

**VERSLAG
OMGEVINGSDIALOOG**

Venstraat, Rosmalen

08 april 2026



1. Inleiding

Woonstichting JOOST is de eigenaar van de percelen aan de Venstraat 37 t/m 45 in Rosmalen en wil hier een nieuwbouwplan realiseren. Het plan bestaat uit het slopen van de aanwezige (inmiddels dichtgetimmerde) woningen. Hiervoor in de plaats bouwen we 29 levensloopbestendige appartementen.

Voorafgaand aan de omgevingsdialoog van 8 april 2026 zijn er al meerdere bijeenkomsten georganiseerd door Woonstichting JOOST. Namelijk op:

- 8 november 2023;
- 31 januari 2024;
- 20 februari 2025 (het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage opgenomen bij dit verslag).

Na de omgevingsdialoog van 20 februari 2025 is door JOOST een omgevingsvergunning aangevraagd. Later is deze vergunning ingetrokken, om de financiële haalbaarheid van het plan verder te onderzoeken. Het bouwplan is sindsdien op ondergeschikte onderdelen aangepast, waarbij de hoofdopzet van het plan overeind is gebleven. Op 8 april 2026 is opnieuw een omgevingsdialoog georganiseerd om de laatste versie van het plan en het vervolg aan omwonenden toe te lichten.

De bewoners van de direct omliggende straten zijn per brief uitgenodigd. Circa 40 tot 50 mensen hebben van de mogelijkheid gebruik gemaakt om de plannen te bekijken. Aan de hand van informatieborden konden bezoekers de tekeningen bekijken, vragen stellen en hun mening geven over de plannen. Medewerkers van Woonstichting JOOST, de architect en de gemeente 's-Hertogenbosch waren aanwezig om toelichting te geven en vragen te beantwoorden.

De volgende omwonenden zijn uitgenodigd:

- Korenbloemstraat 7, 19, 22 – 28
- Korte Nieuwstraat 3 – 9, 11
- Raadhuisstraat 7, 8 – 13, 14, 16, 17^E, 25, 27
- Venstraat 27 - 32 – 48 (even), 27, 31-35 (oneven), 47, 49

Ook zijn wijkraad Rosmalen Centrum & Hondberg en wijkraad 't Ven uitgenodigd.

Leeswijzer

In dit verslag zijn de ingekomen reacties gebundeld en opgenomen (hoofdstuk 2). Vervolgens is, in hoofdstuk 3, het standpunt van Woonstichting JOOST over de ingekomen reacties opgenomen.

2. Vragen/opmerkingen/tips

Een groot deel van de aanwezigen was positief over het feit dat de huidige vervallen woningen worden gesloopt en daarvoor in de plaats een nieuwbouwplan wordt ontwikkeld. Aanwezigen begrepen de noodzaak voor de bouw van de woningen en waren positief over het feit dat de woningen voor 50% worden toegewezen aan senioren. Een deel van de aanwezigen zou graag zien dat er snel wordt gebouwd.

Daarnaast werden er door diverse aanwezigen ook zorgen geuit, opmerkingen, aandachtspunten en tips gegeven tijdens de bijeenkomst. Deze komen hieronder aan bod.

- **Bouwhoogte, woningtypologie en stedenbouwkundige opzet**

De opmerkingen richten zich vooral op de aard en schaal van de bebouwing.

- De nieuwbouw is een gesloten wand en in combinatie met de bouwhoogte en positionering, is het te massaal voor de omgeving en niet passend.
- Het beoogde gebouw is met 4 bouwlagen te hoog.
- Het bouwplan past door de bouwstijl en de gekozen materialisering niet in het huidige straatbeeld van de Venstraat.
- Het gebouw komt te dicht op de weg te staan (korte afstand tot de voorgevelrooilijn).

- **Parkeren en inrichting openbare ruimte**

In de huidige situatie is er al sprake van parkeeroverlast in de omgeving van de Venstraat. Er zijn zorgen dat de parkeerdruk toeneemt door het bouwplan.

