Zaaknummer: 45363-2022
Documentnummer: 45363-2022:930090

Raadsvergadering d.d. 15 december 2022

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststellen ruimtelijke uitgangspunten voor project Centrumontwikkeling Lieshout

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het standpunt te betrekken dat:
    a. De noordflank van de Heuvel niet geschikt is voor de vestiging van een toekomstbestendige full service supermarkt
    b. Het Floreffeplein de meest geschikte locatie is voor de vestiging van een toekomstbestendige full service supermarkt in Lieshout. Gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout, een groene inpassing van de supermarkt en het creëren van een verkeersveilige situatie zijn randvoorwaarden voor verdere planvorming.
    c. De schetsstudie van 10 februari 2022 van Bureau Verhoeven De Ruijter vertrekpunt is voor het haalbaarheidsonderzoek voor de noordflank van de Heuvel.
2. Het college opdracht te geven een kaderstellend besluit voor te bereiden over alle met dit project samenhangende onderwerpen, waarbij ook de financiële uitvoerbaarheid in kaart is gebracht.

Samenvatting

De doelstelling waarmee dit project is begonnen was: hoe kunnen we het centrum van Lieshout (de Heuvel) op een toekomstbestendige manier verlevendigen? Het college komt tot de conclusie dat dit bereikt wordt met het creëren van een beleefplein op de Heuvel, de verplaatsing van café de Koekoek naar de noordflank van de Heuvel mogelijk te maken en het realiseren van kleinschalige woningbouw in een dorpse setting in het gebied daarachter. Tegelijkertijd is het Floreffeplein door het college aangewezen als de meest geschikte locatie voor een toekomstbestendige full service supermarkt mits er gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout komt en er een verkeersveilige situatie gecreëerd wordt.

Het college heeft deze besluiten voorgelegd aan de inwoners van Lieshout tijdens informatieavonden op 7, 8 en 9 november 2022. Voor de eerste informatieavond op 7 november zijn de direct omwonenden van Floreffeplein en de Heuvel uitgenodigd. De andere twee avonden waren bedoeld voor alle inwoners van Lieshout. Het college heeft de afgelopen dagen en weken veel mensen formeel en informeel gesproken over dit project. Het beeld is dat er in algemene zin in Lieshout veel lof is voor het gevolgde proces en dat er maatschappelijk draagvlak is voor het totaal aan plannen. Waarbij aangetekend wordt dat

gedegen groencompensatie en het creëren van een verkeersveilige situatie rond de geplande supermarkt harde randvoorwaarden zijn.

Aanleiding

De ontwikkeling op De Heuvel heeft al een lange reis achter de rug. Twee jaar geleden presenteerde de gemeente de eerste plannen voor De Heuvel. Die vonden geen grond bij de inwoners van Lieshout. Stichting Plan Lieshout stond op en heeft inwoners verbonden in een duidelijke reactie naar de gemeente.

Eind juni 2021 nam het college van burgemeester en wethouders daarom het besluit om de plannen voor Lieshout opnieuw te onderzoeken. De gemeenteraad was ook duidelijk: een plan dat zoveel invloed heeft op de leefomgeving, moet gedragen worden door de inwoners. Dit is het vervolg daarop.

Beoogd effect en/of resultaat

Het is de meest optimale oplossing voor de grote ruimtelijke vraagstukken in Lieshout. Met bovenal een door inwoners gedragen plan dat toekomstbestendig is en levendigheid in het hart van het dorp brengt. Diverse planologische vraagstukken zijn inhoudelijk integraal beschouwd en breed bediscussieerd in de klankbordgroep. Er is sprake van een groot aantal belangen waarbij sommige haaks op elkaar staan. Doelstelling is de beste oplossing voor Lieshout.

Argumenten

1.a.1 Een supermarkt op de Heuvel is maatschappelijk niet gewenst

Als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is gevoegd het eindverslag van de klankbordgroep. Hierin geeft de klankbordgroep aan dat de Heuvel voor haar helemaal geen optie is voor een supermarkt en dus niet is opgenomen als mogelijke locatie. Daarnaast is het voornemen voor het projecteren van een supermarkt op de Heuvel de directe aanleiding geweest voor de oprichting van Stichting Plan Lieshout en de herstart van het gehele traject. Het standpunt van Stichting Plan Lieshout over de locatiekeuze is als bijlage 12 bij het raadsvoorstel gevoegd.

1.a.2 Een supermarkt past niet op de Heuvel

Het Q-team (het adviesorgaan van het college met expertise op gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorie) heeft op 29 maart 2022 (bijlage 2) een negatief advies gegeven over de inpasbaarheid van het model zoals Rialto BV, de eigenaar en initiatiefnemer van de supermarkt, het voor ogen heeft. Verder scoort een supermarkt op de Heuvel uit oogpunt van verkeer slecht en raadt de Provinciale Retailadviescommissie een supermarkt op de Heuvel af omdat “verplaatsing van de Jumbo naar de Heuvel en uitbreiding met 300 m2 niet passend is in de fijnmazige structuur”.

