

## **VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG**

Project Venstraat / Korte  
Nieuwstraat Rosmalen

24 april 2025



## Inhoud

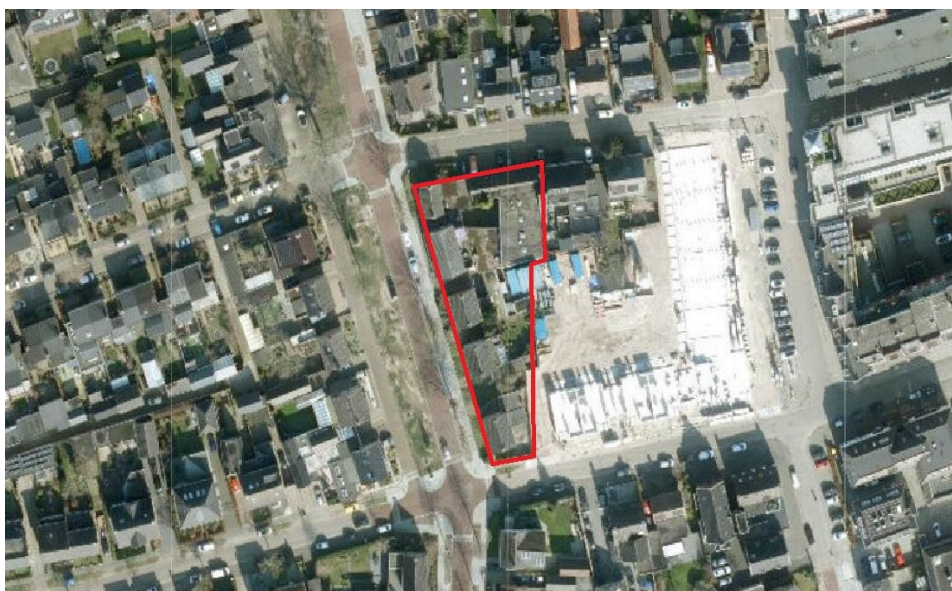
Inleiding	3
Locatie	3
In gesprek met omwonenden	3
Doelgroep	4
Prestatieafspraken	4
<b>1.</b> Opzet en beschrijving inloopavonden	5
1.1 Voorbereiding	5
1.2 Inloopavonden	6
1.3 Beschrijving en conclusie eerste inloopavond	7
1.4 Beschrijving en conclusie tweede inloopavond	8
1.5 Beschrijving en conclusie derde inloopavond	9
1.6 Welstand overleg	9
<b>2.</b> Veel gestelde vragen	11
<b>3.</b> Conclusie	17
Bijlage 1 - ontwerp stedenbouwkundig plan	19

## **Inleiding**

De woningnood is hoog in Nederland, zo ook in- en rondom Rosmalen. Woningcorporatie JOOST doet er alles aan om de druk op de woningmarkt te verlagen. Daarom is JOOST steeds op zoek naar nieuwe locaties om extra sociale (betaalbare) huurwoningen te bouwen.

## **Locatie in Rosmalen**

De locatie Raadhuisstraat, Venstraat en Korte Nieuwstraat in Rosmalen is vanwege de locatie dicht bij het centrum een zeer geschikte locatie voor woningbouw.



Afbeelding 1: globaal overzicht projectlocatie (rood omlijnd) met het appartementencomplex "Vizier" aan de Raadhuisstraat in aanbouw, vervolgens wordt de locatie omsloten door de Venstraat en de Korte Nieuwstraat

## **In gesprek met omwonenden**

Voor dit plan ging JOOST in gesprek met direct omwonenden en belanghebbenden uit dit gebied. JOOST organiseerde inloopavonden op 8 november 2023, 31 januari 2024 en op 20 februari 2025. In dit document doet JOOST verslag over deze avonden. Dit verslag maakt deel uit van de benodigde ruimtelijke procedure, waarbij de resultaten van de gevoerde omgevingsdialog mee worden genomen in de besluitvorming.

### **Beogde doelgroep voor deze nieuw te bouwen woningen**

Vanwege de locatie dichtbij het centrum en het levensloopbestendige karakter van de toekomstige woningen zijn deze geschikt voor zowel oudere als jongere huurders. Gezien de locatie van de woningen lijkt het logisch om minimaal een deel van de woningen met voorrang aan senioren te verhuren.

### **Prestatieafspraken**

Naast het feit dat er een grote opgave ligt voor alle woningcorporaties in Nederland, maakten JOOST en de gemeente ook zogenaamde prestatieafspraken met elkaar. Hierin spreken beide partijen bijvoorbeeld met elkaar af hoeveel woningen zij jaarlijks toe willen voegen.