- Er verdwijnen door (de toerit naar) het parkeerterrein van het bouwplan een aantal (informele) parkeerplaatsen in de openbare ruimte.
- Twijfel of de ingetekende parkeerplaatsen voldoende en passend zijn.
- Het is verstandig om de parkeerplaatsen af te sluiten (met en slagboom of hekwerk), zodat overlast en sociale onveiligheid wordt voorkomen en de parkeerplaatsen niet door bezoekers van het centrum worden gebruikt.
- Komen er elektrische laadpalen op het parkeerterrein voor de bewoners?

- **Privacy en uitzicht**

- Er zijn zorgen geuit over privacy: toekomstige bewoners kunnen zicht hebben op belendende percelen. Dit gaat ten koste van de privacy van de huidige bewoners.
- Het huidige uitzicht verandert en gaat ten koste van het woongenot. Bijvoorbeeld: vanuit de woonkamer is geen zicht meer op de (blauwe) lucht.

- **Overige aandachtspunten**

- De bestaande bomen aan de Venstraat moeten behouden blijven.

- **Communicatie**

Een aantal aanwezigen was van mening dat de communicatie over het bouwplan (in het voortraject) niet goed is verlopen. Ook werd gesteld dat er onvoldoende naar omwonenden is geluisterd bij de verdere uitwerking van het bouwplan. Het verslag van het omgevingsdialoog (d.d. 24 april 2025) schetste een onjuist beeld van de omgevingsdialoog van 20 februari 2025.

In een eerder stadium is door Bewonersplatform Venstraat – Korte Nieuwstraat een brief aan woonstichting JOOST gezonden omdat het verslag van het omgevingsdialoog een onjuiste weerspiegeling van de avond was. Daarna is door het bewonersplatform een zienswijze ingediend bij de gemeente 's-Hertogenbosch over het bouwplan. De inhoud van deze reacties zijn betrokken bij de reactie van JOOST in hoofdstuk 3.

3. Reactie JOOST

Er zijn tijdens de verschillende bijeenkomsten en in de eerder ingediende zienswijze van het Bewonersplatform Venstraat – Korte Nieuwstraat verschillende kritische noten geplaatst bij het plan. Hierna is per onderwerp het standpunt van Woonstichting JOOST opgenomen.

Algemeen over Woonstichting JOOST

JOOST is een stichting die sociale huurwoningen realiseert en verhuurd. We zorgen voor goede en betaalbare huurwoningen in fijne buurten, voor mensen met een smalle beurs. We willen voldoende en passende woonruimte bieden nu en op de lange termijn.

In het Koersplan 2025-2029 hebben we onze hoofddoelstellingen voor de komende jaren opgenomen. De hoofddoelstelling uit ons koersplan is 'meer mensen huisvesten.' Want te veel mensen wachten op een woning. Niet al onze woningzoekenden hebben de kans om bij ons een woning te vinden. En de toenemende vergrijzing leidt tot nieuwe uitdagingen. Ouderen hebben bijvoorbeeld steeds vaker een zorgvraag. We stimuleren onze huurders daarom om meer levensloopgeschikt te denken en te handelen.

We maken langer zelfstandig thuis wonen (mede) mogelijk. JOOST realiseert levensloopgeschikte woningen in bestaande bouw en in nieuwbouw. Onze levensloopbestendige woningen voldoen aan het volgende voorwaarden:

- woonkamer, slaapkamer, badkamer, keuken en toilet zijn zonder traplopen te bereiken;
- supermarkt, huisarts, apotheek, OV-opstappunt en bij voorkeur een ontmoetingsplek liggen op maximaal 500 meter loopafstand;
- met een rollator is de woning veilig en efficiënt te gebruiken.

Het aandeel senioren (65+) dat bij ons in een levensloopgeschikte woning woont neemt toe met 10%.

Op het eerste prestatiebord zijn cijfers opgenomen ter onderbouwing van onze woningbouwopgave. Zie hiervoor bijlage 1.

Locatiekeuze

JOOST heeft de ambitie om meer mensen te huisvesten, waarbij extra nadruk ligt op levensloopbestendige woningen. Door de vergrijzing neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe. Een belangrijk onderdeel van levensloopbestendige woningen, is dat deze in de nabijheid van voorzieningen liggen. In de praktijk blijkt dat dergelijke locaties niet gemakkelijk te vinden en vervolgens te verwerven zijn.

