gehele gemeente.
- f. Waarborgen van ontsluiting/bereikbaarheid van winkelvoorzieningen aan de Driesprong bij autovrij maken van verblijfsgebied.

In samenwerking met het bureau Goudappel & Goffeng is hiernaar een onderzoek ingesteld, waarvan de resultaten zijn vermeld in een daarop betrekking hebbende nota. Voor zover relevant zijn de gegevens daaruit in de tekst van de structuurvisie verwerkt, waarnaar wordt verwezen.

II. Stedebouwkundige aspecten/ruimtelijke inrichting:

- a. Nadere aandacht besteden aan de functionele en ruimtelijke kwaliteit van de "passage".
- b. Nader onderzoek naar de ontsluitingsstructuur in relatie naar het verkeerscirculatieplan en de ruimtelijke vormgeving van de ontsluitingsstructuur.
- c. Streven naar verplaatsing van een supermarkt van Hoogstraat naar gebied St. Josefschool en nadere aandacht besteden aan inrichting omgeving Hoogstraat (verplaatsen van entree van supermarkt aan de Raadhuisstraat, richting Hoogstraat, wanneer het P.T.T.-kantoor wordt verlaten.

Aan het merendeel van de gemaakte bemerkingen/suggesties is door middel van het wijzigen van de structuurvisie gevolg gegeven. Dit heeft geleid tot de nodige tekstaanpassingen.

De realisering van een openbaar toegankelijk/overdekte passage werd in verband met de ruimtelijke/functionele kwaliteit van het kleinschalige winkelgebied van wezenlijk belang geacht. Nadien is het openbare karakter van de passage verlaten. Wel dienen de ruimtelijke en functionele kwaliteiten via het bestemmingsplan te worden veilig gesteld.

Een aantal bemerkingen is van belang bij de concretisering van de beleidsvoornemens. Deze zullen daarbij worden betrokken. Met betrekking tot de gesuggereerde aanvullende/ondersteunende verkeersvoorzieningen wordt opgemerkt, dat als uitgangspunt geldt dat deze eerst na overleg met de belanghebbenden worden uitgevoerd.

III. Algemeen planologische uitgangspunten:

- a. In verband met de berekende kwantitatieve uitbreiding wordt het noodzakelijk geacht dat de gewenste fasering tijdig in een bestemmingsplanherziening wordt neergelegd.
- b. Verdere uitbreiding van de winkelvoorzieningen (na 1995) wordt eerst mogelijk geacht na een plaatsgevonden evaluatie van de feitelijke ontwikkelingen.
- c. Geen exclusiviteit bij benutting van zowel de aanwezige als voor de toekomst te verwachte uitbreidingsmogelijkheden voor winkelvoorzieningen om kernwinkelgebied te versterken toekennen aan het zogenaamde primaire kernwinkelgebied. Gepleit wordt daarom in het zuidelijk deel van de Dorpsstraat selectieve uitbreidingsmogelijkheden toe te staan.

Aan deze aspecten is in de gewijzigde tekst van de structuurvisie aandacht besteed.

Het gewijzigde ontwerp werd op 23 mei 1991 gepresenteerd aan de Ondernemersvereniging Kom Rosmalen en (informeel) aan de gemeente raad. Voorafgaand aan de wettelijke bezwarenprocedure werd het gewijzigde ontwerp van de structuurvisie op 10 juni 1991 aan de Rosmalense bevolking gepresenteerd.

Met ingang van 21 juni 1991 heeft het ontwerp (na deugdelijke vooraankondiging) gedurende één maand voor een ieder ter visie gelegen. Vijftien personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt bezwaar tegen het plan in te dienen. Zij werden op 9 oktober 1991 in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren/bemerkingen mondeling toe te lichten.

Na ampele afweging van alle ingebrachte reacties heeft de gemeente raad de structuurvisie op 14 november 1991 vastgesteld.

Vervolgens heeft het College van Burgemeester en Wethouders het besluit van de Raad ter kennis gebracht aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze hebben het College bericht in de structuurvisie geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen te vinden. Zij geven het College danook in overweging (bij brief van 27 februari 1992) de in de structuurvisie aangegeven toekomstige ontwikkeling van het centrum als grondslag te laten dienen voor de uitwerking daarvan via (een) vast te stellen bestemmingsplan(nen).

HOOFDSTUK 9.

Planmethode.

Er vinden in een centrum zoals dat van de gemeente Rosmalen voortdurend ontwikkelingen plaats. Een gedetailleerd bestemmingsplan is voor een dergelijk gebied minder geschikt.

Zo'n bestemmingsplan kan niet verder reiken dan een juridisch vastgelegde momentopname. Het is door de gedetailleerde wijze van regelgeving te star om toekomstig beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen vast te leggen, terwijl in de planperiode van 10 jaar de maatschappelijke inzichten en behoeften drastisch kunnen veranderen.

Het Zoneringsplan is voor een dergelijk gebied de meest geschikte planvorm. Deze planvorm laat het toe in te spelen op ontwikkelingen, zonder dat de ruimtelijke en functionele samenhang verloren gaan.

Bovendien laat een dergelijke planvorm toe dat ruimtelijk en planologisch relevant beleid deel uitmaakt van het plan, waardoor het zowel in de fase van de beleidsbepaling als in de uitvoeringsfase controleerbaar en handhaafbaar blijft.

In een zoneringsplan wordt geen gebruik meer gemaakt van het perceelsgewijs bestemmen, maar wordt het plangebied opgenomen in een beperkt aantal bestemmingen. Deze bestemmingen worden opgedeeld in een aantal functiezones en bebouwingszones.

Door te kiezen voor bestemmingen waarbinnen diverse zones zijn samengebracht, wordt het plan zodanig flexibel, dat het mogelijk is binnen de bestemming kleine functieveranderingen rechtstreeks (zonder nadere procedure) mogelijk te maken en de meer structurele veranderingen aan een wijzigings- c.q. vrijstellingsprocedure te koppelen.

Een belangrijke rol is hier weggelegd voor de beschrijving in hoofdlijnen.

Het zoneringsplan:

1. reikt een kader aan voor de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van een samenhangend gebied (kom/centrum);
2. biedt een (toetsings)kader dat op een goede wijze het geformuleerde beleid verwoordt en dat flexibel kan inspelen op zich aandienende wijzigende omstandigheden;
3. draagt ondanks deze flexibiliteit een voorwaardenscheppend karakter voor het geformuleerde beleid;
4. streeft geen afgebakend eindbeeld na, maar biedt garanties voor elk eindbeeld mits dat steunt op het geformuleerde beleid.

In tegenstelling tot het voorontwerp bestaat het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" thans uit een oogpunt van inzichtelijkheid en duidelijkheid uit één plankaart.

Daartoe zijn plankaart 1 (de bestemmings- en gebruikszoneringskaart), waarop de bestemmingen en de eventuele functiezones binnen het bebouwde en het onbebouwde gebied zijn aangeduid en plankaart 2 (bebouwings- en ontwikkelingskaart), waarop de bebouwingseisen en ontwikkelingsmogelijkheden zijn aangeduid, geïntegreerd tot één plankaart.

Door deze wijze van bestemmen is het mogelijk een directe relatie te leggen tussen de verschillende functies binnen het plangebied, zodat alles gericht kan zijn op de hoofddoelstelling van het plan:

- het ontwikkelen en instandhouden van het plangebied.

Opzet van de voorschriften.

Bij het samenstellen van de voorschriften is een eenduidige opzet gekozen, die in alle artikelen terugkomt. Dit betreft zowel de lay-out als de inhoudelijke opzet van de voorschriften.

Paragraaf I. Begripsbepalingen en wijze van meten c.q. berekenen en toetsen.

In deze paragraaf zijn zoals de titel al aangeeft de begripsbepalingen en de wijze van meten en berekenen opgenomen. Aan deze paragraaf is toegevoegd een wijze van toetsen.

Hiervoor is gekozen om duidelijk aan te geven dat bij de toetsing de inhoud van de beschrijving in hoofdlijnen een belangrijke rol speelt, aangezien daarin het beleid is verwoord.

Paragraaf II. Bestemmingsregeling.

Hier zijn de artikelen 4 tot en met 10 opgenomen.

Artikel 4 betreft de **Algemene beschrijving in hoofdlijnen** waarin het algemene beleid is aangegeven voor het gehele plangebied.

In de "algemene beschrijving in hoofdlijnen" komen de volgende onderdelen aan de orde:

1. Doel van het plan:
2. Bestaande situatie als vertrekpunt:
3. Hoofdstructuur:
4. Voorzieningen en kostenverhaal.

De artikelen 5 tot en met 10 hebben betrekking op de volgende bestemmingen:

- artikel 5. Centrumvoorzieningen
- artikel 6. Woondoeleinden
- artikel 7. Maatschappelijke voorzieningen
- artikel 8. Bedrijfsdoeleinden
- artikel 9. Onbebouwd gebied
- artikel 10. Spoorwegdoeleinden.

In al deze artikelen komen, voor zover van toepassing, de volgende onderdelen in de opgesomde volgorde aan de orde.

- Doeleindenomschrijving
- Beschrijving in hoofdlijnen
- A. Bebouwing
- B/C. Gebruik van grond en opstallen
- D. Wijzigingsbevoegdheden
- E. Aanlegvergunningen
- F. Vrijstellingsbevoegdheden
- G. Nadere eisen.

Doeleindenomschrijving.

In de doeleindenomschrijving is bepaald welke functies binnen de betreffende bestemming toelaatbaar zijn.

Waar deze functies toelaatbaar zijn en in welke omvang (hoofdfuncties, nevenfunctie of ondergeschikte functie) is nader omschreven in de "beschrijving in hoofdlijnen".

Beschrijving in hoofdlijnen.

De beschrijving in hoofdlijnen (b.i.h.) is een zeer krachtig beleidsinstrument dat onderdeel uitmaakt van de voorschriften.

Bij het hanteren van de b.i.h. dienen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen.

Dit betekent bijvoorbeeld dat bij elke beslissing een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden van alle in het geding zijnde belangen.

De beschrijving in hoofdlijnen is een verdere detaillering in de voorschriften van in de toelichting uitgesproken beleidsintenties.

Aan de b.i.h. zijn in dit plan vier functies te onderkennen:

1. Verduidelijking van de doeleindenomschrijving en overige voorschriften.
2. Directe toetsing van bouwplannen en beleidsinitiatieven.
3. Uitvoeringsfunctie: waarin het beleidsvoornemen tot realiseren van de planintenties wordt beschreven. De gemeente geeft aan op welke wijze het plan zal worden uitgevoerd en bindt hiermee zichzelf ten opzichte van de burgers.
4. Flexibiliteitsbepalingen: de beleidsregels voor het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen als vrijstelling en nadere eisen.

Voor zover relevant is in de beheersingsregeling naar (onderdelen van) de beschrijving in hoofdlijnen verwezen.

Bij de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Woondoeleinden" zijn de belangrijkste onderdelen van de beschrijving in hoofdlijnen de Functiestructuur en de Bebouwingsstructuur.

A. Bebouwing.

Hierin zijn de bebouwingsmogelijkheden opgenomen waarvoor direct (dus zonder nadere procedure) bouwvergunning kan worden verleend. Onder het regime van de bebouwingsregeling vallen o.a. bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen, de zogenaamde voortuinregeling, de aan- en bijbouwregeling en de bebouwing ten dienste van het openbaar gebied.

B/C. Gebruik van grond en opstallen.

Dit betreft de bepaling welke aangeeft dat grond en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Bij de bestemmingen "Centrumvoorzieningen" en "Woondoeleinden" is aan dit lid het schema toegelaten functies toegevoegd, teneinde duidelijk te maken welke functies binnen welke zone en in welke mate toelaatbaar zijn.

De beschrijving in hoofdlijnen wordt hier als het ware op schematische wijze in kaart gebracht.

Naar omvang zijn er 3 soorten functies te onderscheiden: hoofd-, neven- en ondergeschikte functies.

In percentages uitgedrukt mag een hoofdfunctie 100% in beslag nemen, een nevingeschikte functie niet meer dan 50% van de bebouwingsmogelijkheden op de begane grond en een ondergeschikte functie niet meer dan 30% van de bebouwingsmogelijkheden van de begane grond.

De volgende onderdelen zijn opgenomen voorzover dat relevant is:

- D. Wijzigingsbevoegdheden.
- E. Aanlegvergunningen.
- F. Vrijstellingsbevoegdheden.
- G. Nadere eisen.

Paragraaf III. Algemene vrijstellingsbevoegdheden.

In deze paragraaf zijn de normale algemene vrijstellingsbepalingen ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen, alsmede de zogenaamde toverformule.

Paragraaf IV. Algemene bepalingen.

Deze paragraaf bevat onder andere het artikel waarin de procedureregelingen zijn opgenomen met betrekking tot de in het plan opgenomen bevoegdheden tot wijziging, vrijstelling of het stellen van nadere eisen.

Beschrijving van de bestemmingen.

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. Centrumvoorzieningen | (artikel 5) |
| 2. Woondoeleinden | (artikel 6) |
| 3. Maatschappelijke voorzieningen | (artikel 7) |
| 4. Bedrijfsdoeleinden | (artikel 8) |
| 5. Onbebouwd gebied | (artikel 9) |
| 6. Spoorwegdoeleinden | (artikel 10) |

Deze bestemmingen zijn, zoals hiervoor reeds aangegeven, in de bij het plan behorende voorschriften nader geregeld in de artikelen 4 t/m 10.

Artikel 4. bevat daarvan een algemene beschrijving in hoofdlijnen die aangeeft hoe vanuit het ruimtelijke en functionele beleid in hoofdzaken de realisering van de plandoelstellingen wordt beoogd.

In de overige artikelen worden de beleidsuitgangspunten per specifieke bestemming nader in de bijbehorende beschrijving in hoofdlijnen uitgewerkt.

Hierna zal op de inhoud van de verschillende bestemmingen, de bijbehorende voorschriften en vooral op de eraan ten grondslag liggende gedachten en afwegingen worden ingegaan. Daarbij zal, waar wenselijk, tevens worden geput uit de algemene bepalingen van artikel 4.

Ad 1. Centrumvoorzieningen (artikel 5).

Het gebied met deze bestemming is gelegen aan de Dorpsstraat (tussen de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat en de Nieuwstraat), rondom de Driesprong en aan gedeelten van de Markt, de Hoogstraat en de Raadhuisstraat.

Het gebied is onderverdeeld in een drietal zones:

- a. centrumvoorzieningen A (C.V.A.);
- b. centrumvoorzieningen B (C.V.B.) en
- c. centrumvoorzieningen C (C.V.C.).

De gebruiksmogelijkheden die voor deze zones worden beoogd zijn bijeen gebracht in een schema dat deel uitmaakt van lid B/C "Gebruik van grond en opstallen" van de voorschriften.

In lid 2 van de Beschrijving in hoofdlijnen wordt ingegaan op de voor deze bestemming beoogde "Functiestructuur".

Op de stedenbouwkundig-ruimtelijke doelstellingen wordt in lid 3 "Bebouwingsstructuur" ingegaan.

Ten aanzien van Functiestructuur kan per zone het volgende worden opgemerkt:

. C.V.A.

Deze zones hebben betrekking op het primaire kernwinkelgebied, waarbinnen zich de eerste fase van de ontwikkeling van het centrum afspeelt. In de toelichting zijn dit de gebieden A t/m F genoemd (bijlage 5 bij hoofdstuk 4).

In deze zones zijn de volgende centrumfuncties toegelaten als hoofdfuncties:

- Detailhandel;
- Horeca;
- Kantoren met baliefunctie;
- Publiekverzendend ambacht.

Binnen deze zones wordt een concentratie nagestreefd van deze centrumfuncties bij uitsteking.

In principe geldt dat de hoofdfunctie op de begane grondvloer gevestigd dient te zijn. Op de verdieping is alleen wonen rechtstreeks als hoofdfunctie toegestaan. De overige toegelaten functies zijn, na toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid, ook op de verdieping als hoofdfunctie toelaatbaar.

De genoemde eerste fase heeft vooral betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van de detailhandelsvoorzieningen.

Voor de daarachter gelegen periode geeft het onderzoek wel een indicatie voor de groei binnen de winkelfunctie maar tekent daarbij tevens aan dat hiermee met de nodige omzichtigheid, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin, moet worden omgegaan.

In tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan is geen maximum toelaatbaar m² v.v.o. meer opgenomen. Ook het eerder toegepaste evaluatiemoment van het Distributieplanologisch onderzoek en de daaraan gekoppelde wijzigingsbevoegdheid zijn niet meer in het plan opgenomen (zie ook hoofdstuk 12 Procedures).

Gekozen is voor een concentratie van detailhandel binnen de zone C.V.A.

In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan "Centrum 1979" wordt in dit bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt naar branches danwel naar food en non-food.

Een dergelijk onderscheid is uit planologisch en juridisch oogpunt niet aanvaardbaar.

Daarbij wijkt dit bestemmingsplan ook in beperkte mate af van de structuurvisie/ontwikkelingsbeeld Centrum Rosmalen, zoals dat in 1991 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Uit hoofdstuk 7, blz. 46, blijkt dat een spreiding van de concentratie van grootschalige detailhandelsvestigingen wordt nagestreefd.

Tot voor kort waren twee van deze zaken aan de Hoogstraat gevestigd, hetgeen ongewenste parkeercongestie tot gevolg had. Om deze en om ruimtelijke motieven is één van deze zaken verplaatst naar het segment B.

Deze twee grootschalige detailhandelsvestigingen zijn als zodanig op de plankaart aangeduid, waarbij in de voorschriften is geregeld dat dergelijke zaken zich niet elders in het centrumgebied mogen vestigen.

In de structuurvisie is tevens bijzondere aandacht besteed aan het realiseren van een passage, die de segmenten B en E scheidt. Deze hoogwaardige en representatieve verbinding, die gelijktijdig met de aanliggende winkels met toepassing van artikel 19 W.R.O. juncto artikel 50, lid 8 WW is gerealiseerd, is op de plankaart aangeduid als "publieksdoorgang".

Deze verbinding vormt een essentiële schakel in de tweezijdige bewinkelingsstructuur van het winkelgebied.

Wonen is binnen deze zones op de begane grond slechts toegelaten als ondergeschikt deel van de hoofdfunctie, terwijl wonen op de verdieping wel als hoofdfunctie is toegestaan.

De reden hiervoor is gelegen in de overweging dat van de pure woonfunctie geen bijdrage mag worden verwacht aan het nagestreefde beeld van een dynamisch en hoogwaardig centrumgebied.

Op zijn beurt vormt dit gebied echter wel een aansprekend en uitnodigend kader voor de woonfunctie. Bovendien draagt de woonfunctie bij aan de levendigheid en de sociale veiligheid van het centrumgebied.

Mits wonen op de verdieping dus betrokken en georiënteerd is op de straatruimte kan deze functie in tweeledig opzicht positief bijdragen aan de doelstellingen voor het centrumgebied.

Bij uitbreiding van de bestaande functies dient tevens in afdoende mate geregeld te zijn op welke wijze voorkomen wordt dat de krappe, doch juist sluitende parkeerbalans, niet onevenredig wordt verstoord.

Ten aanzien van de horecafunctie is in de C.V.A.-zones (en deels in de C.V.B. en C.V.C.-zones, zie hierna) inhoud gegeven aan de in paragraaf 4.5. geformuleerde beleidsuitgangspunten.

In het kort komt deze uitwerking erop neer dat nieuwe horecavoorzieningen (in de toegelaten categorieën) zich mogen vestigen aan de op de plankaart aangeduide "ontwikkelingsgebieden verblijfsruimten" (Driesprong, kerkplein, omgeving Kentering).

Daarbuiten mogen zich (middels vrijstelling), alleen in de C.V.A. en de C.V.B.-zones, kleine ($< 50 \text{ m}^2$) bedrijven vestigen met een maximum aantal van 10.

Deze bedrijven dienen uiteraard te behoren tot de toegelaten categorie I (zie begripsbepaling, artikel 1 van de voorschriften).

Hierbij dient te worden gedacht aan horecabedrijven die ondersteunend zijn aan het verblijfs- en winkelkarakter van het dorpscentrum. Voorbeelden hiervoor zijn lunchrooms, cafetaria's, snackbars, ijssalons e.d.

. C.V.B.

De zones C.V.B. zijn gelegd op het gebied aan de Dorpsstraat ten zuiden van en direct grenzend aan het kernwinkelgebied, dat hierboven is omschreven onder C.V.A.

Binnen de zones C.V.B. zijn met uitzondering van de bestaande detailhandel inclusief een uitbreidingsmogelijkheid van 15%, dezelfde hoofdfuncties toegestaan als binnen de zones C.V.A.

Wonen is binnen deze zones op de begane grond toegestaan als nevenfunctie van de hoofdfunctie, en op de bovenverdieping als hoofdfunctie. Hieraan gekoppeld zijn aan huis gebonden beroepen toegelaten als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie.

. C.V.C.

Deze zones zijn in wezen de overgangszones tussen het werkelijke (intensief benutte en dynamische) dorpscentrum en de meer uitgesproken woongebieden. Zij kenmerken zich door een relatief grote diversiteit aan functies en gebruiksmogelijkheden.

Het beleid voor deze zones is erop gericht deze overgangssituatie te bestendigen en kwalitatief te verbeteren.

In dat kader zijn ook de gebruiksmogelijkheden van dit gebied vorm gegeven. Er is sprake van een mengeling van lichte centrumfuncties met andersoortige functies, die niet direct thuishoren in een woongebied.

De volgende functies zijn binnen deze zones als hoofdfunctie toegestaan:

- Kantoren met en zonder baliefunctie;
- Wonen.

De volgende functies zijn toegestaan als nevenfunctie van de hoofdfunctie:

- Publiekverzorgend ambacht;
- Aan huis gebonden beroep;
- Plaatselijke bedrijven.

Ten aanzien van de Bebouwingsstructuur is een onderscheid naar zone niet adequaat omdat de ontwikkelingsvisie op stedenbouwkundig-ruimtelijk vlak vooral op samenhang van het gehele centrum is gericht.

De visie komt voort uit het structuurplan en is c.q. wordt aangevuld met deelnota's met betrekking tot de gebiedsinrichting en -realisering.

Voor het gehele centrumgebied worden de volgende doelen nagestreefd:

- vergroting van de ruimtelijke en architectonische ontwikkelingsdynamiek;
- het ontstaan van een meer uitgesproken, modernere vormtaal met meer stedelijke kenmerken (hoogte, dichtheid en verscheidenheid);
- hoge kwaliteitsnormen aan de vormgeving en de stedenbouwkundige inpassing.

Deze doelen krijgen inhoud door:

- behoud van de betekenis van de kenmerkende diversiteit en relatieve kleinschaligheid;
- ondersteuning van markante stedenbouwkundige situaties en versterking van de openbare ruimte door middel van inrichting en bebouwing;
- versterking van de stedenbouwkundige samenhang van het centrumgebied en vergroting van de aantrekkelijkheid als verblijfsgebied.

Op grond van deze doelstellingen zijn in de paragraaf "Bebouwingsstructuur" nadere uitgangspunten bepaald ten aanzien van:

a. De schaal van de bebouwing.

In dit onderdeel wordt nader ingegaan op de schaal van gebouwen. Ten aanzien van de breedte van gebouwen zijn maatrichtlijnen bepaald waaraan initiatieven moeten, voldoen teneinde enerzijds recht te doen aan de schaaluitgangspunten en anderzijds het streven naar vergroting van de dynamiek, de veranderende verschijningsvorm en toename van de intensiteit mogelijk te maken en te leiden.

Apart wordt ingegaan op de mogelijkheden voor grofkorrelige winkels (winkels met een zeer grote frontbreedte).

De dieptemaat refereert met name naar de gemiddelde bestaande toestand en bepaald wanneer en hoe hiervan voor nieuwe initiatieven kan worden afgeweken.

In het bebouwingspercentage komt de mogelijkheid tot intensivering van de benuttingsmogelijkheden tot uitdrukking.

Als vertrekpunt is de bestaande toestand gekozen danwel het percentage dat op grond van het vigerende plan "Centrum" is toegestaan.

Vergroting van dit percentage (voor C.V.A. tot 100% en voor C.V.B. tot 80%) is mogelijk middels wijziging door Burgemeester en Wethouders.

Gelet op de grote zorg die aan de parkeermogelijkheden dient te worden besteed is de opvang van de parkeerbehoefte die door de intensivering ontstaat, als voorwaarde aan deze wijziging gekoppeld.

b. Historische en stedenbouwkundig-ruimtelijke hoofdelementen.

In dit onderdeel worden uitgangspunten bepaald voor de wijze van beschermen van "gebouwen met cultuurhistorische waarden" en "stedenbouwkundig belangrijke punten" (zie plankaart).

De eerste categorie gebouwen dient zoveel mogelijk behouden en verbeterd te worden. Ditzelfde geldt voor hun bijzondere erfinrichting, waarbij vooral aan muren en hagen wordt gedacht.

Voor de tweede categorie wordt vooral behoud van de situering en de oriëntatie beoogd.

Ten slotte bevat dit onderdeel uitgangspunten voor de wijze waarop de doelstellingen achter de op de plankaart aangegeven "ontwikkelingsgebieden verblijfsruimten" kunnen worden gerealiseerd. Hierbij staan vooral de oriëntatie van gebouwen, hun situering en verschijningsvorm alsmede hun ruimte vormende vermogen centraal.

In de bebouwings- en gebruiksregels van de voorschriften is een directe koppeling tot stand gebracht tussen de genoemde uitgangspunten en de regelgeving voor het plan.

Met name op ruimtelijk vlak kent het plan de mogelijkheid voor het stellen van nadere eisen als de realisering van de kwaliteitsuitgangspunten dit wenselijk maakt.

Om ook ruimte binnen het stelsel van voorschriften te bieden voor in de toekomst te formuleren kwaliteitsuitgangspunten kent het plan een wijzigingsbevoegdheid van het stelsel van nadere eisen. Voorwaarde voor deze bevoegdheid is uiteraard dat de toekomstige eisen uitgaan van en passen binnen de beschrijving in hoofdlijnen.

