

**REACTIES WIJKRAAD MOLENHOEK OP HET CONCEPT-SCHETSPLAN VOOR HET WINKELCENTRUM MOLENHOEK VAN NOVEMBER 2011, zoals gepresenteerd door projectleider Roel Dekens en wethouder Geert Snijders van de gemeente s'-Hertogenbosch op de openbare wijkraadvergadering van november 2011.**

**Aanbiedingsbericht per email:**

Beste Roel en Geert,

N.a.v. de concept-schets op hoofdlijnen van het plan voor het winkelcentrum Molenhoek zoals gepresenteerd op de openbare wijkraadvergadering over dat onderwerp, en mede naar aanleiding van nadere bestudering van e.e.a. binnen onze werkgroep RO&Verkeer, ontvangen jullie hier bij onze eerste reactie op de betreffende presentatie en de van Roel nadien (vertrouwelijk) ontvangen concept-schets van de hoofdlijnen van het plan.

We willen jullie hiermee reeds in een vroegtijdig stadium op het hoogte brengen van onze aandachtspunten, verbeter suggesties en bespreekpunten in dit verband. Zo mogelijk kunnen die nog mee spelen bij de gemeentelijke inbreng in dit stadium, want voor zover ons bekend vindt er op dit moment nog steeds overleg plaats tussen de betrokken partijen om tot een (voorlopige) principeovereenkomst (op hoofdlijnen) te komen.

Daarnaast vinden wij het belangrijk deze punten nu reeds in te brengen zo dat daarmee bij verdere uitwerking van e.e.a. waar mogelijk/nodig rekening gehouden kan worden en daarmee een voorspoedige voortgang van de planvorming, waarop iedereen zit te wachten, bevorderd wordt.

Graag zouden wij e.e.a., in het bijzonder wat betreft de onder 1 t/m 3 verwoorde hoofdaspecten, nader met de gemeente willen bespreken en toelichten om daarmee het lopende planproces en de verdere uitwerking zowel in tijd als inhoudelijk in positieve zin te kunnen bespoedigen.

In afwachting van jullie reactie alsmede een bericht over de stand van zaken op dit moment,

Met vriendelijke groet,

Henk Verdijk, namens Wijkraad Molenhoek c.q. de werkgroep RO&V

**Bijlage:**

**AANDACHTSPUNTEN / VERBETERSUGGESTIES / BESPREEKPUNTEN  
PLAN WINKELCENTRUM MOLENHOEK N.A.V. DE CONCEPT-SCHETS**

**1. Routering vrachtauto's t.b.v. leveranties**

- 1.1. Voor het winkelcentrum Molenhoek moet een vaste aan- en afrijroute voor de vrachtauto's worden vastgelegd, met zo weinig mogelijk hinder voor omwonenden. Zoals al eerder bepleit wordt sterk aanbevolen de aan- en afrijroute voor vrachtauto's vanaf de Oude Baan, via Huygenstraat, nieuwe verbindingsstraat (tussen Aldi en Molenhoekpassage) en Slauerhoffstraat weer naar de Oude Baan, of omgekeerd, vast te leggen.