De locatie aan de Venstraat in Rosmalen is al in het bezit van JOOST en ligt aan de rand van het centrum van Rosmalen. De locatie is daarmee erg geschikt voor de realisatie van levensloopgeschikte appartementen. Nieuwbouw van levensloopbestendige appartementen op deze locatie sluit uitstekend aan op onze doelstellingen en prioriteiten.

Ruimtelijke impact en bouwhoogte

Het bouwplan is deels 3 en deels 4 bouwlagen hoog. Qua massa en uitstraling sluit het aan op het bouwplan 't Vizeer, dat achter het plangebied ligt. Vanuit de omgeving zijn er zorgen over de massa van het gebouw. Idealiter wordt het nieuwe gebouw maximaal 10 meter hoog, waarbij de hoeken maximaal 2 bouwlagen hoog worden.

Vanuit JOOST realiseren we het liefst zoveel mogelijk levensloopbestendige appartementen. Zeker omdat de vraag naar sociale huurwoningen onverminderd groot is en blijft. We begrijpen echter ook dat bouwplannen moeten aansluiten op de omgeving. Het bouwplan voor de Venstraat was in eerste instantie groter. Op basis van input vanuit de omgeving en de gemeente is het bouwplan in twee fases aangepast.

Op het tweede presentatiebord is de ontwikkeling van het bouwplan gevisualiseerd en omschreven (zie bijlage 1).

Het oorspronkelijke bouwplan bestond uit een L-vormig gebouw, van 4 verdiepingen met 38 appartementen. Planvariant twee bestond uit een gebouw aan de Venstraat van circa 12,5 meter (4 bouwlagen) hoog. Op de hoeken met de Korte Nieuwstraat en de Raadhuisstraat was het gebouw 3 bouwlagen hoog. Het plan bestond uit 30 appartementen. Het laatste en huidige plan bestaat uit 29 appartementen. In het midden van het gebouw is een centrale entree gemaakt, op dat punt wordt 'een sprong' in de gevel gemaakt. En in het midden van het gebouw is een verlaging toegepast, waardoor de massa van het plan wordt 'doorbroken'. De bovenste bouwlaag van het gebouw krijgt een andere (lichtere) kleur, wat ook bijdraagt aan de onderbreking van de massa. Ook is de parkeeroplossing geoptimaliseerd en worden de parkeerplaatsen grotendeels aan het zicht onttrokken door een muur en de aanplant van groen.

Verder afschalen van het bouwplan in massa en programma is voor woonstichting JOOST niet wenselijk en mogelijk. Niet wenselijk gezien de ambities om zoveel mogelijk mensen te huisvesten en de grote vraag naar levensloopbestendige appartementen (nabij voorzieningen). Financieel is het niet mogelijk om het plan aan te passen: het huidige plan past - met een aantal bezuinigingen - binnen de genormeerde stichtingskosten. Wanneer het programma afneemt, valt het plan niet meer binnen de financiële kaders. Bijvoorbeeld omdat de kosten van de liftinstallatie, het groene dak, het groenplan en waterberging over minder appartementen verdeeld worden. Aangezien de gemeente en de welstandscommissie inmiddels hebben ingestemd met (de massa van) het bouwplan, is de huidige bouwmassa gehandhaafd.

Doelgroep en toewijzing

De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd en liggen nabij het centrum van Rosmalen. Om deze reden wordt 50% van de appartementen toegewezen aan 65-plussers. Dit draagt bij aan de woonbehoefte en stimuleert doorstroming binnen de woningvoorraad: gezinswoningen komen beschikbaar voor jongeren en (jonge) gezinnen. Op dit punt sluiten we graag aan op de suggesties vanuit de omgeving.

De appartementen voor senioren verhuren we via 'aanbod': toewijzing op basis van inschrijfduur. Veel woningzoekenden die momenteel in een eengezinswoning wonen en willen verhuizen, hebben namelijk een lange inschrijftijd. Door via aanbod toe te wijzen, stimuleren we deze doorstroming. Bij de woningen die we regulier toewijzen, zetten we meer in op basis van loting zodat ook bijvoorbeeld starters kans maken.

We hanteren de hoogste huurprijs die binnen de sociale sector mogelijk is. In ons huidige woningbestand hebben we namelijk voornamelijk appartementen die in een lager prijssegment vallen. Door in dit geval wel een hogere huurprijs te hanteren, komen mensen in aanmerking die tot op heden 'buiten de boot zijn gevallen.' Op deze manier zorgen we in Rosmalen voor meer differentiatie in huurprijzen en vergroten we de kans op doorstroming.