Ad 2. Woondoeleinden (artikel 6).

De tweede hoofdbestemming binnen het plan omvat de woongebieden die nagenoeg het gehele overige (bebouwde) plangebied behelzen.

In tegenstelling tot de bestemming "Centrumdoeleinden" ligt het accent binnen de bestemming "Woondoeleinden" nagenoeg uitsluitend op het beheer van de bestaande toestand.

De gebieden met deze bestemming kunnen danook in principe als bestaand worden aangemerkt.

De structuur van de voorschriften is overeenkomstig de hiervoor behandelde bestemming.

In functionele zin (zie "Functiestructuur") wordt het gebied in een tweetal zones onderscheiden en zijn de gebruiksmogelijkheden, analoog aan de bestemming "Centrumdoeleinden", onder de gebruiksbepalingen van de voorschriften in een schema weergegeven.

De onderkende functiezones zijn:

Woondoeleinden A (W.A.).

Deze zones zijn van toepassing op het woongebied dat direct aansluit op het centrumgebied, en in feite nog enige sporen van dat centrumgebied vertoont qua functies. Ook heeft dit gebied extra functionele potenties vanwege de ligging aan de ontsluitingswegen.

Er zijn daarom iets meer gebruiksmogelijkheden dan in een primair woongebied.

Het wonen is hier uiteraard de hoofdfunctie, terwijl aan huis gebonden beroepen en kantoren zonder baliefunctie zijn toegestaan als nevenfunctie van de hoofdfunctie.

De bestaande detailhandels- en horecavestigingen binnen dit gebied mogen blijven bestaan, er mag echter geen nieuwvestiging plaatsvinden van deze en andere functies die niet gewenst en inpasbaar zijn in de woonomgeving.

Hetzelfde geldt voor bedrijvigheid in dit gebied.

In principe zijn bedrijven niet inpasbaar in de woongebieden. Een uitzondering wordt in het plan gemaakt voor een aan de Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat gevestigde pluimvee-slachterij, groothandel in pluimvee-vleesproducten en poelier (aanduiding b.b. op de plankaart).

Dit bedrijf, dat hier overigens geheel gecontroleerd gevestigd is, heeft in de voorbije jaren een zodanige ontwikkeling doorgemaakt maakt dat de bedrijfs- en groothandelsactiviteiten de schaal en de aard van de omgeving geheel ontgroeid zijn. Het gemeentelijke beleid is gericht op terugdringing van deze omstandigheden.

Het bedrijf wordt weliswaar positief in het plan opgenomen maar het beleid is erop gericht dat ter plaatse, na een mogelijk vertrek van de genoemde activiteiten, slechts in de omgeving inpasbare activiteiten achterblijven c.q. hervestigen.

Woondoeleinden B (W.B.).

Dit zijn de zones voor het primaire woongebied, zodat ook het wonen hier de hoofdfunctie is, en aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie.

Het zwaartepunt van de inhoud van de voorschriften met betrekking tot de **Bebouwingsstructuur** richt zich op consolidering en waar mogelijk verbetering van de huidige verschijningsvorm en bouwkundige kwaliteit.

De inhoud van de beschrijving in hoofdlijnen op dit vlak is parallel aan het gestelde bij het "Centrumgebied".

De enige belangrijke ontwikkelingsmogelijkheid doet zich voor in de oksel van de Schoolstraat en de Rodenborchweg.

Ten aanzien van deze mogelijkheid geeft het plan de belangrijkste stedenbouwkundig-ruimtelijke contouren voor ontwikkeling aan.

Het ligt in de bedoeling van het gemeentebestuur voor deze locatie een ontwerp-prijsvraag uit te schrijven.

Binnen deze bestemming is voor het autoverkeer de hoofdontsluitingsstructuur voor het centrum gelegen. Aan deze structuur zullen danook hoge eisen worden gesteld ten aanzien van de markering van belangrijke toegangs- en oriëntatiepunten. Deze eisen zullen betrekking hebben op de verschijningsvorm van de ter plaatse aanwezige/op te richten gebouwen en op hun relatie met het onbebouwde gebied. De plekken waarvoor speciale aandacht wordt gewenst zijn nader op de plankaart aangeduid.

Voor de wijze waarop de uitgangspunten op functioneel en ruimtelijk vlak in de regels van de voorschriften zijn opgenomen kan worden verwezen naar de toelichting bij het "Centrumgebied".

Ad 3. Maatschappelijke voorzieningen (artikel 7).

Deze bestemming heeft betrekking op twee bestaande maatschappelijke en bedrijfsdoeleinden en op een locatie aan de Rodenborchweg (ten behoeve van een nieuwe vestiging van het parochiecentrum met wonen).

Maatschappelijke doeleinden.

Deze bestemming is gelegd op sociaal-culturele, (para)medische, educatieve, recreatieve en religieuze vestigingen binnen het plangebied. De bestaande vestigingen hebben een zodanig statisch karakter, dat hiervoor geen aparte ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

De bestemming is onderscheiden in een drietal deelzones namelijk:

- zones A waarbinnen de kerk en de basisschool aan de v. Meeuwenstraat is opgenomen;
- zones B waarbinnen de bibliotheek en het Kruisgebouw zijn gelegen en
- zone C aan de Rodenborchweg, waarin het te vestigen parochiehuis en de kosterwoning zijn opgenomen.

Voor de in zone C te ontwikkelen functie geeft het plan op de plankaart de stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden aan. Gelet op de bijzondere ligging maken situeringseisen en eisen ten aanzien van de oriëntatie van de nieuwe bebouwing deel uit van de regels.

Tevens voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid tot het realiseren van een ondergrondse verbinding tussen dit nieuwe parochiecentrum en de kerk. De locatie van deze verbinding is op de plankaart apart aangeduid.

Binnen de bestemming komt het enige rijksmonument binnen het plangebied voor: de kerk.

Ten aanzien hiervan is bepaald dat dit gebouw in zijn geheel behouden dient te blijven.

Ad 4. Bedrijfsdoeleinden (artikel 8).

Bedrijfsdoeleinden.

Deze bestemming behelst de bestaande bedrijvigheid in het plangebied.

Deze bedrijvigheid bestaat uit:

- a. Plaatselijke bedrijven (zie plankaart: PB): een tweetal aannemers, één aan de Dorpsstraat (noord) en één aan de Spoorlaan, die qua schaal en omvang in relatie tot het omringende gebied hun grenzen hebben bereikt en waarvan binnen de gegeven situatie in de toekomst een controle op de milieuhygiënische situatie onontbeerlijk is;
- b. Kantoren zonder baliefunctie (zie plankaart: K): een viertal specifieke, relatief grote kantoorvestigingen, te weten één op de hoek van de Dorpsstraat en de Stationsstraat, twee aan de Stationsstraat en één aan de Deken van Roestellaan tegenover het N.S.-station.

Alle functies vragen vanwege hun specifieke aard en schaal een zelfstandig regime van voorschriften.

Qua aard kan worden gesteld dat de genoemde bedrijven niet strijden met hun omgeving of de kwaliteit hiervan onevenredig negatief beïnvloeden.

Wel hebben zij thans allemaal een zodanige omvang bereikt dat verdere ontwikkeling in de toekomst (qua aard en omvang) slechts beperkt kan plaatsvinden en een goede begeleiding vergt.

De genoemde bedrijven worden danook geacht aan het plan te voldoen, met dien verstande dat verdere ontwikkeling van het bestaande bedrijf slechts mag plaatsvinden zolang dit in de omgeving inpasbare bedrijvigheid resulteert. Slechts een beperkte uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is danook maar toegestaan (maximaal 20%).

Bij vervanging van de bestaande bedrijven door andere staat de inpasbaarheid in de omgeving voorop.

Hierbij spelen alle elementen die van invloed zijn op de omgevingskwaliteit een rol.

De milieuhygiënische toelaatbaarheid van bedrijven wordt getoetst aan de verenigbaarheid met de woonfunctie.

Aan de voorschriften is een Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd waarin de bedrijven zijn opgenomen die in principe toelaatbaar zijn. Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn rechtstreeks toelaatbaar mits de afstanden zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten niet worden overschreden.

Bedrijvigheid welke niet voorkomt in genoemde staat, doch die daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen, is eveneens toelaatbaar.

Ad 5. Onbebouwd gebied (artikel 9).

Deze bestemming bevat, met uitzondering van de bestemming "Spoorwegdoeleinden", het gehele plangebied dat niet is begrepen onder de hiervoor behandelde bestemmingen. De bestemming "Onbebouwd gebied" is in feite de contramal van de overige in principe als "bebouwd gebied" aan te duiden bestemmingen.

De beschrijving in hoofdlijnen van deze bestemming is onderverdeeld in twee structuren, te weten:

1. Wegenstructuur.
2. Groenstructuur.

1. Wegenstructuur.

In functionele zin wordt het onbebouwde gebied in een negental zones onderscheiden, welke ook als zodanig op de plankaart zijn aangegeven. Deze zones betreffen met name de verkeersverbindingen en de verblijfsgebieden alsmede de onbebouwde gebieden binnen het plangebied zoals parkeerterreinen, achterterreinen, groenvoorzieningen en dergelijke.

Ten aanzien van de verkeersverbindingen kan worden opgemerkt dat zij zijn onderscheiden naar de hiërarchieke betekenis van de straten. Zo is er onderscheid gemaakt in:

1. centrumverzamelwegen;
2. ontsluitingswegen;
3. woonstraten;
4. erven;
5. verblijfsruimten;
6. langzaam-verkeersroutes.

Ontsluiting van het centrum.

De centrumverzamelwegen:

- Nieuwstraat/Schoolstraat;
- Rodenborchweg/Deken van Roestellaan;
- Verlengde van Meeuwenstraat/Burgemeester Nieuwenhuijzenstraat/Dorpsstraat;
- Venstraat/Hortensiastraat en de
- Burgemeester Woltersstraat

vormen samen het stelsel van wegen naar en rondom het centrumgebied, dat zal dienen voor de ontsluiting van het centrumgebied.

De overige straten in het plangebied zijn ontsluitingswegen, woonstraten, erven en verblijfsruimten.

Onder ontsluitingswegen worden die straten verstaan die vanaf de voornoemde centrumverzamelwegen naar het interne centrumgebied leiden of een functie hebben in de bereikbaarheid van centrum.

Als zodanig zijn binnen het plan aangemerkt:

- de Raadhuisstraat;
- de Hoogstraat;
- de Dorpsstraat, vanaf de Kentering tot de Pastoriestraat;
- de Pastoriestraat.

Verblijven en langzaam verkeer.

Het belangrijkste verblijfsgebied wordt gevormd door het samenstel van straten en ruimten: de Dorpsstraat, tussen de Pastoriestraat en de Nieuwstraat, de Driesprong, de verbinding tussen Markt en kerk, de voorruimte van de kerk en de verbinding tussen Dorpsstraat en Hoogstraat.

Deze straten zijn als "erven" aangemerkt en hebben geen stroomfunctie voor het autoverkeer. Wel zullen zij een belangrijke functie hebben voor het langzaam verkeer (fiets en voetganger) voor de bereikbaarheid van het centrum en de centrumvoorzieningen.

In dit samenstel is een drietal gebieden nader aangeduid als verblijfsruimten (zie plankaart)/ ontwikkelingsgebieden verblijfsruimten (zie plankaart). Deze gebieden zijn:

- het voorgebied van de Kentering/bibliotheek;
- de Driesprong;
- het voorgebied van de kerk.

Een aparte vermelding verdient op deze plek de Markt. Op de plankaart is aan deze ruimte als "parkeren"-zone aangeduid. Alhoewel deze functie in de dagelijkse praktijk zeker de boventoon zal voeren en het ook gewenst is dat de Markt voor deze functie optimaal wordt ingericht, zal deze ruimte (met name het zuidelijk deel ervan) ook een grote betekenis hebben bij bijzondere en meer grootschalige evenementen.

Het is danook zeker nodig aan deze dubbele betekenis vorm en inhoud te geven. Daartoe zal, inspelend op en richting gevend aan de openbare en verblijfsfunctie van de Markt, aan de zuidzijde van de ruimte een groot podium worden gebouwd. De plaats van dit podium is op de plankaart apart aangeduid. Bovendien is er een eigenstandige bebouwingsregeling in de voorschriften opgenomen.

De belangrijkste langzaam verkeersroutes in het plangebied, voor de ontsluiting van het centrum, zijn:

- de route Nieuwendijk/Schoolstraat en
- de route Schoolstraat/achterzijde kerk/Deken van Roestellaan.

Bovendien is de meer recreatieve route zuidelijk van het woongebied Centrum-Zuid opgenomen.

Overige verkeersvoorzieningen.

In het plan zijn naast de hiervoor onder 1 t/m 4 genoemde de volgende functies apart benoemd:

- 7. parkeren;
- 8. achterterrein.

Alle specifieke parkeergebieden, die een betekenis hebben in de opgestelde parkeerbalans ten behoeve van de centrumvoorzieningen en derhalve als zodanig behouden en geoptimaliseerd dienen te worden, zijn in deze aanduiding ondergebracht.

Als achterterrein is een viertal onbebouwde plekken aangegeven die een functie vervullen voor de ontsluiting en bevoorrading van de aangrenzende percelen. Zij zijn gelegen aan de noordzijde van de Driesprong, tussen de Rodenborchweg/ Deken van Roestellaan en de van Meeuwenstraat (Weth. v.d. Valkstraat), aan de Pastoriestraat en aan het Smidshofke.

2. Groenstructuur.

Ten behoeve van het behoud van alle voorkomende groenvoorzieningen zijn deze op de plankaart aangeduid als:

9. groenvoorzieningen;

en is in de voorschriften (Beschrijving in hoofdlijnen) hun behoud en verbetering als een belangrijke plandoelstelling aangemerkt.

De op de plankaart tot "Onbebouwd gebied" bestemde gronden worden voorts medebestemd voor:

- nutsvoorzieningen;
- fietsenstallingen, (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen, straatmeubilair e.d.;
- een ondergrondse verbinding tussen kerk en parochiecentrum en
- zones direct grenzend aan de winkelgevels ten behoeve van het uitstallen van goederen.

Met name de fietsenstallingen vormen een belangrijk beleidsonderdeel in het bereikbaar maken van de centrumvoorzieningen en het terugdringen van de auto-mobiliteit.

Het staat het gemeentebestuur voor ogen op strategische plaatsen in of direct grenzend aan het verblijfsgebied (binnen de zones "erven") ruime overdekte stallingen te creëren. Concreet wordt hierbij gedacht aan de Markt, de Hoogstraat en de omgeving van de bibliotheek.

Wat betreft de genoemde ondergrondse verbinding kan worden vermeld dat het in de bedoeling ligt een onderdoorgang te maken tussen de nieuw te realiseren kosterswoning binnen de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen" (C) en de kerk.

Deze onderdoorgang zal onder de ter plaatse aanwezige langzaam-verkeersroute voeren.

Functie en profilering van het onbebouwde gebied.

In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven dat de aangegeven functies bepalend zijn voor de vormgeving en proportionering van het onbebouwde gebied.

Ten einde dit functioneren veilig te stellen is bepaald aan welke minimale maat-vereisten de onbebouwde ruimte binnen een bepaalde functie-aanduiding dient te beantwoorden.

Hiertoe is de volgende leidraad opgenomen:

- bij hoofdstraten, centrumverzamelstraten en centrumontsluitingswegen zal de rijwegbreedte 4 tot 7,5 m bedragen;
- bij woonstraten en openbare erven zal de rijwegbreedte 3,5 tot 5,5 m breed zijn;
- bij langzaam-verkeersroutes zal de breedte tenminste 2 m bedragen.

Erven en woonstraten hebben een primaire verblijfsfunctie, niet een stroom-functie voor het autoverkeer.

De afmetingen van de erven dienen zodanig te zijn dat de bereikbaarheid van aanliggende gebouwen en de toegankelijkheid voor het autoverkeer is veiliggesteld.

Inrichting van het onbebouwde gebied.

De Driesprong, en een gedeelte van Achter de Driesprong, zullen autovrij worden. Gefaseerd zal het autovrije gebied worden uitgebreid met de Dorpsstraat-noord en een gedeelte van de Dorpsstraat-zuid, alsmede met een gedeelte van de Raadhuisstraat.

De Driesprong zal een hoogwaardig verblijfsgebied worden.

De historische ruimtevorm en -afmetingen, de aanwezige hoge bomen en het historische karakter van de bebouwing zijn daarbij uitgangspunt.

De inrichting van dit gebied dient een duidelijke samenhang vertonen. Voor de fietser wordt een herkenbare eigen gebruiksstrook voorgestaan.

Bijzondere aandacht wordt geschonken aan sfeer en veiligheid van het onbebouwde gebied.

Als leidraad voor de inrichting is aan deze toelichting een apart op de onbebouwde ruimte gerichte inrichtingsnota gevoegd.

Het beleid van de gemeente is er voorts op gericht, dat de weekmarkt in het kernwinkelgebied een blijvende plaats behoud. Bij de herinrichting van het openbare gebied wordt hiermede rekening gehouden.

Terrassen en standplaatsen.

Het onbebouwde gebied mag, uitsluitend voor wat betreft de op de plankaart aangegeven "ontwikkelingsgebieden verblijfsruimten", ten behoeve van terrassen worden benut voor bestaande en/of nieuwe aangrenzende horecavoorzieningen.

Het overige gebruik van het onbebouwde gebied mag door terrassen niet onevenredig worden belemmerd of verstoord. Dit geldt met name in het geval van evenementen met een grote publieksaantrekkende werking.

Een uitzondering voor de situeringseis geldt voor het verblijfsgebied de Driesprong. Hierop is, met uitzondering van de perioden waarop dit gebied voor manifestaties, markten en dergelijke nodig is, ook het plaatsen van terrassen voor niet aangrenzende horecavoorzieningen toegestaan.

Vaste standplaatsen voor detailhandel in het onbebouwde gebied zijn niet toegestaan:

- in het verblijfsgebied de Driesprong;
- op de op de plankaart aangeduide gebieden ten behoeve van parkeren;
- in de Dorpsstraat;
- in de straat Achter de Driesprong.

Hun aanwezigheid op deze locaties is strijdig met het primaire verblijfs- en ontmoetingskarakter van deze gebieden, terwijl zij in de parkeergebieden een optimalisering van de parkeerfunctie in de weg staan.

Voor het overige gedeelte van het onbebouwde gebied zijn vaste standplaatsen toegestaan mits hierdoor het overige gebruik van de onbebouwde ruimte niet onevenredig wordt belemmerd of verstoord.

Voorzieningen voor parkeren.

De op de plankaart aangeduide "parkeergebieden" zullen optimaal voor de parkeerfunctie worden ingericht, waarbij vooral het zuidelijke deel van de Markt tevens gebruikt kan worden voor evenementen.

Bij de inrichting van parkeergebieden zal ruim aandacht worden geschonken aan de relatie van de gebieden met de omgeving alsmede aan de sociale veiligheid van de gebieden.

De parkeergebieden bieden, tezamen met de parkeermogelijkheden op eigen erf en in de straatprofielen, voldoende parkeergelegenheid voor alle bestaande en tot 1994 te ontwikkelen centrumfuncties.

Hieraan liggen de volgende uitgangspunten/aannamen ten grondslag:

- De totale parkeerbehoefte in het centrum, voor wonen, winkelen en werken, dient op basis van normeringen van de parkeerbalans te worden afgedekt.
- Parkeermogelijkheden ten behoeve van woon- en van niet-woondoeleinden zullen zoveel mogelijk op eigen erf, danwel zullen in voldoende mate in het daaraan aansluitende openbare gebied zijn veiliggesteld.

Indien de parkeerplaatsen op eigen erven drastisch afnemen (bijv. door vergroting van de toegestane bebouwingspercentages) of de vraag naar parkeerruimte door toename van de groeimogelijkheden voor centrumfuncties sterk wordt vergroot is een heroverweging van de totale parkeervraag en -mogelijkheden aan de orde.

Hoewel zich laat aanzien dat er in fysieke zin voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om goed aan de toekomstige vraag te kunnen beantwoorden is op het moment van een verdere intensivering van het bebouwde gebied (zones C.V.A., C.V.B. en C.V.C.) een totale afweging gewenst. Dit vanwege de te stellen spreidings- en situeringseisen alsmede vanwege te stellen inrichtingseisen.

Wijziging van bebouwingspercentages of van het maximale groeicijfer voor winkelvoorzieningen en andere publieksaantrekkende functies, is danook mede afhankelijk gesteld van het -gelijktijdig- oplossen van het parkeervraagstuk dat alsdan mogelijk ontstaat.

Bebouwings- en gebruiksmogelijkheden.

De bebouwingsmogelijkheden van het "onbebouwd gebied" zijn, zoals de bestemmings-benaming al doet vermoeden, van zeer ondergeschikte betekenis. Behalve gebouwen ten behoeve van fietsenstallingen, nutsvoorzieningen, een muziekkiosk en het genoemde podium, dient bebouwing slechts te bestaan uit straatmeubilair of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeerstechnische uitrusting van het gebied.

Ook de gebruiksmogelijkheden zijn geheel en al toegesneden op de hiervoor beschreven functies en doeleinden.

Qua bebouwing is een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften opgenomen waardoor (ondergeschikte) onderdelen van deze bestemming kunnen worden gewijzigd in de aangrenzende bestemming "Centrumdoeleinden".

Voorwaarden voor toepassing van deze bevoegdheid zijn dat het functioneren van het openbare gebied niet onevenredig mag worden belemmerd en dat bovendien de stedenbouwkundige samenhang van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast.

Door het opnemen van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk flexibel om te gaan met bouwiniciatieven en deze op een goede wijze in te passen in de (nader) te stellen omgevings- en kwaliteitseisen.

Ad 6. Spoorwegdoeleinden.

In de bestemming "Spoorwegdoeleinden" is het gedeelte van het baanvak 's-Hertogenbosch/Nijmegen opgenomen dat het plangebied aan de zuidzijde begrenst.

In deze bestemming zijn, behalve het spoorweglichaam zelf, eveneens het spoorwegstation en de daarbij behorende perrons, overkappingen en stallingen opgenomen.

De vóór het station gelegen parkeeraccommodatie is opgenomen in de aanduiding "parkeren" binnen de bestemming "Onbebouwd gebied".

De in de voorschriften opgenomen bebouwings- en gebruiksregels zijn afgestemd op de genoemde doeleinden.

Daarbij is tevens ruimte geschapen voor het dubbelgebruik ter plaatse van de spoorwegovergangen: spoorweg- én wegverkeersdoeleinden.

HOOFDSTUK 10.

Milieu-aspecten.

10.1. Wet geluidhinder.

In het centrumgebied wordt een aantal straten gefaseerd (permanent of gedurende bepaalde uren) autovrij gemaakt. De overige straten binnen de ontsluitingsstructuur zullen worden ingericht als 30 km-wegen.

De wegen die gezamenlijk de ontsluitingsstructuur voor het centrum vormen, hebben al van oudsher een verkeersfunctie, die duidelijk uitstijgt boven het niveau van een woonstraat. Door deze maatregelen wordt een eenvoudige en heldere verkeersstructuur verkregen. Ook staat het profiel van deze vermelde wegen de functie als winkelontsluitingsroute toe. Wel moet een tweetal kruispunten, in verband met een vlotte doorstroming van het verkeer, aangepast worden (met name het kruispunt Verlengde van Meeuwenstraat-Deken van Roestellaan nabij "Verhallen" en het kruispunt Rodenborchweg-Schoolstraat). De hiervoor benodigde procedures zullen worden gevolgd.

De te verwachten toename van verkeersintensiteiten op deze wegen zullen, volgens de Verkeersmilieukaart, niet zodanig hoog zijn dat dit problemen tot gevolg zal hebben.

10.2. Bodemonderzoek.

Op een door de gemeente opgestelde bodemkaart staan de terreinen aangegeven waar reeds een bodemonderzoek heeft plaatsgevonden en waar ondergrondse tanks liggen die nog niet gesaneerd zijn. Bij de ondergrondse tanks moet een opmerking gemaakt worden namelijk niet alle ondergrondse tanks zijn bekend, de tanks die op de bovengenoemde kaart staan zijn in het kader van Actie Tankslag aangemeld of bekend van een Hinderwet- of Wet Milieubeheervergunning. De bodemonderzoeken betreffen voornamelijk onderzoeken volgens de VNG- of NVN-methode. Historische onderzoeken komen binnen het gebied niet voor. Tevens wordt op deze kaart aangegeven waar verontreinigingen kunnen zitten. De percelen staan met aanduiding van een tank of verontreiniging in bijlage D1 vermeld.

In bijlage D2 zijn de bedrijven vermeld die vroeger in het centrum gezeten hebben, maar nu niet meer aanwezig zijn. In deze bijlage staat ook aangegeven wat voor activiteit er plaatsvond en of deze activiteit nog bodemverontreiniging heeft kunnen veroorzaken.

10.3. Waterhuishouding.

Waterstaatkundig behoort het plangebied tot het gebied van het waterschap De Maaskant.

In het plan bevinden zich geen waterlopen, singels en/of grote vijvers. Het gebied behoort tot het hoogst gelegen gedeelte van de gemeente Rosmalen.

Al het hemelwater dat op verhard oppervlakte valt wordt via het gemengde rioolstelsel en het pompgemaal aan de Slagkampweg uiteindelijk afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (R.W.Z.I.) in Oyen.

Het rioolstelsel kent een inwendige overstort aan de Nieuwendijk en de uiteindelijke overstort is gesitueerd aan de Annenburgweg. Achter deze overstort zal in het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (G.R.P.) een bergingbezinkriool worden gerealiseerd.

De waterstand Ten noorden van het plan bedraagt in de daar aanwezige waterlopen 2,20 m +N.A.P. Ten zuiden van het plan, langs de spoorlijn, bedraagt het waterpeil 2,80 m +N.A.P.

