Zaaknummer: 13019-2023
Documentnummer: 13019-2023:620939

Raadsvergadering d.d. 15 juni 2023

Aan de raad,

Onderwerp
Kaderbesluit project Centrumontwikkeling Lieshout

Portefeuillehouder
R. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het document Ruimtelijk kader Centrumontwikkeling Lieshout d.d. 9 mei 2023 van Bureau Verhoeven de Ruijter vast te stellen als basis voor nadere uitwerkingen.
2. Voor wat betreft het plandeel openbare ruimte Heuvel:
    a. Kennis te nemen van de globale kostenraming van € 940.000,- en besluitvorming over de dekking te betrekken bij de behandeling van de kadernota voor een integrale keuze over de inzet van de algemene reserve.
    b. Het college opdracht te geven te onderzoeken of de herinrichting van de openbare ruimte vooruitlopend op de realisatie van het plandeel Noordflank Heuvel kan plaatsvinden.
3. Voor wat betreft het plandeel Noordflank Heuvel:
    a. In te stemmen met de conclusie van het rapport Horecaontwikkeling aan de Heuvel van Bureau Van Spronsen & Partners.
    b. De variant met parkeren op maaiveld, de realisatie van 21 woningen en een nieuw horecapand aan te houden voor nadere uitwerkingen.
    c. Het college opdracht te geven bij voorkeur in samenwerking met de overige grondeigenaren in het plangebied een nader haalbaarheidsonderzoek naar de uitvoerbaarheid van plandelen Noordflank Heuvel, Moreeshof en de Klumper te verrichten, waarbij de ter inzage gelegde vertrouwelijke grondwaardeberekening d.d. 2 mei 2023 het financieel kader is.
    d. De mogelijk negatieve financiële gevolgen van dit project ten laste te brengen van de reserve Grondexploitatierisico bij de opening van de grondexploitatie.
4. Besluitvorming over het plandeel Floreffeplein uit te stellen totdat het haalbaarheidsonderzoek naar de vestiging van een toekomstbestendige full service supermarkt op de percelen Dorpsstraat 1-3 in Lieshout is afgerond.
5. De besluitvorming over de gedegen groencompensatie in de plandelen Grotenhof en Kerktuin te koppelen aan besluitvorming over het plandeel Floreffeplein.
6. Voor de haalbaarheidsonderzoeken genoemd onder beslispunten 3 en 4 extra € 90.000,- aan het voorbereidingskrediet voor project Centrumontwikkeling Lieshout toe te voegen, ten laste van de algemene reserve.
7. Uit te spreken dat realisatie van plandeel Noordflank Heuvel dermate belangrijk en majeur is voor het dorp Lieshout dat het college en/of de gemeenteraad (naar gelang welk orgaan in voorkomend geval een bevoegdheid toekomt) in beginsel alle juridische stappen neemt en de beschikbare juridische instrumenten inzet die nodig zullen blijken te zijn om dit plandeel te (laten) realiseren.

Samenvatting

De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 een aantal richtinggevende besluiten genomen in het project Centrumontwikkeling Lieshout. De afgelopen maanden zijn in samenspraak met Stichting Plan Lieshout, diverse inwoners en een brede vertegenwoordiging van belangengroeperingen diverse onderzoeken en studies uitgevoerd. Het moment is bereikt dat de gemeenteraad op basis van een integraal kader een principieel besluit kan nemen over de toekomstige invulling van het centrum van Lieshout.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 15 december 2022 het volgende besluit genomen.

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.

Onderhavig raadsvoorstel is een directe uitwerking van beslispunt 2.

Beoogd effect en/of resultaat

Beoogd 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. Er is sprake van een groot aantal belangen waarbij sommige haaks op elkaar staan. Doelstelling is de beste oplossing voor Lieshout.