Actie JOOST:

Tenminste 50% van de appartementen wordt toegewezen aan senioren.

Parkeerdruk en verkeerssituatie

Op dit moment is er volgens omwonenden reeds sprake van een hoge parkeerdruk. Het nieuwbouwplan lost de bestaande parkeerdruk niet op, maar op eigen terrein realiseren we voldoende parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners en hun bezoekers. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen zijn de gemeentelijke parkeernormen gehanteerd. De normen van de gemeente sluiten aan bij de onze ervaringscijfers over het daadwerkelijke autogebruik van onze bewoners.

Naast de parkeerplaatsen wordt een gezamenlijke inpandige fietsenstalling gerealiseerd en hebben de bewoners ook een eigen (privé) berging. Op deze wijze is er ook voldoende ruimte beschikbaar voor de fietsen en/of scootmobielen.

Op dit moment is (nog) niet voorzien in een slagboom om de parkeerplaatsen op het terrein van JOOST af te sluiten van de openbare ruimte. Om eventuele verwarring te voorkomen is in het bouwplan een muur opgenomen, waardoor duidelijk is dat het parkeerterrein niet openbaar is. Wanneer desondanks blijkt dat de parkeerplaatsen op eigen terrein structureel gebruikt worden door derden, kan alsnog een slagboom worden geplaatst. Hetzelfde geldt wanneer er eventueel sprake is van overlast op het parkeerterrein.

Vanuit de omgeving zijn er ook zorgen geuit over de toename van het aantal verkeersbewegingen door het bouwplan. Er is inderdaad sprake van een toename van circa 60 vervoersbewegingen per etmaal. Dit heeft effect op de omgeving, maar zal niet tot onevenredige overlast leiden. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunningaanvraag is dit nader onderbouwd.

Actie JOOST:

- *Plaatsing slagboom voorbereiden tijdens de bouwwerkzaamheden.*
- *Plaatsing laadpalen op eigen terrein voorbereiden tijdens de bouwwerkzaamheden.*
- *Samen met de gemeente wordt bekeken of er eventueel nog ruimte is om in de openbare ruimte extra parkeerplaatsen toe te voegen. Uiteindelijk is het echter de gemeente die hierover een besluit moet nemen.*

Bestaande bomen

Aan de Venstraat staan verschillende grote bomen, voornamelijk esdoorns. Het is de ambitie van omwonenden, de gemeente en Woonstichting JOOST om deze bomen te behouden. In eerste instantie is daarom een bomeneffectenanalyse gemaakt om de kwaliteit van de bomen te beoordelen. In overleg met de gemeente wordt voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden bekeken in hoeverre (de wortels van) de bomen gevolgen ondervinden van het bouwplan. Hiervoor wordt nader onderzoek uitgevoerd, waarna in samenspraak met de gemeente wordt bepaald of maatregelen noodzakelijk zijn.

Tijdens de bouwwerkzaamheden worden de bomen beschermd. Eventueel worden de bomen, in overleg met de gemeente, teruggesnoeid. Na de bouwwerkzaamheden wordt het terrein woonrijp gemaakt. De inritten naar de huidige woningen worden verwijderd, waardoor de groenperken worden uitgebreid. Hierdoor krijgen de bomen na realisatie van het bouwplan meer wortelruimte. Mochten één of meerdere bomen binnen 3 jaar na oplevering van het gebouw alsnog onherstelbare schade hebben opgelopen, dan worden deze gecompenseerd. De gemeente en JOOST hebben hierover afspraken vastgelegd in een overeenkomst.