Het straatpeil varieert van 4,00 m +N.A.P. tot 6,00 m +N.A.P. De grondwaterstand in het plan varieert, maar komt nergens hoger dan 1,00 meter onder het maaiveld.

HOOFDSTUK 11.

Financiële aspecten.

11.1. Economische uitvoerbaarheid.

Het op grond van artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 verrichte onderzoek ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het Centrumgebied van de gemeente Rosmalen heeft mede betrekking gehad op de economische haalbaarheid.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie zijn de financiële uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd om te komen tot een sluitende exploitatie van het Centrumplan. Op basis van deze uitgangspunten is aanvankelijk door Ingenieursbureau Oranjewoud te Oosterhout een indicatieve exploitatie-opzet opgesteld.

De in het bestemmingsplan "Centrum 1994" gehanteerde doelstellingen kunnen in beknopte zin als volgt worden omschreven:

- a. Het creëren van een goed functionerend en adequaat opgebouwd voorzieningenapparaat afgestemd op de lokale behoefte en met een aantrekkelijk ondernemers-klimaat.
- b. Het ontwikkelen van een uit kwalitatief oogpunt hoogwaardig verblijfsgebied dat uitnodigt tot een plezierig en veilig ontspannings- en winkelklimaat.

Kenmerkend bij de beschrijving van deze centrumdoelstellingen is dat de nadruk ligt op het van gemeentewege realiseren van uit maatschappelijk en economisch oogpunt aanvaardbare ruimtelijke randvoorwaarden en materiële verbeteringen en vernieuwingen. Deze uitgangspunten geven een belangrijke richting aan het te voeren grond- en kostenverhaalsbeleid en daarmee aan de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan.

De volgende factoren spelen bij de beschrijving van de uitgangspunten voor het ten aanzien van het bestemmingsplan "Centrum 1994" te voeren grond- en kostenverhaalsbeleid een belangrijke rol:

1. De ontwikkeling speelt zich af binnen een bebouwde kom, waar het overgrote deel van de eigendommen reeds is bebouwd en in handen is van particuliere eigenaren.
2. Het bestemmingsplan "Centrum 1994" vormt de basis voor verdere uitbreidings- en bebouwingsmogelijkheden van met name centrumvoorzieningen.
3. De realisatie van de hierboven onder b. genoemde doelstelling heeft tot gevolg dat van gemeentewege uit kwalitatief oogpunt belangrijke infrastructuurle verbeteringen worden aangebracht ter verbetering van met name het ontspannings-, winkel- en verblijfsklimaat in de kern van Rosmalen.

11.2. Uitgangspunten bij het te voeren grond- en kostenverhaalsbeleid.

De basis voor het door de gemeente Rosmalen te voeren grondbeleid ligt in de zogenaamde "actieve" grondpolitiek. In deze aanpak is de gemeente niet alleen initiatiefneemster bij de voorbereiding maar ook bij de uitvoering van een bestemmingsplan. De gemeente verwerft daartoe alle benodigde gronden en draagt vervolgens zorg voor de aanleg van diverse voorzieningen van openbaar nut, zoals de aanleg en verbetering van wegen, straten, pleinen etc.

De hierdoor ontstane bouwrijpe grond zal tenslotte door de gemeente worden uitgegeven aan derden.

De kosten van verwerving en het bouwrijp maken van gronden, kortweg "produktiekosten" genoemd, worden in beginsel volledig in de uitgifteprijs verwerkt.

De mogelijkheden tot het voeren van een kansrijk actief grondbeleid zijn in een gebied, dat gekenmerkt wordt door bestaande bebouwing welke in eigendom is van derden, slechts beperkt aanwezig. Daarnaast is gebleken dat ook het initiatief met betrekking tot nieuwbouw en uitbreidingen in het centrumgebied primair ligt bij de particuliere grondeigenaren. Desalniettemin zal de gemeente zoveel mogelijk een actieve rol bij de planontwikkeling nastreven en indien mogelijk daartoe actief gronden en/of opstallen verwerven.

De rol van de gemeente blijft doorgaans echter beperkt tot het verwerven van die gronden, welke hoofdzakelijk bestemd zijn voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Voor het overige zal door de gemeente moeten worden volstaan met het toezicht uitoefenen op de overige werken van het bouwrijp maken door particulieren. Deze aanpak staat bekend als een "passieve" grondpolitiek.

Het spreekt vanzelf dat de gemeente Rosmalen ook in deze aanpak kostenverhaal moet kunnen toepassen voor de door haar gemaakte kosten in verband met de voorbereiding van de structuurvisie en het bestemmingsplan, de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, het houden van toezicht etc..

In tegenstelling tot bij de actieve grondpolitiek, kan hier niet worden gesproken van "produktiekosten", maar betreft het kosten die de gemeente moet maken voor het scheppen van randvoorwaarden waaronder de realisatie van onder meer de uitbreiding en verbetering van het centrumklimaat mogelijk wordt.

De uitvoering van het bestemmingsplan "Centrum 1994" bevat elementen van zowel een actieve als passieve grondpolitiek. Enerzijds zal middels verwerving en/of inbreng van gronden/gebouwen kunnen worden gekomen tot dekking van de gemaakte produktiekosten via de verkoop van bouwterreinen en gebouwen. Anderzijds zal de dekking van de gemaakte kosten voor een gedeelte plaatsvinden middels de toepassing van het in artikel 274 van de gemeentewet neergelegde instrumentarium van de bouwgrondbelasting.

11.2.1. De verwerving en inbreng van gronden.

De in het bestemmingsplan gecreëerde uitbreidingsmogelijkheden in met name de detailhandel zullen veelal betrekking hebben op eigendommen van derden. De verwerving van gronden door de gemeente Rosmalen is in het onderhavige plan beperkt tot gronden en opstallen, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van infrastructurele werken en die een initiërend karakter hebben.

De in het bestemmingsplan opgenomen herstructurering van functies heeft tot gevolg dat bepaalde gronden/gebouwen in het centrumgebied voor nieuwe ontwikkelingen toegankelijk zijn geworden. Genoemd kunnen worden de lokaties van de voormalige St. Josephschool, De Driesprong, en het voormalig politiebureau waartoe binnen het bestemmingsplan een concentratie van centrumfuncties wordt nagestreefd. De uitvoeringskansen van het bestemmingsplan worden aanmerkelijk vergroot, indien de eigendom van dergelijke lokaties berust bij de gemeente. Door te kunnen beschikken over dergelijke "sleutelpercelen" kan door middel van het voeren van een actief grondbeleid, de gewenste herstructurering van functies in het centrumgebied worden gestuurd.

11.2.2. De aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

De met het bestemmingsplan beoogde stelselmatige bebouwing ten behoeve van een hoogwaardig en gedifferentieerd centrumgebied heeft tot gevolg, dat zware kwaliteitseisen worden gesteld aangaande de inrichting van het openbaar (plan)gebied.

Deze kwaliteitseisen hebben betrekking op de verbetering van de bereikbaarheid (daarbij onderscheid makend in snel- en langzaamverkeer), de uitbreiding en verbetering van het aantal parkeervoorzieningen alsmede op het creëren van hoogwaardige verblijfsgebieden (winkelpleinen, promenade etc.). Verwezen wordt naar de beschrijving in hoofdlijnen van artikel 9, de bestemming ongebouwd gebied. Voor een meer gedetailleerde weergave van de aard en omvang van de te realiseren voorzieningen kan worden verwezen naar de in bijlage 9A opgenomen kaart, waarin de voorzieningen per deelgebied binnen het centrum worden aangegeven.

Ten aanzien van de met de uitvoering en inrichting gepaard gaande kosten kan verwezen worden naar de bij het bestemmingsplan behorend exploitatie-opzet. Hoewel sprake is van indicatieve ramingen van kosten en opbrengsten, blijkt dat maar liefst 55% van de totale kosten betrekking heeft op de aanleg van openbare infrastructurele werken.

11.2.3. De uitgifte van gronden/gebouwen.

De opbrengsten uit verkopen maken daarmee 27,5% uit van de totale kosten. De oorzaak van deze, in verhouding tot de in totaal te maken kosten, relatief lage opbrengst is niet gelegen in de hoogte van de kostprijs en/of beperkingen in de afzetmogelijkheden. De beperkte hoogte van de verkoopopbrengsten wordt duidelijk bepaald door de aard van het bestemmingsplan, waarbij de uitbreidingsmogelijkheden zich in hoofdzaak manifesteren op gronden, welke in eigendom zijn van derden.

11.2.4. Kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie.

De omvang van de kosten alsmede de beperkte mogelijkheden voor het uitvoeren van een gemeentelijk actief grondbeleid hebben tot gevolg, dat risico's kunnen ontstaan omtrent de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Centrum 1994". Uitgangspunt is dan ook dat, indien particuliere eigendommen (beter) geschikt worden voor bebouwing of anderszins in een voordeliger positie komen te verkeren als gevolg van de van de gemeentewege te treffen openbare voorzieningen, van de particuliere eigenaren een bijdrage wordt verlangd.

11.2.4.1. De exploitatieverordening.

Primair zal de toepassing van kostenverhaal worden gebaseerd op een exploitatie-overeenkomst, zoals bedoeld in de gemeentelijke exploitatieverordening (basis: artikel 42 W.R.O.). In de exploitatieverordening zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder de gemeente medewerking verleent aan het in bouwexploitatie nemen van gronden die in de toekomst voor bebouwing in aanmerking komen.

De toepassing van de exploitatieverordening geschiedt op basis van een door een particuliere eigenaar in te dienen verzoekschrift, waarin om de betreffende medewerking wordt verzocht. De medewerking geschiedt vervolgens op basis van een tussen eigenaar en gemeente te sluiten privaatrechtelijke exploitatie-overeenkomst.

In deze overeenkomst zullen onder meer de door de gemeente uit te voeren werken en de door de particuliere eigenaar verschuldigde bijdrage worden opgenomen.

Aangezien het initiatief tot het kostenverhaal in deze verordening bij de particuliere exploitant ligt, mag niet worden verwacht dat op grote schaal gekomen kan worden tot kostenverhaal via exploitatie-overeenkomst.

Desondanks wordt als uitgangspunt gehanteerd dat, indien sprake is van kostenverhaal op privaatrechtelijke wijze, het kostenverhaal uitsluitend zal worden gebaseerd op een exploitatie-overeenkomst, voortvloeiende uit de toepassing van de gemeentelijke exploitatieverordening. De toepassing van de exploitatieverordening brengt met zich mee, dat objectieve en eenduidige regels worden gesteld omtrent de aanwezigheid en de mate van profijt.

De rechtszekerheid en rechtsgelijkheid worden dan ook met deze verordening gediend.

11.2.4.2. Bouwgrondbelasting.

Het uitgangspunt bij de toepassing van kostenverhaal is dat de vaststelling van de bijdrage plaatsvindt naar de mate van profijt dat de betreffende onroerende zaken hebben van het samenhangend geheel van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut. Dit uitgangspunt geldt zowel voor de uitvoering van de gemeentelijke exploitatieverordening als voor de toepassing van een bouwgrondbelasting.

Het principe van kostenverhaal is gebaseerd op rechtsgelijkheid en rechtszekerheid: door middel van kostenverhaal worden geen andere kosten verhaald dan die welke in de gemeentelijke grondexploitatie zijn opgenomen en worden verhaald via gronduitgifte.

De toevallige eigendom van een onroerende zaak is derhalve niet maatgevend voor de hoogte van de financiële bijdrage, het gaat steeds om de mate van profijt van de van gemeentewege te realiseren openbare voorzieningen.

De toepassing van de exploitatieverordening is gebaseerd op wilsovereenstemming tussen particuliere grondeigenaar en de gemeente. Het niet sluiten van een exploitatie-overeenkomst heeft tot gevolg, dat sprake is van een rechtsongelijkheid tussen die onroerende goederen, waarbij het kostenverhaal heeft plaatsgevonden via uitgifte of een exploitatie-overeenkomst, en de overige gebate onroerende zaken. In een dergelijk geval is het uit een oogpunt van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid noodzakelijk de betaling van een financiële bijdrage af te dwingen door middel van het instellen van een bouwgrondbelasting.

Rechtsgrond bouwgrondbelasting

De rechtsgrond voor de heffing van de bouwgrondbelasting is gelegen in het profijt dat onroerende zaken verkrijgen als gevolg van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Dit profijt blijkt uit de volgende criteria:

1. Het geschikt worden voor bebouwing van een onroerende zaak;
2. Het beter geschikt worden voor bebouwing van een onroerende zaak;
3. Het in een voordeliger positie komen te verkeren van een onroerende zaak.

Uit deze opsomming blijkt, dat het profijt zowel kan ontstaan voor onbebouwde onroerende zaken (zie criterium 1) als voor bebouwde zaken (zie criteria 2 en 3). Een van de hoofddoelstellingen van het bestemmingsplan "Centrum 1994" bestaat uit het realiseren van een hoogwaardig verblijfs- en winkelklimaat in het centrumgebied. De aard van de van gemeentewege te realiseren voorzieningen van openbaar nut is dan ook gericht op een versterking van de in het bestemmingsplan aangeduide "Centrumvoorzieningen", (waaronder worden begrepen detailhandels- en horecadoeleinden, kantoren en publiekverzorgende ambachten), "Maatschappelijke Voorzieningen".

Met betrekking tot de ruimtelijke vertaling van de functie "Centrumvoorzieningen" kan, op basis van een op de plankaart aangegeven zonering onderscheid kan worden gemaakt in verschillende gradaties van intensiteit en differentiatie. Op deze wijze ontstaan drie niveaus van centrumvoorzieningen, waarbij "Centrumvoorzieningen A" betrekking heeft op de meest vergaande concentratie van centrumfuncties en "Centrumvoorzieningen C" kan worden aangemerkt als een overgangszone naar het aan het centrumgebied grenzende woongebied.

De met het bestemmingsplan "Centrum 1994" aangevangen ontwikkeling vormt de basis voor verdere nieuwbouw- en uitbreidingsmogelijkheden in het centrumgebied binnen de voornoemde functies. Deze ontwikkeling zal onder meer gestalte worden gegeven door een uitbreiding van het aantal vierkante meters toegelaten uitbreiding verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandel.

De in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidings- en nieuwbouwmogelijkheden enerzijds en de aanwezigheid van bestaande bebouwing anderzijds, geven de noodzaak te komen tot de vaststelling van een heffingsgrondslag waarbij de mate van profijt naar evenredigheid van de ontstane bebouwings- en gebruiksmogelijkheden kan worden vastgesteld.

Het hanteren van de kaveloppervlakte als maatstaf van heffing is niet goed toepasbaar, omdat daarbij geen rekening kan worden gehouden met de in het plan opgenomen zonering en differentiatie, waardoor de bebouwingsmogelijkheden van naar kavelgrootte vergelijkbare percelen, aanmerkelijk kunnen verschillen. Gelet op deze situatie ligt het meer in de rede te komen tot een grondslag, welke uitgaat van het aantal vierkante meters toegelaten bebouwing, gerelateerd aan de eerdergenoemde functie-indeling.

Het bekostigingsbesluit

De vaststelling van een bouwgrondbelastingverordening kan plaatsvinden tot uiterlijk twee jaren, nadat het samenhangend geheel van voorzieningen volledig is voltooid. De uitbreiding van de vaststellingstermijn tot twee jaren na gereedkoming van de openbare voorzieningen vond plaats bij wijziging van artikel 274 van de gemeentewet van 26 juli 1991 (Wet van 22 mei 1991, Stb. 1991, 394). De verlenging van de vaststellingstermijn heeft echter tevens tot gevolg dat de belastingplichtigen, zijnde de genothebben-den krachtens eigendom, bezit of beperkt recht langer in onzekerheid blijven over de eventuele invoering van een bouwgrondbelasting. Juist ten behoeve van de rechtszekerheid is in voormelde wetswijziging de verplichting opgenomen dat, voordat met het treffen van voorzieningen wordt aangevangen, een zogenaamd "bekostigingsbesluit" wordt genomen.

Ten tijde van inwerkingtreding van voornoemde wetswijziging was reeds aangevangen met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, zodat niet kon worden voldaan aan de voorwaarde om voorafgaande aan de uitvoering van voorzieningen het bekostigingsbesluit vast te stellen. Op grond van het bij deze wetswijziging behorende overgangsrecht is bepaald, dat de gemeenteraad alsnog de gelegenheid krijgt tot het vaststellen van een bekostigingsbesluit voor het centrumgebied tot 26 augustus 1992.

Het bekostigingsbesluit bevat de volgende elementen:

- a. Een aanduiding van het profijtgebied (dat wil zeggen dat gedeelte van het centrumgebied waarbinnen kostenverhaal zal plaatsvinden) met de daarin liggende onroerende zaken;
- b. De mate waarin kostenverhaal via de bouwgrondbelasting zal plaatsvinden. Het door de raad vast te stellen besluit, dat op de gebruikelijke wijze openbaar bekend zal worden gemaakt, vormt de basis voor de later vast te stellen belastingverordening.

De omvang van het vast te stellen profijtgebied zal plaatsvinden naar rato van de mate van profijt, dat onroerende zaken verkrijgen van de door de gemeente getroffen voorzieningen van openbaar nut. Of er profijt is, wordt beoordeeld op basis van de hierboven vermelde criteria en onafhankelijk van het feitelijke gebruik dat van een onroerende zaak wordt gemaakt. Slechts de bouw- en gebruiksmogelijkheden worden in het profijt en dus de heffing betrokken.

Deze bouw- en gebruiksmogelijkheden worden daarbij naar objectieve maatstaven bepaald, waarbij rekening moet worden gehouden met eventuele verschillen als gevolg van bestemming, ligging of gebruiksmogelijkheid.

De aanduiding profijtgebied en de omvang van het kostenverhaal via bouwgrondbelasting

Over de omvang van het in te stellen kostenverhaal en over de begrenzing van het zogenaamde profijtgebied is reeds door de gemeenteraad bij besluit van 11 juni 1992 een uitspraak gedaan. Bij deze uitspraak is bepaald, dat het kostenverhaal via een in te stellen bouwgrondbelasting zal worden beperkt tot een bedrag van maximaal F. 1.533.277,-- (exclusief b.t.w., basis: startwaarde).

Bij de vaststelling van het maximaal te verhalen bedrag is rekening gehouden met een door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant toegekende bijdrage uit het provinciale fonds stads- en dorpsvernieuwing van f 1.000.000,--. Deze provinciale bijdrage is echter verstrekt onder de voorwaarde, dat toepassing zou worden gegeven aan de inzet van het gemeentelijk kostenverhaalsinstrumentarium. Verder is rekening gehouden met de inzet van gemeentelijke middelen afkomstig uit een aantal daartoe bestemde voorzieningen (w.o. fonds rationeel wegbeheer en het gemeentelijk stads- en dorpsvernieuwingsfonds).

11.3. Financieel resultaat bestemmingsplan "Centrum 1994".

Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven maatregelen kan worden gekomen tot het volgende exploitatie-overzicht: zie afzonderlijke bijlage.

HOOFDSTUK 12. PROCEDURES.

12.1 Inspraak en vooroverleg.

Zoals in hoofdstuk 0 van deze toelichting reeds is aangegeven is de Structuurvisie de basis van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Deze structuurvisie is uitgebreid aan alle direct belanghebbenden en de gehele bevolking gepresenteerd en onderwerp van discussie geweest.

Op basis van de verplichting welke voortvloeit uit de gemeentelijke inspraakverordening is voor het voorontwerpbestemmingsplan de inspraakprocedure gevolgd.

In het kader van de inspraakprocedure bestond gedurende de periode van 14 april 1993 tot 14 juni 1993 de gelegenheid schriftelijke inspraakreacties in te dienen. Tijdens deze periode is een tiental reacties ingediend. Hieronder volgt per reactie een samenvatting en daarbij tevens het commentaar op de betreffende reactie. De terminologie van betrokkenen is overgenomen zodat gesproken wordt over bezwaren terwijl het in feite geen formele bezwaren kunnen zijn gezien de status van de procedure.

1. Advocatenkantoor van Mierlo namens de familie J.A.M. Gevers, Schoolstraat 32 te Rosmalen
Het bezwaar betreft het wegbestemmen van hun woonperceel Schoolstraat 32 tot "Onbebouwd gebied". Zij zijn niet overtuigd van de wenselijkheid de verkeerskundige hoofdstructuur via de Rodenborchweg en de Schoolstraat om te leiden richting Nieuwstraat. Daarnaast zijn zij van mening dat de noodzaak van een rotonde op deze plek geenszins aannemelijk is gemaakt.

De uitgangspunten ten aanzien van de verkeersstructuur voor het centrumgebied zijn verwoord in hoofdstuk 6 van de toelichting. Daar is aangegeven dat een goede verkeersstructuur een van de belangrijkste voorwaarden is voor het creëren van een hoogwaardig, goed bereikbaar en aantrekkelijk winkelgebied. Mede op basis van het rijksbeleid is het gemeentelijke beleid erop gericht het autogebruik terug te dringen. Om het autogebruik op korte afstand zo gering mogelijk te laten zijn, is een eenvoudige en heldere verkeersstructuur rondom het winkelcentrum gewenst.

In verband met een vlotte doorstroming van het verkeer op het kruispunt Rodenborchweg-Schoolstraat-Bruggen is gekozen voor het realiseren van een rotonde op dit kruispunt. In het kader van de aanleg van die rotonde is handhaving van de woning van betrokkene niet mogelijk. Met betrokkene zijn onderhandelingen gevoerd dienaangaande.

2. P.A. Visser, Schoolstraat 9 te Rosmalen
De heer Visser meent ernstige planschade te ondervinden door de aanleg van de rotonde Schoolstraat/Rodenborchweg, omdat aankoop van het pand in 1982 was gebaseerd op het bestemmingsplan "Kom Rosmalen, 4e wijziging".
Hij wijst er eveneens op dat de uit 1991 stammende gegevens m.b.t. de verkeersintensiteit achterhaald zijn.

Of betrokkene planschade ondervindt door de aanleg van de rotonde kan in dit kader niet worden beoordeeld.

Deze vraag kan pas inhoudelijk worden behandeld nadat het voorliggende plan onherroepelijk is en betrokkene op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een claim voor planschade heeft ingediend.

3. Dhr. S. Huijberts en Mevr. M.H.W. Huijberts-van Oers, Dorpsstraat 66 te Rosmalen

In het kader van de Structuurvisie Centrum Rosmalen is door de heer en mevrouw Huijberts al een aantal vragen gesteld over de verkeerstoename en daarmee samenhangende geluidhinder. Destijds is de verwachting gewekt dat zij antwoord op hun vragen zouden krijgen in het voorontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" zoals dat nu is opgesteld.

Zij merken op dat er, in het plan zoals het ter visie heeft gelegen, geen enkele aandacht is besteed aan de toenemende geluidhinder en de eventuele maatregelen daartegen. Alsnog verzoeken zij, in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan antwoord te krijgen op de gestelde vragen zoals geformuleerd in de brief van 14 juli 1991.

In hoofdstuk 10 van de toelichting is aangegeven dat de te verwachten toename van verkeersintensiteiten niet zodanig hoog zal zijn, dat hierdoor probleemsituaties ontstaan. Deze conclusie is getrokken mede op basis van de door de gemeente opgestelde Verkeersmilieukaart.

4. Dhr. P.M.M. Buijs en Mevr. J.P.C. Buijs-van den Broek, Dorpsstraat 91 te Rosmalen

Zij hebben de volgende opmerkingen ten aanzien van het perceel Dorpsstraat 91, kadastraal bekend sectie H nr. 2643, dat hun eigendom is:

- * de bestemming wordt beperkt tot "Wonen A";
- * zonder enige noodzaak of motivering wordt de bebouwingsgrens aan de zijde van de Dorpsstraat naar achteren gelegd;
- * de bestemming langzaamverkeersroute over een lengte van 85 meter vanuit de Dorpsstraat;
- * de bestemming parkeerzone aan de noordoost achterzijde met een grootte van 675 m².

Deze bestemmingswijzigingen veroorzaken een ingrijpende aantasting van hun eigendom.

- * *Gelet op de voorgestane functiezonering binnen het plangebied alsmede op het gebruik van het onderhavige pand ligt de bestemming "Wonen A" welke is gelegd op dit pand alleszins voor de hand. Gelet op de binnen deze bestemming toegelaten functies kan er geen sprake zijn van een beperking zoals betrokkene aangeeft.*
- * *De bebouwingsgrens is bij nader inzien aangepast en in een rechte lijn doorgetrokken langs de Dorpsstraat.*
- * *Deze langzaam-verkeersroute is nodig om het achterliggende gebied te kunnen bereiken. De ligging van deze route is mede bepaald door het Koninklijk Besluit in het kader van de procedure van het bestemmingsplan "Centrum 1979".*
- * *De parkeerzone die door betrokkene wordt aangehaald is ter plaatse gesitueerd teneinde te kunnen voldoen aan de eisen welke de gemeente zichzelf heeft gesteld ten aanzien van het creëren van voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied.*

5. A.F.J. Zwinkels en T.H.H. van der Zijst, Dorpsstraat 69 te Rosmalen
De eigenaren van het pand aan de Dorpsstraat 69 maken bezwaar tegen het volgende:

- * de bestemming "Centrumvoorzieningen C" voor hun pand;
- * de toegestane goothoogte van 9 meter, bebouwingstypologie ("gesloten") en -percentage (variërend van 80 tot 100%) op het eigen en aan het perceel grenzende percelen;
- * de bestemming "Wonen B" op de achtertuin van het perceel.

Er is onderscheid gemaakt tussen de bestemming van de voor- en de achterzijde van het perceel van betrokkene omdat anders over een te diep perceel de bestemming "Centrumvoorzieningen B" met de daarbij behorende bebouwing gerealiseerd zou kunnen worden, in relatie tot het achterliggende open gebied.

