NOTITIE

Datum: : 7 juli 2022

Onderwerp : Lieshout / Dorpstraat 54

Van : Rialto Vastgoedontwikkeling (Rialto)

Aan : Gemeente Laarbeek (Gemeente)

De gemeente Laarbeek heeft de vraag bij Rialto neergelegd of het mogelijk is op de Jumbo supermarkt op de huidige locatie uit te breiden of te herontwikkelen in plaats van de supermarkt te verplaatsen naar de Heuvel of een andere locatie in Lieshout. Omdat Symphony Estates met een aantal bewoners van dit gebied de mogelijkheden aan het onderzoeken is om woningen op het perceel aan de Dorpsstraat 54 en een aantal naastgelegen percelen te ontwikkelen wanneer de supermarkt hier weg zou gaan. Symphony Estates heeft de bewoners bereid gekregen een gedeelte of gehele perceel te willen verkopen ten behoeve van deze beoogde woningbouwontwikkeling.

De gemeente heeft ambtelijk de stelling ingenomen dat wanneer men bereid is te verkopen voor woningbouw dat men ook bereid zou zijn te verkopen voor de vergroting/ herontwikkeling van de supermarkt. Ons inziens is dit niet zondermeer het geval, en tijdens de gesprekken met de omwonende is ook duidelijk naar voren gekomen dat bewoners het als positief ervaren dat de supermarkt plaats maakt voor woningen en dat zij niet bereid zijn te verkopen om de supermarkt uit te breiden of te herontwikkelen. Stichting Plan Lieshout heeft in de beginfase ook met omwonende gesproken, omdat zij aanvankelijk ook de supermarkt op de huidige locatie wilde uitbreiden. Daaruit kwam al snel naar voren dat bewoners dit niet zagen zitten.

Naast het feit dat het niet aannemelijk is dat bewoners bereid zijn te verkopen is de huidige locatie voor een supermarkt geen ideale locatie. Het ligt verscholen achter op het perceel, en met de plaatsing van de supermarkt aan de achterzijde van de ‘beschikbare’ percelen zou dit alleen maar toenemen. Indien de Jumbo direct aan de Dorpsstraat zou komen te liggen, met parkeren op het achter terrein (de tuinen van de omwonende) zou dat interessant kunnen zijn. Voor een supermarkt is zichtbaarheid heel erg belangrijk, dit is dan ook de voornaamste reden dat een supermarkt achter de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat niet gewenst is.

De eigenaar van het rood gearceerde perceel heeft aangegeven geen enkele medewerking te willen verlenen, dit betekent dat een supermarkt direct aan de Dorpsstraat niet tot de mogelijkheden behoort, omdat de bewoners aan de andere zijde ook niet willen verkopen. Overigens wil de eigenaar van het rood gearceerde perceel ook niet een deel van zijn perceel verkopen voor woningbouw, maar in de plannen van Symphony is dat ook niet noodzakelijk.

Een stuk aanbouwen aan de huidige Jumbo is niet wenselijk omdat het vastgoed en de winkel sterk verouderd zijn, dus aanbouwen zou enkel een pleister op de wonden zijn en zorgt niet voor een toekomstbestendige supermarkt die nog jaren meekan in Lieshout. De investering zou ook niet rendabel zijn, omdat de benodigde omzetsprong op deze locatie met enkel een uitbreiding niet als haalbaar gezien wordt.

Om de kosten te beperken is het door exploiteren van de supermarkt van groot belang. Indien het huidige pand gesloopt moet worden en op (een deel van) dezelfde plek terug moet komen, kan opgelost worden met een noodwinkel, deze moet dan elders in Lieshout geplaatst worden voor een x aantal jaar. Echter is dit een behoorlijke kostenpost die de (financiele) haalbaarheid

van de herontwikkeling sterk beïnvloed. De winkel tijdens de gehele bouwwerkzaamheden sluiten is geen optie.



Tevens is de vraag door de gemeente aan Rialto gesteld of een supermarkt op 2 niveaus, begane grond en eerste verdieping ook mogelijk is. Maar hier is geen exploitatie van een supermarkt in een dorp als Lieshout op te draaien. Allereerst past dit niet bij de maat en schaal van een dorp als Lieshout. De omwonenden zullen dit al helemaal niet als een wenselijke oplossing zien. Daarnaast is het logistiek niet wenselijk om één winkel over twee verdiepingen te bevoorraden, het kost extra personeel en de bouwkosten zijn door alle voorzieningen die dan aangebracht moeten worden vele malen hoger dan een supermarkt op één laag. Extra voorzieningen zijn o.a. goederenlift(en), tapis roulants, personenliften noodzakelijke bouwkundige voorzieningen zoals verzwaring van de constructie e.d. Overigens ziet geen enkele supermarkt organisatie een exploitatie op twee niveaus zitten. Wellicht dat dit ooit in de randstad voorkomt, maar dit is dan puur uit nood.