Actie JOOST

- *Nader onderzoek doen naar de wortels van de bomen en eventueel treffen van maatregelen.*
- *Bescherming van de bomen tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden.*
- *Aanpassen groenvakken in de openbare ruimte (in overleg met de gemeente).*
- *Eventueel (worst-case scenario): één of meerdere bomen vervangen.*

Communicatie

In het verleden is vanuit JOOST altijd geprobeerd om duidelijk en transparant te communiceren. Dit is niet door alle aanwezigen altijd op deze manier ervaren. We hebben daarom geprobeerd om hierin verbetering aan te brengen door:

- duidelijk te communiceren over onze belangen en relevante randvoorwaarden;
- enkele 'keukentafel'-gesprekken te voeren met Bewonersplatform Venstraat – Korte Nieuwstraat (afvaardiging direct omwonenden);
- opnieuw een omgevingsdialoog te organiseren;
- een verslag te maken van de omgevingsdialoog, waarbij we de inhoud eerder ingediende zienswijze van het bewonersplatform hebben betrokken bij onze reactie. We hebben hierbij geprobeerd zo goed mogelijk aan te geven wat de standpunten van Woonstichting JOOST zijn en waarom we tot bepaalde keuzes zijn gekomen.

Actie JOOST

- *Omwonenden, Bewonersplatform Venstraat – Korte Nieuwstraat en de Wijkraad actief wijzen op het verslag van de bijeenkomst;*
- *Omwonenden, Bewonersplatform Venstraat – Korte Nieuwstraat en de Wijkraad actief informeren op het moment dat de omgevingsvergunning wordt ingediend.*



Figuur 1: Impressie van de bijeenkomst

4. Bijlagen

- Presentatieborden
- Verslag omgevingsdialoog 20 februari 2025

Presentatieborden

Deze presentatieborden werden getoond:

Nieuwbouw Venstraat / Korte Nieuwstraat

Waarom deze bouwplannen?

In ons Koersplan hebben we onze doelen voor de komende jaren vastgelegd.

ONZE KOERS 2025-2029

Dit zijn onze doelen:

- 1 Meer mensen huisvesten
 - 2 Betaalbare woonlasten
 - 3 Prettig wonen in de buurt
 - 4 Een toekomstgerichte organisatie
- Dit is een voorwaarde om de andere doelen te kunnen bereiken

De volgorde van onze doelen is ook onze prioritering.

Waar we voor gaan:

WE KIEZEN VOOR:

1 meer mensen huisvesten



We realiseren duurzame nieuwbouw

• Extra woonruimtes via nieuwbouw.

DOEL
+250



We maken (langer) zelfstandig thuis wonen (mede) mogelijk

• Extra geclusterde levensloopgeschikte woningen voor senioren in bestaande bouw en nieuwbouw.

DOEL
+200

• Senioren (65+) in levensloopgeschikte woning.

DOEL
+10%
aandeel

Meer mensen huisvesten is onze hoogste prioriteit

225.841

ingeschreven woningzoekenden in Thuispoort

> meer dan aantal inwoners gemeente Den Bosch (162.272)

44.815

actief woningzoekenden

> meer dan aantal inwoners Rosmalen (38.450)

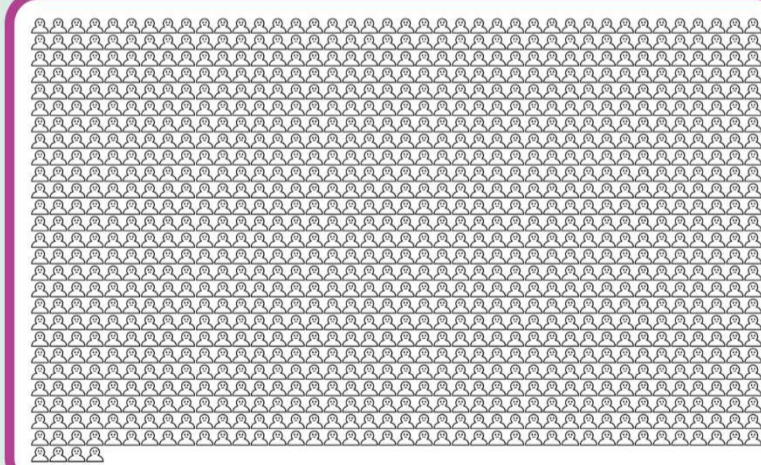
80,3 maanden

Gemiddelde inschrijvingsduur bij toewijzing (Thuispoort)



1.004

gemiddeld aantal reacties op woningen in 's-Hertogenbosch



wonenbijJOOST.nl

JOOST.
thuis in
rosmalen

Ontwikkeling nieuwbouwplan

Bouwplan 2023

- 38 appartementen.
- 4 verdiepingen hoog.
- L-vorm, met parkeren achter het gebouw en aan de Korte Nieuwstraat en de Venstraat.