- Dus nadrukkelijk niet verder door het omringende woongebied (30 km-zone) via o.a. Huygensstraat -Marie Koenenstraat en/of Felix Timmermanslaan/Willem Elsschotstraat. Dit niet alleen voor bevoorrading van AH maar ook voor de Aldi en de overige winkels!
- 1.2. In relatie met punt 1.1. is het noodzakelijk na te gaan of de nieuwe inpandige laad- en losruimte van AH zo veel mogelijk naar het zuiden verplaatst/uitgebouwd kan word, tot bij de hoek van de Slauerhoffstraat (zuidelijk gedeelte) en de nieuwe verbindingsstraat. Komende vanaf de Oude Baan via voornoemde routes kan dan, bij voorkeur vanaf de nieuwe verbindingsstraat of anders vanaf de Slauerhoffstraat, over (veel) korte(re) afstand en daarmee veiliger achterwaarts ingeparkeerd worden.
  - 1.3. Om daarbij de draairuimte voor vrachtauto's te optimaliseren en de daar gesitueerde parkeerplaatsen te compenseren (zie punt 1.6) zou de Slauerhoffstraat – over slechts ca. 40 m, tussen de aansluitpunten met de Bilderdijkstraat en de nieuwe verbindingsstraat - iets in oostelijke richting verlegd kunnen worden, zodat het (meer geknikte) straatgedeelte min of meer haaks op beide genoemde zijstraten komt te liggen. Dat vergemakkelijkt het in-/uitdraaien van het vrachtverkeer naar/uit de nieuwe verbindingsstraat. (HV: zie ook later bijgevoegde afbeelding daarvan)
  - 1.4. Er ontstaat bovendien een ruimere rechthoekige (i.p.v. driehoekig) ruimte tussen de Aldi en de Slauerhoffstraat, waar de te compenseren parkeerplaatsen toegevoegd kunnen worden. Binnen voornoemde ruimte is er eventueel een mogelijkheid voor een straatje (met parkeren) parallel aan het 'verlegde' gedeelte van de Slauerhoffstraat.
  - 1.5. Het verdient aanbeveling voor laatst genoemde variant te onderzoeken of met invoering van eenrichtingsverkeer daarbij de autorouting (van vracht- en personenauto's) verder geoptimaliseerd kan worden zodat het autoverkeer, komend vanaf de nieuwe verbindingsstraat, gestimuleerd wordt (weer) richting Oude Baan te gaan, waarmee gebiedsvreemd autoverkeer door het omringende woongebied (zoals genoemd onder 1.1.) verder wordt tegen gegaan.
  - 1.6. Met (de transporteurs van) AH moeten harde afspraken worden gemaakt waarin niet alleen de gewenste routing is geregeld maar ook dat er geen wachtende vrachtauto's in de directe omgeving staan (Slauerhoffstraat, Marie Koenenstraat, Huygensstraat, nieuwe verbindingsstraat) en dat bevoorrading uitsluitend plaatsvindt tijdens de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur). Waar nodig dient dit ook voor de Aldi te worden vastgelegd. Hiervoor wordt verwezen naar vergelijkbare afspraken met AH in de Vughterstraat.
  - 1.7. De inrichting van/voor de losplaatsen moet zodanig zijn dat vrachtauto's ongehinderd kunnen in- en uitrijden, dus bij voorkeur niet combineren met (toegang tot) parkeerplaatsen voor personenauto's. Dit betekent dat een aantal parkeerplaatsen bij de losplaats voor AH mogelijk dient te vervallen (zie ook 1.3).
  - 1.8. Naast de losplaats voor AH moet er ook voldoende ruimte (over)blijven voor vrachtauto's die overige winkels bevoorraden, zo mogelijk kan dat (deels) ook inpandig aansluitend op de onder 1.2 aangegeven variant voor de laad- en losplaats voor AH..

## 2. Parkeerplaatsen personenauto's

### Huidige situatie

- 2.1. Aantal parkeerplaatsen (pp) in huidige situatie is: voorzijde (incl. Huygensstraat) 168 pp + achterzijde 20 pp. In totaal 188 pp.

### Toekomstige situatie

- 2.2. Aantal parkeerplaatsen in schets van nieuwe situatie is: voorzijde passage (incl. Huygensstraat) 197 pp + tussen passage en Aldi /Slauerhoffstraat 56 parkeerplaatsen + achter Aldi en de woningen nog 31 plaatsen. In totaal 284 nieuwe parkeerplaatsen.

