

## **GEMEENTE VUGHT**

De heer R. van der Mortel, Burgemeester

By overhandiging aan de receptie van het gemeentehuis.

Kopie : aan de raadsleden

Vught, 21 februari 2019

### **Migratie voorstel Winkelgebied Vught Oost & West – initiatief middenstand Raadhuisstraat**

Geachte heer van der Mortel,

Begin februari heeft Green, de project ontwikkelaar van Vught Oost in De Petrus, aan de ondernemers van Vught een presentatie gegeven over het plan Vught Oost.

De algemene indruk is dat de aan de Raadhuisstraat e.o. gevestigde winkeliers enthousiast zijn over de herinrichting van het winkelgebied maar daarbij nog wel enkele belangrijke kanttekeningen plaatst.

Deze kanttekeningen zijn in deze brief samengevat en aangevuld met de zorgen, op- en aanmerkingen van de appartementen bewoners aan de Raadhuisstraat en willen wij graag persoonlijk met u bespreken, een datum en tijdstip voor dit gesprek wordt momenteel gepland.

Ter voorbereiding op dit gesprek, waarbij Nico Milakovic (Jumbo Supermarkt) en Otto Guth (Foodsaam BV) namens de aan de Raadhuisstraat gevestigde middenstand en appartement bewoners uw gesprekspartner zullen zijn, zullen niet alleen de bezwaren maar ook een pragmatische, realistische oplossing worden toegelicht.

Het Plan Vught Oost kent een primaire focus op de herinrichting van de huidige Marktveld passage. Uitgangspunten zijn de hieronder, door de Gemeente Vught expliciet benoemde belangrijkste criteria, en impliciet het overkoepelend streven om één coherent Centrum in en voor Vught te creëren

De Gemeente Vught stelt dat aandacht voor kwaliteit, leefbaarheid en attractiviteit in het centrum van Vught de belangrijkste criteria zijn voor de ontwikkeling van Vught Oost,

- Een mix van winkels én 88 nieuwe levensloopbestendige appartementen;
- Verkeersveilig bevoorraden ‘met de neus vooruit’ in de openbare ruimte;

- Bevoorrading 'grote' winkels uitsluitend inpandig;
- Beperking winkeloppervlakte tot een aanbod op Vughtse schaal;
- Fraaie architectuur, passend in het centrum;
- Een nieuwe, aantrekkelijke inrichting van het openbaar gebied

Bron : <https://vught.nl/het-nieuwe-centrumplan-oost-aanwinst-voor-vught>

In haar ambitieus streven om dit te realiseren zijn er aan een aantal belangen en zorgen van de ondernemers voorbij gegaan welke de ondernemers met dit schrijven onder de aandacht willen brengen. De hierin benoemde zorgen zijn tijdens de planontwikkeling niet of nauwelijks aan de orde gekomen en zien we ook niet terug in de gepubliceerde overwegingen.

Daar waar de Gemeente Vught streeft naar één Vughts winkel gebied / centrum, is met het Plan Vught Oost sprake van een drie-deling van het winkelgebied namelijk in

1. Vught Oost
2. Vught West, gescheiden door de Raadhuisstraat
3. en omliggend winkelgebied

Door de bouw op de hoek Dokter Hillenlaan – Raadhuisstraat van een winkel-, appartementen complex wordt de aan de Raadhuisstraat gevestigde middenstand niet geïntegreerd noch betrokken bij van het plan Vught Oost, ergo er is sprake van een afscheiding in plaats van een samenvoeging.

De Raadhuisstraat verdwijnt volledig uit het zichtveld van het winkelend publiek dat vanaf de parkeerplaats uitsluitend en alleen zicht en toegang heeft op de winkels direct gevestigd in de Marktveld nieuwbouw.

De brede doorloop / doorgang tussen de Marktveld nieuwbouw en het winkel-, appartementen complex naar de Raadhuisstraat heeft een horeca bestemming wat aldaar een terras mag exploiteren. Een terras (met parasols e.d.) zal het doorzicht naar de Raadhuisstraat aanzienlijk beperken of zelfs aan het direct zicht onttrekken. Daarbij zal deze doorgang naar verwachting windoverlast veroorzaken (fungeert als trek- of tochtgat) wat ontmoedigend zal werken voor het winkelend publiek om ook naar de Raadhuisstraat te gaan.

De hier genoemde, gecombineerde factoren, ontsluiten de Raadhuisstraat niet, in tegendeel, waardoor de Raadhuisstraat per definitie minder uitnodigend en toegankelijk zal zijn voor het winkelend publiek.



Op basis van de bestaande, ontwikkelde plannen en rekening houdend met voornoemde bezwaren, is er een overtuigende, pragmatische en eenvoudige oplossing waarbij voornoemde bezwaren grotendeels, zo niet geheel, komen te vervallen.