Verandering van hoofdopzet.



Bouwplan 2024

- 30 appartementen.
- 4 verdiepingen hoog. Hoeken 3 verdiepingen hoog.
- Langwerpig gebouw (één geheel).
- Aangesloten op bouwplan 't Vizioer.
- Parkeren achter het gebouw en deels in de openbare ruimte aan de Korte Nieuwstraat en de Venstraat.

Uitwerking van hoofdopzet.

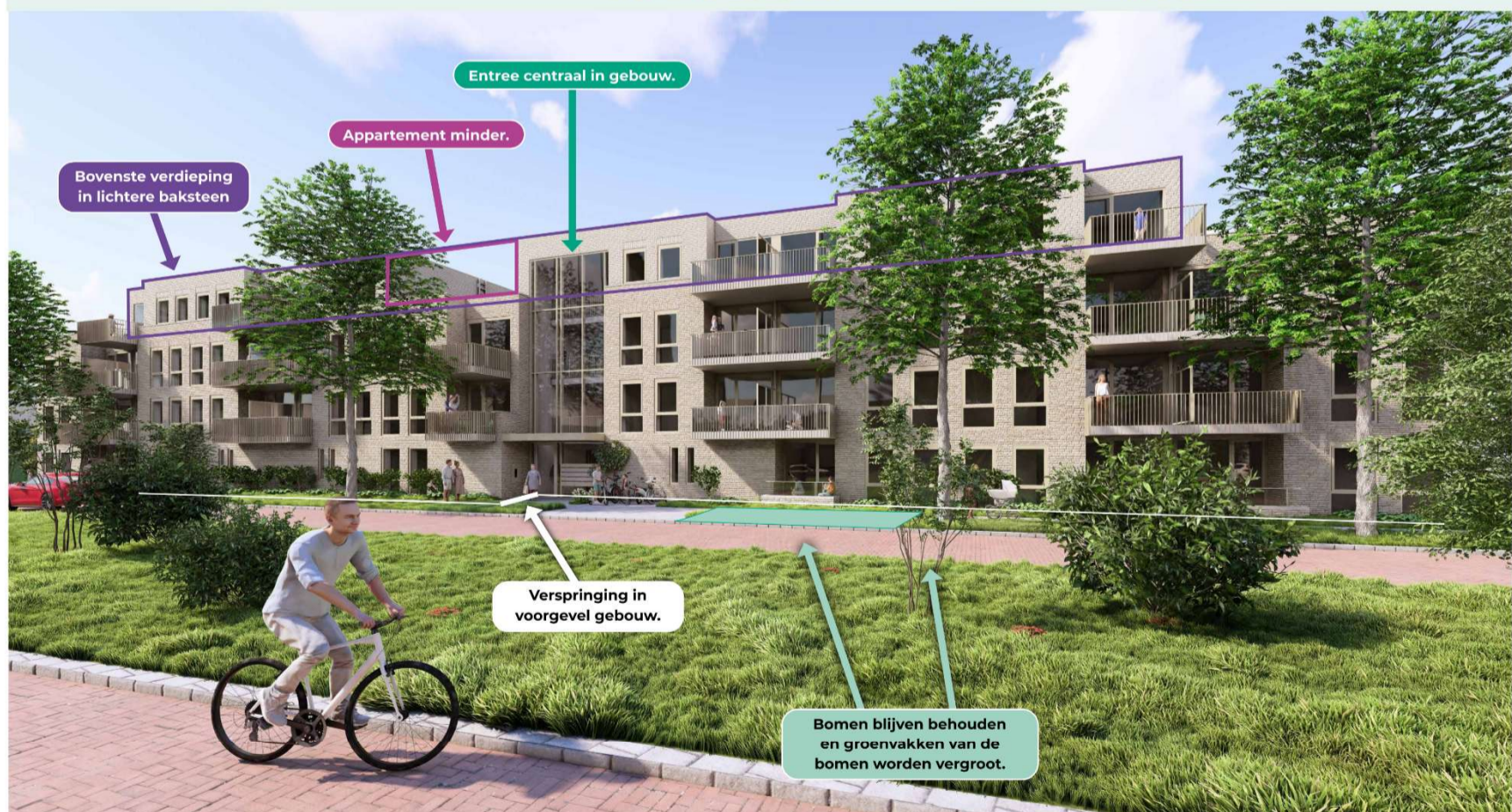


Bouwplan 2025

- 29 appartementen.
- 4 verdiepingen hoog. Hoeken 3 verdiepingen hoog.