### **Tenslotte**

Met de realisatie van deze woningen hoopt JOOST dat na meer dan 20 jaar een fraaie herontwikkeling kan plaatsvinden op de locatie.

## 1. Opzet en beschrijving inloopavonden

### 1.1 Voorbereiding

Direct omwonenden en belanghebbenden van voornoemde projectlocatie ontvingen tijdens alle drie de inloopavonden een schriftelijke uitnodiging op de mat. Zij ontvingen deze twee weken voor elke bijeenkomst. Respectievelijk vonden de inloopavonden plaats op 8 november 2023, 31 januari 2024 en op 20 februari. Omwonenden die tijdens de eerste bijeenkomst hun e-mailadres achterlieten, werden ook per e-mail uitgenodigd voor de tweede en derde avond.

Deze uitnodiging is bezorgd op de volgende adressen:

- Raadhuisstraat 7 t/m 27;
- Hoogstraat 3;
- Korte Nieuwstraat 3 t/m 11;
- Venstraat 31 t/m 49;
- Korenbloemstraat 22 t/m 28

Het wooncomplex Vizioer aan de Raadhuisstraat 7 t/m 21B is voor alle avonden uitgenodigd via de complexbeheerder. Ook is de Wijkraad Centrum/Hondsberg en Wijkraad 't Ven benaderd. We zijn met een afvaardiging van hen in dialoog gegaan. De gemeente is ook op de hoogte gesteld van de inloopavonden en op alle avonden aanwezig geweest.



Afbeelding 2: bezorggebied uitnodiging inloopavonden (geel gemarkeerd)

## **1.2 Inloopavonden**

De inloopavonden vonden plaats op 8 november 2023 en 31 januari 2024 in de zaal van Cafe D'n Beer te Rosmalen en op 20 februari 2025 in zaal De Kentering in Rosmalen. Naast JOOST waren KdV Architectuur en Hoedemakers bouw en ontwikkeling aanwezig. De gemeente sloot de eerste twee avonden aan als toehoorder en nam de derde avond actief deel aan de omgevingsdialoog. Genodigden en geïnteresseerden waren welkom tussen 19.00 en 21.00u.

### **Opzet van de avonden**

Het plan is via presentatieborden (zie bijlage 1) gepresenteerd aan de aanwezigen. Bij deze presentatieborden stonden medewerkers van JOOST, KdV architectuur en/of Hoedemakers. Zij waren beschikbaar om vragen te beantwoorden en de dialoog aan te gaan. Deze persoonlijke benadering werd goed gewaardeerd door de aanwezigen. Tijdens de tweede avond hebben we naast het aangepaste plan, ook het oude plan laten zien. Op deze manier werd duidelijk zichtbaar op welke wijze de input van de eerste avond was verwerkt. Het plan, zoals opgenomen in bijlage 1, is tevens op de website (<https://www.wonenbijjoost.nl/projecten/venstraat-en-korte-nieuwstraat-rosmalen/>) van JOOST te bekijken en te downloaden. Tijdens de laatste inloopavond waren ook medewerkers van de gemeente aanwezig om vragen aan te stellen.

### **Drukbezochte inloopavonden**

Alle drie de avonden werden druk bezocht, met naar schatting 50 tot 60 aanwezigen per keer. Het stond genodigden vrij om ook hun bureaus uit te nodigen. Daardoor spraken we ook met bewoners uit de Korenbloemstraat en Venstraat die buiten het verspreidingsgebied van de huis-aan-huisbrief wonen.

## **1.3 Beschrijving en conclusie eerste inloopavond**

Tijdens de eerste inloopavond konden omwonenden voor de eerste keer kennis maken met de plannen van JOOST voor deze locatie. Dit heeft toen een behoorlijk aantal kritische reacties opgeleverd. De gesprekken waren soms intens.

Via een formulier kon men contactgegevens achterlaten om betrokken te blijven bij de omgevingsdialoog.

### **De belangrijkste zaken die opgehaald zijn en zijn besproken:**

- de oriëntatie van balkons ivm privacy/inkijk in bestaande woningen.
- de gebouwvleugel en het parkeren aan de Korte Nieuwstraat

- de stedenbouwkundig verschijningsvorm van het gebouw als geheel en gebouwhoogte (met name de vierde bouwlaag). Met andere woorden: hoe komt het gebouw eruit te zien.
- het groen in de wijk
- de huidige parkeerdruk die de buurten 't Ven en het Centrum ervaren

Concluderend kunnen we stellen dat het een goed bezochte avond was waar kritische punten zijn opgehaald. De direct omwonenden aan de Korte Nieuwstraat hadden de grootste bezwaren omdat daar een blok woningen was ontworpen in het eerste plan.