De beoogde oplossing ligt in de verplaatsing van het winkel-, appartementen complex van de hoek Dokter Hillenlaan / Raadhuisstraat naar de andere (achter)zijde van het parkeerterrein. Dit heeft de volgende voordelen

1. Er is nu daadwerkelijk en feitelijk sprake van één groot centraal gesitueerd Vughts winkel centrum, waarbij de Raadhuisstraat een integraal onderdeel is (wordt) van het nieuwe Vughtse centrum
2. In plaats van een Oost <|> West tweedeling is er sprake van een '**Omarming**' van het nieuwe centrum voor zowel het winkelend publiek als voor de aldaar gevestigde middenstand
3. Het tochtgat tussen de Marktveld nieuwbouw en het winkel- appartementen complex vervalt
4. De 'tochtgat' locatie wordt aantrekkelijker voor horeca om zich aldaar te vestigen, het krijgt een verbindende functie en genereert meer traffic
5. De aan de Raadhuisstraat gevestigde middenstand is nu actief betrokken bij, en vormt gelijktijdig ook ook een integraal onderdeel van het nieuwe Vughtse centrum
6. De aan de Raadhuisstraat gevestigde middenstand is nu (blijft) een zichtlocatie voor het winkelend publiek
7. Het vrije uitzicht van de Raadhuisstraat appartementen blijft behouden op de gezellige drukte en activiteiten van het nieuwe Centrum
8. Idem voor de nieuwe bewoners van het winkel-, appartementen complex die niet bij de appartementen aan de Raadhuisstraat naar binnen gaan kijken, maar eveneens kunnen genieten van een vrij uitzicht op de activiteiten en drukte van het Marktveld.
9. De bewoners van het winkel-, appartementen complex zullen ook aanzienlijk meer zonlicht krijgen
10. Deze appartementen worden daardoor aantrekkelijker en zullen een hogere verkoopwaarde krijgen
11. Er wordt voorkomen dat de Raadhuisstraat degradeert tot een grauw en somber **tweede keus winkelgebied** (er komt nml. geen zonlicht meer in de Raadhuisstraat en de drukte van het

vrachtverkeer (laden en lossen route werkt niet stimulerend om daar rustig te gaan winkelen – het laatste blijft overigens een punt, de bevoorrading had ook via de andere kant van het P-terrein kunnen worden gerouteerd en had daarmee de Raadhuisstraat ontlast.

12. De aantrekkelijkheid van het winkel centrum zal voor zowel de bewoners als de middenstand sterk verbeteren, waardoor leegstand wordt teruggedrongen / voorkomen
13. Vught biedt haar bewoners een kwalitatief beter, hoogwaardiger en gevarieerder winkelcentrum in vergelijking met de huidige plannen.

#### Resumerend

Door het verplaatsen van het winkel- appartementen complex naar de andere (achter) zijde van het parkeerterrein ontstaat een win/win situatie voor alle partijen.

Bovengenoemde aanpassing wordt door onderstaande belanghebbenden positief ontvangen en ervaren als een meerwaarde en meer traffic creërende oplossing en een goede aanvulling op, en opwaardering van het huidige Plan Vught Oost. *(dat eigenlijk hernoemd zou moeten worden naar "Plan Centrum Vught.")*

- Jumbo Supermarkten
- Goossens Bakkerij
- Foodsaam BV
- Maas Telecom
- Kaatje Jans
- Hans Anders Opticiens
- HIG - Hegro Vastgoed
- Het Bestuur van Centrum Vught

De eerste inventarisatie van de appartementen bewoners aan de Raadhuisstraat geeft aan dat dat ook de bewoners dit voorstel ondersteunen.

De bewoners ervaren dit plan als een duidelijke verbetering van de woon-, leef- en winkel omgeving. Daarbij maken de bewoners zich zorgen over een waardevermindering van hun bezit wanneer de woon- en leefomgeving door het wegvallen van het directe zonlicht en door het uitzicht dat ingrijpend verandert.

De intentie van dit initiatief en dit schrijven is tot een wijziging van het bestemmingsplan te komen dat beter aansluit op praktische-, sociale- en economische overwegingen en het woon-, leef- en winkel klimaat sterk ten goede komen.

Met vriendelijke groeten,

**Jumbo Supermarkten   Goossens Bakkerij   Foodsaam Traiteur   Maas Telecom   Kaatje Jans   Hans Anders**

*Nico Milakovic*

*Jeroen Goossens*

*Otto Guth*

*Joep Mertens*

*Thomas Princee   Shop mngr*

**Hegro Vastgoed bv**

**Bestuur Centrum Vught**

**Bewoners Raadhuisstraat appartementen**

*Frans Hetzenauer*