6. C. Vos, Brouwerijstraat 4 te Rosmalen
De heer Vos maakt ten eerste bezwaar tegen de gewijzigde bebouwingsmogelijkheden, die voor het perceel van zijn burens, Brouwerijstraat 2 en achterburens gaan gelden. Het betreft hier respectievelijk de opgevoerde bebouwingshoogte en -dichtheid en de opgevoerde bebouwingspercentages en -hoogte. Betrokkene is van mening dat ernstige afbreuk wordt gedaan aan zijn persoonlijke belangen en de woonbestemming in de omgeving.
Ten tweede maakt betrokkene een opmerking t.a.v. de parkeeroverlast in de straat die alsmaar toeneemt. In het verleden zijn bij de inrichting van het perceel Raadhuisstraat/Gezondheidscentrum strikte afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Deze parkeergelegenheid moet gehandhaafd blijven.

De op het aangrenzende perceel toegelaten bebouwingsmogelijkheden zijn ingegeven vanuit het streven om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig winkelcentrum. Bij de bepaling van de bebouwingsmogelijkheden is terdege aandacht geschonken aan de overgangen tussen de diverse bestemmingen. De belangen van betrokkene worden door deze bebouwingsmogelijkheden niet onevenredig geschaad. Het bestemmingsplan biedt een ontwikkelingskader voor initiatieven. Of betrokkene bij de realisering van de toegelaten bebouwing in zijn belangen wordt geschaad dient ter zijner tijd bij de daarvoor te volgen procedure te worden beoordeeld.

De voorschriften bieden voldoende mogelijkheden om te voorzien in de gesignaleerde parkeerproblemen.

7. Advocatenkantoor van Mierlo namens de familie van Herpen, Hoogstraat 2 te Rosmalen
Het perceel van de familie van Herpen, Hoogstraat 2 is bestemd tot "Centrumvoorzieningen A". In het vigerende bestemmingsplan heeft het de bestemming "winkel ten dienste van detailhandel en/of dienstverlenende bedrijven".
De eigenaren hebben bezwaar tegen het niet erkennen van de locatie Hoogstraat 2 als supermarktlocatie. Hierdoor worden de exploitatiemogelijkheden van hun pand ernstig beknot.

Zij verzoeken de bestaande rechten te eerbiedigen en ter plaatse een bestemming op te nemen die detailhandel mogelijk maakt, zowel in de food- als non-foodsector.

Binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen A" is detailhandel toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is geen onderscheid gemaakt naar branches als food en non-food. Ten aanzien van de keuze voor de supermarktlocatie wordt verwezen naar het gestelde in hoofdstuk 4.2. van deze toelichting.

8. Advocatenkantoor van Mierlo namens A.W. van den Wassenberg, Burgemeester van Erpstraat 2 te Rosmalen
 Het perceel van de heer van den Wassenberg, Burg. van Erpstraat 2 (sectie H nr. 1091) is bestemd tot "Wonen B". In het thans vigerende bestemmingsplan heeft de bedrijfsruimte op het perceel de bestemming "opslagbedrijf". Het huidige gebruik wordt dus wegbestemd. Tegen de bedrijfsbestemming zijn volgens hem geen planologische bezwaren en is het bedrijf qua aard en schaal geen milieuhinderlijk bedrijf in de woonomgeving. Daarnaast maakt hij bezwaar tegen de aanduiding "Stedebouwkundig belangrijke punten", omdat hij niet weet welke beperkingen dit met zich meebrengt voor de bouwmogelijkheden, het onderhoud en het gebruik van zijn perceel.

Gevestigde bedrijven welke uit planologisch of stedebouwkundig oogpunt geen belemmering vormen zijn in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan niet wegbestemd. Bepaald is dat gevestigde bedrijven binnen deze bestemming die qua situering niet in overeenstemming zijn met de voorgestelde zonering worden geacht aan het plan te voldoen, met dien verstande dat slechts een beperkte uitbreiding (15%) mogelijk is.

De aanduiding "Stedebouwkundig belangrijk punt" is opgenomen teneinde de situering en oriëntatie zoveel mogelijk te behouden. Daarbij is behoud en/of herstel van het profiel en de massa van de bebouwing wenselijk.

Deze bepaling levert geen verdere beperkingen op voor de gebruiker.

9. - A.T. Hanegraaf, Schoolstraat 18a te Rosmalen
 - W. Coppelmans, Schoolstraat 18b te Rosmalen
 - A. van Herpen, Schoolstraat 20 te Rosmalen
 - H. van Liempt, Schoolstraat 22 te Rosmalen
 - M.J. Verhoeven, Schoolstraat 24 te Rosmalen
 - J. Smetsers, Schoolstraat 26 te Rosmalen
 - A. van Daalen-de Wit, Nieuwendijk 2 te Rosmalen

De bovengenoemde personen maken bezwaar tegen het vervangen van de groenvoorziening, gelegen achter het verzetsmonument aan de Schoolstraat door een parkeerplaats, om de navolgende redenen:

- de kwaliteit van het direct aangrenzende woongebied wordt aantoonbaar verslechterd;
- aan het centrum wordt het laatste stukje groen, dat thans nog te vinden is, ontnomen;
- het oorlogsmonument in een omgeving van startende motoren en uitlaatgassen nodigt niet echt uit tot stilte en bezinning.

Het gaat hier volgens hen niet alleen om privébelangen, maar uitdrukkelijk om de belangen van de Rosmalense gemeenschap en hun leefmilieu.

Het door betrokkenen bedoelde terrein is in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan opgenomen in de bestemming "Onbebouwd gebied", met de nader aanduiding "P", waarmede de parkeerfunctie van dit terrein is aangegeven. Dit neemt niet weg dat de doeleindenomschrijving van de bestemming "Onbebouwd gebied" voldoende ruimte laat om op dit terrein ook groenvoorzieningen te handhaven of te realiseren.

10. Vof Venrooy, Nieuwendijk 17 te Rosmalen
 Het bezwaar is gericht op het feit dat in het voorontwerp-bestemmingsplan geen rekening is gehouden met de standplaatsen van Vof Venrooy als vishandel.

In de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming "Onbebouwd gebied" is bepaald waar vaste standplaatsen voor detailhandel niet zijn toegestaan. Dit betreft de gebieden:

- *in de op de plankaart aangeduide "ontwikkelingsgebieden verblijfsruimten";*
- *op de op de plankaart aangeduide gebieden ten behoeve van parkeren;*
- *in het verblijfsgebied de Driesprong;*
- *in de Dorpsstraat;*
- *in de straat Achter de Driesprong.*

Voor het overige gedeelte van het onbebouwde gebied zijn vaste standplaatsen toegestaan mits hierdoor het overige gebruik van de onbebouwde ruimte niet onevenredig wordt belemmerd of verstoord.

Deze formulering is ingegeven door de uitgangspunten voor het onbebouwde gebied, met name ten aanzien van het parkeren. Door de nu gekozen benadering is het aantal parkeerplaatsen voldoende. Dat de standplaats van betrokkene binnen een op de plankaart als parkeergebied aangeduid perceel is gesitueerd is bekend. In overleg met betrokkene zal getracht worden een andere locatie voor de standplaats te vinden binnen het onbebouwde gebied.

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 10 Bro is gereageerd door de volgende instanties:

- a. P.P.C. Noord-Brabant
- b. Ministerie van Economische Zaken
- c. Waterschap de Maaskant
- d. Ministerie van VROM
- e. Ondernemersvereniging Kom Rosmalen
- f. Heemkundekring - Rosmalen
- g. Nederlandse Spoorwegen

- a. P.P.C. Noord-Brabant

Algemeen

"In het plan worden 1994/1995 als data genoemd waarna een evaluatie nodig is over het functioneren van het centrum alvorens beslissingen te nemen over de verdere ontwikkelingen. Die datum is zeer nabij waardoor al voor de vaststellingsdatum mogelijk enige bijstelling gewenst is.

De commissie heeft waardering voor de voorgestelde herinrichting van de openbare ruimte zoals die in het plan wordt voorgesteld."

Ontwikkeling Centrumgebied

De commissie kan instemmen met de bestemming "Centrumvoorzieningen A". Het is echter de vraag of Rosmalen met de bestemming "Centrumvoorzieningen A" de relatieve achterstand in kwalitatief en kwantitatief opzicht, waar het gaat om een hoofdwinkelcentrum met een consumentendebiet van 20-25000 consumenten, nu en in de toekomst kan waarmaken. De in artikel 5 genoemde ontwikkelingsmaat van 2955 m² vereist in dit verband een snelle evaluatie.

In de voorschriften wordt de ontwikkeling van het gebied Dorpsstraat Zuid middels wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het is de vraag of hiermee voldoende recht wordt gedaan aan de positie en mogelijke functie van dit gebied. De commissie adviseert hier een ruimere winkelontwikkeling mogelijk te maken voor de gevestigde ondernemers dan in het plan wordt voorgestaan.

Voorts acht de commissie het wenselijk bij de aanpak van de Dorpsstraat Zuid te kiezen dan welke tot nu toe heeft plaatsgevonden.

Milieuparagraaf

In het plan is de milieuparagraaf nog niet ingevuld en kan derhalve geen advies uitbrengen.

Geadviseerd wordt het akoestisch rapport en de afweging van maatregelen ook te richten op de functiewisseling naar geluidgevoelige bestemmingen en op eventuele reconstructie-situaties.

Financieel-economische aspecten

"Het plan sluit op een nadelig saldo van f. 246.858,=. Hiervoor zal de gemeente nog dekkingsmiddelen aan moeten geven (Cat.II)."

Juridische aspecten

De bestemmingsregeling is door de gehanteerde methodiek erg ingewikkeld.

De aanduiding "ontwikkelingsgebieden verblijfsruimten" (zie schema pag. 9) komt niet op plankaart 1, zoals vermeld, maar op plankaart 2 voor. Dat schema verwijst voorts naar de wijzigingsregeling als bedoeld in artikel 5, maar niet naar de overige wijzigingsbevoegdheden, welke even relevant zijn. De wijzigingsbevoegdheid ten gunste van kantoren met baliefunctie en horeca komt niet terug in de wijzigingsregeling waarnaar in artikel 5, lid 2.1. wordt verwezen. Ook is in een aantal gevallen niet duidelijk wat verstaan wordt onder hoofden nevenfuncties. Voorts worden de begrippen Functiezone en bestemming door elkaar gebruikt.

"Alhoewel de commissie het een goede zaak acht om te streven naar een globale bestemmingsmethodiek, hecht zij tevens belangrijke betekenis aan inzichtelijkheid en hanteerbaarheid van het plan. Met het oog daarop is een nadere beschouwing van het juridisch stelsel geboden (Cat.II).

In artikel 5.2.2.b is opgenomen dat tenminste tot 1994 maximaal 2 supermarkten zijn toegelaten. Gelet op de vaststellingsdatum van het plan is dit niet doelmatig. In de toelichting wordt gesproken over de locatie Pennings aan de Raadhuisstraat. Deze locatie zou geschikt zijn voor volumineuze detailhandel. Die suggestie verdraagt zich niet met de voorschriften in artikel 5.2.2. Aanpassing is nodig (Cat.II)."

Onduidelijk is de regeling m.b.t. het wonen boven winkels.

Kantoren

"De commissie acht het wenselijk de kantoorfunctie, artikel 5.2.4. te binden aan een maximale toegelaten vloeroppervlakte. Gelet op de huidige vraag naar kantoorruimte en de al aanwezige restcapaciteit in de stadsregio dient een verdere uitbreiding te worden voorkomen (Cat.II)."

Parkeren

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat er in het gehele centrum kwantitatief voldoende parkeeraccommodatie is doch op bepaalde locaties vormt dit nu een probleem.

De commissie acht het nodig gelet op de centrumontwikkeling van Rosmalen de stap te zetten naar een parkeerbeheerbeleid.

Conclusie

De commissie vindt het een omissie in het plan dat in het geheel nog geen aandacht is geschonken aan de milieu-aspecten. Op dit punt maakt de commissie dan ook een voorbehoud met het advies hierin zo snel mogelijk te voorzien.

Algemeen en Ontwikkeling Centrumgebied.

Op basis van de opmerkingen van de P.P.C. op deze onderdelen alsmede na een nadere bestudering van deze problematiek is afgezien van de eerdere benadering met een bovenmaat voor het aantal toelaatbare m² verkoopvloeroppervlak, alsmede het daaraan gekoppelde evaluatiemoment. Gekozen is voor een concentratiebeleid voor nieuwe detailhandelsvestigingen binnen de zone "Centrumvoorzieningen A".

Het gemeentebestuur van Rosmalen is evenals de P.P.C. voorstander van een grootschaligere ontwikkeling van het gebied Dorpsstraat-Zuid echter uitsluitend in relatie tot de ontwikkelingen ten aanzien van Rosmalen-Noord. Zodra duidelijkheid bestaat over die ontwikkelingen zal de situatie opnieuw worden bezien. Tot dat moment voor het gebied Dorpsstraat-Zuid gekozen voor de zone "Centrumvoorzieningen B", waarbij de eerder opgenomen wijzigingsbevoegdheid, gekoppeld aan het evaluatiemoment voor het Distributie planologisch onderzoek, is komen te vervallen. De bestaande detailhandelsvestigingen binnen deze zone mogen 15% van het bestaande verkoopvloeroppervlak uitbreiden.

Milieuparagraaf

De milieuparagraaf was niet opgenomen omdat ten tijde van de insturing in het vooroverleg niet alle relevante stukken voorhanden waren. De milieuparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 10 van deze toelichting.

Financieel-economische aspecten

P.M.

Juridische aspecten

Naar aanleiding van deze opmerkingen is het plan op diverse onderdelen aangepast, teneinde te kunnen voldoen aan de door de P.P.C. verlangde inzichtelijkheid, duidelijkheid en consistentie.

Zo is ervoor gekozen om de oorspronkelijk gehanteerde twee plankaarten te integreren tot één plankaart. Uitgangspunt voor de nieuwe plankaart was uiteraard de leesbaarheid en hanteerbaarheid van de plankaart.

De voorschriften zijn integraal bezien op consistentie. Ook zijn diverse redacties in de voorschriften aangepast teneinde de duidelijkheid, leesbaarheid en hanteerbaarheid te vergroten, danwel omissies in de voorschriften op te heffen.

Het nu voorliggende plan voldoet aan de door de P.P.C. gevraagde inzichtelijkheid en hanteerbaarheid.

Kantoren

In de voorschriften is de nadere toevoeging opgenomen dat de te vestigen kantoren uitsluitend van lokaal verzorgende aard mogen zijn, teneinde onbeperkte vestigingsmogelijkheden te voorkomen. Een maximale oppervlakte voor kantoren is niet opgenomen aangezien een dergelijke beperking niet doelmatig lijkt.

- b. Ministerie van Economische Zaken
Zie de reactie op het advies van de P.P.C.
- c. Waterschap de Maaskant
Het Waterschap de Maaskant plaats de volgende opmerking:
Binnen het bestemmingsplan is nabij de Vendelierstraat een riooloverstort aanwezig. De lozingsvoorschriften t.a.v. riooloverstorten in het kader van het nu geldende waterhuishoudingsbeleid zijn aanmerkelijk verscherpt. Dit kan er o.m. in resulteren dat in de toekomst ook bij voornoemde riooloverstort, randvoorzieningen dienen te worden aangebracht.
Het waterschap verzoekt hiervoor de benodigde ruimte in het plan te reserveren.
- P.M.
- d. Ministerie van VROM
Zij verwijzen voor eventuele opmerkingen naar het P.P.C.-advies.
- e. Ondernemersvereniging Kom Rosmalen
De Ondernemingsvereniging Kom Rosmalen heeft opmerkingen t.a.v. de volgende onderwerpen:

De parkeerbalans

De ondernemingsvereniging is van mening dat wanneer er zo'n hoge importantie wordt toegekend aan de parkeerbalans, deze helder en duidelijk en toegankelijk voor iedere lezer dient te zijn.

Zij verzoeken danook de moeilijk te ontcijferen parkeerbalans te vervangen door een PARKEERBELEIDSNOTA, waarin duidelijk uiteengezet wordt wat de uitgangspunten/normen zijn en hoe deze zich verhouden ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Het parkeren

Zij zetten vraagtekens bij de volgende, in het bestemmingsplan genoemde ontwikkelingen:

- In bijlage 9a wordt aangegeven dat het gebied ex. Ch. Hanegraaf in 1993 gerealiseerd zal worden;
- Het fietspad naast het kerkhof staat voor het jaar 1994 gepland;
- De aanleg van de Smederijstraat met parkeerplaatsen staat gepland voor 1994, gegevens ontbreken over het aantal parkeerplaatsen;
- De uitbreiding van het parkeerterrein achter de Kentering met 59 parkeerplaatsen is pas gepland voor 1995;
- De parkeerbalans toont een tekort van 41 parkeerplaatsen, waarbij wel wordt aangegeven waar zij zullen komen maar niet wanneer;
- Bij verdere uitbreiding na 1995 in de directe omgeving van het kernwinkelgebied ruimtelijk/fysiek is voldoende ruimte aanwezig om in de ontstane parkeerbehoefte te voorzien; waar liggen deze mogelijkheden?

Dorpsstraat-Zuid

Zij zijn nu reeds voorstander van een ruime benadering van de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande detailhandelsvestigingen in dit gebied (het eerste gebied waar de verdere uitbreiding van het kernwinkelapparaat dient plaats te vinden). Zij verzoeken nu reeds de ontwikkelingsmogelijkheden in het voornoemde gebied ruimer te maken dan de in artikel 5.2.2.b van de voorschriften aangegeven 15%.

Evaluatie versterking detailhandelsfunctie

De uiteenzetting op pag. 47 t/m 49 van de toelichting over de distributie-planologische uitbreidingsmogelijkheden vormt een onduidelijk verhaal. Zij dringen aan op een spoedige evaluatie van het d.p.o., zodat de gehanteerde uitbreidingsmaat van 2955 m² geactualiseerd kan worden.

Schoolstraat

Op plankaart 1 wordt aangegeven dat de groenstrook zal worden omgezet in parkeerruimte en het oorlogsmonument op deze plaats zal verdwijnen. Ondanks het grote belang dat ondernemers stellen in de parkeercapaciteit, menen zowel ondernemers als particulieren dat handhaving van het monument een dermate groot sociaal belang dient, dat de commercie hieraan ondergeschikt dient te zijn.

Bouwgrondbelasting

Welke stappen zijn van gemeentewege ondernomen om toepassing van een exploitatieverordening, gebaseerd op wilsovereenstemming tussen particuliere grondeigenaar en gemeente, te realiseren?
In paragraaf 11.3 ontbreekt het exploitatie-overzicht.

Parkeerbalans

De parkeerbalans is geactualiseerd en verduidelijkt, en als bijlage bij de toelichting opgenomen.

*Dorpsstraat-Zuid en evaluatie versterking detailhandelsfunctie.
Verwezen wordt naar de reactie op het advies van de P.P.C.*

Schoolstraat

Verwezen wordt naar de reactie op de inspraakreactie van de bewoners van de Schoolstraat.

Bouwgrondbelasting

Met de ondernemersvereniging zijn diverse onderhandelingen gevoerd ten aanzien van een te sluiten exploitatie-overeenkomst, echter zonder concreet resultaat. Formeel bestaat op dit moment nog steeds de mogelijkheid een exploitatie-overeenkomst te sluiten. In het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is uitgegaan van bouwgrondbelasting voor het geval dat niet tijdig een exploitatie-overeenkomst tot stand komt.

f. Heemkundekring - Rosmalen

Volgens de Heemkundekring-Rosmalen is de gedachte dat de ontwikkeling gebaseerd dient te zijn op de historische structuur van het dorp niet terug te vinden in het plan. Wat verstaat de gemeente onder historische structuur?

Zij doen de suggestie om de panden genoemd in het M.I.P.-rapport als beeldbepalende bebouwing te handhaven en er uiterst zorgvuldig mee om te gaan, ook in het geval van verbouwing. Zij stellen voor hun werkgroep Beeldbepalende Bebouwing hierbij in te schakelen.

In het nu voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zijn in tegenstelling tot het voorontwerp-bestemmingsplan meer panden aangemerkt als "cultuurhistorisch waardevol" teneinde recht te doen aan de waarde van deze panden en deze waarden beter te kunnen behouden en beschermen.

g. Nederlandse Spoorwegen

De Nederlandse Spoorwegen hebben het volgende op te merken:

- * NS is voornemens een stuk grond aan te kopen en toe te voegen aan de spoorbaan; zij verzoeken de bestemmingsplangrens hierop aan te passen;
 - * NS wil de stationsrijwielstallingen uitbreiden; zij verzoeken de bestemmingsplan- en bestemmingsgrens op de uitbreidingsplannen af te stemmen;
 - * volgens de NS bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen geen 1000 m², zoals vermeld in artikel 10. sub. A.1, maar 3000 m²;
- Daarnaast attenderen zij erop, dat voor een akoestisch onderzoek betreffende spoorweglawaaï in de toekomstige situatie de railgegevens uit het zogenaamde "Prognose 2000" gehanteerd dienen te worden.

* *De bestemmingsplangrens is hierop aangepast.*

* *Deze uitbreiding zal nader worden gezien in relatie tot de eigendomsverhoudingen.*

* *De voorschriften zijn hierop aangepast.*

12.2 Vaststelling.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" heeft vanaf 19 augustus 1994 gedurende 4 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er een aantal zienswijzen ingekomen.

Naar aanleiding van deze ingediende zienswijzen en een aantal ambtshalve wijzigingen is het voorliggende bestemmingsplan op 8 december 1994 gewijzigd vastgesteld. Voor de weerlegging van de ingebrachte zienswijzen en de aard van de wijzigingen wordt verwezen naar het als bijlage E aan deze toelichting toegevoegde raadsvoorstel en -besluit.

bijlagen

bij de toelichting

ROSMALEN

**BIJLAGE A. bij de toelichting
HERINRICHTING van de OPENBARE
RUIMTE in het CENTRUM.**

**'s-Hertogenbosch
December 1992**

Bijlage A. bij de toelichting.

HERINRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE IN HET CENTRUM NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

I. ALGEMEEN.

De in deze nota beschreven kwalitatieve aspecten zullen via de zgn beschrijving in hoofdlijnen aan het nieuwe bestemmingsplan "Centrum" worden "aangehaakt". Voorafgaan hieraan zal deze nota een beperkte vaststellingsprocedure ondergaan (horen direct belanghebbenden -behandeling in de VROM-vaststelling door B&W). Via eenzelfde procedure kunnen wijzigingen in deze nota worden aangebracht.

Het kader, waarbinnen het herinrichtingsplan wordt ontwikkeld, is in de eerste plaats bepaald door de "STRUCTUURVISIE-ONTWIKKELINGSBEELD CENTRUM ROSMALEN". Met name in hoofdstuk 5 wordt een aantal doelstellingen geformuleerd en worden maatregelen aangekondigd die te maken hebben met de kwaliteitsverbetering van de winkels c.q. het winkelaanbod en de z.g. verblijfsgebieden (meestal in de vorm van pleinen). Voorts heeft de mogelijkheid van kostenverhaal (bouwgrondbelasting) bij het opstellen van het inrichtingsplan een belangrijke rol gespeeld. Aan dit aspect zal op korte termijn in het kader van het zgn. bekostigingsbesluit aandacht worden besteed.

Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum staan 2 zaken uit de structuurvisie centraal:

- A. HET CREËREN VAN EEN KERNWINKELGEBIED EN
- B. HET REALISEREN VAN HOOGWAARDIGE VERBLIJFSGEBIEDEN.

Beide gebieden onderscheiden zich qua functie zodat het als vanzelfsprekend lijkt dat dit ook in de vormgeving tot uitdrukking wordt gebracht.

De globale aanduiding "WINKELERF" op de structuurvisie-plankaart is in dit geval de gemeenschappelijke "onderlegger". Voor het herinrichtingsplan zal dit gegeven in het kernwinkelgebied en de uitlopers daarvan direct herkenbaar zijn middels een gelijksoortig straatpatroon. Uitgangspunt hierbij is een zoveel mogelijk hergebruik van het bestaande bestratingsmateriaal. Op de bijgevoegde tekening van de eventueel toe te passen bestratingspatronen en materialen, is getracht aan te geven hoe een dergelijke bestrating er in principe uit zou kunnen zien (het uitvoeren van deze tekening als proefvlak wordt overwogen).

In de structuurvisie is uitgebreid beschreven op welke wijze centrubepalende activiteiten aan kwaliteit kunnen winnen. Derhalve kan in deze notitie volstaan worden met een schematische opsomming van de doelstellingen en de vormgevingsmiddelen t.b.v. de herinrichting van kernwinkel- en verblijfsgebieden. In hoofdlijnen is in deze schema's af te lezen met welke praktische middelen een ruimtelijke samenhang kan worden ontwikkeld tussen de z.g. verblijfsgebieden. Tevens is aangegeven welke vormgevingsmiddelen zijn ingezet om de relatie te leggen tussen winkelgebieden en verblijfsgebieden. Cruciaal daarbij zijn het Driesprongplein als belangrijkste ontmoetingsplek in het centrum en de kruising tussen Dorpsstraat-noord en passage/doorsteek als winkelconcentratiegebied. Uit het schema blijkt ook de grotere aandacht voor het z.g. "kenteringplein" als verblijfsgebied.

De recente ontwikkelingen en de nog op stapel staande projecten in dit gebied zijn voldoende aanleiding om reeds thans, enigszins aanvullend aan de structuurvisie, deze "uithoek" wat nadrukkelijker bij de centrumvorming te betrekken.

Daarnaast wordt in deze notitie aandacht geschonken aan zaken die het streven naar samenhang in het centrum, ondersteunen.

Onder het hoofdstuk BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN zullen in die zin kleurafstemming, straatmeubilair, verlichting, fietsstructuur, stallingen, en de herinrichting van de Markt aan de orde komen.

Tenslotte zijn op de tekening "ONTWERPUITGANGSPUNTEN VOOR DE HERINRICHTING OPENBAAR GEBIED CENTRUM", de belangrijkste voorstellen voor kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte, in beeld gebracht.

