

Aan het college van Burgemeester en wethouders  
van 's Hertogenbosch  
Postbus 12345  
5200 GZ 's Hertogenbosch

Rosmalen 17 september 2005

Geachte heer/mevrouw,

Betreft: Visie op het Detailhandel Planologisch Onderzoek 2005

De auteur van dit schrijven is woonachtig in het inmiddels welbekende "Dorpsstraat 69 Rosmalen" en zal daarmee mogelijk door enkelen van u van enige vooringenomenheid beticht worden. Dit volkomen terecht overigens; zoals altijd spelen er voor vele partijen vele verschillende belangen. Het belang van bewoners van het centrum van Rosmalen is een aangename woonomgeving waar "de Rosmalense maat" en de aanwezige monumentale panden behouden blijven. Met dit oog hebben wij dan ook naar het DPO gekeken. We mogen concluderen dat het onderzoek het gevoel dat vele Rosmalenaren hebben grotendeels onderschrijft: "Het hoeft allemaal niet zo groot en massaal in het centrum van Rosmalen". Tegelijkertijd zien we hiervan op andere plekken binnen het onderzoek weer weinig terug. In dit schrijven komen wij met enkele concrete opmerkingen en verzoeken en we hopen dat u deze met open vizier tegemoet treedt.

Waar het natuurlijk allemaal om draait zijn de vierkante meters en de plek waar deze vierkante meters terecht zouden moeten komen. Opvallend terugkerend thema in het onderzoek is de inspanning die verricht wordt om zoveel mogelijk van deze vierkante meters in het centrum van Rosmalen terecht te laten komen. Wij kunnen noch uit het stuk noch uit de praktijk herleiden welke argumenten hieraan ten grondslag liggen. Argumenten tegen al deze vierkante meters op deze plek zijn er echter in overvloed.

Een van de manieren om te komen tot een groot aantal vierkante meters in het centrum van Rosmalen is gebaseerd op verhuizing van reeds gevestigde winkels. De ontstane situatie aan de Graafsebaan geeft aan dat er geen illusies op na gehouden moeten worden, als het gaat over hoeveel invloed de gemeente heeft op de vestigingsplaats van ondernemers in Rosmalen. Ook het feit dat de in Rosmalen gevestigde Spar reeds aangeeft niet van plan te zijn om te verhuizen, onderschrijft dit. De kans dat reeds bestaande ondernemers met een gevestigde klantenkring zich gaan verplaatsen naar de onvermijdelijk dure vierkante meters, van het door de ontwikkelingsmaatschappij beoogde "centrumplan Rosmalen", is miniem. We vragen de raad dan ook om enige realiteitszin in deze. Het is van belang dat men een kaderstellend beleidsstuk (zoals het DPO) zodanig opstelt, dat het ook als de (door investeringsmaatschappijen?) beoogde verhuizing van ondernemers naar het "nieuwe centrumplan" niet realistisch blijkt, als werkdocument gebruikt kan blijven worden. In het huidige conceptstuk wordt er op een gegeven moment zelfs gesproken over "de 10.000 nieuw te realiseren vierkante meters in het zuidelijke deel van het centrum van Rosmalen". Aangezien zowel de te realiseren detail locatie als het totaal aantal vierkante meters niet in een DPO thuishoren en niet op cijfers en/of argumenten gestoeld worden, kunnen wij alleen

maar concluderen dat het hier een fout betreft en wij verzoeken u dan ook met klem deze passage uit het stuk te verwijderen.

