

Moet de ontwikkeling van Centrum-Zuid een kans krijgen?

Het College van Burgemeester en Wethouders hebben in 1993 het ontwikkelingsbureau MAB een studie laten verrichten naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het zuidelijke deel van het Centrumplan. De resultaten van deze studie zijn op 6 december 1993 gepresenteerd en de plannen van het bureau MAB hebben nogal tongen losgemaakt onder de bevolking van Rosmalen. In een uitvoerig rapport licht MAB haar plannen toe.

Reputatie

MAB is een bureau dat zich bezig houdt met de ontwikkeling, realisatie en management van commercieel onroerend goed in onder andere winkelcentra in Nederland en andere landen in Europa. Ontwikkeld heeft het ondermeer de Heuvelpassage in Eindhoven, het Stadshart te Zoetermeer, La Vie in Utrecht, de Nieuwe Markt te Gouda en heeft daarmee een uitstekende reputatie opgebouwd. 'Op basis van een gedegen analyse van sociaal-economische, commerciële en markttechnische onderzoeksgegevens, wordt in samenwerking met verschillende disciplines binnen het bedrijf een ontwikkelingsconcept voorbereid. Bij de opzet en de toetsing van het ontwikkelingsconcept staan bij MAB de specifieke wensen van de toekomstige gebruiker en de belegger centraal en leidt overleg met de overheid over stedenbouwkundige aspecten tot een nader beeld van het ontwikkelingsconcept', aldus de brochure van dit bureau.

Visie

Tussen de provincie en stadsregio bestaat in hoge mate overeenstemming over het verstedelijkingsbeleid. De gemeente Rosmalen krijgt daarin de belangrijkste functie voor de opvang van de regionale woningbehoefte. Burgemeester Pans zei het al in het nieuwjaarsinterview: "Of wij of Den Bosch gaan de polder in Rosmalen Noord ontwikkelen. Een en ander leidt ertoe dat het verzorgingsgebied zal gaan uitgroeien van 27.000 bewoners in 1993 tot ongeveer 38.000 bewoners na 2005. Ook zijn er plannen om elders in Rosmalen bouwlocaties te gaan ontwikkelen. In enkele maanden kunnen we daar meer over zeggen. Als voorwaarde voor deze ontwikkeling geldt dat het voorzieningsniveau daarmee in overeenstemming wordt gebracht. We hebben in de Raad destijds gekozen voor alleen winkels in het centrum".

Het bureau MAB haakte daarop in het nieuwe plan. Rosmalen heeft nu nog een voornamelijk lokale functie op het gebied van de winkelfunctie met goede kwaliteiten in het centrum. De ontwikkeling van winkelaanbod is echter achter gebleven bij de woningbouwontwikkeling en van een compacte eenheid is geen sprake. Dat maakt het onoverzichtelijk voor de consument. Door de kwalitatief goede ontwikkelingen rondom de Driesprong, heeft de Dorpsstraat de functie als de winkelsstraat van Rosmalen feitelijk verloren. Met name de uiteinden van de Dorpsstraat staan onder druk. Voor een evenwichtige centrumopbouw is zowel een ontwikkeling in de nabijheid van de Schoolstraat als in de omgeving van de Kentering noodzakelijk. Ook is de verkeersstructuur niet inzichtelijk en is de parkeervervoorziening niet optimaal.

Mogelijkheden

Voor wat betreft de langere termijn moet volgens MAB het beleid gericht zijn op het compleet verkeersvrij maken van de Dorpsstraat tussen de Kentering en de Schoolstraat, gekoppeld aan het instellen van een voetgangersgebied. Alleen dan kan een goed klimaat worden geschapen voor een hoofdwinkelapparaat van een plaats van 38.000 inwoners. Een heldere en eenvoudige verkeersstructuur, een centrumring, rondom het centrum is

weleer of moet Rosmalen mee in de moderne ontwikkeling van een leefgemeenschap? De mensen die daar modern over denken zijn nauwelijks aan het woord geweest. Misschien is het noodzakelijk dat de politieke partijen in hun programma een standpunt over de ontwikkeling van Rosmalen opnemen. De burger weet dan op voorhand wat men van een bepaalde partij te verwachten heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling. De PvdA denkt aan een forumdiscussie van alle partijen tezamen met de burgers van Rosmalen begin februari a.s. Met de gemeenteraadsverkiezingen van 2 maart in het zicht zou dat voor de



De ontwikkeling van Centrum-Zuid in Rosmalen stuit op vele negatieve reacties.

gewenst. Nieuwe parkeerterreinen zullen een directe aansluiting moeten hebben op de centrumring. Binnen de centrumring bevindt zich een aantal lokaties die voor herontwikkeling in aanmerking komen. De Driesprong is een prachtige ruimte en in potentie het hart van het nieuwe centrum. De bewinkeling langs de Dorpsstraat dient te worden geïntensiveerd met een zo continue mogelijke gevellijn. In een volgende fase, tegen het jaar 2005, zal een verdere ontwikkelingsfase kunnen worden ingezet en wel in het gebied van de Dorpsstraat Zuid bij de boerderij met maïsveld aangevuld met het gebied rond de voormalige smederij met woonhuis. Deze lokatie komt bij uitstek in aanmerking voor de kwaliteitssprong van het dorpscentrum. Een deel van deze uitbreidingsruimte kan worden ingevuld met filiaalbedrijven. Deze bedrijven doen geen enkele concessie ten aanzien van het vestigingsmilieu. Alleen duidelijke afgebakende, goed in de markt geprofileerde centra, komen als vestigingspunt in aanmerking. Dat is een beeld dat in de Rosmalense situatie nog ver weg ligt maar niet onbereikbaar moet worden geacht. Het winkelfront van de Dorpsstraat in zuidelijke richting moet dan worden doorgetrokken waarbij dan 2 monumentale woonpanden aan weerszijde van de Dorpsstraat moeten wijken voor een commerciële ontwikkeling. Boven de winkels worden woningen, appartementen toegevoegd. Ter hoogte van de Kentering wordt een passage ontwikkeld die haaks staat op de Dorpsstraat en die eindigt in een openbare ruimte waarin 2 trekkers zijn gesitueerd: een supermarkt en een non-food trekker. Een belangrijk punt is hier de aanwezige parkeervervoorziening Gildeplein. De Kentering wordt optimaal betrokken bij het centrum.

Politiek aan het woord

In de hierboven geschildeerde toekomstplannen voor het Rosmalense centrum speelt de politiek natuurlijk een grote rol. Burgemeester Pans: "Als we gaan groeien in Rosmalen Noord en elders in de gemeente moet Rosmalen ervoor klaar zijn. We moeten de discussie over het plan van MAB durven aangaan. De politiek en de burgers kunnen een hartig woordje meespreken maar uiteindelijk zal de Raad een beslissing nemen".

Er zijn al heel wat negatieve opmerkingen gemaakt over het verlies van de identiteit van Rosmalen als dorp. Moet Rosmalen wel het dorp blijven van

bewoners van Rosmalen een uitstekende gelegenheid zijn om zich vooraf te kunnen oriënteren op de verschillende standpunten, juist met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling van Rosmalen.