II. SCHEMA'S.

A. KERNWINKELGEBIED

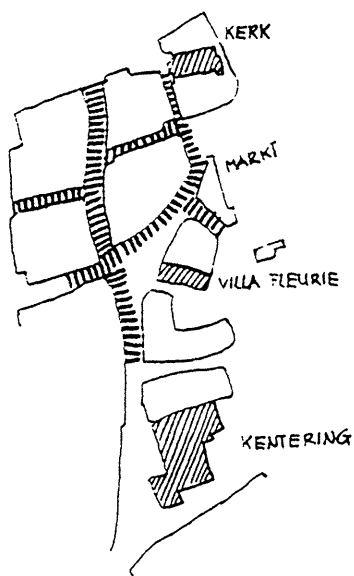
B. VERBLIJFSGEBIEDEN

SCHEMA A: KERNWINKELGEBIED

DOELSTELLING

MIDDELEN

1.



Gefaseerd realiseren van een voetgangersgebied

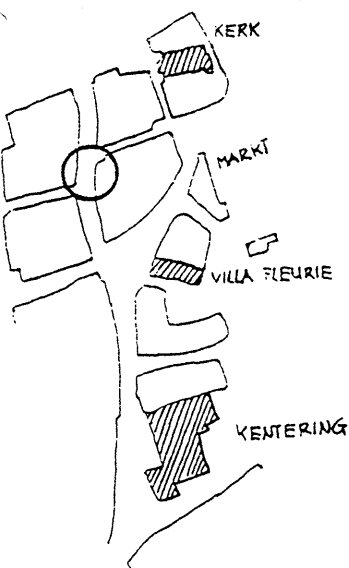
Ontwikkelen van een herkenbaar straatpatroon, met toepassing van bestaand materiaal.

Materiaal:

Rosmalens bont dikformaat in blokverband, afgewisseld met kontrasterende banden.
(van +/- 70 cmbreed)
("cobble stones" of
15 X 15 tegels)

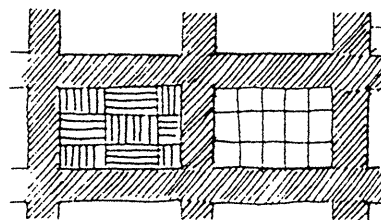
zie documentatienr.: 1.

2.



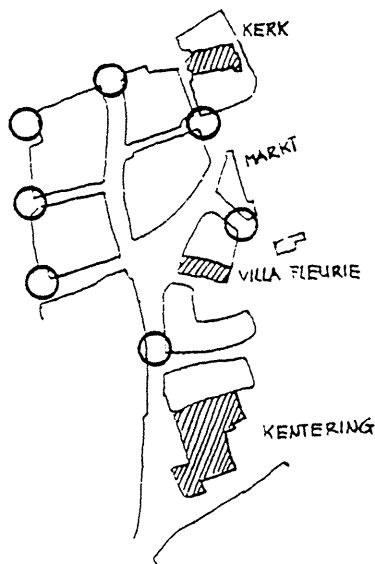
Middelpunt van winkelactiviteiten accentueren, dwz. het druktebeeld ondersteunen.
Andere activiteiten (bv. fietsen) hieraan ondergeschikt maken.

M.b.v. "kontrasterende banden" het straatpatroon verdichten op de volgende wijze:

Materiaal:

"Rosmalens bont" dikformaat afwijkend gestraat t.o.v. voetgangersgebied.
Kontrasterende banden.
("cobble stones" of
15 x 15 tegels)

3.



Op strategische plekken het winkelgebied herkenbaar maken; hieronder valt ook het realiseren op die lokaties van gebouwen van uitzonderlijke architectonische kwaliteit.

Zowel "op de grond", bijv. sierbestrating, als "in de hoogte", bijv. luifelconstructies, zijn toepassingen denkbaar.

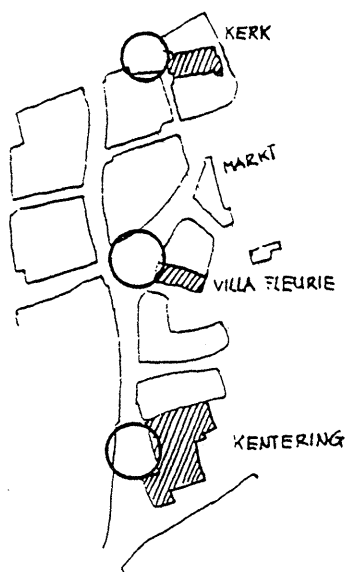
Materiaal: nader te bepalen

SCHEMA B.: VERBLIJFSGEBIEDEN

DOELSTELLINGEN

MIDDELEN

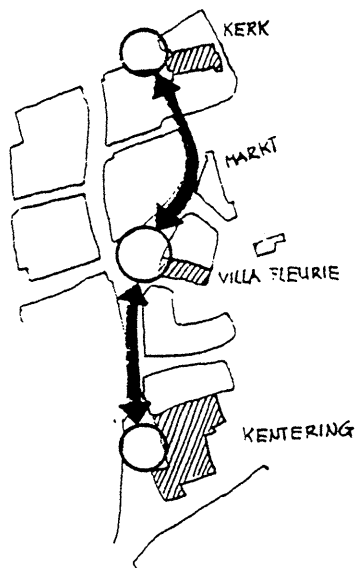
1.



Inrichting verblijfsgebieden afstemmen op ontmoeten, zitten, observeren e.d.

zie vormgeving Driesprongplein.
d.w.z. toepassing van
"Blanc de Bierges" met
"cobble stones".

2.



Samenhang creëren tussen de drie belangrijkste verblijfsgebieden met karakteristieke gebouwen:

1. Kentering met Kenteringplein.
2. Villa Fleurie met Driesprongplein.
3. Lambertuskerk met kerkplein.

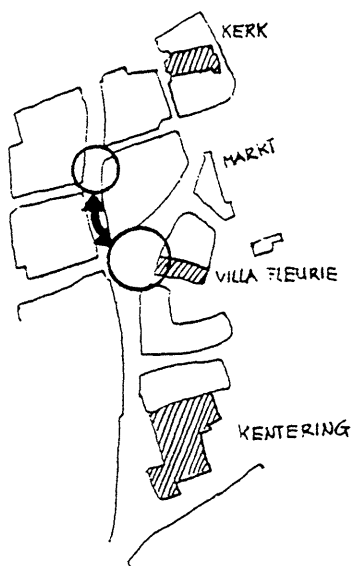
Gezien de aanwezigheid van beeldbepalende bomen, een sterke boomstructuur ontwikkelen die deze pleinen met elkaar verbindt.

Voor uitwerking: zie tekening.

Materiaal:
Forse (bestaande) bomen met gietijzeren boomkransen.

Documentatienr.: 2.

3.



Ruimtelijke samenhang bewerkstelligen tussen de verblijfsgebieden en het kernwinkelgebied.

In die zin een relatie leggen tussen het Driesprongplein en het "winkelplein" t.h.v. de doorsteek/passage.

Vormovereenkomst tussen beide gebieden. Alleen de invulling van de "vakken" is verschillend. (Blanc de Bierges t.o.v. rosmalens bont)

Ook in verticale zin, bijv. door lichtmasten kan een verwijzing, cq. relatie gelegd worden.

III. BIJZONDERE AANDACHTSPUNTEN.

Naast de z.g. grote lijn, de hoofdgedachte, is nog een aantal zaken van belang die de basisfilosofie ondersteunt en die derhalve toch een belangrijke bijdrage leveren aan de herkenbaarheid en samenhang in het centrum. Genoemd kunnen worden:

- Herinrichting van de Markt

De positie en de functie van de Markt is in dit geheel enigszins afwijkend aan de overige verblijfsgebieden daar dit plein niet echt een verblijfs-functie vervult. Echter de kwalitatieve meerwaarde van een heringerichte markt in samenhang met de nieuwe bebouwing van "Coenraad/v.Lier" leidt tot een algehele versterking van de identiteit van de gemeente Rosmalen.

In die zin verdient ook dat gebied bijzondere aandacht. De huidige Markt zal opgesplitst worden in een parkeerterrein in het noordelijk gedeelte en een terrein waar naast het parkeren ook evenementen kunnen plaatsvinden, nl. in het zuidelijk gedeelte. In de vormgeving zal dit gegeven ook uitdrukking komen. Voor het "zuidplein" betekent dat toepassing van de reeds aanwezige gebakken klinkers en voor het noordelijk gedeelte wordt een nader te bepalen parkeerterreinbestrating voorgesteld. De scheiding tussen beide terreinen zal gevormd worden door een fietspad dat deel uitmaakt van de hoofd-fiets-structuur door het centrum.

Om de maatvoering van het zuidelijk pleingedeelte te ervaren is middels een z.g. pleinrandzone (zie tekening) gezocht naar een relatie met het nu in aanbouw zijnde complex. Deze "omzoming" kan bestaan uit een qua kleur en materiaal contrasterende strook die daarnaast nog iets verhoogd wordt aangelegd. Wezenlijk in dit verhaal is een markant verticaal element dat nadrukkelijk de hoek van het plein bepaalt. Op tekening is dit door de aanduiding "BIJZONDER MARKERINGSELEMENT" aangegeven. Voorstelbaar op die plek is het plaatsen van een telefooncel gecombineerd met informatieborden.

Naast dit element zal het geplande "podium" tegenover de pastorie (waarvan de contouren overigens al zichtbaar zijn) een naar verwachting dominante rol vervullen in de ontmoetingsfunctie. Als suggestie voor materiaaltoepassing op het podium kan gedacht worden aan betegels van een royaal formaat (b.v. 50x50) (doc.nr.5)) waarin een vergroot schaakbord is verwerkt. Ten behoeve van allerlei (muziek)voorstellingen kan het podium aangevuld worden met een "pergola-achtige" constructie die op een redelijk simpele wijze kan zorgen voor een overdekte situatie (bij slecht weer!). Verder kunnen door hellingbanen en trappen in een specifieke vormgeving uitstekende voorwaarden geschapen worden voor het verbeteren van de verblijfsfunctie.

- Aanleg van een fietsstructuur

Globaal ligt deze structuur op de plaats waar zich nu nog de z.g. kinderkopjes bevinden die, zoals bekend, grotendeels uit het straatbeeld gaan verdwijnen. De fietsstructuur (zie tekening) zal enigszins verdiept aangelegd worden (ca. 4 cm.) (doc.nr.8) waardoor toch enige regulering ontstaat tussen het winkelend publiek en de (brom)fietsers.

Het is de bedoeling om kleinschalig gebakken materiaal, enigszins contraste- rend met het te creëren winkelerf, toe te passen. (doc.nr.7)

Bij het begin c.q. einde van deze fietsstructuur zou een typisch rosmalens element het beeld kunnen verrijken. Te overwegen valt om het "rosmalense wiel" als onderdeel van het gemeentelijk wapen, op een gestyleerde wijze in te straten in het fietspad en als zodanig een duidelijk markeringselement in het centrum te laten zijn. Overigens kan het fietspad wel gebruikt worden om het laden en lossen mogelijk te maken.

Op een aantal strategische plekken zullen (overdekte)fietsenstallingen (doc.nr.14) geplaatst worden in een vormgeving die passend is in het vernieuwde centrum.

- Kleurafstemming

In nader te bepalen hoeveelheden zal nieuw straatmeubilair zoals banken, afzetpaaltjes, bloembakken, fietsrekken etc. (doc.nr.10 t/m 13) geplaatst worden. Uitgangspunt bij plaatsing is dat genoemde elementen op een of andere wijze "vastzitten" aan de donkere banden (doc.nr.1) in het voetgangersgebied. Om ook op het kleinste niveau de samenhang en herkenbaarheid te zien, zal het straatmeubilair en aanverwante zaken in dezelfde kleur uitgevoerd worden.

Vooralsnog is gekozen voor een donkerrode kleur. (doc.nr.12)

- Verlichting

Ook de nieuwe verlichtingsarmaturen en lichtmasten (doc.nr.9) zullen in dezelfde kleur uitgevoerd worden. De plaats van de masten is min of meer bepaald conform de tekening. Uitgangspunt hierbij is dat de verlichting door zijn uitzonderlijke vormgeving een wezenlijke bijdrage dient te leveren in het streven naar herkenbaarheid en samenhang. In de praktijk zullen derhalve dezelfde lichtmasten geplaatst in de zones tussen de 3 pleinen en op deze ontmoetingsplekken zelf en vervolgens op het winkelconcentratiegebied t.h.v. de Passage/Doorsteek. De lichtmasten zullen eveneens geplaatst worden in de donkere banen zoals die in het voetgangersgebied zijn ingestraat.

- Specifieke (verticale) elementen

Naast de "pleinmarkering" zoals die wordt voorgesteld op het Marktpllein zijn op wat bescheidener schaal markante elementen voorstelbaar. Met name op de 3 pleinen kan door een juiste plaatsing van b.v. kunstwerken of door een combinatie van zitelementen en groentoepassingen, de juiste sfeer opgeroepen worden. In het kernwinkelgebied ligt dat wat moeilijker omdat dit gedeelte in verband met de verkeerstoegankelijkheid (o.a. bevoorrading) redelijk obstakelvrij dient te blijven.

Maar b.v. aan de Hoogstraatkant, Raadhuisstraat en de hoek Dorpsstraat/Schoolstraat liggen wellicht wat mogelijkheden voor een lichtvoetige, transparante luifelconstructie.

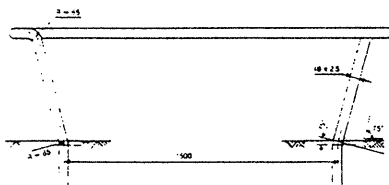
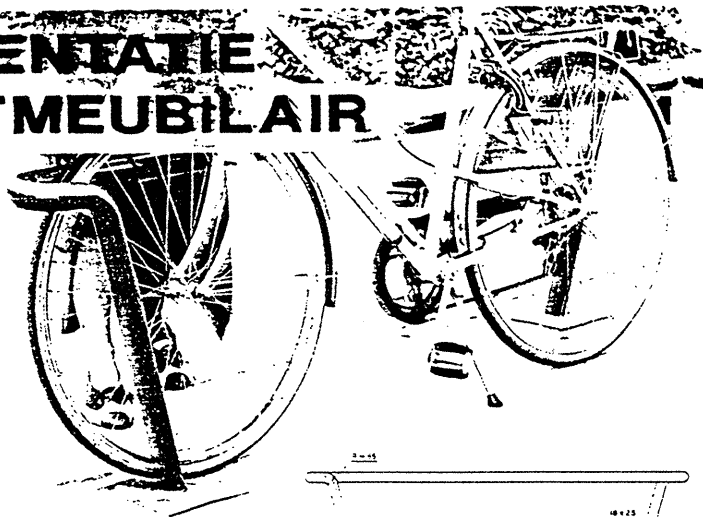
- Vaste standplaatsen/terrassen

In verband met de vergroting van de verblijfsfunctie van het centrumgebied spelen tevens de aanwezigheid van vaste standplaatsen en terrassen een wezenlijke rol. Voor deze activiteiten zullen gebieden aangegeven dienen te worden, waarop deze kunnen en mogen plaatsvinden. De winkel-, respectievelijk verblijfskwaliteit mogen hierdoor niet worden aangetast. Daartoe zullen nog nadere criteriabepaald moeten worden.

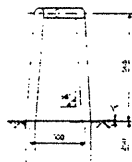
Om te komen tot een kwaliteitsbewaking van de openbare ruimte is eveneens een regeling noodzakelijk voor het uitstallen van waren of reclameborden. Voorstelbaar is de introductie van een gelimiteerde z.g. uitstalzone, aansluitend aan de winkelpui om er in ieder geval voor te zorgen dat de voetganger-/fietser-/brommer-doorstroming gewaarborgd blijft.

RO/S&V/CVA/25 maart 1992

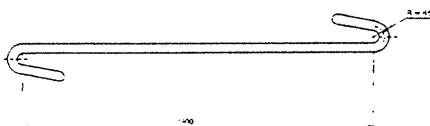
DOCUMENTATIE STRAATMEUBILAIR



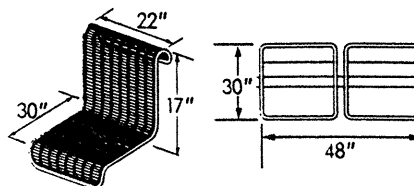
voor-aanzicht



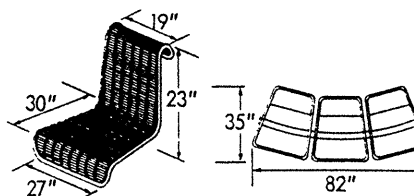
zij-aanzicht



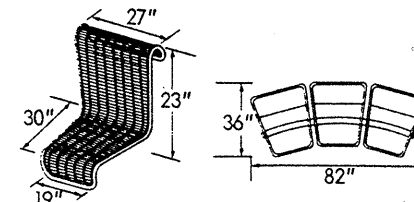
boven-aanzicht



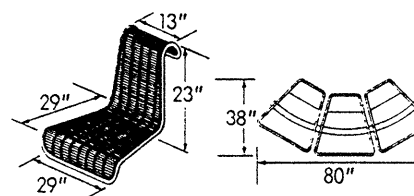
UF-5000 Series Straight Chairs



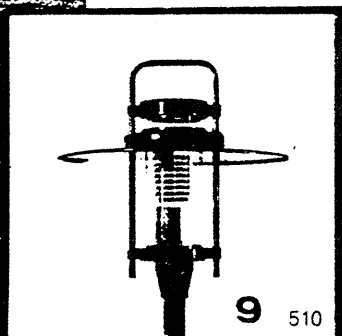
UF-5010 3 15° Convex Chairs



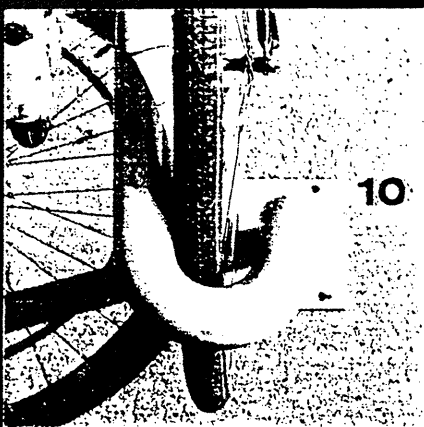
UF-5011 3 15° Concave Chairs



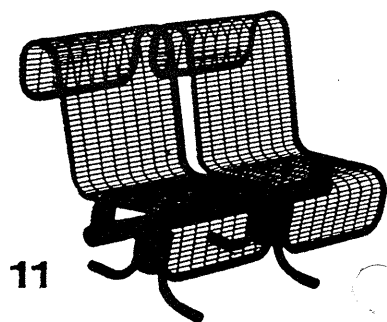
UF-5012 3 30° Convex Chairs



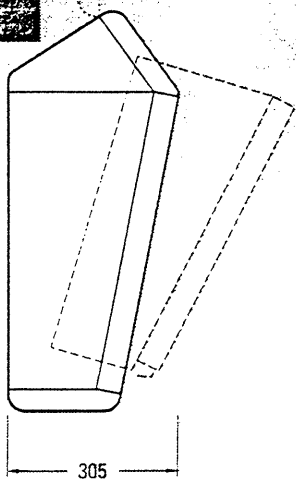
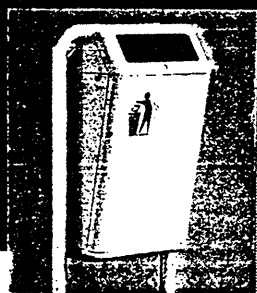
9 510



10



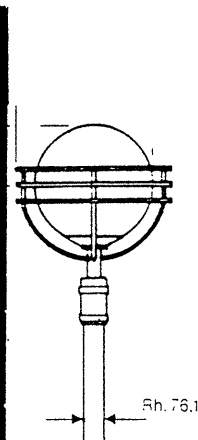
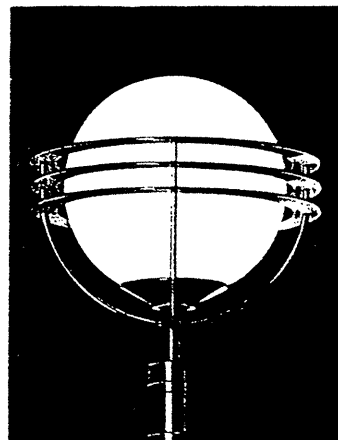
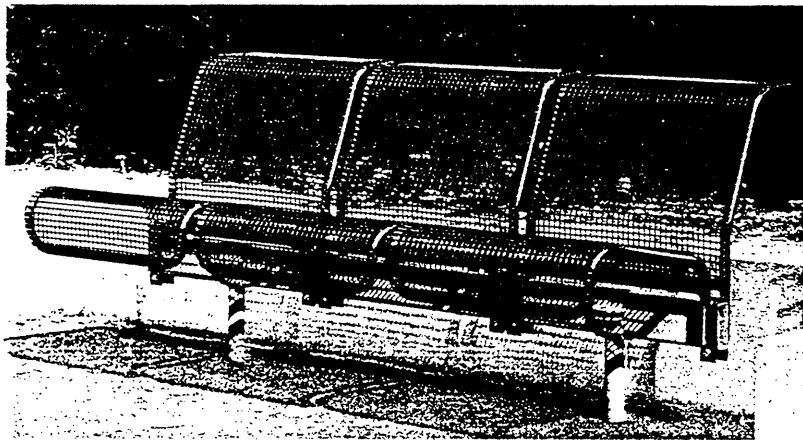
11



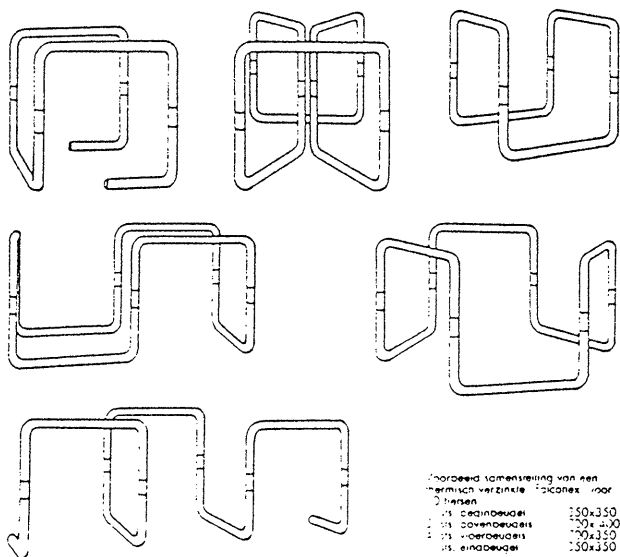
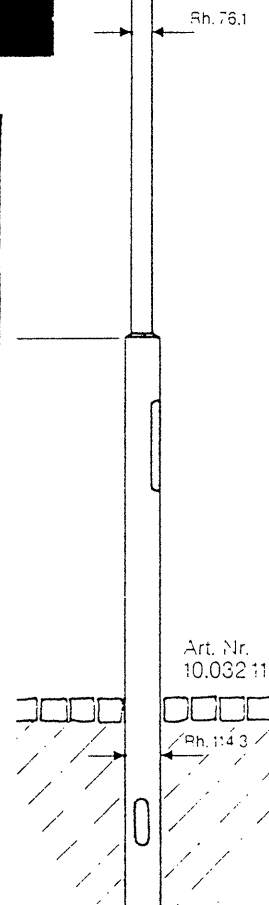
13

14

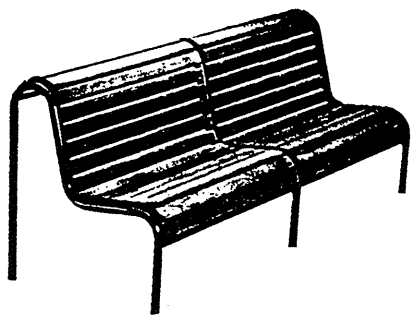




DOCUMENTA STRAATMEUBEL



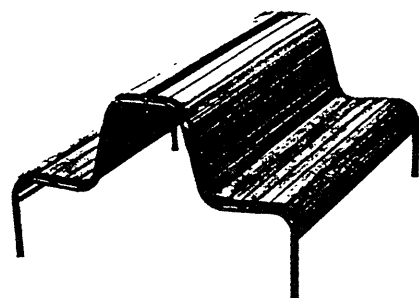
Voorbeeld van een
 meermisch verzinkt "pakket" voor
 2 fietsen
 1 st. eindbeugel 150x350
 1 st. bovenbeugel 150x400
 1 st. voerbeugel 150x350
 1 st. eindbeugel 150x350