1.b.1 Alles overwegende biedt locatie Floreffeplein de beste mogelijkheden voor een supermarkt

Bijlage 3 is de matrix waarin de potentiële locaties voor een supermarkt in het dorp zijn beschouwd op een aantal overwegingen en beleidsvelden. Het invullen van de matrix is

gebaseerd op meerdere onderzoeken die zijn uitgevoerd. Bijlage 9 is het verkeersrapport en bijlage 10 is het parkeerrapport. Beide rapporten zijn door Adviesbureau Megaborn BV in overleg met Rialto en Stichting Plan Lieshout opgesteld. Bijlage 11 is de cultuurhistorische analyse van Lieshout, opgesteld door bureau LAND Plus.

Er is geen enkele locatie die op alle onderdelen een + of ++ scoort. Het gaat dus om een belangenafweging. Na de filtering zijn vier locaties over: twee in het centrum en twee aan de rand van het dorp (zie ruimtelijke studie bijlage 4). Als de probleemstelling wordt plat geslagen kan geconcludeerd worden dat de beleidsvelden economie en groen/natuur haaks op elkaar staan en dat daartussen een keuze gemaakt moet worden.

Op basis van de volgende afwegingen is locatie Floreffeplein de voorkeurslocatie voor de supermarkt:

1.b.2 In het centrum versus de periferie
Het college heeft op 13 september 2022 de Retailnota 2022-2032 vastgesteld en op 18 mei 2022 is het Afwegingskader woningsplitsing en transformatie in kernen vastgesteld. Beide nota's gaan uit van versterking van centra en het concentreren van voorzieningen waarbij een supermarkt een cruciale drager is. Ter voorkoming van versnippering van het aanbod moet een supermarkt niet in de periferie van een dorp worden geprojecteerd. Dat beleid is in lijn met de regionale detailhandelsvisie MRE en provinciaal beleid. De Provinciale Retailadviescommissie (bijlage 5) adviseert locatie Floreffeplein te onderzoeken en is negatief over de andere locaties. Uit economisch-, en dus ook juridisch oogpunt is locatie Floreffeplein gezien de ligging tegen het centrum en de voorzieningencluster aan, de meest haalbare optie.

Afgezien van deze formeel-juridische en beleidsmatige benadering is het college er van overtuigd dat een supermarkt in het centrum:

- beter bereikbaar is te voet, op de fiets, voor ouderen en andere mensen die slecht te been zijn;
- het lokale winkelbestand versterkt door combinatiebezoeken en daardoor belangrijk is voor de economische levensvatbaarheid van het centrum
- van levensbelang is voor de leefbaarheid.

Het college heeft hierbij nadrukkelijk meegewogen dat locatie Floreffeplein niet de eerste voorkeurslocatie van de klankbordgroep is.

Aanvullend overweegt het college dat er ook naar de verkeersinrichting van de Heuvel en verbindingswegen wordt gekeken, met als doel de verkeerssituatie te verbeteren en sluipverkeer tegen te gaan. Andere ontwikkelingen zoals de voorgenomen aanleg van een enkelstrooksrotonde op het kruispunt N615-Deense Hoek dragen ook bij aan deze doelstelling.

1.b.3 Voor het totaal aan plannen is in algemene zin maatschappelijk draagvlak
Het college heeft op 7, 8 en 9 november 2022 informatieavonden voor de inwoners in Lieshout georganiseerd om te polsen of er maatschappelijk draagvlak is voor de plannen. De avond van 7 november was specifiek voor omwonenden van het Floreffeplein en de Heuvel.

De twee andere avonden was een ieder welkom. Bijlagen 15 (Excel-bestand) en 16 (Feedback van de avonden) geven overzicht en inzicht in de reacties van de bijeenkomsten. Het college heeft de afgelopen dagen en weken veel mensen formeel en informeel gesproken over dit project. Het beeld is dat er in algemene zin in Lieshout veel lof is voor het gevolgde proces en dat er maatschappelijk draagvlak is voor het totaal aan plannen. Waarbij aangetekend wordt dat gedegen groencompensatie en het creëren van een verkeersveilige situatie rond de geplande supermarkt harde randvoorwaarden zijn.

1.b.4 Financiële overweging

Locatie Floreffeplein is gemeentelijk eigendom. Overige locaties moeten aangekocht worden en deels in bouwrijpe staat worden doorverkocht aan de ontwikkelaar van de supermarkt, dus financieel minder aantrekkelijk. Aangezien de gemeente ook de herinrichting van de openbare ruimte, de aankoop en aanleg van twee parkeerterreinen voor haar rekening neemt en door de gemeente in 2020 en 2021 de percelen Heuvel 6 en 7 zijn aangekocht, moet in ogenschouw worden genomen dat de financiële rek er op een bepaald moment uit is.