- Hoofdmassa opgebroken door:
 - > 1 appartement minder.
 - > hoofdentree centraal in het gebouw.
 - > verspringing in het gebouw.
 - > bovenste verdieping in een andere kleur baksteen.

- Parkeren achter het gebouw, uit het zicht door een muur. Ruimte rondom het gebouw en aan de Venstraat wordt vergroend. Bomen blijven behouden.



Ontwerp woongebouw en omgeving

Levensloopbestendige appartementen

- 29 appartementen.
- Ruime appartementen: oppervlakte circa 72 m2 tot 77 m2.
- Nabij het centrum van Rosmalen.
- Geschikt voor senioren.

Doelgroep

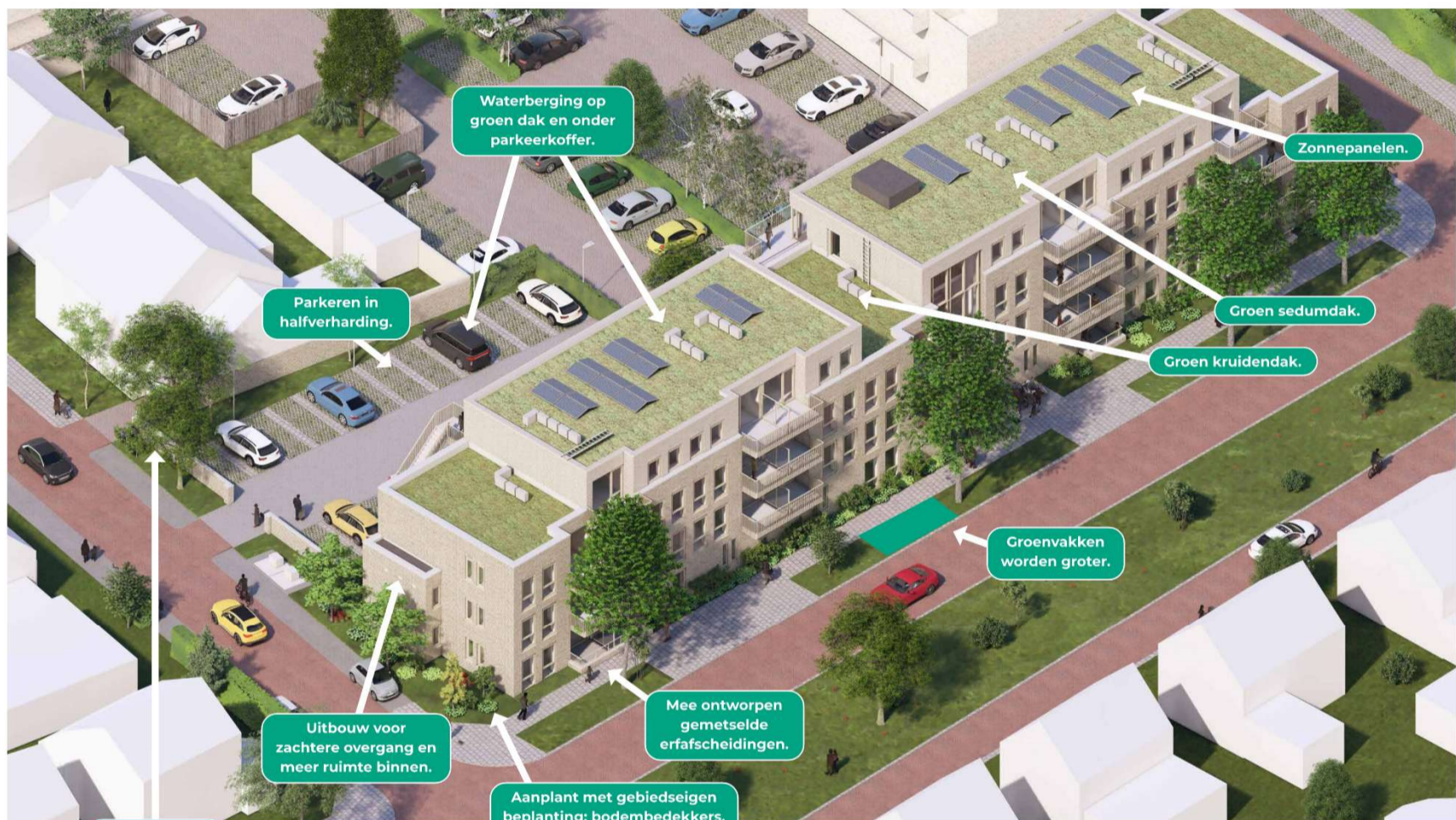
- Senioren en starters. 50% is gereserveerd voor senioren.
- Huisvesting senioren zorgt voor doorstroming binnen de regio: grotere woningen komen beschikbaar voor jongeren en (jonge) gezinnen.