UF-3108 8' Bench

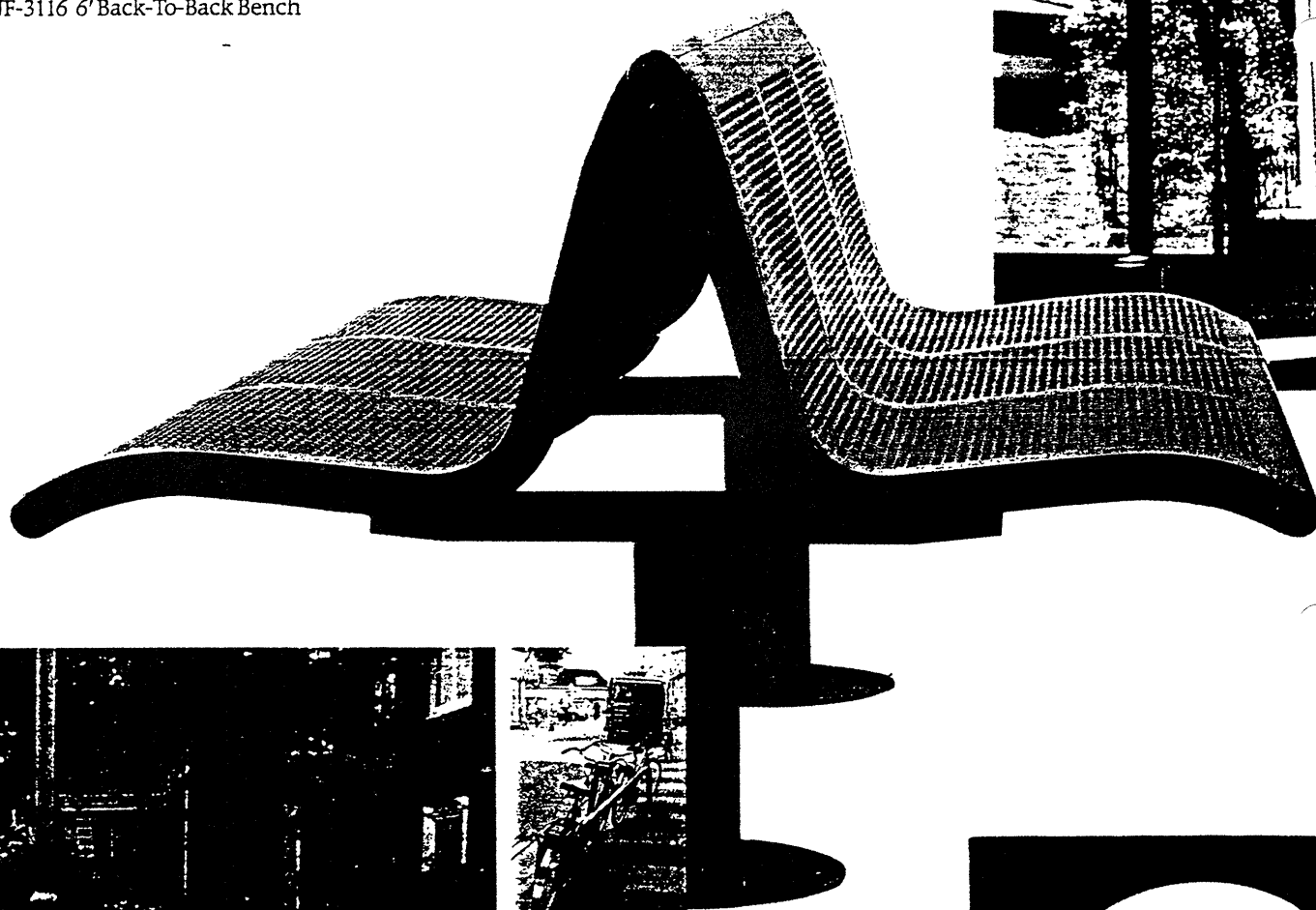


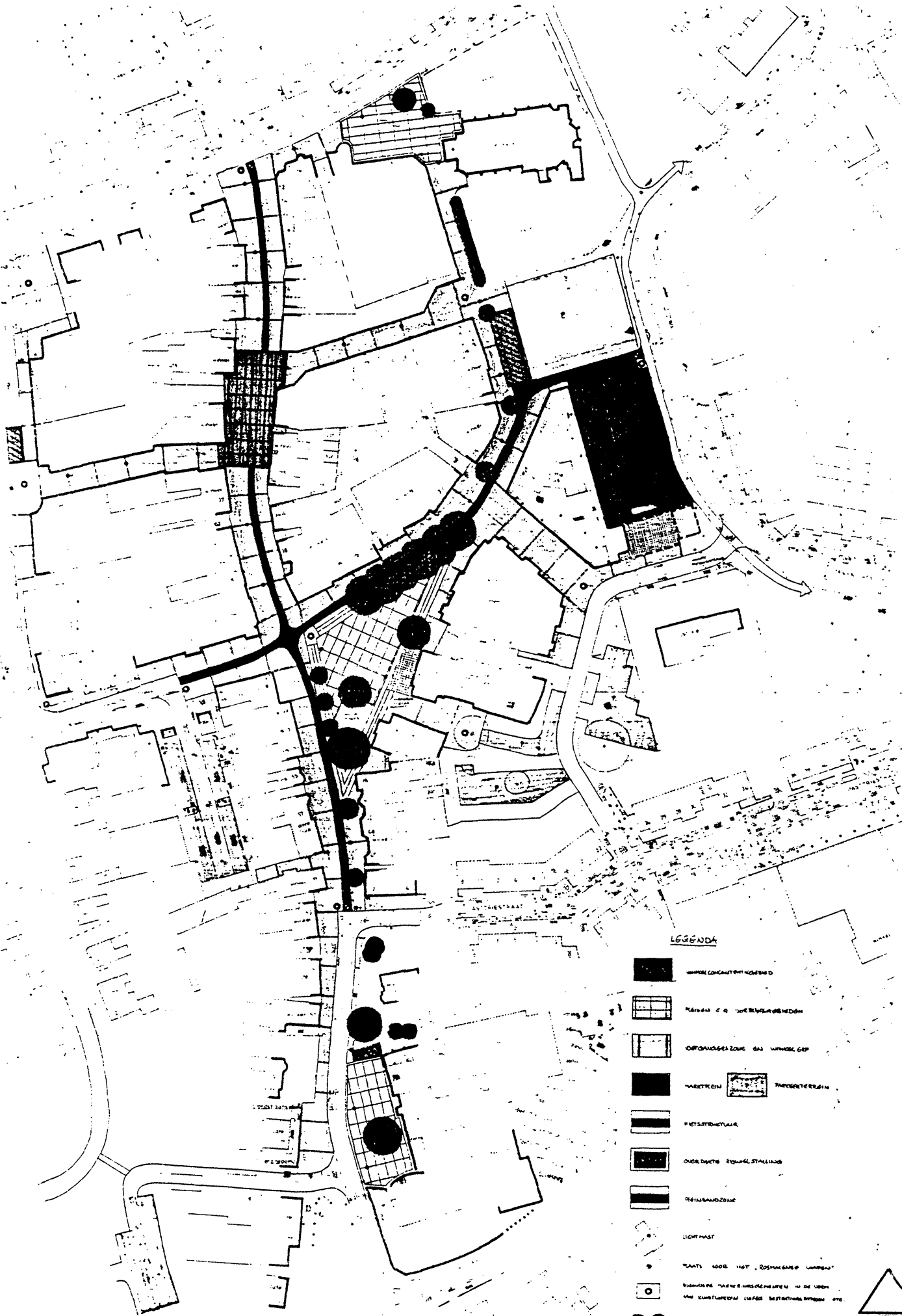
Beta



UF-3116 6' Back-To-Back Bench

DOCUMENTATIE STRAATMEUBILAIR



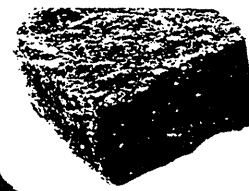


ONTWERPUITGANGSPUNTEN VOOR
DE HERINRICHTING OPEN BAAR
GEBIED

DOCUMENTATION

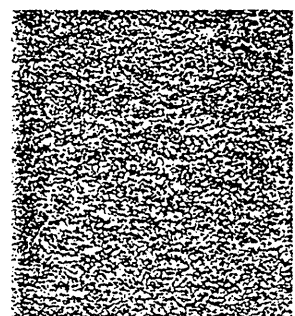
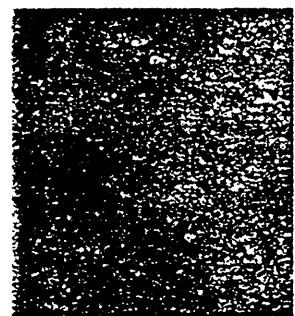
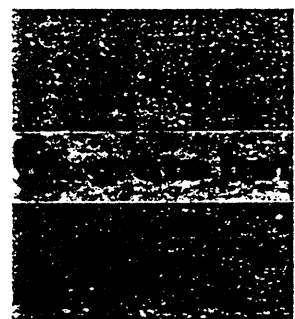
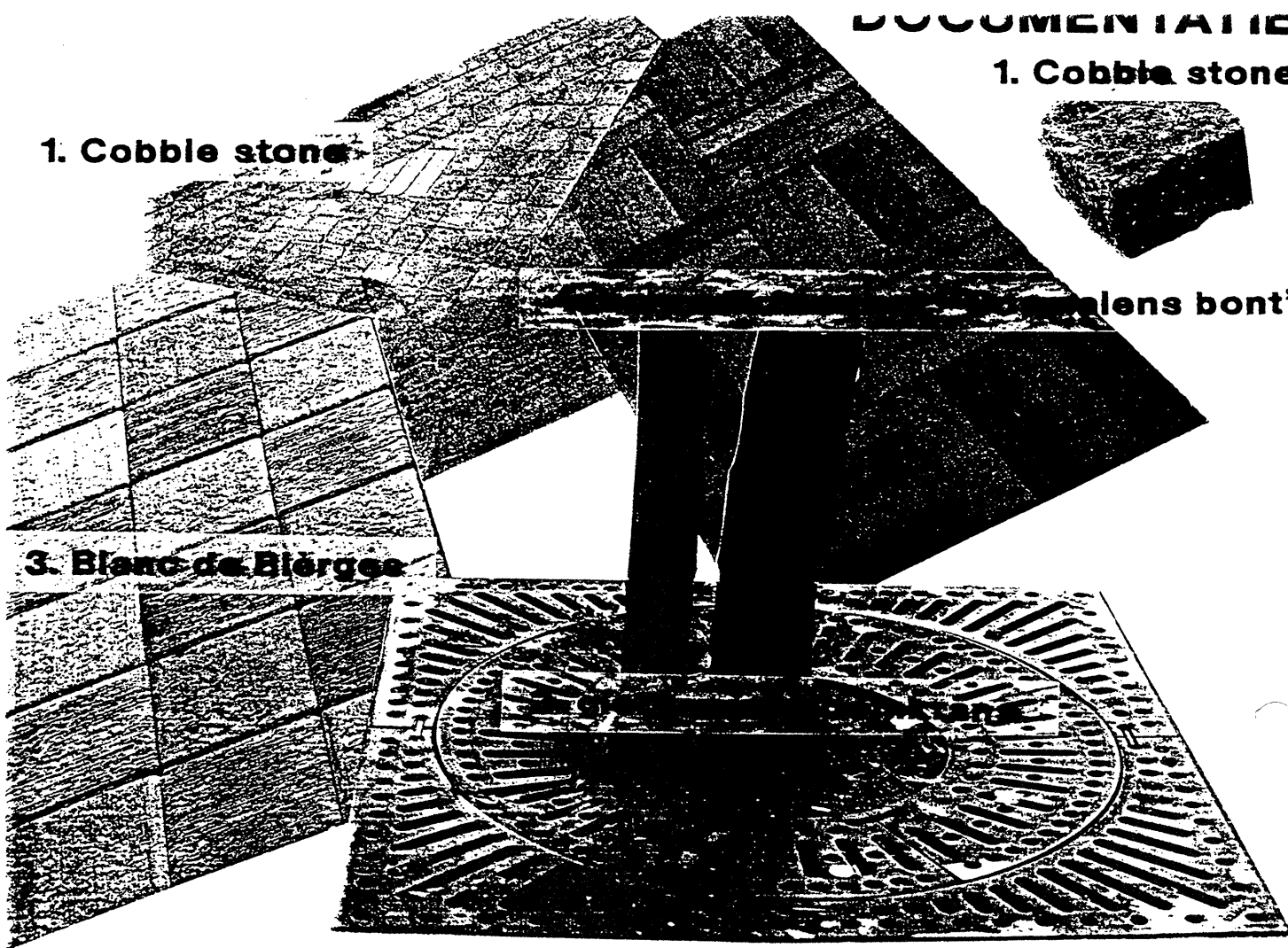
1. Cobble stone

1. Cobble stone

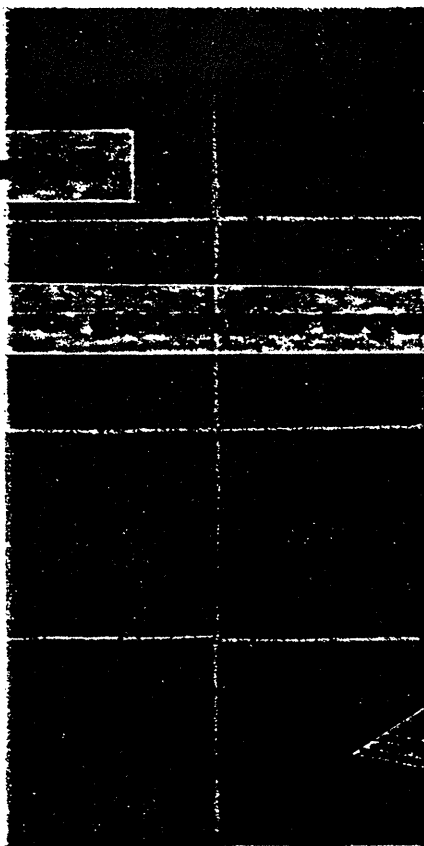


2. "Pavés en bont"

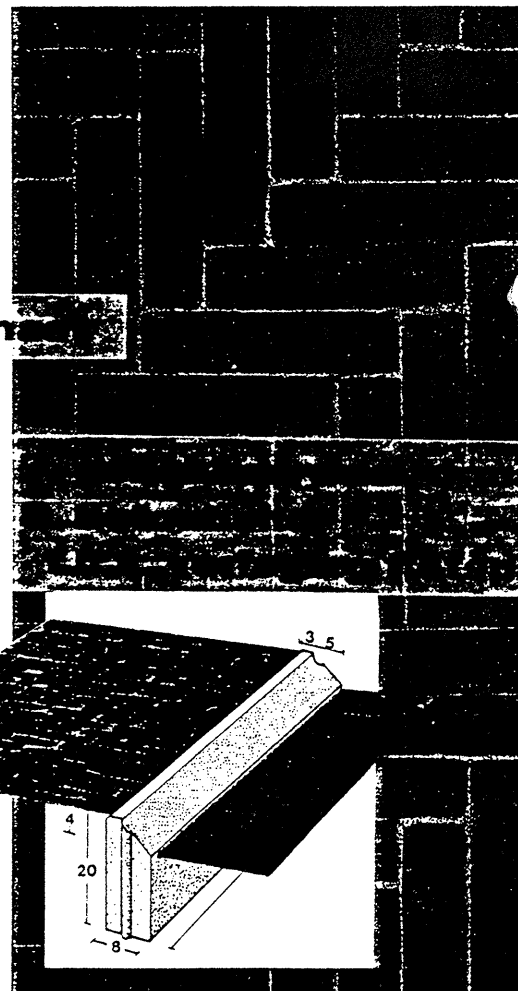
3. Blanc de Bièrge



4. "Pavés en bont"

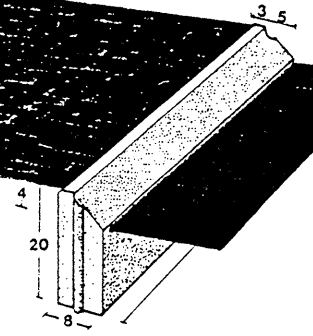


5. "Pavés en bont"

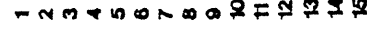


6. "Pavés en bont"

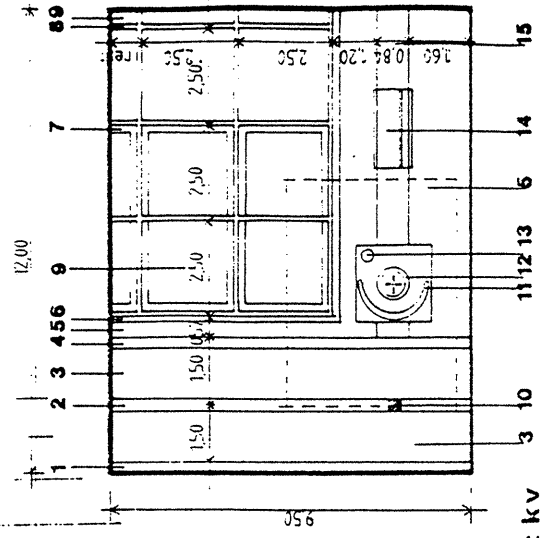
7. "Pavés en bont"



BESTRATINGEN CENTRUMPLAN RO8MALEN



1	trofiofband	beton	5, 20x20x100	halfsteensverband
2	molgoot	baksteen	dikformaat	halfsteensverband
3	fietsstrook	baksteen	dikformaat	halfsteensverband
4	trofiofband	beton	5, 20x20x100	
5	wandelgebied	beton	dikformaat	blokvverband
6	trofiofband	beton	13-15x25x100	
7	markering P-plaats	beton	cobble stones 14x14x10	zwart
8	markering P-plaats	beton	klinkerformaat blauw	
9	parkeerterrein	baksteen	dikformaat	halfsteensverband
10	straatgolk	gietijzer-beton	34x29x85	
11	boomring	staal	ø200	
12	boomkorf	staal	1,80 m ø50-100	
13	antiparkeerpaal	staal	ø12-8,5	
14	bank	staal	1,80x0,63	
15	wandelgebied	beton	cobble stones 14x14x10	zwart



datum: februari 1992 schaal: 1:25/200 getekend: kv

AANVULLING OP DE NOTA VAN UITGANGSPUNTEN HERINRICHTING CENTRUM VAN ROSMALEN.

Ten behoeve van de herinrichting is van de gekozen materialen een nadere onderbouwing van de gemaakte en de te maken keuzes noodzakelijk. De gekozen materialen zijn in twee hoofdcategorieën te verdelen.

- A. Bestratingsmaterialen
- B. Straatmeubilair.

Ad. A. Voor de bestratingsmaterialen betreft dit de volgende keuzes:

1. Verkoop bestaande materialen:

- a. restant gebakken dikformaten straatsteen - kleur: roodbruin
Volgens de berekende hoeveelheden blijft er nog een verkoopbare hoeveelheid over.
- b. alle granietkeien
In de oorspronkelijke opzet (structuurvisie) zouden de granietkeien worden toegepast in de parkeervakken. Door prijsaanbiedingen en meer gedetailleerde calculatie bleek verkoop hiervan en, in plaats daarvan, aankoop van cobblestones financieel voordeliger.
- c. gebakken waalformaat metselsteen (Torenstr.- Doordat zij op hun plat zijn gestraat lijken het klinkerformaten.)
Deze stenen hebben niet de kwaliteit (metselsteen) die de wij stellen aan de materialen die wij in de nieuwe situatie willen toepassen (beton dikformaten). Een koper voor deze stenen is nog niet bekend. Eventueel is afvoer naar een puinbreker noodzakelijk.

2. Hergebruik van bestaande materialen: (belangrijk uitgangspunt in de structuurvisie)

- a. beton dikformaten straatsteen - kleur: "Rosmalens bont"
Dit betreft de grootste hoeveelheid bestaand materiaal. Gekozen is voor hergebruik in winkelerf en loopstroken. Deze nemen in het centrumplan de grootste oppervlakte in.
- b. gebakken dikformaten straatsteen - kleur: roodbruin
Ook hiervan is een redelijk grote hoeveelheid beschikbaar. Gekozen is voor de volgende toepassingen:
 - langzaam-verkeers-route.
 Uitgaande van het fietscomfort zou toepassing van asfalt meer voor de hand liggen. Op grond van onderstaande overwegingen is echter toch gekozen voor de gebakken dikformaten:

- hergebruik van bestaand materiaal is uitgangspunt;
 - naast het winkelerf heeft de langzaam-verkeers-route in het centrumplan het grootste ruimtebeslag;
 - het fietscomfort op kleinschalig materiaal (dikformaat) is beter dan op grootschalig materiaal (tegels);
 - het gebruik van oude gebakken materialen ter plaatse van de oorspronkelijk ontsluitingsstructuur sluit beter aan bij het karakter van het dorp.
 - plein op de markt.
- Uitgaande van het bijzondere karakter van deze plek, gelegen aan het podium en de daarmee samenhangende, afwijkende, functie ten opzichte van de overige parkeer-ruimten, werd een bijzondere behandeling van het plein noodzakelijk geacht. Als basismateriaal is gekozen voor gebakken dikformaten vanwege hergebruik en vanwege het contrast. Bij het onderdeel "aankoop nieuwe materialen" is de "bijzondere" invulling nader onderbouwd.

3. Aankoop nieuwe materialen:

- a. Blanc-de-bierges tegels in diverse formaten - kleur: crème
- Toepassing:
- Driesprongplein
- De motivering van de keuze van dit materiaal heeft al plaatsgevonden bij de ontwikkeling van het Driesprongplein en is voor de volgende twee plekken eveneens van toepassing verklaard.
- Kerkplein
 - Bibliotheekplein
- * - kruising Dorpsstraat-winkelgalerij. Deze situering is als mogelijke toepassing toegevoegd, indien de beschikbare middelen dit mogelijk zouden maken.
- b. Cobble-stones klinkers in diverse formaten - kleur: zwart
- Toepassing:
- Driesprongplein
- De motivering van de keuze van dit materiaal heeft al plaatsgevonden bij de ontwikkeling van het Driesprongplein en is voor de volgende twee plekken eveneens van toepassing verklaard.
- Kerkplein
 - Bibliotheekplein
 - Winkelerf
- In het patroon van de pilaren bij het gebouw Coenraad-/v.Lier zijn in het bestratingsontwerp, ± 80cm brede, banden met Cobble-stones opgenomen.

Ter plaatse van de kruising Dorpsstraat-winkelgalerij, waar twee richtingen elkaar ontmoeten, ontstaat er een ruitpatroon. Deze ruiten zouden met een afwijkend bestratingsmateriaal (Blanc-de-bierges?) ingevuld kunnen worden.

- Parkeervakken

In plaats van de granietkeien is gekozen voor cobblestones (zie lb.). Daarnaast worden deze stenen ook toegepast als markering van de parkeervakken op het marktplaats bij het podium (marktplaats zuid).

c. Beton dikformaat straatsteen - kleur: ± Rosmalens bont

Door de fasering van de werkzaamheden is het niet altijd mogelijk om met een sluitende materiaalbegroting te werken. In dergelijke gevallen zullen dan ook nieuwe materialen aangeschaft moeten worden.

Toepassing:

- Winkelerf
- Loopstroken.

d. Gebakken waalformaat straatsteen - kleur: rood

Toepassing:

- Driesprongplein

De motivering van de keuze van dit materiaal heeft al plaatsgevonden bij de ontwikkeling van het Driesprongplein en is voor de volgende twee plekken eveneens van toepassing verklaard.

- Kerkplein
- Bibliotheekplein.

e. Beton klinkerformaat straatsteen - kleur: markeringsblauw

Toepassing:

- Parkeerterreinen

Door de gemeenteraad is in principe besloten het kernwinkelgebied en de directe omgeving ervan als zgn. blauwe zone aan te wijzen. In verband daarmee zijn we verplicht om een minimum aantal van deze stenen toe te passen als markering van de parkeerplaatsen.

- Marktplaats zuid

Omdat bij het ontwerpvisie hiervan was bepaald dat het duidelijk afwijkend moet zijn van de overige parkeerplaatsen is door de ontwerpers besloten om deze (verplichte) blauwe markeringsstenen toe te passen als decoratief element. Hierdoor werd zowel voldaan aan de wettelijke eisen als aan de ontwerpeisen.

f. Beton structuurtegel - kleur: nader te bepalen

Toepassing:

*

- Podium

Voor de definitieve materiaalkeuze wordt nog nader onderzoek verricht. Voorlopig is de keus gevallen op een betonnen structuurtegel gestraat in meerdere kleuren (bijv. crème; zwart en roodbruin) en maten (40x40cm en 20x20cm).

*

- Marktpllein zuid

Om het marktterrein bij het podium te laten aansluiten zal de 20x20-tegel ook worden toegepast in de verhoogde rand om het terrein. Vanwege het contrast met de donkere bestrating van het plein dient deze rand licht van kleur (crème?) te zijn.

g. Beton klinkerformaat straatsteen - kleur: heide

Toepassing:

- Rijbanen voor het autoverkeer (wegen en parkeerplaatsen)

h. Betonbanden diverse maten en vormen - kleur: grijs

Toepassing:

- Aan weerszijden van de langzaam-verkeers-route

Hier zullen betonbanden worden toegepast, die het hoogteverschil naar het winkelerf geleidelijk zal overbruggen.

- Diverse situaties

De overige betonbanden zullen in overeenstemming met hun functie en zoals te doen gebruikelijk voor Rosmalen worden toegepast.

i. Natuursteenbanden - kleur: grijs

Toepassing:

- Kerkplein

Om het plein nadrukkelijker bij de kerk te betrekken is bij de planopzet waar mogelijk gekozen voor de aanleg van trappen in plaats van keermuren bij het oplossen van de aanwezige hoogteverschillen.

Om bovendien aan te sluiten bij het historische karakter van de kerk worden hiervoor natuursteenbanden toegepast.

Ad. B. Voor het straatmeubilair betreft dit de volgende keuzes:

1. **Kleurkeuze**

- * - In aansluiting op de reeds in het centrum aanwezige kleuren is door ons gekozen voor RAL 3005-kleur voor al het straatmeubilair. Dit is een donkerrode kleur (Afhankelijk van de uitslag van het onderzoek naar de aanpassingsmogelijkheden van de plannen aan voorzieningen ten behoeve van gehandicapten kunnen hierin eventueel nog wijzigingen optreden).

2. **Verlichting**

Wat betreft de technische kwaliteiten zijn de voorgestelde armaturen vergelijkbaar te noemen. De keuze wordt dan voornamelijk bepaald door de vormgeving en wat dat voor mensen te betekenen heeft.

- De enquête van de winkeliersvereniging spreekt een duidelijke voorkeur uit voor de "nostalgische" verlichtingsarmatuur. Dit illustreert een hang naar het verleden die niet erg aansluit met de vernieuwing die het centrum momenteel doormaakt. Niet alleen een vernieuwing in structurele zin, maar tevens een vernieuwing in de vormgeving van de beeldbepalende elementen, zoals gebouwen; bestratingen en het overige straatmeubilair.
- Onze voorkeur gaat uit naar de lamp welke getoond is in de proefopstelling. Deze armatuur kenmerkt zich enerzijds door zijn eigentijdse karakter, anderzijds door een vormgeving die niet al te modieus en dus tijdgebonden is. Hierdoor zal juist deze lamp uitstekend aansluiten op het, zich in vele opzichten vernieuwende, hart van het dorp.