### **Aanpassingen plan naar aanleiding van eerste inloopavond**

- het aantal woningen (van 38 naar 30) doordat het blok woningen aan de Korte Nieuwstraat is komen te vervallen, dit was bij het eerste plan een doorn in het oog van vele omwonenden.
- de positie van de balkons (van de koppen van het gebouw naar een oriëntatie op de Venstraat)
- het stedenbouwkundig voorkomen van het plan (de vleugel aan de Korte Nieuwstraat is vervallen; op de vierde bouwlaag zijn de eindwoningen vervallen op de koppen om aansluiting te creëren met de bouwhoogte van de bebouwing aan de Korte Nieuwstraat en de Raadhuisstraat)
- het parkeren is aangepast van 28 naar 24 plaatsen (al het parkeren voor de woningen is op eigen terrein gerealiseerd, parkeren aan de Venstraat blijft behouden, ook hebben we de zorg om de algemene parkeerdruk in de buurt afhankelijk gemaakt bij de Gemeente, de gehanteerde parkeernorm is naar boven toe bijgesteld)
- JOOST voegt groen in het plan toe

### **1.4 Beschrijving en conclusie tweede inloopavond**

De tweede inloopavond had een positieve sfeer en verliep daardoor anders dan de eerste avond. Naast geplaatste kanttekeningen zijn de opgehaalde reacties in vergelijking met de eerste avond beduidend positiever te noemen.

#### **De belangrijkste zaken die opgehaald zijn en zijn besproken:**

- de locaties van balkons, het verplaatsen van de balkons op de koppen naar de Venstraat werd als positief ervaren.
- het wegvallen van de gebouwvleugel aan de Korte Nieuwstraat en het aanpassen van het parkeren aan de Korte Nieuwstraat, dit werd als positief ervaren.

- het feit dat al het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en een opmerking van een bewoner dat lichten van uitrijdende auto's in huis schijnen.
- naast de hoogte van het gebouw, het stedenbouwkundig voorkomen van het gebouw als geheel, waarbij de vierde laag door het inspringen op de koppen als een positieve aanpassing gewaardeerd wordt
- in bredere zin het groen in de wijk, waarbij zorgen die geuit zijn over gemeentelijk groen
- de parkeerdruk die de buurten 't Ven en het Centrum ervaren zijn aangekaart

Concluderend kunnen we stellen dat het wederom een goed bezochte avond was waar kritische punten zijn besproken en opgehaald. De omwonenden van met name de koppen aan de Korte Nieuwstraat en Raadhuisstraat zagen de winst van de doorgevoerde plan aanpassingen.

#### **Aanpassingen aan het plan nav de tweede inloopavond:**

- het aantal woningen (van 30 naar 29), doordat we op de bovenste verdieping een extra woning hebben weggelaten krijgt de vierde laag een andere architectonische uitstraling, dit werd gewaardeerd.
- het voorkomen en beleving van de vierde laag; het laten vervallen van een woning op deze laag om de laag te onderbreken zorgt voor meer licht en lucht in het plan.
- het stedenbouwkundig voorkomen van het plan (sprongen in het gevelbeeld).

We hebben de zorgen over de omvang van het bouwvolume niet helemaal weg kunnen nemen. Doordat we nog een aanpassing op de bovenste laag hebben doorgevoerd middels het wegvallen van een woning in het midden hebben we naar ons beeld een passende architectonische en stedenbouwkundige uitwerking bewerkstelligd in deze fase van het ontwerp.

### **1.5 Beschrijving en conclusie derde inloopavond**

De wijzigingen in het tweede plan zijn tijdens de derde inloopavond op 20 februari 2025 gepresenteerd aan de betrokkenen van de omgevingsdialoog. Zoals gezegd heeft JOOST tijdens de tweede avond gezien dat er zorgen bleven bestaan die wij ook met het laatste plan niet helemaal weg konden nemen. In het plan wat wij op de derde avond gepresenteerd hebben denken wij met dat voorstel aanzienlijk aan wensen van omwonenden tegemoet te zijn gekomen. Met het plan wat we tijdens de 3<sup>e</sup> avond presenteerden hebben we geacteerd binnen de grenzen van de haalbaarheid en mogelijkheden voor JOOST. De bloklengte wordt visueel verkort middels een geleding

door de introductie van een knip verschuiving ongeveer halverwege de lengte van het bouwblok.

