PROVINCIALE RETAILADVIESCOMMISSIE

Datum: 8 november 2021

Onderwerp: Verplaatsen/uitbreiden van de Jumbo in Lieshout

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Laarbeek,

De Provinciale Retailadviescommissie heeft van uw gemeente het verzoek gekregen advies uit te brengen over het verplaatsen/uitbreiden van de Jumbo in Lieshout tot een toekomstbestendige supermark. Het oorspronkelijke plan was om de Jumbo van de Dorpsstraat 54 te Lieshout te verplaatsen naar de noordflank van De Heuvel. Vanuit Stichting Plan Lieshout (bewonersinitiatief) is een alternatief plan gekomen voor de invulling van De Heuvel, inclusief 10 alternatieve locaties voor de vestiging van de Jumbo.

De aanvraag

U vraagt aan de commissie een advies uit te brengen over de 10 alternatieve locaties die zijn aangedragen door Stichting Plan Lieshout in relatie tot het oorspronkelijke plan om de Jumbo te vestigen aan De Heuvel. Een bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging heeft uw aanvraag tijdens een videogesprek op 15 oktober 2021 nader toegelicht aan een afvaardiging van de commissie.

Toelichting

De gemeente Laarbeek wil het centrum van Lieshout een kwaliteitsimpuls geven, waardoor het centrum verlevendigt. Alle betrokken partijen zijn het eens over deze doelstelling. Om dit te bereiken heeft Rialto een plan opgesteld waarbij de Jumbo wordt verplaatst van de huidige locatie (Dorpsstraat 54 Lieshout) naar De Heuvel. In dit plan wordt daarnaast op De Heuvel extra commerciële ruimte toegevoegd met andere functies (dagwinkels / horeca). Stichting Plan Lieshout heeft gesteld dat dit plan gaat leiden tot (verkeers)overlast op De Heuvel en dat dit niet gaat zorgen voor de verlevendiging van het centrum van Lieshout. De stichting heeft een alternatief plan opgesteld, met horeca en woningen op dorpse schaal op De Heuvel. Ook zijn er 10 alternatieve locaties in Lieshout aangedragen waar in de optiek van Stichting Plan Lieshout een toekomstbestendige Jumbo gerealiseerd kan worden.
De gemeenteraad van Laarbeek heeft opgeroepen om alle scenario's te onderzoeken. Belangrijk is dat er maatschappelijk draagvlak is voor het uiteindelijke centrumplan.

Kanttekeningen commissie op het voorliggende DPO d.d. 3 juni 2021

Ter onderbouwing van de te maken afweging voor een van de twee voorliggende alternatieven heeft het bureau BRO, op verzoek van de gemeente, het bestaande distributieplanologisch onderzoek (DPO) geactualiseerd. De commissie heeft kennisgenomen van het rapport van DPO en plaatst daarbij de navolgende kanttekeningen:

- Op pagina 18 van het rapport blijkt dat de distributieplanologische ruimte voor de uitbreiding van 'de dagelijkse sector' negatief is en naar 2030 minder negatief lijkt. Dit laatste wordt gerealiseerd door niet onderbouwde toename van de koopkrachtbinding – terwijl het aantal inwoners daalt- en een

eveneens niet onderbouwde toename van de omzet/m². De toenemende consolidatie tussen supermarkten en de noodzakelijke vergroting van het winkelvloeroppervlakte wvo zullen juist een dalend aantal bestedingen per m² laten zien.

- Verdwijnen supermarkt Mariahout. In het DPO (p.15) wordt deze geduid als een buurtsuper voor de vergeten boodschappen. Het is niet waarschijnlijk dat de bestedingen die samenhangen met het verdwijnen van deze supermarkt voor 100% toe zullen vloeien aan Lieshout. De oriëntatie van die koopstromen is nu al gericht op andere supermarkten, zo constateert ook het DPO.
- In het voorliggende plan van Rialto wordt het winkelareaal uitgebreid met 700 m² wvo, zijnde 400 m² supermarkt en 300m² wvo dag winkels en/of horeca. Uit het BRO-rapport is niet aannemelijk geworden dat die ruimte er is.
- Als er kwantitatief geen ruimte is dan zou een stevige kwalitatieve onderbouwing van het standpunt voor de hand liggen. Die kwalitatieve onderbouwing ontbreekt anders dan de twee zeer algemene conclusies op pagina 2 onder “kwalitatieve behoefte en effecten” (eerste twee •) welke conclusies op willekeurig iedere andere supermarkt (in Laarbeek) van toepassing zijn.
- Binnen de supermarktwereld is een consolidatieslag en een schaalvergrotingsslag gaande. Supermarkten die thans nog functioneren op het niveau van 800-1.000 m² zien zich genoodzaakt op te schalen naar 1.000-1.500m² om als moderne full service supermarkt te blijven functioneren, hetgeen precies de onderliggende noodzaak van Jumbo is om de markt te betreden. Doen zij dit niet dan worden zij uiteindelijk overvleugeld door supermarkten die dit wel weten te realiseren.