Argumenten

1. *Het samenhangende en integrale kader*

Het document "ruimtelijk kader Centrumontwikkeling Lieshout" d.d. 9 mei 2023 van Bureau Verhoeven de Ruijter (**bijlage 1**) is de ruimtelijke vertaling van de voorgestelde nieuwe invullingen. Het betreft een schetsontwerp dus het is nog geen eindplaatje. De voorstellen zijn dan ook niet in beton gegoten. Er is een ambitie, een hoofddoelstelling gevisualiseerd. Dit is de basis voor nadere uitwerking van plannen tot Voorlopig Ontwerp. In essentie gaat het om:

- Kwalitatieve impuls voor de Heuvel die ook recht doet aan de verwachtingen van de inwoners van Lieshout.
- Versterken van de groenstructuur.
- Versterken van ontmoetings- en gebruiksfuncties.
- Toevoegen van woonfuncties die qua schaal en maat voegen in het historische weefsel.

De ruimtelijke studie ziet toe op 7 deelgebieden in het centrum van Lieshout. **Bijlage 2** is een overzichtskaart met de duiding van de deelgebieden.

2. *Herinrichten openbare ruimte Heuvel*

De doelstelling waarmee dit project inmiddels enige jaren geleden is gestart was: hoe kunnen we de Heuvel verlevendigen? Het college ziet het antwoord in:

- Het plein eenduidig ontwerpen, van gevelwand tot gevelwand.
- Uiteraard met behoud van en respect voor de historische driehoek en de kiosk. De kiosk wordt op hogere pilaren geplaatst waardoor het qua uitstraling beter voegt.
- Autoverkeer ondergeschikt maken en aan één zijde van de Heuvel (de noordzijde) projecteren.
- Grotere verblijfsruimte in combinatie met een horecaplint.
- Toevoegen van terrassen, een bank/ontmoetingstafel.
- Vergroenen van het middengebied door het toevoegen van bomen waardoor een bomenweide ontstaat.
- De tweede 'driehoek' naast het Brouwerij Café in het ontwerp betrekken zodat een eenheid ontstaat.

Uit gesprekken en reacties van inwoners van Lieshout (waaronder bijvoorbeeld stichting Plan Lieshout en de Dorpsraad Lieshout) concludeert het college dat met dit schetsontwerp aan de randvoorwaarden wordt voldaan om de Heuvel te laten slagen als het kloppend hart van Lieshout. Of het ook zal gebeuren, is uiteindelijk aan de inwoners zelf. In het Ruimtelijk kader is rekening gehouden met alle mogelijke vormen van medegebruik het hele jaar door. De Heuvel nieuwe stijl biedt ruimte voor de diverse dorpsevenementen. Zoals eerder aangegeven is de ruimtelijke studie een schetsontwerp. De indeling van de evenementen wordt in het Voorlopig Ontwerp nader ingevuld op basis van informatie op detailniveau. Hetzelfde geldt voor de exacte projectie van de bomen. Dat wordt afgestemd op het beoogde gebruik. In de ruimtelijke studie is bijvoorbeeld een voorzet gedaan voor inpassing van de weekmarkt en de kermis. De indeling van de kermis is nog niet uitgekristalliseerd. Daarover moet nog nadere studie en overleg plaatsvinden met diverse belanghebbenden (waaronder ook de omwonenden).

Vertrouwelijk ter inzage gelegd is de globale kostenraming van alle voorstellen en ingrepen. Uit de globale kostenraming blijkt dat de herinrichting van de Heuvel is becijferd op circa € 940.000,-. Het voorstel is kennis te nemen van de globale kostenraming en besluitvorming over de dekking te betrekken bij de behandeling van de kadernota voor een integrale keuze over de inzet van de algemene reserve. Dat is geagendeerd voor de raadsvergadering van 6 juli 2023.