Duurzaam

- A+++ energielabel.
- Zonnepanelen en warmtepompen.
- Hemelwaterberging op groen dak en onder parkeerkoffer.
- Nestkasten voor vleermuizen en vogels.
- Zoveel mogelijk circulair bouwen: puin van de woning wordt bijvoorbeeld gebruikt als fundering voor de bouwplaats en de parkeerplaats.
- Behoud en versterking van het bestaande openbaar groen.
- Groenplan voor eigen terrein, inheems en goed voor biodiversiteit.

Parkeren

- Parkeren is op eigen terrein, via een muur afgescheiden van het openbare gebied.
- Gezamenlijke inpandige fietsstalling en ook privébergingen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor fietsen en scootmobielen.



Planning



**VERSLAG
OMGEVINGSDIALOOG**

Project Venstraat / Korte
Nieuwstraat Rosmalen

24 april 2025



Inhoud

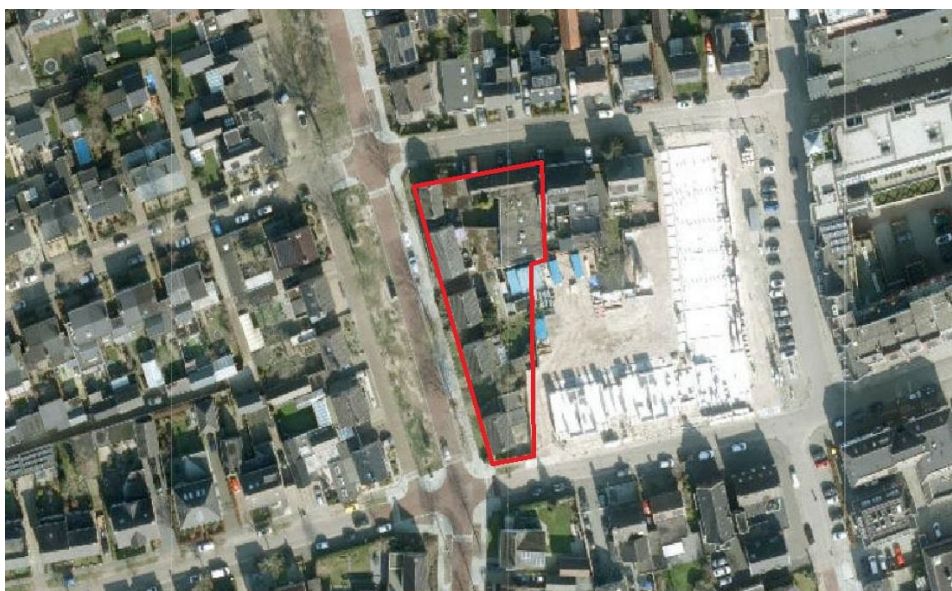
Inleiding	3
Locatie	3
In gesprek met omwonenden	3
Doelgroep	4
Prestatieafspraken	4
1. Opzet en beschrijving inloopavonden	5
1.1 Voorbereiding	5
1.2 Inloopavonden	6
1.3 Beschrijving en conclusie eerste inloopavond	7
1.4 Beschrijving en conclusie tweede inloopavond	8
1.5 Beschrijving en conclusie derde inloopavond	9
1.6 Welstand overleg	9
2. Veel gestelde vragen	11
3. 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^e 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 m² 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 Vizioer 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 Vizioer 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 Vizioer 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