We maken ons zorgen over de kansen die de Rosmalense ondernemer straks heeft in de voor hem onvermijdelijk veel te dure winkelruimte in het centrum. Het ontwikkelen op de wijze die nu voorgestaan wordt, zal leiden tot uitsluitend nog grote winkelketens. De Rosmalense middenstand raakt in de verdrukking. Het valt ons op dat dit DPO teveel ruimte geeft om het gemoedelijke dorpse Rosmalense karakter om zeep te helpen. Het maakt straks geen verschil of je in Rosmalen, Uden of Oss winkelt. Dat dit in het belang van de projectontwikkelaar is, is overduidelijk. Dat dit niet in het belang van Rosmalen is echter ook. Wij vragen u hier om hulp. De eerder uitgesproken beloftes van de gemeenteraad om “de Rosmalense maat” te behouden krijgt in het huidige conceptstuk veel te weinig armslag. Ons verzoek is dan ook om eerder uitgesproken beloftes te concretiseren en een passage in het DPO op te nemen, waarin u beleidskaders creëert die de Rosmalense middenstand garandeert van hun plek in het centrum van Rosmalen. Bijvoorbeeld door middel van maximale huurprijzen en een voorrangbeleid voor Rosmalense ondernemers.

Ook blijkt uit het DPO dat alle branches in Rosmalen goed vertegenwoordigd zijn. Uit eigen ervaring kunnen wij onderschrijven dat het huidige winkelaanbod ruim en bevredigend is. Ook hieruit kunnen wij niet concluderen waar de enorme behoeftes van vierkante meters in het centrum op gebaseerd zijn.

Verder een vaak aangehaald, belangrijk argument, zo niet het belangrijkste, voor de gigantische hoeveelheid vierkante meters in het centrum van Rosmalen is de komst van De Groote Wielen. In De Groote Wielen zelf komt een winkelcentrum van maximaal 4.000 m<sup>2</sup>. Ervaring met de Maaspoort leert ons dat een winkelcentrum van dit formaat moeilijk levensvatbaar is. (de Maaspoort heeft momenteel 5000 m<sup>2</sup>). Het centrum van Rosmalen daarentegen wordt een forse maat te groot. Alle negatieve gevolgen van dien. De druk op het dorpse karakter, maar ergo wat te denken van al die verkeersbewegingen richting centrum. Hiervoor is infrastructuur nodig en het betekent een forse aanslag op het woonmilieu van de Rosmalense mensen; geluidsoverlast, luchtverontreiniging, etc. Waar ook de fijnstof normen in deze regio reeds grof overschreden worden, moeten wij concluderen dat ook hier enige realiteit in acht genomen moet worden. De huidige winkelverdeling ten behoeve van de Groote Wielen in dit conceptplan is uit balans en zal spaaklopen op infrastructurele en milieutechnische bezwaren.

Er is maar één manier om in Rosmalen (alle belangen en overwegingen van de Rosmalense mensen in acht nemend) tot een verantwoorde verdeling van winkelruimte te komen. Winkelruimte ten behoeve van De Groote Wielen **in** De Groote Wielen. En gefaseerd het Rosmalens centrum ruimte geven om mee te groeien. In deze optiek verzoeken wij u om deze balans te herstellen en aan het winkelcentrum in de Groote Wielen minimaal 7000 m<sup>2</sup> toe te rekenen.

Afsluitend kunnen we concluderen dat wij de volgende mutaties aan het stuk voorstellen:

- 1: De passage “ 10.000 m<sup>2</sup> in het zuidelijk deel van het centrum” verwijderen.
- 2: Onderzoek verrichten naar de gevolgen van uitbreiding centrum t.b.v. De Groote Wielen, geluid, luchtverontreiniging, fijnstof.
- 3: Toevoegen Passage waarin armslag gegeven wordt aan eerder uitgesproken beloftes over “De Rosmalense maat” dmv maximale huurprijzen en voorrangbeleid voor Rosmalense ondernemers.

4: Winkelbalans tussen Groote Wielen en het centrum te herstellen en in de Groote Wielen minimaal 7000 m2 BVO toe te staan.

Indien u ondanks onze argumenten toch besluit deze voorstellen niet over te nemen vragen wij u om een onderbouwde schriftelijke motivatie van dit besluit.

Met vriendelijke groet,  
Tomas Zwinkels  
Thea van der Wijst  
Dorpsstraat 69  
5241 EB Rosmalen