Om snel een impuls aan het centrum te kunnen geven, is het wenselijk snel te beginnen met de daadwerkelijke herinrichting van de Heuvel. Dat kan mogelijk op gespannen voet komen te staan met de geplande bouwactiviteiten van plandeel noordflank Heuvel. Een en ander moet goed op elkaar afgestemd zijn. Wellicht dat een bepaalde fasering ook mogelijk is. Het college stelt voor hiernaar onderzoek te doen.

Vanwege het cultuurhistorische belang van de Heuvel is aan een deskundige op dit vlak, Bureau LandPlus, de vraag gesteld of de voorstellen in cultuurhistorisch oogpunt verantwoord

zijn. Deze vraag is positief beantwoord. De quick scan van Bureau LandPlus is **bijlage 3** bij dit raadsvoorstel.

3. *Noordflank Heuvel*

3a. Horeca invulling

Naast de herinrichting van de Heuvel is een tweede voorwaarde voor het verlevendigen van het centrum van Lieshout dat er een horeca invulling komt aan de noordflank van de Heuvel. In december 2022 heeft de raad overwogen dat het om een verplaatsing van de horecafunctie van café de Koekoek zou moeten gaan zodat de functie aanduiding "horeca 2" uit de bestemming van het huidige perceel aan de Dorpsstraat 49 gehaald kan worden en per saldo het aantal horeca inrichtingen in Lieshout minimaal gelijk blijft. Aan het bureau Van Spronsen & Partners is opdracht verleend om te onderzoeken of, en zo ja op welke wijze, een toekomstbestendig horeca-concept haalbaar is op de Heuvel. **Bijlage 4** is het rapport. Op basis van een grondige marktanalyse en het toepassen van een trechtermodel ziet het adviesbureau één mogelijkheid voor de conceptuele invulling van de nieuwe horecalocatie: een uitspanning met een grand-café functie, in het rapport al gedoopt tot het grand-café Coppens. Dat is dus meer/anders dan het huidige café Koekoek. Berekend is dat de oppervlakte van de nieuwe uitspanning circa 235 m2 moet zijn.

Voor het welslagen van dit concept gelden aanvullend twee criteria. Enerzijds moet de uitspanning omarmd worden door de inwoners van Lieshout en anderzijds moet de eigenaar van het pand er voldoende perspectief in zien om een investering in nieuwbouw te rechtvaardigen. Het rapport is besproken met Stichting Plan Lieshout, de huidige exploitant van café de Koekoek en vertegenwoordigers van de eigenaar van het huidige pand van café de Koekoek en de grond waar de nieuwe horeca invulling is geprojecteerd: Swinkels Family Brewers Holding N.V (hierna: Bavaria). Zij stellen dat het rapport compleet en goed onderbouwd is en de uiteindelijke conclusie wordt door alle partijen onderschreven. In de versie van het rapport dat vertrouwelijk ter inzage is gelegd, is ook een financiële projectie met exploitatie- en omzetprognose beschreven. Vanwege de concurrentiegevoeligheid van die informatie is dat hoofdstuk weggelaten uit de openbare versie van het rapport. Geconcludeerd kan worden dat het rapport van 28 april 2023 een goede bouwsteen is voor nader onderzoek van de haalbaarheid.

3b. Woningbouwprogramma

Conform het raadsbesluit van 15 december 2022 is de schetsstudie van 10 februari 2022 van Bureau Verhoeven De Ruijter het vertrekpunt voor het haalbaarheidsonderzoek voor de noordflank van de Heuvel. Er zijn twee modellen uitgewerkt. Een model met maaiveld parkeren en een model met ondergronds parkeren. Het model met maaiveld parkeren bevat 21 woningen. Het model met ondergronds parkeren voorziet in 30 woningen. Vanuit deze optiek zou model 2 met ondergronds parkeren de voorkeur hebben. Het college komt evenwel op basis van onderstaande overwegingen tot de conclusie dat model 1 met maaiveld parkeren de voorkeur heeft.

