

Geachte leden van de commissie Financiële Economische en Sociale zaken,

Mijn naam is Tomas Zwinkels en ik woon in het centrum van Rosmalen.

Op 17 september 2005 heeft het college mijn schriftelijke inspraak reactie ontvangen. Omdat het college bepaalde feiten te lichtvoetig opzij heeft geschoven, wil ik u bedanken voor de mogelijkheid om hier te zijn.

Wij verzoeken u het voorliggende DPO vast te stellen met de door ons voorgestane wijzigingen, die ik aan het eind van mijn betoog voor u zal opsommen.

Allereerst wil ik u wijzen op een kleine inconsistentie in het stuk, de staat u de uitgedeelde tekst en laat ik I.v.m. de tijd mondeling achterwege.

**1:** In de tekst (5<sup>e</sup> alinea pagina 13) spreekt het stuk over 4000 vierkante meter vloeroppervlak. In de tabel (volgende pagina) staat 3000 vierkante meter, in het conceptstuk stond ook hier 4000 m<sup>2</sup>, de 3000 dient in de tabel veranderd te worden naar 4000. Tot zo ver dit detail..

Voor ons, inwoners van Rosmalen, blijkt een opvallend terugkerend thema in het stuk de theoretische inspanning, die verricht wordt om zoveel mogelijk winkel 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.

Waar de huidige planlocatie veel groen en historische bebouwing bevat, rekent men voor 60% (=6.000 van de 10.000 vierkante meters) op het verhuizen van Rosmalense winkeliers naar het centrum, dit is niet realistisch.

Ook het college onderschrijft, dat er geen illusies op na gehouden moeten worden, als het gaat over de hoeveel invloed die de gemeente heeft op de vestigingslocatie van ondernemers. De komst van de supermarkt op de Graafsebaan en het feit dat de in Rosmalen gevestigde Spar reeds aangeeft niet van plan te zijn om te verhuizen, onderschrijven dit.

De kans dat reeds bestaande ondernemers met een gevestigde klantenkring zich gaan verplaatsen naar de onvermijdelijk duurdere vierkante meters, van het door de ontwikkelingsmaatschappij beoogde "centrumplan Rosmalen", is miniem.

Om die reden heeft het college reeds 2.600 vierkante meter in mindering moeten brengen. Alles wijst erop dat dit ook na vaststelling van dit DPO nog veel meer winkeliers niet zullen willen verhuizen.

Het is van belang dat men een kaderstellend beleidsstuk (zoals het DPO) zodanig opstelt, dat het ook als de beoogde verhuizing van ondernemers naar het "nieuwe centrumplan" niet realistisch blijkt, als werkdocument gebruikt kan blijven worden. Wij vragen de raad dan ook het college te verzoeken de volgende passage in het stuk op te nemen.

"Indien blijkt dat bestaande ondernemers niet bereid zijn hun huidige vestigingslocatie op te geven voor een locatie in het nieuwe Rosmalense centrum, dan dienen de door hen in eigendom zijnde vierkante meters, (ook na vaststelling van het DPO) in mindering te worden gebracht op het re-te-alloceren winkelareaal in het centrum van Rosmalen"

U heeft dit ook schriftelijk. tot zo ver de situatie rondom de realiteit van niet verhuizende winkeliers.

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. Het centrum van Rosmalen daarentegen wordt een forse maat te groot. Met alle negatieve gevolgen van dien.

De druk op het dorpse karakter, maar ergo wat te denken van al die verkeersbewegingen richting centrum. Zoals ook de wijkraad u zojuist heeft beschreven. is de huidige winkelverdeling ten behoeve van de Groote Wielen in dit plan uit balans, en zal gaan spaaklopen op infrastructurele en milieutechnische bezwaren.

Vanwege de excentrische locatie van De Groote Wielen zullen meer winkels in De Groote Wielen geen verstoring teweeg brengen in de Bossche winkelstructuur. Kortom: Er zijn geen argumenten om niet meer vloeroppervlak in De Groote Wielen toe te laten. Het college erkent deze stand van zaken en heeft een passage toegevoegd waarin zij zegt in 2010 opnieuw naar deze situatie te kijken. Wij snappen dit niet: dit DPO loopt tot 2010 er zal hier nu iets mee gedaan moeten worden!

Uit de inspraakreacties blijkt dat drie belanghebbende partijen, zowel wij, de wijkraad als de marktpartijen u verzoeken om meer vierkante meters winkelruimte toe te staan in De Groote Wielen. In deze optiek verzoeken wij u de balans te herstellen en aan het winkelcentrum in De Groote Wielen **minimaal 7000 m<sup>2</sup> Wvo** toe te rekenen, en reeds nu deze vierkante meters in mindering te brengen op de ontwikkelingen in het Rosmalense centrum.

Overigens worden we ingehaald door de realiteit. Drie jaar geleden sprak de gemeenteraad de behoefte uit om tempo te maken met de ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen. Er is altijd gezegd dat het centrumplan klaar moest zijn, voordat De Groote Wielen ontwikkeld ging worden. Inmiddels, wordt er in De Groote Wielen volop gebouwd. Een simpele analyse van de situatie leert ons wat er nu gaat gebeuren. Er ontstaat extra vraag vanuit De Groote Wielen maar geen extra aanbod vanuit het Rosmalense centrum. Omdat de vraag er wel is ontstaat dit aanbod nu ergens anders, kortom: de consument uit De Groote Wielen vindt zijn weg naar andere locaties. Hiermee wordt de economische haalbaarheid van ontwikkelingen in het centrum van Rosmalen steeds verder onderuit gehaald.

Steeds vaker horen wij signalen, of het wel slim is om star vast te houden aan een onhaalbaar plan en horen we de angst om de boot te missen. Men spreekt zich uit in de zin van : "het had er al lang kunnen staan, als ze gewoon op het gebied van PTT/Aldi, zoals de toenmalige gemeente Rosmalen beoogde, waren gaan ontwikkelen". Alles wijst erop dat dit de enige oplossing zal blijken om uit de impasse te geraken.

Deze huidige realiteit benadrukt het belang van een realistisch opstelling in het DPO rondom verhuizingen en het formaat van de winkelontwikkeling in De Groote Wielen. Kortom: het nieuwe plan dat deze impasse zal doorbreken is nog niet vastgesteld en heeft behoefte aan flexibiliteit.

Wij vragen u niet nu een keuze te maken over hoe de impasse rondom het centrum van Rosmalen te doorbreken. Wij vragen u nu slechts uw steun voor een DPO, dat zodanig is opgesteld, dat het niet later met het argument: "er zijn al politieke keuzes over gemaakt" misbruikt zal worden om de door de ontwikkelingsmaatschappijen beoogde grootschalige bebouwing op ongunstige locaties, er politiek, tegen beter weten in, toch door te drukken.

Concluderend:

Wij verzoeken u:

- De genoemde inconsistentie uit het stuk te verwijderen.
- Het opnemen van de door ons genoemde passage om rekening te houden met de realiteit van niet verhuizende winkeliers.
- In De Groote Wielen minimaal 7000 m<sup>2</sup> winkeloppervlak toe te staan en deze in mindering te brengen op de ontwikkelingen in het Rosmalense centrum.

Zeer veel dank voor uw aandacht,