Met betrekking tot het DPO kan als tussen conclusie gelden dat het op zichzelf staand geen rechtvaardiging biedt voor een uitbreiding van de Jumbo supermarkt. Behoud van deze supermarkt in de directe omgeving van de kern van Lieshout en de vanwege de consolidatie noodzakelijke schaalvergroting van de supermarkt zijn dat wel.

Overwegingen van de commissie

De Retailadviescommissie vindt de doelstelling die u nastreeft, een levendig centrum, belangrijk. Ook voor Lieshout geldt dat een supermarkt bijdraagt aan de aantrekkingskracht van het centrum en dat deze cruciaal is voor de leefbaarheid van het dorp. Het verplaatsen van de Jumbo naar één van de aangedragen alternatieve locaties buiten het centrumgebied (3 t/m 9) staat haaks op uw doelstelling om het centrum te verlevendigden. Het kan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrumgebied aantasten met nadelige gevolgen voor de leefbaarheid van de inwoners. Daarnaast kan het vestigen van een grote supermarkt op een perifere locatie voor onvoorziene concurrentie zorgen met andere detailhandelslocaties in kernen in de nabije regio.

Naast deze locaties in de periferie zijn er ook een aantal locaties naar voren gebracht binnen het centrumgebied. De huidige locatie van de Jumbo aan de Dorpsstraat, de locatie aan De Heuvel en alternatieve locaties 1 (Baverdestraat) en 2 (Floreffeplein).
Voor het centrum van Lieshout geldt dat deze een fijnmazige structuur heeft met een dorpskarakter. Het is van belang om zorgvuldig met deze structuur om te gaan en te proberen om deze structuur te behouden. De sfeer op De Heuvel is kleinschalig en passend bij het dorpse karakter. Het verplaatsen van de Jumbo naar deze locatie en het toevoegen van 300 m^2 aan retail is niet passend in deze fijnmazige structuur. Ook de argumenten vanuit de inwoners, bijv. (verkeers)overlast, zijn begrijpelijk. Voor De Heuvel kan beter gezocht worden naar een andere passende invulling die de levendigheid van het centrum ten goede komt. Naast horeca en woningbouw kan gedacht worden aan andere functies zoals maatschappelijke voorzieningen of zorgfuncties. Ook zouden plaatselijke ondernemers gestimuleerd kunnen worden zich hier te vestigen of op een andere wijze de levendigheid van het plein te vergroten met activiteiten op en om het plein.

Uitbreiding op de huidige locatie van de Jumbo of verplaatsing naar alternatieve locatie 1 en 2 ziet de Retailadviescommissie als kansrijke opties. Uit het gesprek dat we met u gevoerd hebben blijkt dat voor zowel

uitbreiding op de huidige locatie van de Jumbo als voor alternatieve locatie 1 complicerende factoren zijn. Dit in verband met eigendomssituaties op de huidige locatie van de Jumbo en voorgenomen woningbouwplannen op de alternatieve locatie 1. De Retailadviescommissie adviseert daarom om verdere studie te doen naar alternatieve locatie 2.

Conclusie en advies

De Retailadviescommissie staat achter het doel om het centrum van Lieshout een kwaliteitsimpuls te geven en hiermee de levendigheid te vergroten. Het verplaatsen van de Jumbo naar één van de aangedragen perifere locaties is ongewenst en niet passend bij deze doelstelling. Het risico op negatieve effecten op het centrumgebied van Lieshout en op de detailhandelsstructuur elders in de regio is groot.
Het advies van de Retailadviescommissie is om de Jumbo op de huidige locatie, niettegenstaande het privaatrechtelijke bezwaar, uit te breiden ofwel te verplaatsen binnen het centrumgebied. Hiervoor lijkt een verdere studie naar alternatieve locatie 2 op dit moment het meest kansrijk.

Namens de Provinciale Retailadviescommissie,





Mw. dr.ir.ing. Ingrid Janssen
Voorzitter

Mw. Carlijn Aarntzen MSc
Secretaris