- Het Q-team adviseert dat model 1 uit stedenbouwkundig- en cultuurhistorisch oogpunt beter voegt in dit kwetsbare gebied **(Bijlage 7)**.
- Uit de vertrouwelijk ter inzage gelegde grondwaardeberekening blijkt dat het resultaat van model 2, ondanks dat het 9 woningen meer heeft, vijf ton negatiever is dan model 1;

- Het gevolg van een ondergrondse betonnen parkeerbak is dat de waterberging een serieuze opgave wordt. Het beleid is dat dit op eigen terrein wordt opgelost en dat is nagenoeg niet mogelijk.
- De parkeerbak in model 2 heeft vanwege de omvang een overcapaciteit van 6 parkeerplaatsen. Dat is ongunstig. Daarnaast zal dit een besloten parkeergarage worden en dient het bezoekers parkeren hier in theorie ook plaats te vinden. De ervaring leert dat dit een praktisch probleem wordt.

Model 1, met het maaiveld parkeren, is voor het college het voorkeursmodel. Het betreft een schetsontwerp en het programma is niet definitief. Het programma heeft een directe relatie met de stedenbouwkundige uitwerking en de ter inzage gelegde grondwaardeberekening.

4 sociale huurwoningen.
5 betaalbare koopwoningen
12 koopwoningen in de vrije sector.

Het college betrekt het project Baverdestraat bij de toets aan het woonbeleid.

Baverdestraat
- Sloop: 16, waarvan 13 sociale huur
- Nieuwbouw: 38, waarvan 22 sociale huur en 16 vrije sector

Noordflank Heuvel
- Sloop: 0
- Nieuwbouw: 21, waarvan 4 sociale huur, 5 betaalbare koop en 12 vrije sector.

In totaal worden 16 woningen gesloopt (waarvan 13 sociale huur) en worden er 59 woningen terug gebouwd (waarvan 26 sociale huur). Dit betekent dat er dan (inclusief sloop) netto 13/43 = 30,2% sociale huur wordt gerealiseerd bij beide plannen in Lieshout.

Hierbij is nog overwogen dat de nog niet uitgekristalliseerde plannen voor woningbouw achter de Heuvel 2 en 3 (zie hierna onder Plandeel Moreeshof) en de beoogde kleinschalige woningbouw op de verdieping van de supermarkt aan de Dorpsstraat 1-3 (zie hierna onder hoofdstuk 4) in deze opsomming niet zijn meegenomen. Het college verwacht dat die plannen, indien ze doorgang hebben, een positieve invloed hebben op de verhouding tussen betaalbare en vrije sector woningen.

3c. Nader haalbaarheidsonderzoek

In opdracht van het college heeft onze huisadvocaat Hekkelman een analyse opgesteld waarin de ontwikkelscenario's van de noordflank van de Heuvel zijn toegelicht. De notitie is vertrouwelijk ter inzage gelegd.

Het uitgevoerde onderzoek op basis van het raadsbesluit van 15 december 2022 heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig schetsontwerp en een grondwaardeberekening die gebaseerd is op het beoogde programma (zie hierna onder 3d.). Het college ziet aanleiding om bij voorkeur in samenwerking met de overige grondeigenaren Rialto en Bavaria een nader haalbaarheidsonderzoek te verrichten. Op pagina 32 van het ruimtelijke kader zijn de eigendomssituaties op de verkaveling geprojecteerd.

Het college gaat primair uit van de volgende rolverdeling bij de ontwikkeling van dit project:

- de gemeente houdt de gronden in eigendom en legt de openbare parkeerplaatsen aan;
- de gemeente sluit een anterieure overeenkomst met Rialto waarin de inspanningsverplichting is opgenomen dat de gemeente zich inspant het project planologisch mogelijk maakt;
- de gemeente bedingt in de anterieure overeenkomst met Rialto een aanbiedingsplicht die er op neerkomt dat Rialto gehouden is om haar gronden in het plangebied aan de gemeente te koop aan te bieden tegen een gereduceerde koopprijs als Rialto het project op een bepaalde uiterste datum niet heeft voltooid en opgeleverd;
- de gemeente verhaalt de (plan)kosten op Rialto, waaronder de kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Dit is regulier kostenverhaal.
- Rialto voert de vastgoedexploitatie eigen rekening en risico het project.
- Rialto en Bavaria sluiten een overeenkomst over het leveren van de grond van Bavaria naar Rialto om de ontwikkeling mogelijk te maken en de voorwaarden voor het terug geleverd krijgen van een horecapand door Rialto aan Bavaria.