- 2.3. Volgens parkeernormen zijn t.b.v. ca. 13 woningen (3 grondgebonden en ca. 10 (?) bovenwoningen) er ca.  $13 \times 1,4 \text{ pp} = \text{ca. } 18 \text{ pp}$  ‘op eigen terrein’ nodig (naast ca.  $13 \times 0,3 = \text{ca. } 4 \text{ pp}$  in openbaar gebied voor bezoek), waarmee voor het winkelcentrum daar dan  $(31 - 18 =) \text{ca. } 13 \text{ pp}$  resteren.
- 2.4. Wij gaan er vanuit dat de 31 pp achter de Aldi alleen bedoeld zijn voor personeel van het winkelcentrum, dus zowel van de Aldi als van de passage, en voor de bewoners van de nieuwe woningen, en dat de parkeerplaats niet toegankelijk is voor bezoekers van de winkels, bijv. door ze als vergunningsplaatsen aan te wijzen of van een slagboom te voorzien.
- 2.5. In totaal 284 nieuwe pp, waarvan ca. 266 t.b.v. het vernieuwde winkelcentrum. Dit laatste is ca. 78 pp meer dan nu in dat gebied als zodanig beschikbaar zijn.
- 2.6. Onder verwijzing naar 3 rijst de vraag of de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen wel voldoende is gezien de huidige parkeerdruk enerzijds en de vraagtekens die bij de parkeernormen (daterend uit 2003 !) in relatie tot zowel de huidige situatie als beoogde ontwikkeling van het winkelcentrum, en ook de recente ervaringen in andere winkelcentra (o.a. Hintham), gezet kunnen worden.
- 2.7. Van het totale aantal zijn er 4 (bredere) parkeerplaatsen voor invaliden. De afmetingen van de parkeerplaatsen zijn 2,30 m breed zowel in de huidige als in de nieuwe situatie.
- 2.8. Vraag of er overleg is gepleegd met gehandicaptenorganisaties over aantal en locatie invalidenparkeerplaatsen. Zo ontbreken bijvoorbeeld bij de ingang van Aldi invalidenparkeerplaatsen.
- 2.9. De 8 parkeerplaatsen ter hoogte van de laad- en losingang van AH zijn ongelukkig gesitueerd en dienen zo mogelijk te vervallen in verband met het bevoorradende vrachtverkeer zoals genoemd onder 1.3 en 1.7. Ze dienen, onder verwijzing naar 3, zo mogelijk wel elders gecompenseerd te worden (zie onder 1.4).
- 2.10. Het verdient, onder verwijzing naar 3, ook aanbeveling de parkeerplaatsen bij de woningen aan de Slauerhoffstraat, zo nodig, (deels) aan te wijzen als vergunningsplaatsen voor de aanwonenden.
- 2.11. In de Slauerhoffstraat moet het eenzijdig parkeerverbod gehandhaafd en uitgebreid worden, mede ook vanwege een vlotte en veilige routing van het vrachtverkeer.
- 2.12. De nieuwe verbindingsstraat, tussen de Slauerhoffstraat en de Huygensstraat, moet ten minste voor personenauto's een in 2 richtingen te berijden verbinding zijn.
- 2.13. Met de slechte ervaringen in Hintham is het noodzakelijk d.m.v. pijlen een (voorkeurs) rijrichting op het parkeerterrein in te stellen. Dit bevordert ook het efficiënt gebruik van het parkeerterrein.

### **3. Parkeerbehoefte en –normen**

- 3.1. Aantal m<sup>2</sup> bvo (bedrijfsvloeroppervlak) in huidige situatie, excl. bvo op verdieping en excl. de doorloop-/passageruimte: Molenhoekpassage ca. 3850 m<sup>2</sup>; Gall & Gall ca. 225 m<sup>2</sup>; Totaal ca. 4075 m<sup>2</sup> bvo. Verder zijn er: fitness van ca. 500 m<sup>2</sup>; kringloopwinkel van ca. 650 m<sup>2</sup>.
- 3.2. In huidige situatie zijn er 188 pp, waarvan op de momenten met het drukste winkelbezoek (vrijdag en zaterdag) naar schatting (uitgaand van 2 à 2,2 pp / 100 m<sup>2</sup> bvo) 10 à 15 pp in gebruik door bezoekers aan de fitness en ca. 10 door bezoekers aan de kringloop. Voor de huidige winkels (bezoekers en personeel) zijn er daarmee dan ca. 165 pp beschikbaar ofwel  $(163 : 40,75 =) \text{ca. } 4 \text{ pp} / 100 \text{ m}^2 \text{ bvo}$ .
- 3.3. Voornoemd aantal is zoals blijkt uit de praktijk voor de wekelijkse terugkerende parkeerbehoefte op vrijdag en zaterdag op dit moment vaak nauwelijks of niet toereikend. Volgens recent waarneming is op die dagen veelvuldig/langdurig sprake van