Tussen de tweede en derde inloopavond in, is het plan in overleg met de gemeente nader uitgewerkt. Dit leidde ertoe dat de gemeente tijdens de derde inloopavond een actieve rol vervulde door vragen te beantwoorden bij de presentatieborden.

De derde inloopavond vond plaats op 20 februari 2025. Deze avond werd wederom goed bezocht.

### **De belangrijkste zaken die opgehaald zijn en zijn besproken:**

- parkeren op eigen terrein
- groen toevoegen aan het parkeren op eigen terrein
- groen toevoegen om het gebouw heen
- naast de hoogte van het gebouw, het stedenbouwkundig voorkomen van het gebouw als geheel, waarbij naast het inspringen van de koppen op de vierde laag het aldaar weglaten van een extra woning in het midden als een positieve aanpassing gewaardeerd wordt

Concluderend kunnen we stellen dat de avond wederom drukbezocht was en dat het plan wat is gepresenteerd over het algemeen goed werd ontvangen, er resteerden nog een aantal kritische geluiden die JOOST niet allemaal kan wegnemen. Ondanks deze kritische geluiden zien we voldoende draagvlak voor het plan. Er is positief gereageerd op de gedane aanpassingen en er is begrip voor de gemaakte keuzes.

### **De belangrijkste zaken waarop JOOST naar aanleiding van de opgehaalde reacties tijdens de derde dialoog avond het plan heeft aangepast zijn:**

- JOOST heeft aan de omwonenden laten zien dat het ten opzichte van het tweede plan een extra woning op de bovenste bouwlaag heeft laten vervallen (in totaal zijn het nu geen 30 maar 29 appartementen) waardoor meer lucht en geleding ontstaat in het volume aan de Venstraat.
- Doordat een woning is vervallen is het plan gepresenteerd met 23 parkeerplaatsen: door meer nieuw groen toe te voegen in het plan is 1 parkeerplaats op eigen terrein komen te vervallen, het parkeren voldoet nog steeds aan de gestelde norm.
- JOOST voegt meer groen om het gebouw toe.

## **1.6 Welstand overleg**

Na de drie inloopavonden vond in maart 2025 het Welstand overlegtraject plaats. Architect KdV heeft het definitieve plan aan de Welstand Commissie (Adviescommissie Omgevingskwaliteit) gepresenteerd.

Naar aanleiding van dit overleg en de gesprekken tijdens de laatste dialoog avond, en overleg met de Gemeente zijn enkele punten aan het plan aangepast.

### **De belangrijkste zaken waarop JOOST naar aanleiding van het Welstand overleg het plan heeft aangepast zijn:**

- de kopgevel aan de Korte Nieuwstraat gaat in een extra sprong van 2 naar 3 bouwlagen.
- op de koppen, om het parkeerterrein en de Venstraat zijde is een diversiteit aan groen in het plan opgenomen.
- In het plan is het parkeren op eigen terrein compacter vormgegeven door aan weerszijden van het parkeerterrein gemetselde muurtjes achter groen te plaatsen. De inrit is verder versmald. Door al deze maatregelen komt de parkeerplaats meer uit het zicht liggen.
- In de plattegrond zijn de appartementen en bergingen verdeeld zodat aan de Venstraat een gevarieerder gevelbeeld ontstaat.
- De kleur van de twee typen bakstenen zal in een passend pallet worden gekozen

Deze wijzigingen zijn op 3D beelden te zien op de website van JOOST, geïnteresseerden die zich daarvoor hebben opgegeven zijn via een email geattendeerd op de publicatie van het plan op de projectpagina van JOOST.

## **2. Veelgestelde vragen**

Tijdens de omgevingsdialoog zijn er diverse vragen gesteld. Een antwoord op de meest gestelde vragen en gemaakte opmerkingen treft u in dit hoofdstuk aan. Ook hebben de aanwezigen ter plaatse de mogelijkheid gehad om via een formulier opmerkingen/vragen achter te laten op het voorgestelde plan. Ook deze vragen/opmerkingen zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van dit verslag. We hebben de opmerkingen en vragen in een aantal hoofdonderwerpen verdeeld.

Ook zullen we in hoofdlijnen uitleggen of zaken tijdens de eerste, tweede of derde inloopavond zijn besproken dan wel opgehaald.