Het nader haalbaarheidsonderzoek tussen gemeente en Rialto omvat vijf onderdelen.

- Financiële haalbaarheid. Vanwege hoge kosten (verwerving, sloop, sanering etc.) en relatief weinig opbrengsten (stedenbouwkundige beperkingen vanwege locatie specifieke overwegingen) is het financieel resultaat van de noordflank van de Heuvel negatief. De gemeente zal vanuit de aangegeven rolverdeling een bijdrage aan Rialto moeten doen om het plan uitvoerbaar te krijgen. Gemeente en Rialto gaan een proces in om de hoogte van de exploitatiebijdrage vast te stellen. Essentieel hierbij is dat de inbrengwaarden marktconform zijn en dat hieraan taxaties van een onafhankelijk deskundige ten grondslag liggen.
- Juridische haalbaarheid. Er dient een zgn. “Staatssteuntoets” te worden verricht en de voorgestelde constructie moet worden getoetst aan het HR Didam-arrest.
- Planologische haalbaarheid. Opstellen van een conceptbestemmingsplan waarbij alle relevante beleidsvelden in samenhang worden getoetst. De planologische procedures voor de Noordflank Heuvel en de nieuwe supermarktlocatie worden separaat doorlopen.
- Stedenbouwkundige haalbaarheid. Er is sprake van een schetsontwerp. Het programma staat niet vast. Indien Rialto voorstellen heeft voor een gewijzigde invulling is dat binnen de ruimtelijke kaders bespreekbaar indien dat uiteindelijk leidt tot een acceptabel stedenbouwkundig plan.
- Maatschappelijke haalbaarheid. Voeren van de omgevingsdialoog waarbij derden belanghebbenden worden betrokken bij het vervolmaken van dit plan tot Voorlopig Ontwerp.

Het nader onderzoek tussen gemeente, Bavaria en in mindere mate Rialto ziet toe op:

- Het concretiseren van de conceptuele invulling van het nieuwe horecapand.
- In kaart brengen wat de optimale synergie is met het huidige Brouwerij Café.
- Het betrekken van het inmiddels ingediende verzoek van de eigenaar van het perceel Heuvel 3 voor het uitbreiden van de bestaande dag horeca (ijssalon) met een kleinschalig terras voor de voorgevel van het pand gedurende de openingstijden van

de ijssalon. Het plan is om het terras enkel te openen met redelijk weer, in de zomerperiode, op vrijdag, zaterdag en zondag.
- De nieuwe planologische invulling van het perceel Dorpsstraat 49.

Bij dit nader onderzoek worden ook Stichting Plan Lieshout, de huidige exploitant van café de Koekoek en de derde belanghebbenden betrokken.

Plandelen Moreeshof en de Klumper
Als gevolg van het bebouwen van het perceel Heuvel 8 (het huidige onverharde grindparkeerterrein) verdwijnen er 32 parkeerplaatsen die elders in de directe nabijheid gecompenseerd moeten worden. Los hiervan moet aangetoond worden dat er voldoende parkeercapaciteit is voor de voorgestelde ontwikkelingen. **Bijlage 5** is een geactualiseerd parkeeronderzoek. Op 5 november 2020 heeft de gemeenteraad bij amendement een besluit genomen over het opheffen van parkeerknelpunten zuidzijde Lieshout. Onderhavige voorstellen voorzien in de oplossing van dat parkeerprobleem. De parkeeroplossing wordt deels gevonden aan de Klumper. Op het braakliggend terrein naast De Klumper 1 zijn 15 à 16 parkeerplaatsen geprojecteerd. Het college is in gesprek met de eigenaar van het kadastrale perceel sectie I nummer 2134 over ruiling van grond. De eigenaar wenst een bouwkavel van 250 m2 voor een grondgebonden woning in het te realiseren hofje.

