

ROSMALLEN - Een gemeenteraad moet méér luisteren naar de wensen van haar burgers dan naar de eisen van een projectontwikkelaar. Dat vinden Frank Weber en Willem Hoogenberk van wijkraad Centrum en Hondsborg. Zij lichten de kritiek van veel wijkbewoners op de plannen voor het Rosmalens centrum toe.

Door Mart van Eijk

'Conserverend bouwen langs de oorspronkelijke linten en progressief daarbuiten'. Het valt voor een leek niet mee om te ontdekken wat de gemeente daarmee bedoelt. Willem Hoogenberk en Frank Weber van wijkraad Centrum en Hondsborg

## 'Alles is of gaat al onder de slopershamer'

zijn vanaf het begin betrokken bij het proces van de herinrichting en uitbreiding van het centrum van Rosmalen en hebben zich in de vaak ingewikkelde materie verdiept.

„Zo'n zin houdt concreet in dat men de bouw aanpast aan het bestaande karakter en het stratenplan van het Rosmalense centrum”, vertaalt Frank Weber. „Maar wie de plannen gelezen en de maquette gezien heeft, moet constateren dat dat niet het geval is. Een tweetal voorbeelden: de zogenaamde goothoogte (je moet die term letterlijk nemen) van de panden van de Bierelier en Adecco in de Schoolstraat is drie meter en de gebouwen zijn van het zogenaamde boerderijtype. Op de nieuwe plankaart mag tot zes meter gebouwd worden, waarmee er geen sprake van het boerderijtype kan zijn.”

Hij vervolgt: „Ook het beeld van de Dorpsstraat wordt geheel veranderd en er wordt zeker niet alleen 'langs de bestaande linten' gebouwd.”

Reactie wijkraad op plan Centrum Rosmalen

## 'Gemeente voert niet meer regie'



■ Frank Weber en Willem Hoogenberk van wijkraad Centrum en Hondsborg voorzien het verdwijnen van het dorpskarakter van Rosmalen en vrezen voor (onnodige) hoogbouw.

Foto Gerard de Rooy

De wijkraad gaf onlangs namens de wijkbewoners via een brief haar mening op de beleidsvoorstellen en het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Centrum Rosmalen'. De raad voorziet het verdwijnen van het dorpskarakter van Rosmalen en vreest voor (onnodige) hoogbouw. „Wanneer er om de zoveel meter een gebouw wordt neergezet, heet dat in vaktermen 'een stedenbouwkundig accent'”, legt voorzitter Willem Hoogenberk uit. „Zo'n gebouw met een hoogte van vijftien meter zou een signaalfunctie moeten hebben. De mensen kunnen dan zien waar een winkelbuurt begint of eindigt. Een voorbeeld daarvan zijn de twee hoge gebouwen bij de ingang van Catelijnen (aan de kant van het parkeerterrein). Catelijnen is nu een smalle, hoge steeg geworden. In het voorontwerp is er tegenover deze ingang een

soortgelijk hoogbouw gepland. De Hoogstraat richting gezondheidscentrum wordt dan weer zo'n smalle steeg.”

„Het gaat er om zoveel mogelijk winkels en woningen neer te zetten en dan is hoogbouw een bruikbare optie. In het nieuw te ontwikkelen centrum zuid gebied bijvoorbeeld zijn zelfs bouwopties met een hoogte van 24 meter! Je kunt dat dan een stedenbouwkundig accent noemen, maar de eigenlijke bedoeling is dus een andere en zo'n term is onzin.”

### 'Teleurstellend'

„Ons bezwaar tegen de hele gang van zaken is, dat de gemeente volgens ons niet meer de regie voert over de plannen, maar de projectontwikkelaar. Dan gaan er belangen botsen. Natuurlijk zal een projectontwik-

kelaar zijn aangekochte grond zoveel mogelijk willen bebouwen. Daar is niets op tegen, dat is zijn belang.”

„De gemeente dient echter bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening te houden met de wens van haar inwoners en niet alleen met voorwaarden van de projectontwikkelaar. Het is teleurstellend om te moeten constateren dat de politieke partijen op het laatst toch instemden met deze plannen, terwijl duidelijk is dat heel veel mensen het er niet mee eens zijn. Het kan ook anders: in plaats van het Centrum-Zuid verder aan te tasten en 100% vol te bouwen, zou men ten noorden van het centrum woningen in combinatie met winkels kunnen bouwen (het gebied van het Aldi/PTT-complex red.). Daar valt niets meer te conserveren, alles is of gaat al

onder de slopershamer!”

### Kritiek

De belangrijkste kritiek van de wijkraad:

- In het plan is geen inspanningsverplichting vastgelegd t.a.v. de behoefte aan woningen voor senioren;
- De wijkraad heeft grote zorgen om het groen in het plangebied;
- Verkeerssituatie Dorpsstraat-Burgemeester Woltersstraat. De wijkraad maakt zich zorgen over de verkeerssituatie die gaat ontstaan bij de bouw van een grote parkeergarage. Het aantal autobewegingen zal toenemen;

### 'Ook het beeld van de Dorpsstraat wordt geheel veranderd'

- Een aantal panden is op grond van onduidelijke criteria aangegeven als gemeentelijk monument. De wijkraad wil onder meer weten waarom het pand Dorpsstraat 69 niet aan de criteria voldoet;
- De Driespong is nu in zijn geheel opgenomen in de bestemming VV, waardoor de functie als verkeersvrije ontmoetingsplek gevaar loopt.
- De wijkraad is van mening dat niet overal binnen de bestemming Centrumdoeleinden (uitbreiding van) horeca mogelijk moet zijn; in het plan is vestiging van horeca bijvoorbeeld mogelijk in de Hoogstraat en de Torenstraat.

„Heel veel dorpscentra zien er hetzelfde uit”, vervolgt Frank Weber. „Er is overal een Blokker, Kruidvat of een Hema. Dat verander je niet. Maar je zou je als gemeente kunnen onderscheiden door een verfrissende en weloverwogen architectuur, waardoor een centrum niet inwisselbaar wordt, maar gezellig en aantrekkelijk om in te winkelen en te lopen.”