Via de website heeft JOOST een aantal reacties binnengekregen. Het merendeel ging over aanmeldingen voor een woning in de nieuwbouw (woningzoekenden). Het overgrote deel van de reacties en vragen in dit omgevingsdialoogverslag zijn verkregen door gesprekken met bezoekers tijdens de inloopavonden en via de schriftelijke reacties die tijdens deze avonden zijn opgehaald via de reactie formulieren.

Ondanks dat wij de gemeentelijke parkeernorm (0,79 per appartement) hanteren, blijven we veel vragen krijgen over het parkeren in de omgeving. Wij hebben hierbij opnieuw verwezen naar de gemeente als eerste gesprekspartner hierover.

Voorts zijn er vragen gesteld die plan gerelateerd zijn, deze zijn opgenomen in dit verslag en voorzien van onze reactie. Er zijn ook een aantal niet plan gerelateerde zaken gemeld door omwonenden, zoals bijvoorbeeld de huidige parkeerdruk in de omgeving van het bouwplan. JOOST heeft dit bij de gemeente aanhankelijk gemaakt, voor de volledigheid noemen we deze opmerkingen ook.

## Vragen en antwoorden veel gestelde vragen

### 1) Hoe wordt in het plan omgegaan met de bouwmassa?

*(gesteld tijdens drie avonden)*

De vleugel gelegen aan de Korte Nieuwstraat is vervallen en alle woningen liggen nu aan een galerij met zicht op de Venstraat. Het gebouw gaat van 4 lagen over het geheel naar 4 lagen in het hart aan de Venstraat en bouwt af naar 3 lagen aansluitend op de koppen. Hiermee wordt een schaalovergang gemaakt naar de belendende gebouwen. Aan de Raadhuisstraat komt dat overeen met de 3 bouwlagen van het gebouw 'de Vizier', aan de Korte Nieuwstraat zoekt het de aansluiting bij de woningen in 2 lagen met kap. De entree van het parkeren op eigen terrein is verlegd om tegemoet te komen aan de bewoners van de Korte Nieuwstraat die tegenover het plangebied wonen. Zij gaven aan te vrezen voor lichthinder. Aanvullend daarop is de oriëntatie van alle balkons nu gericht op de Venstraat.

Over de stedenbouwkundige interpretatie van de plek blijven de meningen uiteen lopen. In onze visie wordt met de nieuwe bebouwing het bouwblok van het centrum afgerond. De toe te voegen appartementen sluiten qua typologie en volume aan op het eerder gerealiseerde gebouw de Vizier. Omwonenden neigen meer naar het handhaven van de huidige structuur. Met name de vierde bouwlaag roept de meeste weerstand op. JOOST doet met het aangepaste voorstel (te weten vervallen woningen op de vierde bouwlaag, terugbrengen woningen van 30 naar 29) een flinke handreiking naar omwonenden en lost een aantal gesignaleerde problemen uit de eerste dialoogronde op. Hierdoor ontstaat ruimte op de koppen en halverwege het gebouw en zorgen we voor een goede aansluiting op de omgeving. Tegelijkertijd kan JOOST toch een serieus aantal sociale huurwoningen realiseren op een locatie dichtbij het centrum die zeer geschikt is voor diverse doelgroepen als bijvoorbeeld 55+/senioren.

### 2) Op welke termijn denken jullie de plannen te gaan realiseren?

*(gesteld tijdens drie avonden)*

Tijdens de inloopavonden was de planning nog niet inzichtelijk en afhankelijk van vele factoren. Ondertussen zijn we verder in het planproces en ziet de planning er als volgt uit:

- Sloop medio oktober
- Realisatie januari 2026
- Oplevering januari 2027

### 3) Worden bestaande bomen behouden?

*(met name gesteld tijdens de eerste twee dialoogavonden)*

Bestaande bomen aan de Venstraat blijven behouden. Wel vormen de bouwwerkzaamheden een risico voor deze bomen. In nauwe samenwerking en afstemming met de gemeente hebben we hier maatwerk afspraken over gemaakt. Deze afspraken hebben betrekking op de werkzaamheden voor de nieuwbouw en moeten ertoe leiden dat de bestaande bomen behouden blijven. Wanneer toch blijkt dat één of meerdere bomen als gevolg van de werkzaamheden gerooid moeten worden, zal er compensatie plaatsvinden. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de gemeente.