- een bezettingsgraad van ca. 90% van de parkeerplaatsen, en tevens parkeren in de groenstrook langs de Huygensstraat (m.n. op zaterdagen; 10 à 15 auto's) plus het feit dat ook nog parkeren t.b.v. de winkels plaatsvindt langs de Slauerhoffstraat en vóór de woningen daar (eveneens 10 à 15 auto's).
- 3.4. Hieruit blijkt, afgezet tegen de gemeentelijke parkeernormen uit 2003 (!) in dit verband (buurtwinkelcentrum 2,5 pp / 10 m2 bvo; wijkwinkelcentrum 3,5 pp / 100 m2 bvo), dat er nu wekelijks op genoemde dagen sprake is van een parkeerbehoefte die al ruim boven de norm voor een wijkwinkelcentrum ligt, zoals de gemeente die momenteel nog hanteert. Dat bovendien zonder toekomstige uitbreiding met Aldi en eventuele vestiging van extra winkelruimte t.p.v. de fitness, die de aantrekkingskracht als wijkwinkelcentrum en daarmee ook de parkeerbehoefte c.q. overschrijding/afwijking van de gemeentelijke parkeernorm nog verder zullen doen toenemen.
  - 3.5. Aantal m2 bvo in nieuwe situatie (excl. plaatselijk bvo op verdieping, excl. de doorloop-/passageruimte en excl. de inpandige laad- & losruimten): Molenhoekpassage ca. 4250 m2; Gall & Gall + fitness/winkel(s) ca. 725 m2; Aldi ca. 1125 m2; Totaal ca. 6100 m2 bvo.
  - 3.6. In totaal zijn daarvoor in de nieuwe situatie 266 pp beschikbaar ofwel  $(266 : 61 =)$  ca. 4,35 pp / 100 m2 bvo.
  - 3.7. We nemen aan dat in de nieuwe situatie het parkeren in de groenstrook van de Huygensstraat fysiek onmogelijk gemaakt wordt (zie ook 5.3) en dat van de 'overige parkeermogelijkheden' t.b.v. het winkelcentrum langs/nabij de Slauerhoffstraat nog enigszins kunnen afnemen (zie 2.10 en 2.11).
  - 3.8. Verder is voorstelbaar dat bij nadere uitwerking van e.e.a., vanwege eventuele aanpassing van andere inrichtingsonderdelen (zie onder 4 t/m 8), het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen mogelijk nog wat naar beneden bijgesteld moet worden.
  - 3.9. Onder verwijzing naar voornoemde punten m.b.t. zowel de huidige situatie als toekomstige parkeersituatie is sprake van een relatief beperkte verbetering. Op grond daarvan moet gevreesd worden dat er wekelijks zo niet op de vrijdagen dan tocht nog op de zaterdagen in meer of minder mate parkeerknelpunten zullen blijven bestaan.
  - 3.10. Bij nader uitwerking verdient dit aspect nadrukkelijk extra aandacht, onderbouwing en/of onderzoek hoe dit punt structureel te verbeteren en te garanderen is.

#### **4. Parkeerplaatsen voor fietsers**

- 4.1. Volgens de praktijk zijn in de huidige situatie de meeste fietsen gestald aan de zijde van de Slauerhoffstraat (ca. 30). Voorgesteld wordt daarom bij de nieuwe zuidelijke ingang van de passage meer fietsrekken te plaatsen.
- 4.2. Ook dienen bij de ingang van de Aldi fietsenrekken geplaatst te worden.
- 4.3. Situering van (eventueel wat minder) fietsenstallingen, aan de voorzijde van de passage, kan beter zo veel mogelijk plaatsvinden rechts van de ingang in plaats van aan de linkerzijde.
- 4.4. Er ontbreekt een aparte/afsluitbare fietsenstalling voor winkelpersoneel.

#### **5. Voetgangersverkeer**

- 5.1. Het is gewenst bij de nieuwe verbindingsstraat voetgangersoversteken (zebrapaden) te maken ter hoogte van de ingang van de Aldi en ter hoogte van de nieuwe toegang tot de passage aan die zijde.