3. **Banken**

Allereerst dient de primaire keuze tussen hout (eventueel recyclingmateriaal) of metaal gemaakt te worden.

- Hout (Kunststof):
 - = voordelen: meestal aangenaam van temperatuur zacht min of meer natuurlijke uitstraling door houtkleur of donkerbruin bij kunststof
 - = nadelen: zacht, makkelijker te beschadigen onderhoudsintensief bij hout door kleur moeilijker inpasbaar in het nieuwe straatbeeld.

- Metaal:
 - = voordelen: hard, moeilijker te beschadigen onderhoudsex-tensief in elke kleur verkrijgbaar, dus altijd in/aan te passen
 - = nadelen: koud in de winter, warm in de zomer hard (som-mige metalen banken hebben een kunstof-coating om deze problemen te ondervangen).

Op basis van vorenstaande eigenschappen van spreken wij, in tegenstelling tot de keuze van de winkeliers, ons uit voor het toepassen van metalen banken. Bij de keuze van de modellen dienen wij ons te laten leiden door een afweging tussen kwali-teit, vormgeving en kostprijs. In deze afweging is de "draad"-bank met de hoge rugleuning het fraaist en heeft de hoogste prijs. De bank van geperforeerde staalplaat heeft de hoogste kwaliteit voor de laagste prijs. Onze voorkeur gaat dan ook uit naar deze laatstgenoemde bank zoals getoond in de proefopstel-ling. Aangetekend dient te worden dat de getoonde bank was uitgevoerd als driezitsbank met aparte zittingen. Afhankelijk van hetgeen men wil besteden kan ook gekozen worden voor de driezitsbank met drie zittingen aaneen. Iets minder fraai misschien, maar wel goedkoper.

4. Afvalbakken

De keuze hiervan lag vast. Bij het vaststellen van papierbakken voor Rosmalen is in eerdere instantie al de voorkeur voor deze afvalbak uitgesproken op grond van de kwaliteit en het bedie-ningsgemak.

5. Fietsenstalling/rekken/steunen

Bij het opstellen van de structuurvisie is de behoefte aan overdekte stallingsplaatsen (langparkeren) naar voren gekomen. Om de visuele openheid in het straatbeeld te behouden is gekozen van stallingen met transparante wanden en daken. Het al of niet gebruiken van fietsenrekken is nog onvoldoende onder-zocht. Ervaringen elders zullen worden gebruikt om de defini-tieve keuze te kunnen maken. Wel zullen in het winkelerf fietsensteunen worden toegepast. Enerzijds om stalling tegen gevels, bomen, afvalbakken e.d. te voorkomen, anderzijds om noodzakelijke begeleiding of afbakening te bewerkstelligen. Gekozen is voor de gebogen fietsensteun waarbij twee fietsen per steun geplaatst kunnen worden (kortparkeren).

6. Boombescherming

De stam van bomen in het centrum staan onder grote druk. Ook na herinrichting blijven (vracht)auto's door het gebied rijden, manoeuvreren en parkeren. Ook het stallen van fietsen tegen bomen is heel gewoon. Hierbij wordt de stam van de boom vaak beschadigd en daarmee verdwijnt op termijn de boom vanzelf. Het kiezen voor bomen in het centrum, betekend ook kiezen voor voldoende bescherming voor deze bomen. Kiezen voor bescherming betekend kiezen voor een middel. Ook hier de keuze tussen hout/kunststof of metaal. De keuze is gevallen op de metalen boomkorf, zoals getoond op het proefveld. Voordelen hiervan ten opzicht van andere materialen en vormen waren:

- inpasbaar in het nieuwe straatbeeld
- onderhoudsextensief
- geen bescherm paaljes meer nodig (vergelijk Hintham)
- geen boompalen nodig

7. Boomkrans

Naast de stam is het vooral de wortel van de boom die onder druk staat. Letterlijk zelfs. Het merendeel van de geplande bomen komen te staan in situaties waar ook zwaar vrachtverkeer kan en zal komen. Voorkomen moet worden dat de bodem dicht bij de stam teveel wordt verdicht, Door het aanbrengen van alleen aan de buitenrand dragende gietijzeren boomroosters, ontstaat er een onverdichte boomkrans van $\pm 150 \times 150$ cm. De hiervoor genoemde boomkorven worden aan deze boomkransen bevestigd en vormen zo een statisch geheel waarbinnen een boom in deze, voor zijn doen nogal extreme omstandigheden, nog een boomwaardig bestaan kan vinden.

8. Bloembakken

Hierover zijn nog geen voorstellen gedaan. Voorlopig voorziet de planvorming hierin nog niet.

9. Nutsvoorzieningen

Het op regelmatige afstanden opnemen van mogelijkheden om stroom- en watervoorzieningen te hebben in het centrum ten behoeve van allerlei activiteiten in nog onvoldoende uitgewerkt. Daarbij dient gelet te worden op inpasbaarheid in het openbaar gebied eventueel gecombineerd met ander straatmeubilair zoals de afvalbakken. Het verdient aanbeveling dit onderdeel nog eens nader te onderzoeken.

10. **Begeleidingspaaltjes**

De keuze voor het materiaal hoeft na het voorgaande eigenlijk niet meer te worden onderbouwd. Het zal inmiddels duidelijk zijn dat ook hier de voorkeur uitgaat naar metaal. De toepassing hiervan zou tot een minimum moeten worden beperkt. Helaas zal het niet voor iedereen even duidelijk (wenselijk) zijn dat men er niet met de auto op mag parkeren, zodat dit moet worden afgedwongen. Het gebruik van deze paaltjes kan echter, in combinatie met verkeersmaatregelen en politiecontrole (-optreden) drastisch in aantal worden beperkt.

TOELICHTING BIJ DE PARKEERBALANS ROSMALEN CENTRUM
Mei 1994

INLEIDING

Een parkeerbalans geeft cijfermatig een beeld voor een toekomstige situatie van enerzijds de behoefte aan parkeerplaatsen en anderzijds het aanbod van parkeerplaatsen in een bepaald gebied.

Voor het maken van de Rosmalense parkeerbalans voor het centrum is voor de eerste opzet het adviesbureau Goudappel Coffeng uit Deventer als extern verkeerskundig adviseur aangetrokken. Dit bureau adviseerde ook het bestuur over de meest wenselijke verkeersstructuur in het te vernieuwen centrum.

Bij de opzet van een parkeerbalans wordt eerst het totale onderzoeksgebied bepaald dat beschouwd moet worden. In Rosmalen betreft dat uiteraard het centrumgebied met de directe omgeving. Vervolgens is dit onderzoeksgebied verdeeld in gebiedjes, waarbinnen sprake is van acceptabele loopafstanden. ~~Aldus ontstonden er 22 gebiedjes, zoals op bijgaande kaart is aangegeven.~~ Van elk van deze gebiedjes zijn de 4 factoren onderzocht die tezamen de parkeerbehoefte daarvan vormen.

In elk gebiedje is namelijk (a) het aantal woningen geteld en met behulp van een opgave van de winkeliers en ondernemers is (b) het toenmalige aantal arbeidsplaatsen bepaald. Tenslotte is voor elk gebiedje het aantal m²'s verkoopvloeroppervlakte (VVO) opgemeten. Dat is gebeurd aan de hand van gedetailleerde kaarten. Deze oppervlaktes zijn vervolgens onderverdeeld, afhankelijk van de aanwezige branche, in (c) m²'s food en (d) m²'s non-food. De oppervlaktes die in bedrijfs- of kantoor sfeer liggen zijn beschouwd als m²'s non-food.

Deze inventarisatie is in eigen beheer gedaan medio 1991 en stond onder supervisie van het adviesbureau Goudappel Coffeng uit Deventer. Deze inventarisatie is dan ook terug te vinden aan het begin van bijlage 4 van het rapport van Bureau Goudappel Coffeng getiteld "Gemeente Rosmalen VERKEERSCIRCULATIE CENTRUM" d.d. 2 mei 1991.

Daarnaast is een uitgebreid parkeeronderzoek gedaan op de vrijdag-, en op de zaterdagmiddag. Ook is 's nachts de parkeerdruk in het openbaar gebied onderzocht. Aan de hand van kentekenregistratie is nagegaan of geparkeerd werd door een werknemer, bewoner of een bezoeker van het centrum. Op die wijze is aan de hand van het feitelijk gebruik de parkeernorm voor de Rosmalense centrumsituatie afgeleid. Voor de toenmalige centrumactiviteiten bleek toen dat volstaan kon worden met 425 parkeerplaatsen om de parkeerdruk tengevolge van die activiteiten op te vangen.

UITBREIDINGEN NA 1990

Het nieuwe bestemmingsplan voor het centrum moest gaan voorzien in een revitalisering onder andere door middel van uitbreiding van het winkelbestand (meer m² verkoopvloeroppervlakte en versterking van de woonfunctie in het centrum). In de Structuurvisie 1990, een beleidsvisie voorafgaande aan het nieuwe bestemmingsplan, is dan ook voorzien in uitbreidingen in de centrumgebied A tot en met E, welke aangegeven staan in m² Bruto vloeroppervlakte (BVO).

In de periode tot ongeveer medio 1994 zijn echter al, vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan, meer ontwikkelingen daadwerkelijk tot stand gebracht. Ook buiten de gebieden A t/m E.

In totaal belopen deze reeds gerealiseerde uitbreidingen 6774 m² bvo en 47 woningen.

Bovendien wordt thans nog voorzien in een nog verdergaande realisering van uitbreidingen. Deze staan vermeld onder het kopje "1995/96" en beslaan op basis van de huidige verwachtingen in totaal 3635 m² BVO en nog eens 65 woningen.

Voor de Rosmalense situatie bleek de omrekeningsfactor om te komen van BVO naar VVO 0,7 te bedragen.

Uiteraard hebben de reeds gerealiseerde en nog toekomstige uitbreidingen hun weerslag op de parkeerdruk.

Beleidsuitgangspunt is geweest om ondanks de toename van het autobezit en het autogebruik de parkeernormen van de situatie 1990 toe te passen, hetgeen in overeenstemming is met het landelijke beleid inzake de terugdringing van de automobiliteitsgroei. Door vooral ook versterking van de fietsstructuren in en rond het centrum en de invoering van een blauwe zone, die restricties stelt aan de parkeerduur, kan toepassing van deze normen gerechtvaardigd worden.

Omdat voor de toekomstige situatie de brancheverdeling onvoldoende bekend is (food of non-food), is voor de bepaling van de parkeernorm per 100 m² vvo het gemiddelde genomen van de food- en nonfood-norm. Een en ander resulteert er in dat voor de Rosmalense centrumsituatie gerekend mag worden met 3,94 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.

TOEKOMSTIGE PARKEERBEHOEFTE

Toepassing van deze norm op de gerealiseerde en toekomstige uitbreidingen geeft het volgende beeld.

Uitgaande van de beginsituatie 1990, waarvoor 425 parkeerplaatsen vereist waren, neemt door de reeds gerealiseerde uitbreiding (4742 m² vvo en 47 woningen), de parkeerbehoefte toe met $187 + 9$ tot een totaal van 621 plaatsen. Voor de reeds gerealiseerde en toekomstige woningen, wordt ervan uitgegaan dat deze alle een parkeervoorziening op eigen terrein hebben (parkeerkelder of anderszins). Daardoor hoeft slechts voor de parkeerdruk tengevolge van deze woningen op het openbare gebied (bijv voor bezoek) rekening gehouden te worden met 0,2 parkeerplaats per woning.

Door de toekomstige uitbreidingen (2545 vvo en 65 woningen), die voor de periode 1995/96 nog verwacht mogen worden, gaat de behoefte nog verder stijgen. De verwachte toekomstige uitbreidingen vergen namelijk nog eens $100 + 13$ parkeerplaatsen, waardoor het totaal uitkomt op $621 + 100 + 13 = 734$ parkeerplaatsen.

BESCHIKBARE OPENBARE PARKEERPLAATSEN

Voorzien moet worden in voldoende afdekking van de totale toekomstige behoefte. Dan pas is sprake van een evenwichtige parkeerbalans.

In deze tabel wordt aangegeven hoeveel parkeerplaatsen gedacht werden (conform de Structuurvisie), werkelijk zijn (medio 1994) of in de toekomst zullen komen in de diverse gebieden van het centrum en als zodanig voor het centumparkeren mogen worden meegeteld. Met name betreft dit laatste de parkeerplaatsen op het Gildeplein, die thans niet echt gebruikt worden voor het centumparkeren, maar in de toekomst wel die functie moeten krijgen. Dit wordt bewerkstelligd door de verplaatsing van de Aldi naar het Gildeplein en de verdere ontwikkeling van bouwactiviteiten aan de zuidzijde van het centrum richting dit plein.

De verschillen in de genoemde aantallen per gebied tussen medio 1994 en de situatie 1995/96 gepland, dienen beschouwd te worden als randvoorwaarde bij de toekomstige, nog te realiseren uitbreidingen.

Daarbij springen met name in het oog de toename van 90 naar 114 in gebied C, welke plaatsen gerealiseerd dienen te worden in het kader van de ontwikkeling van het voormalige PTT-kantoor Hoogstraat en zijn directe omgeving.

Alsmede de toename van 65 naar 86 parkeerplaatsen in het gebied "Kentering", die gerealiseerd kunnen worden middels een herinrichting van het bestaande terrein aan de oostzijde.

Evenzo wordt gewezen op de noodzaak om in het gebied "Schoolstraat" 30 openbare parkeerplaatsen te realiseren na gereedkoming van de 16 aldaar geplande appartementen, waarbij ervan uitgegaan wordt, zoals reeds eerder aangegeven, dat ook deze 16 woningen kunnen beschikken over 16 parkeerplaatsen op eigen terrein.

VERSCHIL TUSSEN BEHOEFTE EN PLAATSEN

Uitgaande van de realisering van het toekomstige aantal parkeerplaatsen van 737, en een centrumontwikkeling die de parkeerbehoefte niet verder laat stijgen dan tot 734 plaatsen, kan gesteld worden dat dan in de nabije toekomst sprake is van een evenwichtige parkeerbalans in het centrum van Rosmalen.

P A R K E E R B A L A N S

BESTAANDE SITUATIE 1990 (in 21 parkeerbalangebieden):

bijlage d.d.
17-mei-94

		parkeernorm		benodigde parkeerplaatsen (+11 % frictie):
woningen:	173	x 0.200	=	38
arbeidsplaatsen	272	x 0.200	=	60
m'2 food	2572	x 0.037	=	106 zie Struk. Visie blz 11 en voorontw. BP Centrum, blz. 12
m'2 non-food	4331	x 0.024	=	115 zie Struk. Visie blz 11 en voorontw. BP Centrum, blz. 12
overig	3948	x 0.024	=	105 Rapport BGC, "Verkeerscirculatie Centrum", bijlage 4.
aantal park.plts. nodig voor bestaande situatie 1990	425			

UITBREIDINGEN NA 1990					
cf. Str. Visie 1990	medio 1994		1995/96		
M'2 BVO	WON.	M'2 BVO	WON.	M'2 BVO	WON.
gebied A:	800	0	0	1646	14
gebied B:	2000	2754	13	80	
gebied C:	450	25	8	589	14
gebied D:	820	930	1		
gebied E:	450	972	23	130	
gebied F:		617	1		
Kentering / kantoren				400	
Bibliotheek		226			
WG Kruis-gebouw		750			
Biersteker		500	1		
App. Schoolstraat					16
Oude Dijk				250	12
Pennings/Dorpsstr.				245	2
Helvoirt/Torenstr				215	
Aldi				80	7
totaal	4520	0	6774	3635	65

vd Heuvel en Hooymans; 14 app.
woonhuis Broeren/Dorpsstraat 22
Heijmans + 14 app.

accent hoek markt

in aanbouw

door gemeente
12 prive-garages
met parkeerkelder

-780 + 860 verplaatsing

omrekening van BVO naar VVO met 10 m2 bvo = 7 m2 vvo:

Totaal VVO en WON.	3164	0	4742	47	2545	65
--------------------	------	---	------	----	------	----

Parkeernorm food:	3,7	park.plts. per 100 m2 vvo food
Parkeernorm non-food:	2,4	park.plts. per 100 m2 vvo non-food
Arbeidsplaats:	0,5	park.plts. per 100 m2 (100/40 = 2,5 arbpl x 0,2 = 0,5)
Frictienorm:	11	procent
Gemiddeld:	3.94	park.plts. per 100 m2 vvo.

> zie tekstuele
> toelichting

TOEKOMSTIGE PARKEERBEHOEFTE					
tgw sit.	uitbreidingen tgw sit.		verdere uitbr. tgw sit.		
1990	1994		1995/96		
	vvo	won	vvo	won	
beginsituatie 1990	425				
toevoegingen		187	9	100	13
totale parkeerbehoefte	425		621		734

vvo: (m2/100) x norm (3,94)
won: aantal x norm (0,2)

BESCHIKBARE OPENBARE PARKEERPLAATSEN			
SV 1990	medio 1994	95/96 gepland	toelichting:
gebied A:	34	32	39
gebied B:	0	32	9
gebied C:	93	90	114
gebied D:	0	0	0
gebied E:	90	82	82
gebied F:	58	82	70
Biersteker e.o.:	52	83	66
De Kep e.o.:	30	18	6
Kentering:	86	65	86
Schoolstr.:	43	35	30
Oude Dijk:	30	43	41
Pastoriestr.:	46	46	46
Gildeplein:	-	-	148
totaal	562	608	737

Hoogstr. + Hooymans
Schoolstraat-west; omgeving Bierelier
K.Nieuwstr. 20 + PTT/Hoogstr 80 + Rabo 14
Driesprong autovrij
Markt I 43 + Markt II 39
achter Fleurie 65 + Pastoriestraat-west 5
Raadh. 12 + Bierst. 20 + achter AMRO 34
Dorpsstraat-zuid thv cafe D'n Beer
Kentering-oost na herinrichting
rest openbaar gebied na bouw 16 app.
na 1e fase bouw 11 woningen
bestaande situatie Pastoriestraat-oost
na komst Aldi en uitbreiding verharding

VERSCHIL TUSSEN BEHOEFTE EN PLAATSEN			
AANBOD (plaatsen)	562	608	737
BEHOEFTE	425	621	734
SALDO	137	-13	3

Bijlage D1: Verontreinigingen

STRAAT	NUMMER	LETTER	TANK	BODEMONDERZOEK	VERONTREINIGING
Achter de Driesprong	31			ja	
De Driesprong	21			ja	
De Driesprong	23			ja	
Deken van Roestellaan	1			ja	
Deken van Roestellaan	3			ja	
Deken van Roestellaan	5			ja	
Deken van Roestellaan	7			ja	
Deken van Roestellaan	9			ja	
Deken van Roestellaan	13			ja	
Deken van Roestellaan	15			ja	
Deken van Roestellaan	17			ja	
Dorpsstraat	4		ja		
Dorpsstraat	28			ja	
Dorpsstraat	28			ja	
Dorpsstraat	52	a		ja	
Dorpsstraat	54		ja	ja	ja
Dorpsstraat	71		ja		ja
Dorpsstraat	113		ja		
Hoogstraat	2			ja	ja
Hoogstraat	4		ja	ja	
Koningstraat				ja	
Korte Venstraat	9			ja	
Markt	1			ja	
Nieuwstraat			ja		
Raadhuisstraat	12		ja		
Raadhuisstraat	17		ja		
Schoolstraat				ja	
Schoolstraat	30			ja	
Schoolstraat	32			ja	
Sint Lambertusstraat	6			ja	
Sint Lambertusstraat	8			ja	
Sint Lambertusstraat	10			ja	
Sint Lambertusstraat	12			ja	
Sint Lambertusstraat	14			ja	
Sint Lambertusstraat	16			ja	
Sint Lambertusstraat	18			ja	
Sint Lambertusstraat	20			ja	
Sint Lambertusstraat	22			ja	
Sint Lambertusstraat	24			ja	
Sint Lambertusstraat	26			ja	
Sint Lambertusstraat	28			ja	
Sint Lambertusstraat	30			ja	
Sint Lambertusstraat	32			ja	
Sint Lambertusstraat	34			ja	
Sint Lambertusstraat	36			ja	

Sint Lambertusstraat	38		ja	
Sint Lambertusstraat	40		ja	
Spoorstraat	1			ja
Spoorstraat		ja		ja
Strienensestraat			ja	
Strienensestraat	23	ja		
Van Meeuwenstraat	10	ja		
Van Meeuwenstraat	16	ja		
Venstraat	30	a	ja	
Venstraat	49	ja		
Venstraat	51	ja		
Vreeburg			ja	
Vreeburg			ja	
Wethouder v/d Valkstraat			ja	

Bijlage D2: Voormalige bedrijven in het centrum

STRAATNAAM	SOORT BEDRIJF	BODEMVERONTREINIGING	DATUM
B. Nieuwenhuijzenstr. 12	Pluimveeslachterij	nee	1956
Deken Fritsenstraat 1	Chinees afhaalcentrum	nee	1981
Deken Fritsenstr. 10	Wassalon	nee	1967
Deken Fritsenstr. 16	Kunstnijverheidsgieterij	ja	voor 1971
nu Rodenborch 10/12	Kunstnijverheidsgieterij		
Hoogstraat/Nieuwstraat	Autoplaatwerkerij/spuiterij	nee	1981
Nieuwstraat 6	Pompstation/autoherstel	ja	1958
Nieuwstraat 7	Opslag/verkoop vuurwerk	nee	1978
Raadhuisstraat 38	(brom-)fietsreparatiebedr	nee	1982
Rodenborchweg	Cafetaria	nee	1985
Rodenborchweg 28	Cafetaria	nee	1982
St. Lambertusstraat	Timmerwerkplaats	nee	1983
Van Meeuwenstraat 15	Timmerwerkplaats	nee	1963
Venstraat 7	Cafetaria	nee	1970
Venstraat 30a	Benzinepomp timmerwerkpl	nee	1966
Venstraat 30a	Uitbreiding timmerwerkpl	nee	78/80/84



**GEMEENTE
ROSMALEN**

**ARCHIEF
GEMEENTE ROSMALEN**

Hoff van Hollantlaan 1
Postbus 10150
5240 GB Rosmalen
Tel.: 04192-87911
Fax : 04192-15645
Postbank : 1073056
Bank : 285007262

RAADSVOORSTEL

Aan de raad,

B&W verg. : 22 november 1994
Cie verg. : RO
Raadsverg. : 8 december 1994
Kenmerk : 94JG0257.J
Agendapunt : 17

Onderwerp : **Vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum 1994".**

Reeds vanaf het midden van de zeventiger jaren heeft het gemeentebestuur zich ten doel gesteld de verbetering en de verdere ontwikkeling van het Rosmalense centrum ter hand te nemen. Uit diverse studies was namelijk gebleken dat Rosmalen een onevenwichtig voorzieningenpakket had ten opzichte van andere winkelvoorzieningen in de regio. Voorts werd in het centrum een duidelijke achterstandssituatie ten aanzien van planologische, stedenbouwkundige en vormgevende aspecten geconstateerd.

Met name de verspreiding van de winkelvoorzieningen over de gemeente Rosmalen is hieraan debet geweest, te weten deels in het centrum, het winkelcentrum de Molenhoekpassage, de winkelstrips aan de Oude baan en het buurtcentrum aan de Past. van Thiellaan en deels in de vorm van verspreide vestigingen buiten voornoemde centra en strips.

Daarnaast is de directe nabijheid van het regionale winkelcentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch met een zekere uitstraling van negatieve invloed geweest op de verdere ontwikkeling van het kernwinkelapparaat van Rosmalen.

Door middel van het in procedure brengen van het bestemmingsplan "Centrum" uit 1979 is getracht de ontwikkeling van de (winkel)voorzieningen zodanig om te buigen, dat een volwaardig en attractief centrum ontstaat. In voornoemd plan is het distributie-planologisch beleid, inhoudende het centraliseren van alle bovenwijkse winkelvoorzieningen in het centrum, voor het eerst vormgegeven en juridisch vertaald.

De beleidskeuzen, die daaraan ten grondslag hebben gelegen, waren vooral gericht op het behouden c.q. versterken van het specifieke "eigen karakter" van Rosmalen, dat als alternatief moest dienen voor de stedelijke sfeer van het kernwinkelapparaat van 's-Hertogenbosch.

Met name rondom het Driesprongplein wordt de in het bestemmingsplan "Centrum 1979" geschetste "eigen" sfeer als positief en herkenbaar ervaren.



Na realisering van de winkels rondom het Driesprongplein is er in de winkelontwikkeling in het midden van de tachtiger jaren een stagnatie opgetreden.

Vanwege deze stagnatie is door ons college de nota "Evaluatie centrumplan 1979" vervaardigd, waarin diverse mogelijkheden c.q. suggesties zijn aangegeven om het centrum op te waarderen c.q. aan te passen aan de inmiddels gerealiseerde groei van Rosmalen. Deze evaluatie heeft geleid tot het met grote voortvarendheid ter hand nemen van de opwaardering van het kernwinkelapparaat in Rosmalen. Naar aanleiding van deze evaluatie hebben wij eind 1988 adviesbureau DHondt uit Breda opdracht gegeven tot het ontwikkelen van een integrale structuurvisie voor het centrum van Rosmalen. Door dit bureau is het centrum in zowel ruimtelijke- als functionele zin globaal geïnventariseerd, waarbij het volgende is geconstateerd:

1. in functionele zin is het aanbod aan branches, speciaalzaken en zogenaamde publiektrekkers duidelijk achtergebleven ten opzichte van vergelijkbare centra;
2. het ontbreken van een voor de consument overzichtelijk centrumgebied;
3. de spreiding van detailhandelsvoorzieningen over het centrum heeft tot gevolg gehad dat voor de consument een onoverzichtelijk geheel is ontstaan;
4. de vorm en inrichting van de openbare ruimten bieden thans niet de sfeer, die van een centrum verwacht mag worden;
5. de verkeersstructuur is niet inzichtelijk en de parkeervoorzieningen zijn niet optimaal.