1.b.5 Kansrijk in groter verband

Bijlage 6 is een analyse van de openbare ruimte van het gebied Grotenhof-Heuvel-Kerktuin gemaakt door landschapsadviesbureau Verhoeven de Ruijter. Per deelgebied zijn kansen beschreven tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ofschoon dit het verdwijnen van het groen in het Floreffeplein niet kan compenseren, zijn er mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering omdat er sprake is van een integrale gebiedsbenadering. Daarnaast is het een overweging dat het huidige parkeerterrein bij de supermarkt aan de Dorpsstraat 54 (gemeente eigendom) na verplaatsing van de Jumbo kan worden ingericht als park of groene zone. Dat perceel heeft een oppervlakte van circa 700 m2.

Als de raad instemt met dit besluit wordt de komende maanden de dialoog met de omgeving gevolgd om de inpassing van een supermarkt aan het Floreffeplein concreter uit te werken. Bijlage 13 is het advies van het Q-team over locaties. Het komt er op neer dat alle locaties uit oogpunt van stedenbouw en cultuurhistorie hun plussen en minnen hebben. In het advies worden handvatten gegeven voor verdere planuitwerkingen.

1.c.1 Visie Stichting Plan Lieshout is de basis voor de schetsstudie

De gewenste levendigheid in het centrum van Lieshout wordt bereikt met de verplaatsing van café de Koekoek naar de noordflank Heuvel, het creëren van een beleefplein met ruimte voor terras, gelegen op het zuiden en kleinschalige woningbouw in het gebied er achter. Belangrijk gegeven is dat Bavaria BV gelooft in de visie en bereid is hierin te participeren met het inbrengen van het perceel Heuvel 8 en uiteindelijk afnemen van het nieuwe horecapand. De schetsstudie (bijlage 7) is akkoord bevonden door het Q-team en gelet op de reacties op 7, 8 en 9 november 2022 zijn de inwoners van Lieshout content met deze invulling. De schetsstudie van 10 februari 2022 is geen eindplaatje. Het dient als vertrekpunt voor de nadere haalbaarheidsstudie. Een doorontwikkeling van de schetsstudie is dus zeker mogelijk mits daarvoor maatschappelijk draagvlak is.

Kanttekeningen

1.a.1 Rialto raadt af om de Heuvel weg te strepen

Zoals bekend is Rialto vanaf 2017 bezig met de supermarktontwikkeling op de Heuvel. Hiertoe is met de gemeente destijds een intentieovereenkomst gesloten (die inmiddels verlopen is), Het bedrijf heeft twee percelen rond de Heuvel aangekocht. Volgens Rialto is de Heuvel de beste locatie voor de supermarkt. Rialto heeft aangegeven het niet verstandig te vinden om de Heuvel van tafel te halen.

1.b.1 Uit oogpunt van groen en natuur is locatie Floreffeplein gewaardeerd met een dubbele min

Het Floreffeplein is onderdeel van de hoofdgroenstructuur in het Groenbeleidsplan uit 2011. Het projecteren van een gebouw is in strijd met het beleidsstuk van de raad. Los van deze formele constatering wordt een belangrijke groene en openbare ruimte in het centrum van Lieshout opgeofferd. Een ontwikkeling die haaks staat op de wijze waarop anno 2022 met groen in ruimtelijke plannen wordt omgegaan. Daarom is het ook nodig dat hier een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt. In de analyse van de kwaliteit van de openbare ruimte (bijlage 6) is daartoe een voorzet gedaan die nog nader moet worden uitgewerkt. Gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout en een groene inpassing van de supermarkt zijn randvoorwaarden voor verdere planvorming.

1.b.2 Het creëren van een verkeersveilige situatie is een must

Belangrijk kritiekpunt vanuit de klankbordgroep op locatie Floreffeplein is de vrees voor het ontstaan van een verkeersonveilige situatie. Een supermarkt trekt autoverkeer aan en er komen vrachtwagens voor het laden en lossen. Dat is een onmiskenbaar gegeven. In de nabijheid van de locatie is de basisschool de Sprankel gelegen. Ofschoon de school niet direct naast de beoogde supermarktlocatie ligt, zal er rekening moeten worden gehouden met bewegingen van en naar de school. Het is voor het college een harde voorwaarde dat de inpassing van de supermarkt verkeersveilig is. Hierover gaan we in overleg met het schoolbestuur, Veilig Verkeer Nederland, onze verkeerskundig adviseur, de initiatiefnemer van de supermarkt en omwonenden. Alle partijen hebben hierbij dezelfde agenda: het gebied zo inrichten dat er een verkeersveilige situatie wordt gecreëerd. De directeur van de school heeft aangegeven met de wetenschap van nu niet nu niet tegen een supermarkt op het Floreffeplein te zijn mits de (veilige) bereikbaarheid van de school voor kinderen goed wordt onderzocht.