- 5.2. Het voetpad langs de parkeerplaats bij de Huygenstraat is komen te vervallen. De verbinding van het voetpad vanaf de hoek Vondelstraat - Huygensstraat tot tenminste tegenover de ingang van parkeerplaats moet aangevuld worden.
- 5.3. Voorgaand punt dient bezien te worden in combinatie met een meer fysieke afscherming (verhoogde stoeprand met haagje en/of hekje) langs het plantsoen om parkeren ter plaatse onmogelijk te maken.

## **6. Containers**

- 6.1. Gekozen locatie glascontainers op de beide straathoeken is niet gelukkig. Als het druk is wordt rijbaan geblokkeerd door auto's die glas lossen. Bovendien ligt er altijd glas naast de containers waar al het verkeer passeert. Het risico bestaat dat auto's stoppen op de Huygensstraat om te lossen en daarbij nabij de straathoeken bovendien het uitzicht belemmeren. Situering elders is noodzakelijk.
- 6.2. Er wordt van uitgegaan dat alle containers ondergronds komen.
- 6.3. Containers voor plastic ontbreken. Of komen die deels t.p.v. de aangegeven glascontainers?
- 6.4. Er wordt vanuit gegaan dat (bovengrondse) containers voor kleding elders gesitueerd. Bijvoorbeeld bij zwembad.

## **7. Winkelwagentjes**

- 7.1. Aan de zijde van de Slauerhoffstraat c.q. bij nieuwe zuidelijke ingang van de passage ontbreken winkelwagentjes die nu wel volop aanwezig zijn.
- 7.2. Er wordt aangedrongen op gebruik van dezelfde winkelwagentjes voor AH en Aldi.
- 7.3. De voorkeur gaat uit naar kunststof-winkelwagentjes i.v.m. geluidsoverlast.

## **8. Inpassing in omgeving**

- 8.1. De beeldkwaliteit en groenvoorziening met name ter plaatse van de oostelijke gevel van de Molenhoekpassage, langs de Slauerhoffstraat, verdient de hoogste aandacht.
- 8.2. Daarnaast is ook extra aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van zowel de gevel van de passage als de Aldi langs de nieuwe verbindingstraat en verder dient er ook enig groen of een aantal bomen in die straat te komen.

Rosmalen, 1 februari 2012

Wijkraad Molenhoek,  
Werkgroep Ruimtelijke Ordening en Verkeer

## **NASCHRIFT OVER DE VERDERE GANG VAN ZAKEN TUSSEN FEBRUARI EN JUNI 2012**

Ambtelijke reactie d.d. 24-02-2012 naar aanleiding van voorgaande reactie van de wijkraad was als volgt:

We hebben jullie opmerking besproken in projectteam verband. De opmerkingen, hoewel het er veel waren, zijn over het algemeen als haalbaar gezien. Er blijven echter onderwerpen over die niet haalbaar zijn en niet te realiseren.

We zullen de planvorming verder uitwerken en moeten daarna met jullie en de private partijen aan tafel om de bemerkingen door te nemen.

Ten aanzien van het proces moet er medio maart meer duidelijkheid zijn. In deze tijden zitten de partijen financieel gezien erg lastig, maar dat is een open deur.

Daarop heeft de wijkraad d.d. 13-03-2012 als volgt geantwoord:

Jullie reacties / bevindingen in dit verband, waarvoor dank, zijn teruggekoppeld met de werkgroep RO&V en het bestuur van wijkraad Molenhoek.

Helaas, zoals te voorzien, waren de reacties (zeer) teleurstellend.

Wat betreft onze inhoudelijke reacties:

- weinig / nietszeggend antwoord over welke concrete zaken nu (mogelijk) wel / niet door jullie haalbaar worden geacht op dit moment, en op grond van welke argumenten;
- voordat jullie de planvorming verder uit gaan werken zouden we daarom graag daaraan samen met jullie aan tafel willen zitten om e.e.a. over en weer te verduidelijken en daarmee de voortgang van onze kant proactief en zo positief mogelijk te benaderen; dat kan de verdere planvorming o.i. alleen maar bespoedigen i.p.v. dat we steeds achteraf moeten reageren op voorstellen van jullie kant; tevens ontstaat er dan voor ons (meer) duidelijkheid over welke betrokken partijen we in de toekomst mogelijk kunnen/moeten benaderen om (een aantal van) de thans door jullie niet haalbaar / realiseerbaar geachte zaken mogelijk toch via een andere weg bespreekbaar / voor elkaar te krijgen.