Het rapport DHondt bevatte talrijke suggesties om de geconstateerde negatieve aspecten om te zetten naar een ruimtelijk wensbeeld ten behoeve van het centrum, te weten:

- a. het realiseren van tweezijdige bewinkeling;
- b. het bevorderen van de oversteekbaarheid van gebieden met tweezijdige bewinkeling;
- c. het vergroten van het aantal verkoopvloeroppervlakte;
- d. vergroting van de variatie in het aanbod;
- e. vergroten van de bereikbaarheid en de verblijfsfunctie van het concentratiegebied;
- f. het aanmerken van de Driesprong als middelpunt van het concentratiegebied;
- g. het stimuleren van de omzetten van woonfuncties in het concentratiegebied in centrumvoorzieningen;
- h. het saneren van stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch minder wenselijk geachte situaties;
- i. het saneren van verspreide winkelvoorzieningen en onder gelijktijdige wijziging van de desbetreffende winkelfunctie in een andere passende stedenbouwkundige functie.

Vervolgens heeft het rapport DHondt als leidraad gediend voor het opstellen van de Structuurvisie/Ontwikkelingsbeeld Centrum Rosmalen. Het voorontwerp is diverse malen aan de bevolking en de plaatselijke middenstand gepresenteerd.



Voorts is het voorontwerp voor overleg ondermeer naar de Provinciale Planologische Commissie verstuurd, die met het in de Structuurvisie voorgestane beleid heeft ingestemd.

Na verwerking van de reacties, afkomstig uit de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is de "Structuurvisie/Ontwikkelingsbeeld Centrum Rosmalen" door de gemeenteraad op 14 november 1991 vastgesteld. Teneinde te voorkomen dat de in het rapport DHondt omschreven mogelijkheden op een onaanvaardbare wijze zouden worden doorkruist, heeft de gemeenteraad van Rosmalen vanaf december 1989 elk jaar een zogenaamd voorbereidingsbesluit genomen. Deze voorbereidingsbesluiten vormden tezamen met voornoemde Structuurvisie de juridische basis om op versnelde wijze medewerking te verlenen aan diverse bouwinitiatieven, welke passen in het destijds nog in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Centrum 1992". Vanaf 1991 zijn in het centrum van Rosmalen met veel elan diverse bouwprojecten van start gegaan.

Tevens is vanaf 1989 jaarlijks een voorbereidingsbesluit genomen voor diverse perifeer c.q. solitair gelegen percelen, waar, op grond van het geldend planologisch regime, nog uitbreidingen van verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.) winkelruimte c.q. publiekaantrekende functies gerealiseerd zouden kunnen worden, terwijl zulks strijdig zou kunnen zijn met het vastgestelde centrumplanbeleid. Thans is het hiervoor omschreven beleid vastgelegd in het bestemmingsplan "Verspreide (winkel)vestigingen". Voor de hierin opgenomen verspreide vestigingen, alsmede voor de winkelvestigingen, welke nog niet zijn gelegen in het primaire kernwinkelgebied (= gebied ten noorden van de Driesprong en de Raadhuisstraat en ten oosten van de Hoogstraat, ten zuiden van de Nieuwstraat en de Schoolstraat en ten westen van de Torenstraat) is overeenkomstig de vaste Kroonjurisprudentie een beperkte uitbreiding van maximaal 15% v.v.o. toegestaan.

De hierboven omschreven operationele en conserverende planologische maatregelen hebben uiteindelijk geresulteerd in het voorontwerp van het bestemmingsplan "Centrum 1994". Dit plan is een vervolg op en een juridische vertaling van de "Structuurvisie/Ontwikkelingsbeeld Centrum Rosmalen", dat diverse malen onderwerp van bespreking is geweest met de plaatselijke ondernemers en bevolking.

Deze juridische vertaling in een voor iedereen bindend bestemmingsplan was noodzakelijk teneinde alle mogelijke risico's uit te sluiten, welke zouden kunnen leiden tot het niet kunnen realiseren van de beoogde versterking c.q. opwaardering van het centrum. Immers, met het bestemmingsplan "Centrum 1994" wordt een kwalitatieve en een kwantitatieve opwaardering van het centrum van Rosmalen beoogd en wel zodanig dat in het centrum een wervend woon-, winkel- en verblijfsklimaat ontstaat dat past bij een gemeente van ruim 27.000 inwoners. Deze opwaardering heeft betrekking op zowel distributie-planologische activiteiten, reconstructie- en renovatiewerkzaamheden, sanering van milieu-onvriendelijke bedrijven en bedrijfsverplaatsing, alsmede op woningbouw en welzijnsaspecten.



Het bestemmingsplan "Centrum 1994" biedt hiervoor een adequaat ontwikkelingskader, waarbij een planologische en stedenbouwkundige-ruimtelijke koers in ruimte en tijd is uitgezet, waarbij tevens een kader is bepaald voor de sturing en de toetsing van initiatieven.

Een gedetailleerd perceelsgebonden bestemmingsplan, zoals het bestemmingsplan "Centrum 1979" is dan ook zonder meer ondoelmatig. Op geen enkele wijze doet het recht aan het procesmatige karakter van de plannen.

Het vorenstaande heeft ons doen besluiten te kiezen voor een zogenaamd zoneringsplan, dat per zone van het plangebied de voorgestane functionele en ruimtelijke ontwikkeling aangeeft. Deze planvorm laat het toe in te spelen op ontwikkelingen zonder dat de ruimtelijke en functionele samenhang verloren gaat.

In een zoneringsplan wordt geen gebruikgemaakt van het perceelsgewijs bestemmen, maar wordt het plangebied opgenomen in een beperkt aantal bestemmingen, die vervolgens worden opgedeeld in een aantal functie- en bebouwingszones. Door te kiezen voor bestemmingen, waarbinnen diverse zones zijn samengebracht, wordt het plan zodanig flexibel dat het mogelijk is binnen de bestemming kleine functieveranderingen rechtstreeks mogelijk te maken en de meer structurele veranderingen aan een wijzigings- c.q. vrijstellingsprocedure te koppelen.

Door middel van deze wijze van bestemmen, is het mogelijk een directe relatie te leggen tussen de verschillende functies binnen het plangebied, opdat alles gericht kan zijn op de hoofddoelstelling van het plan: het ontwikkelen en instandhouden van het plangebied.

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is het voorontwerp van het bestemmingsplan "Centrum 1993" om commentaar verstuurd naar de daarvoor in aanmerking komende instanties. Tevens is het voorontwerp op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Rosmalen met ingang van 23 april 1993 gedurende 2 maanden voor iedereen ter inzage gelegd voor het maken van op- en/of aanmerkingen. Voor het gemeentelijk commentaar op de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties verwijzen wij u naar blz. 81 t/m 90 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Centrum 1994".

Vervolgens heeft het ontwerp van het bestemmingsplan "Centrum 1994" met ingang van 19 augustus 1994 gedurende 4 weken voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is kennis gegeven door middel van publikaties in de Nederlandse Staatscourant en het weekblad "de Molen" van 17 augustus 1994 en op de in de gemeente gebruikelijke wijze, te weten de publikatiekast. Tijdens deze tervisielegging kon iedereen zijn of haar zienswijze omtrent voornoemd ontwerp bij uw raad kenbaar maken. In totaal zijn er 115 zienswijzen ingekomen, die door in totaal 181 personen zijn ondertekend. Uit deze zienswijzen kan een aantal van 248 verschillende reacties gedistilleerd worden.



GEMEENTE
ROSMALEN

ARCHIEF
GEMEENTE ROSMALEN
Kenmerk: 94JG0257

- 5 -

Een drietal zienswijzen is na de termijn van de terinzagelegging ingekomen, alsmede een vijftal zienswijzen met een onleesbare naam en adressering, hetgeen tot gevolg heeft dat wij uw raad voorstellen deze zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren, reden waarom inhoudelijk niet op deze zienswijzen wordt ingegaan.

Alvorens uw raad voor te stellen het bestemmingsplan "Centrum 1994" vast te stellen, alsmede een beslissing op de ingekomen zienswijzen te nemen, zijn degenen, die tijdig hun zienswijze aan uw raad kenbaar hebben gemaakt, op 12 oktober 1994 in de gelegenheid gesteld de commissie voor de Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting nader omtrent hun zienswijze te informeren.

Van deze gelegenheid hebben in totaal 21 personen gebruikgemaakt. In dat kader merken wij op dat het besprokene tijdens de hoorzitting voor ons geen aanleiding heeft gegeven onze opvattingen terzake te wijzigen.

Wat betreft de samenvatting van de zienswijzen, de naar aanleiding hiervan opgestelde reactie en het op basis hiervan geformuleerde advies verwijzen wij u korthedshalve naar bijlage I, waarin tevens is aangegeven op welke punten, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, de plankaart gewijzigd dient te worden.

Na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" is het noodzakelijk gebleken diverse ambtshalve wijzigingen in het ontwerp-plan aan te brengen. Een voorstel hiertoe treft u aan in bijlage II.

Financieel-economisch verhaal Centrumplan.

Ten behoeve van de financiële haalbaarheid van dit bestemmingsplan is in 1991 door ingenieursbureau Oranjewoud een exploitatie-opzet opgesteld, welke sloot met een positief saldo van f 265.000,-- (projectnummer 9063-41501). In 1992 is deze exploitatie-opzet herzien ten behoeve van een kostenverhaalsbesluit. Deze herziene exploitatie sloot met een positief saldo van +/- f 210.000,--.

Bij alle volgende herzieningen dient de relatie gelegd te worden naar deze exploitatie-opzet, omdat dit de basis is van de per 1-1-1995 in te voeren Baatbelasting Nieuwe Stijl.

In november 1994 heeft de laatste herziening plaatsgevonden, waarvan het saldo ± f 418.660,-- positief bedraagt. Deze herziening is als bijlage bijgevoegd.

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor het bestemmingsplan "Centrum 1994" overeenkomstig bijgaand concept-besluit vast te stellen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ROSMALEN,
DE SECRETARIS, DE BURGEMEESTER,





**GEMEENTE
ROSMALEN**

Kenmerk: 94JG0270

Hoff van Hollantlaan 1
Postbus 10150
5240 GB Rosmalen
Tel.: 04192-87911
Fax: 04192-15645
Postbank: 1073056
Bank: 285007262

RAADSBSLUIT

Gewijzigd

De raad der gemeente Rosmalen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 november 1994;

overwegende, dat met het ontwerp van het bestemmingsplan "Centrum 1994" een kwalitatieve en een kwantitatieve opwaardering van het centrum van Rosmalen wordt beoogd;

dat het voorliggende bestemmingsplan een zodanig planologisch kader schept dat er in het centrum een wervend woon-, winkel- en verblijfsklimaat ontstaat dat past bij een gemeente van ruim 27.000 inwoners;

dat het opwaarderen van het centrum betrekking heeft op zowel distributie-planologische activiteiten, reconstructie- en renovatie werkzaamheden, sanering van milieu-onvriendelijke bedrijven en bedrijfsverplaatsing, alsmede op woningbouw en welzijnsaspecten;

dat naast de noodzakelijke c.q. gewenste ontwikkelingen in het centrum het bestemmingsplan "Centrum 1994" zich richt op het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de direct aan de centrum grenzende woongebieden;

dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1993" ter voldoening aan het bepaalde in de Inspraakverordening van de gemeente Rosmalen vanaf 23 april 1993 gedurende 2 maanden voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat hiervan door middel van een publikatie in het plaatselijk verschijnend weekblad "de Molen" van 21 april 1993 en voorts op de in deze gemeente gebruikelijke wijze is kennis gegeven, waarbij werd gewezen op de mogelijkheid om eventuele op- en/of aanmerkingen schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar te maken c.q. tijdens het bezoek aan het gemeentehuis een en ander mondeling toe te lichten;

dat naar aanleiding hiervan een tiental reacties is ingekomen;

dat het betreffende voorontwerp tevens voor overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening naar de diverse daarvoor in aanmerking komende instanties is verstuurd;

dat deze inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt in hoofdstuk 12 onder Inspraak en Overleg, deel uitmakende van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Centrum 1994";



dat ten opzichte van het voorontwerp het voorliggende bestemmingsplan "Centrum 1994" op diverse plaatsen planologisch is gewijzigd teneinde met name de woonfunctie in het centrum te versterken;

dat ten aanzien van deze wijzigingen op 2 juni 1994 een informatie-avond heeft plaatsgevonden, waarbij omwonenden omtrent deze wijzigingen geïnformeerd zijn;

dat het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" ter voldoening aan het bepaalde in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 19 augustus 1994 gedurende 4 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat hiervan kennis is gegeven in de Nederlandse Staatscourant en het weekblad "de Molen" van 17 augustus 1994 en voorts op de in

de gemeente gebruikelijke wijze, waarin werd gewezen op de mogelijkheid voor iedereen zijn/haar zienswijze omtrent voornoemd ontwerp gedurende voormelde termijn schriftelijk bij hem kenbaar te maken;

dat in totaal 115 zienswijzen zijn ingekomen, die door in totaal 181 personen zijn ondertekend;

dat hiervan een drietal zienswijzen na de termijn van de terinzagelegging is ingekomen, zodat hij deze zienswijzen niet-ontvankelijk dient te verklaren;

dat voorts een vijftal zienswijzen met een onleesbare naam en adressering is ingekomen, zodat hij deze zienswijzen niet ontvankelijk dient te verklaren;

dat de overige zienswijzen voldoen aan alle ontvankelijkheidsvereisten, zodat op deze zienswijzen inhoudelijk is ingegaan;

dat degenen, die een zienswijze bij hem kenbaar hebben gemaakt, op 12 oktober 1994 in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen ten overstaan van de leden van de commissie voor de Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting nader mondeling toe te lichten;

dat hiervan 21 personen gebruik hebben gemaakt;

dat het besprokene tijdens die hoorzitting geen aanleiding heeft gegeven de opvattingen terzake te wijzigen;

dat wat betreft de inhoud van de zienswijzen, de naar aanleiding hiervan opgestelde reacties en het op basis hiervan geformuleerde advies wordt verwezen naar bijlage I van dit besluit;

dat de zienswijzen onder nrs. 52, 28.222, 33.228 en 33.230 gedeeld worden en de zienswijze onder nr. 65 gedeeltelijk gedeeld wordt;

dat naar aanleiding hiervan de plankaart en de voorschriften op die onderdelen zijn aangepast;



dat de overige zienswijzen, zoals in de bij dit besluit behorende bijlage I zijn aangegeven, niet gedeeld worden;

dat tevens is gebleken dat diverse ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling aangebracht moeten worden in het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen;

dat deze ambtshalve wijzigingen op bijlage II zijn aangegeven;

dat zijn raad, gelet op en met overneming van de motiveringen aangaande deze zienswijzen, vermeld in bijlage I, en aangaande de ambtshalve wijzigingen, vermeld in bijlage II, zich hiermede kan verenigen;

dat zijn raad voorts van oordeel is dat de gebouwen met cultuurhistorische waarden met een gesloten bebouwingskarakteristiek uit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt regeling behoeft;

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. wegens termijnoverschrijding niet-ontvankelijk te verklaren:
 - a. de heer H. Deckers, Korte Venstraat 10, Rosmalen;
 - b. de Nederlandse Spoorwegen, Moreelsepark, Utrecht;
 - c. de Heemkundekring, M. Nijhoffstraat 8, Rosmalen.
2. wegens onleesbaarheid van naam en adres een vijftal zienswijzen niet-ontvankelijk te verklaren;
3. de ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" ingediende zienswijzen onder nrs. 52, 28.222, 33.228 en 33.230 te delen, de zienswijze onder nr. 65 gedeeltelijk te delen en de overige zienswijzen te verwerpen, zoals in de bij dit besluit behorende bijlage I is aangegeven;
4. vast te stellen het bestemmingsplan "Centrum 1994", conform het ontwerp, zoals dit ter visie heeft gelegen, met daarin verwerkt de (ambtshalve) wijzigingen in het ontwerp, zoals deze zijn aangegeven in de bijlage I en II behorende bij dit besluit.
5. aan artikel 5, onder G, lid 4 na het 2e gedachtenstreepje een bepaling toe te voegen met de volgende redactie:
"bij de op de plankaart aangeduide "gebouwen met cultuurhistorische waarden" met een gesloten bebouwingskarakteristiek (op de plankaart aangeduid met een G) zal het hoofdgebouw in zijn verschijningsvorm als hoofdgebouw herkenbaar moeten blijven, hetgeen inhoudt dat tegen de zij- en achtergevels van de onderhavige gebouwen over een afstand, die ten minste gelijk is

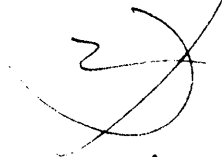


aan de goothoogte van het hoofgebouw, slechts bebouwing wordt toegestaan, waarvan de goothoogte niet hoger mag zijn dan de goothoogte van het hoofgebouw en die het hoofgebouw, in zijn verschijningsvorm als hoofgebouw, niet aantast".

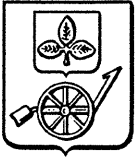
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van - 8 DEC. 1934

 De raad voornoemd,

De voorzitter,


De secretaris,





Gewijzigd

Bijlage II.

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Na de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" is gebleken dat de voorschriften en de plankaart van voornoemd bestemmingsplan op diverse onderdelen ambtshalve gewijzigd dienen te worden, t.w.:

A. De plankaart.

1. In het noord-oosten van het plangebied is op de plankaart de straat Cerberusstraat gewijzigd in Rodenborchweg en is de straatnaam Bruggen geschrapt. De in het uiterste zuid-westen vermelde straatnaam Dorpsstraat is conform de feitelijke situatie gewijzigd in Weidestraat.
2. Voorts is de plankaart aangevuld met een aantal (nieuwe) straatnamen:
 - a. Catelijnen;
 - b. Achter de Driesprong;
 - c. Markt;
 - d. Verlengde van Meeuwenstraat;
 - e. Keizerstraat (voorheen heette dit gedeelte Koningstraat).
3. Het gebied ten oosten van de Verlengde Van Meeuwenstraat met de bestemming "onbebouwd gebied" en als subfunctie "groenvoorziening" wordt gewijzigd in de subfunctie "parkeren".
4. In verband met de beoogde realisering van de rotonde Schoolstraat is door de gemeente het pand Schoolstraat 32 met bijbehorende grond aangekocht. Het daarnaast gelegen pand Schoolstraat 30 is vervolgens aan de voormalige bewoners van pand Schoolstraat 32 verkocht. Bij de verkoop is overeengekomen dat de door de gemeente niet benodigde grond aan de betreffende bewoners zou worden terugverkocht. Abusievelijk is aan dit perceelsgedeelte de bestemming "onbebouwd gebied" met als subfunctie "centrumverzamelweg" toegekend, terwijl het uiteraard in de rede ligt deze grond te bestemmen als "wonen B".
5. Het perceel met de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen A", gelegen aan de van Meeuwenstraat wordt gewijzigd in "Maatschappelijke voorzieningen B".



6. Wat betreft het aangeven van de langzaamverkeersroutes op de plankaart worden thans alleen de hoofdlangzaamverkeersroutes aangegeven, die voor de benadering van het centrum van essentieel belang zijn, t.w. de hoofdroutes langs de Deken van Roestellaan en Rodenborchweg en de Burg. Woltersstraat. Daarnaast is de hoofdlangzaamverkeersroute in het zuidelijke gedeelte van het plangebied, welke deel uitmaakt van de totale hoofdlangzaamverkeersstructuur van de gemeente Rosmalen, op de plankaart gehandhaafd. De overige op de plankaart aangegeven langzaamverkeersroutes zijn geschrapt.
7. De bestemming "Wonen A" geprojecteerd op het perceel Burg. Nieuwenhuijzenstraat 1/ hoek Koningstraat wordt met 1 m. in oostelijke richting uitgebreid.
8. Diverse grote vrijstaande panden met ruime percelen gelegen in het zuidwestelijk deel van het plangebied, die op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan "Centrum 1994" als "half-open bebouwing" zijn aangemerkt, krijgen overeenkomstig de feitelijke situatie thans de aanduiding "open bebouwing".
9. Overeenkomstig het verzoek van de Nederlandse Spoorwegen wordt de bestemming "spoorwegdoeleinden" zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de spoorlijn verruimd, omdat naar verwachting de binnen deze bestemming gelegen rijwiellustallingen binnen de planperiode moeten worden uitgebreid.
10. Het perceelsgedeelte met de bestemming "centrumvoorzieningen C" gelegen ten zuiden van het kantorenperceel van bouwbedrijf Pennings en Zn. aan de Dorpsstraat 4 wordt gewijzigd in de bestemming "bedrijfsdoeleinden" met als subfunctie "plaatselijke bedrijven".

B. De voorschriften.

1. De omschrijving van het begrip "bouwperceel" (artikel 1) wordt als volgt gewijzigd:
"Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing met één hoofdgebouw of bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten".
2. Aan artikel 1 worden de volgende begripsbepalingen toegevoegd:
 - bouwlaag/verdieping:
een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of na-genoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitzondering van onderbouw en zolder.
 - onderbouw/kelder:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.



3. De omschrijving van het begrip "bebouwingspercentage" (artikel 2) wordt als volgt gewijzigd:
het door bouwwerken bebouwde oppervlakte, uitgedrukt in procenten van het volgens de bebouwingsgrenzen I en II bebouwbare gedeelte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming.
4. In artikel 5. Centrumvoorzieningen, wordt de tekst, vermeld onder "2.1. Situering van de hoofdfuncties" vervangen door:
"Bij het toekennen van de bestemmingen en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden heeft het vigerende bestemmingsplan "Centrum 1979" als vertrekpunt gefungeerd. In navolging daarvan dienen de hoofdfuncties in principe op de begane grond te zijn gesitueerd. Wonen is in de zones Centrumvoorzieningen A (C.V.A.), B (C.V.B.) en C (C.V.C.) ook op de verdieping toegelaten als hoofdfunctie.

Na toepassing van de in lid D.1. van dit artikel opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn op de verdieping en in de onderlaag/kelder ook de volgende hoofdfuncties toegestaan:

- Detailhandel, binnen de zone C.V.A.;

Na toepassing van de in lid D.1. van dit artikel opgenomen wijzigingsbevoegdheid zijn op de verdieping ook de volgende hoofdfuncties toegestaan:

- Kantoren met baliefunctie en dienstverlening, alsmede horeca, binnen de zone C.V.B. en C.V.C..

5. In het schema in lid B/C van artikel 5 Centrumvoorzieningen wordt de hoofdfunctie "Kantoren+baliefunctie" gewijzigd in: "Kantoren+baliefunctie en dienstverlening" en wordt de hoofdfunctie "Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening" gewijzigd in: "Publiekverzorgend ambacht".

Dit schema wordt voorts als volgt aangevuld:

Onder C.V.A. wordt de hoofdfunctie "Detailhandel" uitgebreid met: 3.;

Onder C.V.B. wordt de hoofdfunctie "Horeca" uitgebreid met: 2;

Onder C.V.C. worden de hoofdfuncties "Horeca" en "Kantoren+baliefunctie en dienstverlening" uitgebreid met: 2.

Aan de verduidelijkingsschema, onder dit schema wordt toegevoegd:

3. In kelder/onderlaag als hoofdfunctie toegestaan, na toepassing van wijzigingsbevoegdheid (lid D.1.).

In dit verduidelijkingsschema wordt bij +++ het woord "plankaart 1" gewijzigd in "plankaart".



6. Artikel 5, lid D, sub I wordt gewijzigd in:
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het schema in lid B/C van dit artikel te wijzigen zodanig dat de volgende hoofdfuncties zijn toegelaten:
 - in kelder/onderlaag en op verdieping: detailhandel, binnen de zone C.V.A.;
 - op verdieping: kantoren met baliefunctie en dienstverlening, alsmede horeca, binnen de zones C.V.A., C.V.B. en C.V.C.,met dien verstande dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de parkeerbalans (bijlage B bij de toelichting) niet mag worden verstoord.
7. In artikel 7 (doeleindenomschrijving behorende bij de bestemming "maatschappelijke voorzieningen") wordt de tekst bij zone A vervangen door "religieuze doeleinden" en bij zone B door "algemene maatschappelijke, educatieve en dienstverlenende doeleinden".
8. Aan de overgangsbepalingen in artikel 14, onder B/C (gebruik van grond en opstallen) wordt de volgende bepaling toegevoegd:
" III. Het in lid II bedoelde gebruik mag na feitelijke beëindiging daarvan niet worden hervat.
Onder feitelijke beëindiging wordt verstaan een onderbreking van langer dan drie jaar."
9. Wat betreft de vaste standplaatsen voor detailhandel zijn op grond van artikel 9 (bestemming "onbebouwd gebied"), onder 1.4. in het onbebouwde gebied diverse lokaties opgesomd, waar het innemen van standplaatsen niet zijn toegestaan. Aan deze opsomming wordt Catelijnen (= doorsteek tussen de Dorpsstraat en de Hoogstraat) toegevoegd.
10. Aan artikel 9, onder A, sub 5, wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "en de hoogte van de kapel en de daarbij behorende bouwwerken mag niet meer dan 3,5 m. bedragen".
11. Op grond van de bebouwingsvoorschriften behorende bij de bestemming "spoorwegdoeleinden" mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 1.800 m². De Nederlandse Spoorwegen heeft echter laten weten dat de benodigde bebouwingsoppervlakte voor gebouwen en bouwwerken 3.000 m². moet bedragen, waartegen geen bezwaren bestaan. Om die reden wordt de artikel 10, onder A, sub 1, genoemde oppervlakte van 1.800 m². gewijzigd in 3.000 m².

Behoort bij besluit van de Raad
van de Gemeente Rosmalen van 8 dec 1994
Mij bekend
De Secretaris,