### 4) Hoe wordt omgegaan met verharding en de ecologie/natuur om het gebouw?

*(met name gesteld tijdens de eerste twee dialoogavonden)*

Bij de terreininrichting rondom de nieuwbouw zoeken we naar de juiste balans tussen verhard (bestrating) en onverhard (groen/bomen) terrein. JOOST heeft een ecologisch onderzoek laten uitvoeren en daaruit blijkt dat er geen bijzondere diersoorten aanwezig zijn, JOOST heeft in haar ontwerp zo veel mogelijk rekening gehouden met de plaats van het gebouw ten opzichte van bestaande bomen. Om meer groen toe te voegen op de plek zullen de koppen van de nieuwbouw voorzien worden van groen elementen. Ook zullen nestkasten voor vogels en vleermuizen geplaatst worden.

### 5) Hoe wordt omgegaan met verkeer? De Raadhuisstraat als voorbeeld nemende is nu al een drukke straat. *(met name gesteld tijdens de eerste twee dialoogavonden)*

De bewoners van JOOST bezitten over het algemeen per huishouden minder auto's dan gemiddeld. De gehanteerde parkeernorm komt overeen met de eisen zoals de gemeente deze stelt aan sociale woningbouw, deze is ten opzichte van het eerste plan in overleg met de Gemeente naar boven bijgesteld van 0,7 naar 0,79. In het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedure dient er een verkeerskundig onderzoek te worden uitgevoerd. In dit onderzoek zal onderzocht worden wat de gevolgen van het beoogde bouwplan zijn op de verkeersstromen op de omliggende wegen. De vragen omtrent verkeers- en parkeerdruk die leven bij omwonenden zijn grotendeels niet plan gerelateerd; JOOST heeft bij de Gemeente afhankelijk gemaakt dat het centrum en de wijk 't Ven op dit moment volgens haar bewoners een parkeer- en verkeersoverlast kent. Tijdens de eerste dialoogavond is er verder gesproken over parkeerdruk, verkeersbewegingen en de huidige woonfunctie gemengd met de winkelfuncties en de toekomstige woonfunctie.

De exacte bouwroute naar het project en de bouw gerelateerde parkeeroplossing tijdens de bouw zal t.z.t. onderzocht worden.

Op dit moment zijn er commerciële winkelfuncties op de beoogde locatie van de Venstraat gevestigd, met de komst van een nieuwe woonfunctie zullen deze verdwijnen en daarmee ook de parkeerdruk en de verkeersbewegingen die daaraan gerelateerd zijn. Huurders en bezoekers van huurders parkeren op eigen terrein van JOOST en wij verwachten dat met het wegvallen van commerciële activiteiten en het laden en lossen wat daartoe behoort het karakter van de beweegmomenten in de Venstraat zal veranderen. Het verkeersprofiel in de Venstraat blijft gelijk.

6) Wat voor woningen worden er gebouwd?

*(met name gesteld tijdens de eerste twee dialoogavonden)*

De huurwoningen worden verhuurd in de betaalbare huur, hebben een levensloopbestendige plattegrond en zijn ongeveer 65 m<sup>2</sup> groot, op de begane grond komen naast een aantal appartementen ook de benodigde bergingen. De functies die JOOST wenst onder te brengen in de bescheiden sociale woningbouwplattegrond en de huidige bouwkosten maken het dat er gekozen is voor de gebouwworm zoals gepresenteerd. We zullen in de architectuur zoeken naar mogelijkheden om het volume te geleiden en visueel de schaal te verkleinen; denk daarbij aan kleur en materiaalverschillen en de al geschetste verjonging van de bovenste bouwlaag.

7) Hoe komt het appartementengebouw eruit te zien?

*(met name gesteld tijdens de eerste twee dialoogavonden)*

Hoewel het in deze fase nog gaat om de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw heeft de architect wel reeds een gedachte bij de gevelontwerpen. De architect heeft een gevel voor ogen die een rustige gelaagdheid creëert die passend is voor het brede karakter van de Venstraat, die een dialoog aangaat met zijn omgeving en het huidige stedenbouwkundige bouwblok waarin het zich bevindt complementeert. Te denken valt aan een baksteenarchitectuur die aansluit bij het onlangs opgeleverde appartementencomplex "Vizier" en bij de andere bebouwing in dit deel van het centrum en de wijk. De laatste gedetailleerde uitwerkingen worden nog nader uitgewerkt, onder andere in afstemming met commissie Welstand.

In de tweede presentatie is de grootte van het gebouw verder bestudeerd en aangepast. De entree van het gebouw is zo geplaatst dat men het van twee zijden kan betreden. Direct vanaf de parkeerkoffer aan de Korte Nieuwstraat wat een soepele doorstroom vanuit de auto naar de woning bevordert. En vanaf de Venstraat zodat het gebouw een fraaie herkenbare entree krijgt die recht doet aan het statige voorkomen van de Venstraat.