Wat betreft de voortgang / stagnatie (?) van het proces met de betrokken belanghebbende partijen:

- wij vinden het zoveelste kwartaaluitstel (wederom) zeer teleurstellend en (steeds) ongeloofwaardiger worden, ondanks begrip voor de financieel steeds moeilijker wordende omstandigheden;
- mogelijk dat toch onze eerder suggestie in dit verband nader bezien kan/moet worden om in het plan niet alles aan elkaar te koppelen, maar te bezien of een eventuele fasering tot de mogelijkheden behoort (fase 1 upgrading/uitbreiding Molenhoekpassage, met eventueel een aantal tijdelijke openbare voorzieningen; fase 2 ontwikkeling terrein Coppens – DKM met verplaatsing Aldi en definitieve openbare voorzieningen).

Graag ontvangen wij op korte termijn een (hopelijk positieve) terugmelding hoe jullie tegen deze verzoeken van onze kant aankijken. Dat mede met het oog op een terugmelding door vanuit onze wijkraad aan het bewonersradenoverleg a.s. maandag 19 maart, waar de 'voortgang' van de planvorming voor het winkelcentrum Molenhoek een van de 'gezamenlijke bovenwijkse' agendapunten is.

Naar aanleiding van een herhaald verzoek medio april 2012 van de wijkraad aan de gemeente om informatie over de stand van zaken is door de gemeente (op dat moment nog vertrouwelijk) medegedeeld dat inmiddels een nieuwe partij (bouwer / ontwikkelaar) zich gemeld heeft die mogelijk de gronden van de familie Coppens en De Kleine Meijerij wil kopen om de daarop beoogde ontwikkeling te realiseren, als gevolg waarvan heeft het proces opnieuw vertraging oploopt.

Vervolgens heeft de wijkraad besloten om zelf in overleg te treden met de vertegenwoordiger van BouwInvest (eigenaar van de Molenhoekpassage en parkeerterrein) om ook daaraan de reacties van de wijkraad op het concept schetsplan van november 2011 kenbaar te maken. Dat met het verzoek ook van die zijde bij de verdere inbreng in het planproces daarmee indien mogelijk rekening te houden en daaraan tegemoet te komen.

Omstreeks dezelfde tijd is door wethouder Geert Sniijders op 26 april in de Kentering, in het kader van een bijeenkomst over de Toekomst van Rosmalen, georganiseerd door de Stichting Thuis in Rosmalen, het meest recente concept schetsplan voor winkelcentrum Molenhoek in de openbaarheid gebracht (zoals ook te vinden op de website wijkmolenhoek), die op enkele punten is aangepast ten opzichte van de versie zoals gepresenteerd in november 2011.

De wijkraad heeft daarop medio mei 2012 richting gemeente en wethouder Sniijders als volgt gereageerd:

Helaas moeten wij constateren dat door nog verdere vergroting/uitbreiding van de Molenhoekpassage (aan de zuidwest- en zuidoostzijde ten behoeve van de kleinere winkels e.d.), zoals vervat in de laatste schets, er alsnog een aantal eerder door ons gedane verbeteringsuggesties in feite onmogelijk worden. De 'speelruimte' voor ons en de omgeving wordt daarmee wel heel erg beperkt, waardoor wij en m.n. ook de directe omgeving (actiegroep) geconfronteerd lijken te worden met een 'dicht getimmerd' 'slikken of stikken-plan'. Dat vinden we zeer jammer zowel voor wederzijds begrip en vertrouwen als een breed draagvlak in dit verband.

In antwoord op de reactie van de wijkraad heeft de wethouder toegezegd dat de wijkraad in het vervolgtraject als eerste op de hoogte gesteld zal worden van nieuwe ontwikkelingen in dit verband, als daarover naar buiten getreden kan worden.

Dat heeft geresulteerd in het overleg met de gemeente op 6 juni 2012, waarvan het verslag eveneens op de website te vinden is.

**September 2012, Henk Verdijk**