

Commercie dicteert de vorm in Rosmalen

ANALYSE

Door mr. J. Winkels

Sinds Rosmalen bij Den Bosch is ingelijfd, wordt er gepraat over het opkrikken van de kom van het dorp. Een van de grootste ruimtelijke opgaven voor de ontwikkeling van de oostelijke Rosmalense vleugel is – volgens de Ruimtelijke Structuurvisie 's-Hertogenbosch 2003 – het vormgeven aan meer samenhang van dit door zware infrastructuur in vier gedeeltes gebied. Verdere verstedelijking van Rosmalen zou niet mogen leiden tot verdere afbreuk van het dorps karakter. Het behouden van Rosmalen als een bijzondere ruimtelijke entiteit met een eigen kleinschalige, groene karakteristiek in een groene omgeving, wordt ook in de structuurvisie Rosmalen als

belangrijkste ambitie verwoord.

In de Structuurvisie 2003 is een uitwerking op hoofdlijnen van de oostelijke Rosmalense vleugel opgenomen. Er is de ontwerp-structuurvisie Rosmalen (november 2000), waarvan volgens het college van B. en W. de afronding wacht op duidelijkheid over bepaalde gedeeltes hiervan. Nu ligt er de Centrumvisie Rosmalen als deelvisie van de ontwerp-structuurvisie. In het vooruitzicht zijn gesteld: een voorontwerp-bestemmingsplan en een artikel 19-procedure.

Onduidelijk is hoe deze stortvloed van plannen zich onderling verhoudt. Verondersteld zou mogen worden, dat nu eerst de structuurvisie Rosmalen wordt afgerond. Daarmee wordt dan de structuur op hoofdlijnen verkregen, op basis waarvan de bestemmings-

plannen verder ontwikkeld kunnen worden. En daarna volgen dan bouwplannen. Nu lijkt het erop dat de omgekeerde – door de wet zeker niet bedoelde – weg gevolgd wordt: het beleid volgt de bouwplannen. Ruimtelijke ordening wordt projectontwikkeling. Niet de gemeente bepaalt de richting van beleidsontwikkeling in samenhang en zorgvuldig belangen wendend, maar de bouwplannen en economisch/commerciële belangen dicteren de vorm van de ruimtelijke structuur. Opportunisme, toevallige omstandigheden en pragmatisme bepalen het uiteindelijke ruimtelijk beeld. En daar dreigt de kom Rosmalen nu het slachtoffer van te gaan worden.

Zeker, het is belangrijk het voorzieningenniveau van Rosmalen op te tillen. Misschien moet inderdaad wel de

sprong gemaakt worden van wijk- naar stadsdeelcentrum, mede door de komst van de Groote Wielen. Maar niet ten koste van een zorgvuldig, transparant ruimtelijk beleid. Zoals door de raad vastgesteld, zal verdere verstedelijking van Rosmalen in zijn geheel niet mogen leiden tot een verdere afbreuk van het centrum-dorps karakter. De winkel-structuur van Rosmalen behoeft versterking. Maar dan toch niet op de wijze zoals voorzien in het plan Soeters. Daarin wordt, weliswaar mooi verpakt, een grote parkeergarage gebouwd met daarop een groot blok bebouwing, dwars tegen de bestaande structuur in.

Wanneer éérs op het structuurvisieniveau gekeken wordt naar het gehele gebied van Rosmalen, kunnen allicht betere oplossingen gevonden worden. Denk maar eens aan

Molenhoek of de locatie PTT/Aldi, in aansluiting op de bestaande winkelvoorzieningen.

Het is toch te gek dat het gebied zuidelijk centrumplan zijn open groenstructuur en bebouwingskarakteristiek moet verliezen omdat het toevallig in handen is van een projectontwikkelaar, die alleen om hem moverende redenen haast heeft met bouwen. Bovendien staan omvang en ontwikkelingstempo van Groote Wielen ter discussie, waardoor de samenhang met het daar aan te leggen wijkwinkelcentrum opnieuw bekeken moet worden.

Ondanks alle ingrepen en de steeds verdergaande verdichting zijn de oude bebouwingslinten, met hun individuele, veelal kleinschalige en perceelsgewijze ontwikkelingen nog herkenbaar aanwezig. Daartoe behoren de sporadi-

sche sobere langsboerderijtjes, maar ook de latere tweelagige niet-agrarische bouwen, zoals Dorpsstraat. Het plan Soeters voldoet niet aan deze voorwaarden. Ondanks de mooie verpakking het betrekkelijk monolithische karakter van de ingreep zichtbaar. In wezen wordt één grote klont steen midden in Rosmalen neergelegd. Er zijn betere manieren om een winkelcircuit te realiseren: parkeerproblematiek op te lossen en de planexploitatie op peil te houden.

Er lijken mij voor de gemeenteraad dringende redenen aanwezig om het college van bestuurders uiterst kritisch te bekijken.

Mr. J. Winkels
docent ruimtelijke ordening en recht