Omdat er veel vragen waren met betrekking tot de grootte van het gebouw in het eerste plan heeft JOOST een groot deel van het gebouw laten vervallen en heeft het parkeren op eigen terrein opgelost.

In het stedenbouwkundig plan gaan we nu uit van een complex bestaande uit afwisselend 3 a 4 bouwlagen, waardoor de maximale hoogte circa 12,5 meter bedraagt. Suggesties welke tijdens de eerste inloopavond zijn opgehaald waren om de hoogteverdeling van het gebouw te spiegelen aan het Vizier en om te kijken naar het aantal bouwlagen en/of er een vertrapping op de koppen mogelijk is; deze suggesties zijn onderzocht en meegenomen in de huidige planuitwerking.

Ook is er gekeken naar de ligging van balkons en galerijen i.v.m. privacy. Balkons op koppen zijn vervallen. Daarnaast zouden galerijen aan de Venstraat een zeer matige architectonisch beeldkwaliteit opleveren. Het ziet er dan minder fraai uit. Nu is het plan zo opgezet dat de bomen in de Venstraat een decor vormen voor de achterliggende balkons.

In zijn geheel streeft JOOST ernaar om een kwalitatieve baksteenarchitectuur te realiseren die aansluit bij de opzet van wijk, die een mix is van jaren '60 architectuur met volgens sommigen een "dorps karakter" tot en met moderne gebouwen als het Vizier en het appartementengebouw van JOOST aan de Raadhuisstraat.

8) Hoe worden parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuwe gebouw gerealiseerd?  
(gesteld tijdens twee avonden)

Er werden in de omgevingsdialoog zorgen geuit over het aantal benodigde parkeerplaatsen voor dit gebouw. Op maaiveld is op eigen grond van JOOST een parkeeroplossing voorzien, welke bestemd is voor de bewoners en bezoekers van het nieuwe gebouw.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm. De zorgen over parkeren in de omliggende straten zijn doorgegeven aan de gemeente.

Een inrit gecombineerd met het Vizier is niet mogelijk daar deze parkeerplaatsen bestemd zijn voor dat gebouw. Er zal gekeken worden of er parkeerplaatsen op eigen grond met een laadvoorziening ten behoeve van elektrische auto's van de huurders gerealiseerd kunnen worden.

De insteek is een vrij toegankelijk parkeerterrein, er zal een voorbereiding getroffen worden om eventueel een slagboom te kunnen plaatsen indien later benodigd. JOOST zal aan de entree zijde van het parkeerterrein borden laten plaatsen die aangeven dat het terrein enkel bestemd is voor het parkeren van bewoners en bezoekers van het woongebouw van JOOST aan de Venstraat.

In het tweede plan wordt uitgegaan van een parkeer inrit aan de Korte Nieuwstraat, deze lag in het eerste plan loodrecht op de Korte Nieuwstraat en is gedraaid t.o.v. de Korte Nieuwstraat zodat autolichten niet in huiskamers aan de Korte Nieuwstraat schijnen. Door het wegvallen van een deel van het gebouw is er meer afstand tussen directe burens en het gebouw ontstaan.

### **3. Conclusie**

Ondanks kritische standpunten die JOOST naar haar beste vermogen heeft geadresseerd, hebben wij een positieve en goede indruk aan de inloopavonden overgehouden. Niet in de laatste plaats vanwege de vele geïnteresseerden en positieve reacties van aanwezigen.

Tijdens de omgevingsdialog hebben diverse aanwezigen aangegeven dat men begrijpt dat Woningcorporatie JOOST woningen in het betaalbare huursegment wil toevoegen in dit deel van Rosmalen.

Ook konden omwonenden het erg waarderen dat er na meer dan 20 jaar tegen woningen aan te kijken, die op de nominatie staan om gesloopt te worden, er een herontwikkeling plaatsvindt.

Naast positieve reacties zijn er ook kanttekeningen geplaatst met betrekking tot de hoogte en massa van het plan en of het plan past in de woonwijk/laanstructuur van de Venstraat. Kijkende naar de plannen die tijdens de eerste twee avonden zijn gepresenteerd zien we een duidelijk positievere houding t.o.v. het aangepaste plan zoals op de tweede avond gepresenteerd dan op het plan zoals op de eerste avond is gepresenteerd; kijkende naar de plannen die tijdens de derde avond zijn gepresenteerd zien we een positievere houding t.o.v. de eerder gepresenteerde plannen.

Het plan wat is gepresenteerd op de derde avond werd over het algemeen goed ontvangen. Er resteerden nog een aantal kritische geluiden die JOOST niet allemaal kan wegnemen. JOOST heeft zich daar wel hard voor heeft gemaakt doordat we zorgvuldig zijn omgegaan met bezwaren en zorgen: daar waar mogelijk hebben we het plan aangepast. De gedane aanpassingen zijn het maximale wat JOOST kon bieden en daarin zijn we zeer ver gegaan om zoveel mogelijk bezwaren en zorgen op te lossen. Hierdoor is een plan ontstaan wat in balans is met de omgeving, dit merkten we door de overwegend positieve reacties en een breder draagvlak voor het plan.

We hebben niet alle zorgen en kritische noten weg kunnen nemen, maar JOOST heeft wel een zeer gedegen dialoog gevoerd met een uitgebalanceerd plan tot gevolg.

In het laatste plan hebben we zoals gezegd, naar ons beste kunnen, maatregelen genomen om aan wensen van omwonenden tegemoet te komen:

We vragen een omgevingsvergunning aan op het plan wat we tijdens de derde avond presenteerden, inclusief de wijzigingen naar aanleiding van opmerkingen tijdens de derde avond en naar aanleiding van het overleg met Welstand.

De hoge opkomst bij alle inloopavonden sterkt ons gevoel dat mensen oog hebben voor de grote woningbouwbehoefte naar betaalbare huurwoningen die er is in Rosmalen. Wat JOOST ook ziet is dat mensen betrokken zijn bij het project en soms bezorgd zijn over het project. Vanuit dat oogpunt is het goed dat veel mensen hun mening met JOOST hebben kunnen uitwisselen tijdens de avonden. JOOST blijft met de betrokkenen in contact. Op de website van JOOST is het meest recent gepresenteerde plan (inclusief wijzigingen) te zien en te downloaden.

### **Tot slot**

Voorts heeft JOOST gedurende het doorlopen van de gehele omgevingsdialoog door middel van inloopavonden, maar ook door persoonlijk contact, persoonlijke gesprekken met omwonenden en wijkraad vertegenwoordiging, telefoongesprekken, email en een mailing naar geïnteresseerden contact onderhouden met hen.

Gegeven de ligging in de directe nabijheid van diverse (centrum)voorzieningen weet JOOST uit ervaring dat veel 55-plussers/senioren in het plan geïnteresseerd zullen zijn, echter: ook jongere mensen zien zichzelf graag op deze plek wonen. JOOST wil daartoe levensloopbestendige woningen realiseren die voor jong tot oud geschikt zijn, gezien de locatie van de woningen lijkt het logisch om minimaal een deel van de woningen met voorrang aan senioren te verhuren.

JOOST heeft in de afgelopen periode het stedenbouwkundig plan en het daarbij behorende woningbouwprogramma verder uitgewerkt en benodigde onderzoeken en zaken omtrent sloop in gang gezet. De, tijdens de beide inloopavonden, opgehaalde reacties nemen wij waar mogelijk mee. Met het organiseren van een derde inloopavond en het overleg met Welstand verkreeg JOOST voldoende informatie om het plan verder aan te passen en uit te werken. We denken dan ook dat er hiermee een plan voorligt wat tegemoet komt aan de diverse belangen van omwonenden, JOOST, de gemeente en de prestatieafspraken met de gemeente.

Naar verwachting zal het plan in overleg met de Gemeente in april 2025 de ruimtelijke procedure in gaan.

# Bijlage 1

Het eerste plan wat gepresenteerd is op 8 november 2023



## Herontwikkeling locatie Venstraat Korte Nieuwstraat Rosmalen

Omgevingsdialoog 8 november 2023

**JOOST.**  
thuis in de meierij



Het tweede plan wat is gepresenteerd op 31 januari 2024



## Herontwikkeling locatie Venstraat Korte Nieuwstraat Rosmalen

Omgevingsdialoog 31 januari 2024

**JOOST.**  
thuis in de meierij



Het eerste plan zoals gepresenteerd op 8 november 2023



De beide plannen zoals naast elkaar gepresenteerd op 31 januari 2024



Het plan wat is gepresenteerd als presentatie paneel op 20 februari 2025



3D beelden van het definitieve plan met wijzigingen naar aanleiding van het Welstand overleg in maart 2025