1.c.1 HR Didam arrest maakt de casus complexer

In bijlage 8 is de eigendomssituatie van de noordflank Heuvel inzichtelijk gemaakt. Het gaat om 5 percelen, waarvan twee van Rialto zijn, twee van de gemeente en één van Bavaria. De gemeente is voor wat betreft de daadwerkelijke realisatie van de plannen gebonden aan regels op gebied van aanbestedingsrecht en het HR Didam arrest. Er is juridisch advies aan ons adviesbureau Hekkelman gevraagd wat de mogelijkheden zijn om het plan gerealiseerd te krijgen. Bij het nog te formuleren kaderbesluit is dit aspect in kaart gebracht.

Financiën

Dit proces is een tweetrapsraket. Eerst wordt de ruimtelijke puzzel gelegd en vervolgens volgt de financiële puzzel. Planning is dat de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2023 een kaderbesluit neemt over een groot aantal onderwerpen, waaronder ook de financiële gevolgen.

In dit proces (en dan met name de volgorde der dingen) zit een onzekerheid met betrekking tot de financiële en juridische uitvoerbaarheid van de plannen. Er is bewust voor gekozen eerst de raad een uitspraak te laten doen over de uitgangspunten en niet met een kant en klaar plan naar de raad te gaan. De disclaimer is dan ook dat de mogelijkheid bestaat dat de raad op een later moment (bij het kaderbesluit) tot de conclusie komt dat de plannen financieel niet uitvoerbaar zijn. Dat is inherent aan dit transparante en zorgvuldige proces waarbij we inwoners bij alle stappen willen betrekken en niet willen confronteren met dichtgetimmerde besluiten. Het proces is zorgvuldig en transparant maar mogelijk ook kwetsbaar.

Duurzaamheid

De bouwplannen in Lieshout voor de komende jaren (noordflank Heuvel, Floreffeplein, huidige locatie Jumbo, Baverdestraat) cumuleren en leiden tot het bebouwen van zo'n 0,7 hectare grond die nu onbebouwd en/of groen is. Dat is inclusief project herontwikkeling Baverdestraat. Dat is in strijd met de uitgangspunten van duurzaamheid/klimaatadaptatie uit het bestuursakkoord. Dit aspect is een essentieel onderdeel van de integrale beleidsafweging. Gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout en een groene inpassing van de supermarkt en de parkeervoorzieningen zijn randvoorwaarden voor verdere planvorming. Een integrale gebiedsbenadering is hiervoor de basis. In het nog te formuleren kaderbesluit wordt een apart beslispunt opgenomen voor het opnemen van krediet voor aanleg van groen.

Vervolgstappen

Op basis van dit raadsbesluit bereidt het college het integrale kaderbesluit voor het project Centrumontwikkeling Lieshout voor. Als onderdeel van de voorbereiding van dat kaderbesluit worden de diverse schetsplannen en analyses in overleg met directe stakeholders zoals Rialto, Bavaria en Stichting Plan Lieshout verder uitgewerkt en in nauwe samenwerking met directe omwonenden en een ieder die zich op de informatieavonden heeft gemeld, concreet vorm gegeven. Planning is dat de gemeenteraad in het eerste kwartaal van 2023 het kaderbesluit neemt. Dat is dan formeel de opdracht voor het college om de plannen uit te werken met als doel deze planologisch te verankeren in een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Bijlagen

1. Advies klankbordgroep
2. Advies Q-team over supermarkt op noordflank Heuvel
3. Matrix met beschouwing van alle supermarktlocaties
4. Ruimtelijke studie vier alternatieve locaties supermarkt
5. Advies Provinciale Retailadviescommissie
6. Omgevingsanalyse van openbaar gebied Grotenhof-Heuvel-Kerktuin
7. Schetsstudie bureau Verhoeven de Ruijter van de noordflank Heuvel
8. Eigendomssituatie noordflank Heuvel
9. Verkeersrapport Megaborn
10. Parkeerrapport Megaborn

11. Cultuurhistorische analyse Bureau LAND Plus
12. Standpunt Stichting Plan Lieshout over supermarktlocaties
13. Advies Q-team over supermarktlocaties
14. Notitie Rialto over de supermarkt op de huidige locatie
15. Grafisch overzicht van reacties van inwoners op 7, 8 en 9 november 2022
16. Feed back van de informatieavonden.

Voor de raad ter inzage gelegd
Verslagen met bijbehorende stukken van alle vergaderingen van de klankbordgroep.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden