NU SAMENWERKEN AAN DE TOEKOMST VAN LIESHOUT

Wat is de beste locatie voor de supermarkt in Lieshout met behoud van een levendig centrum?



ADVIES
KLANKBORDGROEP
CENTRUMONTWIKKELING LIESHOUT
SEPTEMBER 2022

Aanleiding klankbordgroep

Medio 2017 werd er een samenwerkingsovereenkomst ondertekend door burgemeester Frank van der Meijden, voorzitter Centramanagement Laarbeek Joop Spek en Rico van den Eijnde namens vastgoedontwikkelaar Rialto (www.rialtovastgoed.nl) voor de verhuizing en uitbreiding van de Jumbosupermarkt op de Heuvel in Lieshout (https://www.ed.nl/laarbeek/heuvel-in-lieshout-wordt-levendig-winkelplein~adae1895/)

Dit was het startsein voor Rialto om te beginnen met de uitwerking van een plan voor een winkelcentrum op de Heuvel en ook te kijken of er een herontwikkeling van de Heuvel ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar zou zijn.

Dit plan en het verloop van het proces bij de totstandkoming van het plan, heeft veel weerstand opgeroepen bij de inwoners van Lieshout. Als gevolg van deze weerstand is het burgerinitiatief “Plan Lieshout” ontstaan, die een alternatief plan hebben uitgewerkt. Vanwege de omgevingswet en recht op inspraak zijn er door de gemeente inloopmomenten georganiseerd waarbij de inwoners van Lieshout beide plannen hebben kunnen inzien, vragen hebben kunnen stellen en opmerkingen konden maken. Op basis van deze input is er in overleg met de gemeenteraad, Rialto Vastgoed en Plan Lieshout een klankbordgroep samengesteld.

Doelstelling document

Dit document is opgesteld door de leden van de klankbordgroep ‘Centrumontwikkeling Lieshout’. Dit document bevat het advies van de klankbordgroep aan de gemeenteraad Laarbeek over het vraagstuk: *Wat is de beste locatie voor de supermarkt in Lieshout met behoud van een levendig centrum.* De Leden van de klankbordgroep hebben de wens voor een verkeersluw centrum hieraan toegevoegd. Indien gewenst is de klankbordgroep bereid om het advies toe te lichten aan betrokkenen en/of belanghebbenden.

Doelstelling klankbordgroep

Bron: verslag bijeenkomst 21 oktober 2021

- Binnen de klankbordgroep vindt uitwisseling van argumenten en discussie plaats rondom een totaal en integraal plan voor een levendig en toekomstbestendig Lieshout, de verantwoordelijkheid voor de vervolgstappen ligt bij de gemeente.
- De doelstelling van het project is duidelijk: een totaal en integraal plan voor een levendig en toekomstig bestendig Lieshout. De kans om het nu voor de komende 30/40 jaar goed te doen.
- Men onderschrijft de integrale benadering en vraagt in het bijzonder ook het onderwerp ‘woningbouw’ te betrekken bij de overwegingen. Hiervoor gelden wel de huidige beleidsuitgangspunten van provincie en gemeente.

Samenstelling klankbordgroep

De samenstelling van de klankbordgroep ‘Centrumontwikkeling Lieshout’ is een initiatief van de gemeente Laarbeek. De samenstelling en selectie van de leden van deze klankbordgroep komt voort uit de interesse en betrokkenheid die door deze mensen is getoond bij de door de gemeente Laarbeek georganiseerde inloopsessies rondom de ontwikkelingen van het centrumplan van Lieshout in het Brouwerij café te Lieshout.
In bijlage B zijn de namen van de klankbordgroepleden opgenomen.

Rolbeschrijving

De leden van de klankbordgroep vertegenwoordigen zichzelf als inwoner van het dorp Lieshout. Dat wil niet zeggen dat dit persé de mening van heel Lieshout is. Vanuit diverse initiatieven haalt de gemeente Laarbeek de mening van de inwoners van Lieshout over de ontwikkeling van het centrum op. Vanuit de rol 'lid klankbordgroep' stelt ieder zich vrij en onafhankelijk op met als doel om adviserend te zijn voor het maatschappelijke vraagstuk wat aan hen is voorgelegd; wat is de beste locatie voor de supermarkt in Lieshout met behoud van een levendig centrum.

Proces en tijdspad

In de periode tussen 21 oktober 2021 en 21 september 2022 zijn de leden van de klankbordgroep 9 keer bij elkaar gekomen. Deze bijeenkomsten zijn gefaciliteerd en begeleid door Margriet Swinkels (Communicatie adviseur) en Rik van Hout (Projectleider Centrumontwikkeling Lieshout), beiden de gemeente Laarbeek vertegenwoordigend. We gaan er vanuit dat de gemeente zich tijdens het proces open en transparant heeft opgesteld en alle relevante informatie en communicatie tijdig met ons gedeeld heeft. Bij elke bijeenkomst stond er een onderwerp centraal, was er een wethouder en op uitnodiging een expert aanwezig. De leden van de klankbordgroep zijn door deze experts voorzien van de nodige informatie om te komen tot een advies.

De volgende experts hebben de klankbordgroep tijdens de bijeenkomsten voorzien van informatie:

- Michel Brands, beleidsadviseur Groen en programmaleider duurzaamheid gemeente Laarbeek.
- Teske de Ruijter en Jose Vostermans van Bureau Verhoeven de Ruijter.
- Saskia Hornikx, beleidsadviseur erfgoed, recreatie en toerisme gemeente Laarbeek.
- Ilona Janssen en Kees Schipper van Rialto Vastgoed BV.
- Twan van Bommel, Erik Caelen en Marc Janssen van Stichting Plan Lieshout.
- Hanneke Laarakker beleidsadviseur economische zaken gemeente Laarbeek.
- Albert van den Boogaard, Jumbo Lieshout en Willemijn Noordermeer Jumbo HK Veghel.
- Stefan Montens en Jos Groothuis van verkeersadviesbureau Megaborn
- Frans Vlemmix, beleidsmedewerker verkeer gemeente Laarbeek.

Relevante (externe) ontwikkelingen en raakvlakken

- Tijdens de uitvoering van de opdracht aan de klankbordgroep is in het aangrenzende dorp Mariahout de supermarkt definitief gesloten. Dit betekent een verplaatsing van supermarktklanten vanuit Mariahout naar omliggende dorpen.
- Zowel voor als tijdens de uitvoering van de opdracht door de klankbordgroep is de woningnood aanzienlijk toegenomen. Er is in Lieshout met name grote behoefte aan starterswoningen en seniorenwoningen. Dit komt niet alleen naar voren uit de Woonvisie Lieshout, het zijn ook de geluiden die de klankbordgroepleden in de gemeenschap horen.

- De mogelijke komst van de rotonde ter plaatse van de kruising aan de N615 ter hoogte van de Deense hoek. Deze draagt bij aan een verkeersluw centrum wat een wens is van de inwoners van Lieshout.
- Kerkenvisie, door de parochie is een paspoort gemaakt per kerk. Aangezien de kerk in het ontwikkelingsgebied van het centrum ligt heeft deze een relevantie.
- Franciscushof, ook deze locatie ligt in het ontwikkelingsgebied van het centrum. De dorpsraad is met de Zorgboog in gesprek over de invulling van de leegstand van het Franciscushof.

Benadering van het vraagstuk

De leden van de klankbordgroep realiseren zich dat maatschappelijke vraagstukken complex zijn. Doen we de dingen goed of doen we de goede dingen? Men kan op microniveau de dingen goed doen terwijl op macroniveau (maatschappelijke context) men alsnog niet de goede dingen doet. De klankbordgroep ziet twee belangrijke elementen in het vraagstuk. Het vraagstuk bestaat zowel uit sociaal-maatschappelijke als sociaal-economische elementen.

Om tot een gedegen advies te komen is er gewerkt met een matrix. De matrix geeft een overzicht van de mogelijke locaties voor de supermarkt in Lieshout, de thema's die hierin zijn besproken en de stakeholders waarmee is gesproken. De geel gearceerde locaties zijn nader onderzocht met betrekking tot verkeersbewegingen en parkeren.

Advies van de klankbordgroep

Het advies van de klankbordgroep aan de gemeenteraad Laarbeek over het vraagstuk:

***Wat is de beste locatie voor de supermarkt in Lieshout met behoud van een levendig centrum*.**

Door Plan Lieshout zijn 11 locaties aangedragen waar ruimte is om een supermarkt te vestigen. Aangevuld met De Heuvel en Dorpsstraat 54 (de huidige locatie van de supermarkt) zijn dit de 13 locaties die door de klankbordgroep op een aantal onderwerpen en thema's beoordeeld zijn.

De 13 locaties zijn weergeven in bijlage A. Deze locaties zijn door de leden van de klankbordgroep op basis van een aantal thema's beoordeeld. Deze thema's zijn aan bod gekomen tijdens de bijeenkomsten. Op basis van de informatie die vergaard is, is er per locatie een beoordeling gegeven in de vorm van --, –, +/-, + en een ++, waarbij een min geldt als slechte waardering en een plus als een goede waardering. Er is geen onderscheid gemaakt in weging per onderwerp. Deze beoordeling is terug te vinden in Figuur 1.

In onderling overleg tussen gemeente en klankbordgroep, is het aantal locaties teruggebracht naar 4 (geel gearceerd) i.v.m. de kosten van parkeer- en verkeersonderzoek. De keuze van de 4 locaties zijn gemaakt op basis van haalbaarheid van de noodzakelijke grondposities en de beoordeling van Rialto / Jumbo. Deze zijn nader onderzocht met betrekking tot verkeersbeweging en parkeren. Uit deze overgebleven 4 locaties heeft de klankbordgroep een keuze gemaakt.

	Klankbordgroep voor beschouwing	Akkoord eigenaar	Rialto/Jumbo	Provinciale Retail adviescommissie	Economie	Groen en natuur	Klimaatadaptie, duurzaamheid	Cultuurhistorie en landschap	Stedenbouw en architectuur	Verkeer	Wonen	Impuls voor levendigheid Heuvel	Klankbordgroep na de beschouwing
1. Baverdestraat	-	-	-	+	+/-								
2. Floreffeplein	+/-	+	+	+	+	--	-	-	+/-	-	+	+	+/-
3. Oude bibliotheek	+	+	+/-	-	-	++	+	-	+/-	+/-	+	++	++
4. Vm Abonné	-		+/-	-	-								
5. Bedrijventerrein Papenhoef	-	-	+/-	-	-								
6. Boomkwekerij Vd Laar	-/+	-	-	-	-								
7. Aspergeveld Molen	-/+	+	+	-	-								
8. Oude ingang Bavaria	+	-	++	-	-	+	+	++	++	-	+	++	++
9. Industrieterrein De Stater	-		-	-	-								
10. Heuvel noordflank	-	+	++	+/-	++	+	+/-	--	-	--	-	--	--
11. Dorpsstraat 54 (uitbreiden)	-/+	-	-	+	+/-								
12. Hoofakker	-		-	-	-								
13. Beekseweg	-		-	-	-								

Gele arcering zijn de locaties die aangewezen zijn voor het verkeersonderzoek.

Figuur 1: Ingevulde beoordelingsmatrix

Voorkeurslocatie klankbordgroep

Alle onderwerpen in ogenschouw nemend heeft de klankbordgroep een duidelijke voorkeur om de supermarkt te vestigen op locatie; **Oude bibliotheek (locatie 3).** Voor het overzicht van de locaties zie bijlage A.

De verdere rangorde is als volgt (aflopend in voorkeur)
Locatie 8: Oude ingang Bavaria,
Locatie 2: Floreffeplein.

Oude ingang Bavaria en Oude bibliotheek ontlopen elkaar niet veel qua voorkeur binnen de klankbordgroep. Deze twee locaties hebben duidelijk de voorkeur. Floreffeplein volgt op geruime afstand van de eerste twee locaties. De meningen binnen de klankbordgroep zijn verdeeld en best uiteenlopend of Floreffeplein wel een acceptabele locatie is, mocht de keuze niet vallen op de voorkeurslocaties 3 of 8.

Locatie 10: Heuvel Noordflank is voor de klankbordgroep geen optie.

Toelichting locatiekeuze

Oude Bibliotheek (locatie 3)
+/+

- Volgens gemeente is de eigenaar bereid de grond te verkopen.
- Zichtlocatie vanaf Provinciale weg
- Indien een afslag wordt gerealiseerd vanaf de Provinciale weg, is deze locatie uitstekend bereikbaar voor zowel inwoners uit Mariahout (Jumbo recent verdwenen uit Mariahout) als Lieshout en goed bereikbaar voor doorgaand (woon/werk) verkeer.
- Minder verkeersbelasting in dorp bij realisatie afslag Provinciale weg en geen vrachtverkeer voor belevering van de supermarkt in het dorp.
- De flexibiliteit met betrekking tot het gebouw. Men kan het toekomstperspectief voor supermarkten moeilijk inschatten gezien de online bezorging en daarmee niet voorzien hoeveel winkel- en voorraadruimte in de toekomst benodigd is. Een groot gebouw (zonder appartementen) kan aan de rand van het dorp gemakkelijker herbestemd worden dan eenzelfde gebouw (met appartementen) in het hart van een centrum.
- Aangezien er op deze locatie weinig tot geen duurzaam groen of bomen aanwezig zijn, zal er ook niet veel verdwijnen bij de bouw van een supermarkt. Dit wordt onderschreven door de beleidsadviseur van de gemeente Laarbeek.
- Hiermee ontstaat meer ruimte voor wonen in het centrum.
- De Heuvel blijft gemakkelijker af te sluiten bij evenementen, die de levendigheid van Lieshout versterken.
- Het vergemakkelijkt het verkeersluw maken van de Heuvel en voorkomt extra verkeersstroom in het dorp.

-/-

- De Provinciale Retailadviescommissie is op voorhand positief m.b.t. centrumlocaties Heuvel en Floreffeplein gezien de huidige locaties van de slager en de bakker. De bakker en de slager liggen in de huidige situatie ver van de supermarkt. De leden van de klankbordgroep beschouwt deze argumentatie als minder relevant gezien het feit dat de slager en bakker niet zullen verplaatsen naar een nieuwe locatie. De groenteboer en bloemenzaak zijn al gestopt en de verwachting van de klankbordgroep is dat de overige retailactiviteiten in de toekomst verder zullen afnemen.

Oude ingang Bavaria (locatie 8)

De voor- en nadelen van locatie oude bibliotheek zijn grotendeels van toepassing op deze locatie. De huidige eigenaren van deze grond hebben echter op dit moment aangegeven deze niet te willen verkopen t.b.v. het realiseren van een supermarkt. Gezien het feit dat er alternatieve locaties zijn, beschouwt gemeente Laarbeek deze locatie als niet beschikbaar.

Floreffeplein (locatie 2)

+/+

- De gemeente is eigenaar van grond.
- Centrale ligging en goede bereikbaarheid van alle kanten.
- De Provinciale Retailadviescommissie geeft de voorkeur aan supermarkten in de kern van een dorp.

-/-

- De aanwezigheid van een supermarkt zorgt voor een toename in verkeersbewegingen. De verkeersveiligheid voor schoolgaande kinderen naar Kindcentrum De Sprankel zal hiermee afnemen. Kinderen en vrachtwagens zijn een slechte combinatie.
- Zorgt voor extra verkeersbewegingen in en naar het centrum (zowel klanten als vrachtverkeer t.b.v. bevoorrading). De klankbordgroep heeft een verkeersluw centrum hoog op het verlanglijstje staan. De extra verkeersbewegingen zorgen volgens het verkeersonderzoek weliswaar niet tot overschrijding van de capaciteit van de bestaande (toegangs-)wegen, het zorgt wel degelijk voor een (onnodige) toename van auto- en vrachtverkeer, gecentreerd in het centrum. Dit staat haaks op de wens om het centrum verkeersluw te maken.
- De klankbordgroep vindt de spaarzame open groene ruimte in het centrum erg belangrijk en wil deze graag behouden. Dit wordt tevens onderschreven door gemeente Laarbeek, die deze open plek aangewezen heeft als groene long van Lieshout.
- De supermarkt aangrenzend aan het kerkhof is geen gewenste situatie gezien de de rust die op een kerkhof gewenst is en de geluidsproductie die een supermarkt met zich meebrengt (denk aan winkelwagentjes, auto's en vrachtwagens)
- De kans is aanwezig dat supermarktbezoekers gebruik gaan maken van de parkeerplaats bij de school en met hun winkelwagentjes langs de school gaan lopen, waar de lokalen van groep 0 t/m 3 zijn gevestigd. Dit bevordert zeker niet de concentratie in de klas.

Heuvel Noordflank (locatie 10)

+/+

- Centrale ligging en goede bereikbaarheid van alle kanten..
- De Provinciale Retailadviescommissie geeft de voorkeur aan supermarkten in de kern van een dorp.

-/-

- Twijfels over de toekomstbestendigheid van deze locatie. [1]
- Afsluiting van de Heuvel bij activiteiten lastig i.v.m. bereikbaarheid van supermarkt.
- Het eventueel verkeersluw maken van de Heuvel is daarmee definitief niet mogelijk.
- Zorgt voor extra verkeersbewegingen in en naar het centrum (zowel klanten als vrachtverkeer t.b.v. bevoorrading). De klankbordgroep heeft een verkeersluw centrum hoog op het verlanglijstje staan. De extra verkeersbewegingen zorgen volgens het verkeersonderzoek weliswaar niet tot overschrijding van de capaciteit van de bestaande (toegangs-)wegen, het zorgt wel degelijk voor een (onnodige) toename van auto- en vrachtverkeer, gecentreerd in het centrum. Dit staat haaks op de wens om het centrum verkeersluw te maken.

[1] Doorgaans wordt er een 15-jarig huurcontract opgemaakt bij verhuur aan supermarkten.
De toekomstige ontwikkelingen binnen de supermarktbranche en de te verwachten veranderingen in deze sector zijn nu nog onvoldoende bekend. Denk hierbij aan meer bezorging en minder fysiek winkelen. Dit heeft rechtstreeks invloed op de benodigde oppervlakte van de winkel, magazijn en/of (het aantal) verkooppunten. Het risico dat de huidige invulling en afmeting van deze supermarkt en de niet flexibele inzetbaarheid niet past bij de toekomstige ontwikkelingen is groot. Het is dan lastig om een winkel van deze vaste afmetingen een nieuwe invulling te geven. Daarmee zien we een groot risico op toekomstige leegstand.

Sociaal maatschappelijk en economische argumenten

Levendige kern

De leden van de klankbordgroep willen een levendige kern. Lieshout heeft een sterke community met actieve inwoners. Daarmee verdient het dorp een levendige kern. In deze kern vindt ontmoeting plaats. De kern is de aangewezen plek waar activiteiten van de jaarkalender of clubactiviteiten plaatsvinden. Denk aan activiteiten van verenigingen, clubs, recreatie, markt, zeepkistenrace, kermis etc.

Behoud van de kenmerken van het dorp Lieshout

Lieshout is als Brabants dorp herkenbaar. De kenmerken zoals de Frankische driehoek en de Poort van Binderen geven Lieshout karakter en maakt het authentiek. Inwoners vinden de dorpse sfeer belangrijk. Deze draagt bij aan hun welzijn en woonplezier. De realisatie van een supermarkt aan de Heuvel draagt niet bij aan het dorpse karakter van Lieshout.

Ligging van de supermarkt en functie voor de omgeving, zichtbaarheid van de supermarkt

Een supermarkt in het dorp Lieshout is van grote meerwaarde. Een goede en veilige bereikbaarheid voor al het verkeer met een gemakkelijk toegankelijke parkeervoorziening is belangrijk. Gedacht vanuit de ondernemer is het tevens belangrijk dat de supermarkt goed zichtbaar is. De leden van de klankbordgroep pleiten om die reden voor een ligging van de supermarkt aan de rand van Lieshout. Ze willen een verkeersluw centrum en zeker geen toename van de verkeersbewegingen. Zowel van binnen als van buiten Lieshout moet de supermarkt goed en veilig bereikbaar zijn zonder dat de verkeersbewegingen in het centrum van het dorp toenemen.

Een duurzame aanpak, toekomstbestendig en toekomstbewust

Een levendige kern waar mensen elkaar kunnen ontmoeten voor een hapje of drankje, jaarkalender- of clubactiviteiten en recreatie is in deze tijd erg belangrijk. In een maatschappij waarin de polarisatie onder mensen toeneemt is het essentieel dat community en gemeenschapszin behouden blijven en goed gefaciliteerd worden. In een sterke community kijken mensen naar elkaar om en is er ruimte en wederzijds begrip voor elkaars levenswijze. Investeren in het faciliteren van deze ontmoetingen hebben de hoogste prioriteit. Een supermarkt in het centrum hindert juist bij de uitvoering van de bovengenoemde activiteiten. Een supermarkt in het centrum is gebaseerd op de huidige inzichten en sluit daarmee onvoldoende aan bij de toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen. Als blijkt dat het huidige supermarktconcept in de toekomst verandert dan is er een risico op (deels) leegstand. De grote behoefte aan woningen en de mogelijkheden voor een passende horecagelegenheid in het centrum sluiten naadloos aan bij een toekomstbestendig (dorps)centrum.

Slotwoord

Allereerst bedanken wij de gemeente Laarbeek voor het faciliteren van de bijeenkomsten. De bijeenkomsten waren goed georganiseerd, communicatie en toonzettingen waren erg prettig. Ook de onderlinge samenwerking verliep prettig.

Momentum

De leden van de klankbordgroep hebben het advies zoals beschreven in dit document opgesteld op basis van de informatie waarover zij op dit moment beschikken.

Proceskwaliteit

Het proces en de aanvliegroute van de centrumontwikkeling van Lieshout verdient helaas geen schoonheidsprijs. De ontwikkeling van centrumplan Lieshout verdient een zorgvuldige en integrale aanpak vanuit macroniveau. We zien dat de ontwikkelingen als deelprojecten zonder een duidelijke samenhang worden ontwikkeld. Wij pleiten voor een integrale aanpak en nauwe samenwerking tussen de diverse beleidsterreinen waarbij er een inzet is op zowel de sociaal-maatschappelijke als de economische kansen. De samenleving transformeert in een snel tempo. Denk toekomstgericht, een centrumplan kan maar één keer goed!

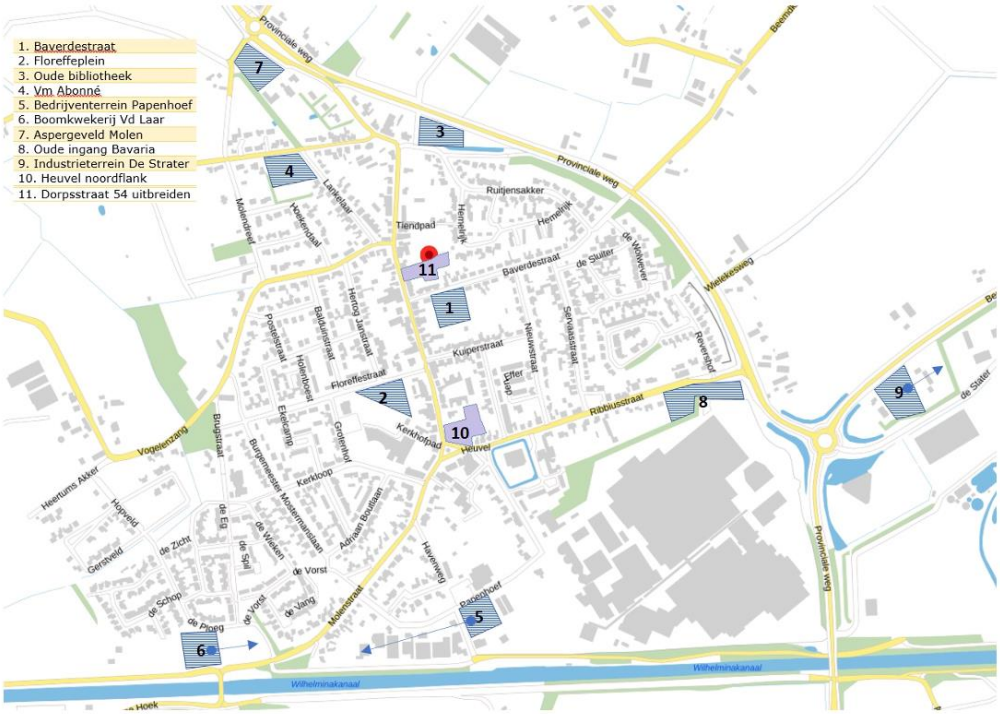
In afwachting van

De leden van de klankbordgroep zijn in afwachting van de aanvulling van het verkeers- en parkeeronderzoek wat is opgesteld door Megaborn. Deze antwoorden hebben zeer waarschijnlijk geen invloed op het door ons gegeven advies.

De aanvulling betreft:

- Aanpassing van het aantal parkeerplaatsen van het Brouwerij café, met name voor de zaterdagavond. Dit gezien het feit dat het hier geen reguliere horecavoorziening betreft maar meer een bedrijfshorecavoorziening.
- Gevolgen voor de verkeersstroom door het centrum bij het aanleggen van een rotonde ter plaatse van N615 / Deense Hoek.

Bijlage A: Overzicht locaties



Alternatieve Supermarktlocaties (Feb 2022)







Bijlage B: Leden klankbordgroep

Jan ten Wolde
Martin Prinsen
Frank van Elderen
Ton van den Baar
Johan van der Heijden
Coen Sanders
Elly Kuijlaars
Andrea van Kuijeren
Helen Meulendijks
Angelique Sterken