Het overige gedeelte van de oplossing van het parkeerprobleem wordt gevonden in het Moreeshof. In dat gebied zijn circa 30 extra parkeerplaatsen ingetekend. Met de huidige eigenaar van een perceel grond achter Burgemeester van den Heuvelstraat 10, kadastraal bekend sectie I nummer 2568, is op hoofdlijnen overeenstemming over een concept-koopovereenkomst. De verwachting is dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 31 augustus 2023 een voorstel krijgt tot instemming met de betreffende aankoop.

Momenteel bevinden zich in het Moreeshof 30 parkeerplaatsen achter een slagboom. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar. Om de parkeerbalans sluitend te laten zijn, dienen deze parkeerplaatsen openbaar te zijn. De slagboom moet verwijderd worden. Stichting woCom is eigenaar van het perceel en de slagboom. Op dit perceel is een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van Stichting VerIJst (de rechtsopvolger van de partij die het v/m gemeentehuis aan de Heuvel 2 heeft ontwikkeld met 10 appartementen) voor het hebben en gebruiken van 18 parkeerplaatsen. Het college is met woCom en stichting VerIJst in gesprek over het principe dat de slagboom verdwijnt en dat de 30 parkeerplaatsen worden betrokken bij het opmaken van de parkeerbalans voor dit project. Het streven is dat de drie partijen hiertoe een samenwerkingsovereenkomst sluiten.

In de parkeerbalans is voor wat betreft het Moreeshof rekening gehouden met twee beoogde ontwikkelingen. Achter Heuvel 2 zijn twee patio seniorenwoningen direct ten zuiden van het v/m gemeentehuis beoogd en aan de zuidzijde van Heuvel 3/3a/4 zijn 4 appartementen gepland. Het college heeft op 30 november 2021 onder een aantal voorwaarden besloten in principe in te stemmen met deze ontwikkelingen. Het college verwacht dat de plannen een positieve bijdrage leveren aan de uitstraling, de verlevendiging van en de ‘natuurlijke surveillance’ leveren op het achter terrein. Het vergroten van de openbare parkeercapaciteit in het Moreeshof sluit aan bij het principe om dit gebied qua uitstraling en gebruik meer te betrekken bij het centrum.

3d. De grondwaardeberekening

De programma's van beide modellen, inclusief de aankoop en aanleg van de parkeerterreinen aan de Klumper en in het Moreeshof zijn doorgerekend. Het financiële resultaat d.d. 2 mei 2023 is vertrouwelijk ter inzage gelegd. In het belang van de financiële positie van de gemeente worden in openbaarheid geen bedragen genoemd. De financiële bijdrage van maximaal € 1,2 miljoen vanuit de samenwerkingsovereenkomst met Ruimte voor Ruimte II CV van 9 december 2020 is hierin opgenomen. Ook het krediet Opheffen parkeerknelpunten zuidzijde Lieshout van € 260.000 conform raadsbesluit van 5 november 2020, is hierin verwerkt. Het financiële resultaat strookt met het berekende tekort zoals dit is opgenomen in de risico analyse die ten grondslag heeft gelegen aan de besluitvorming in raadsvergadering van 10 november 2022 over de Grondnota. Het college stelt voor het nader haalbaarheidsonderzoek te vervolgen waarbij de vertrouwelijk ter inzage gelegde grondwaardeberekening van 2 mei 2023 het financieel kader is.

4. *De meest geschikte locatie voor een toekomstbestendige fullservice supermarkt.*

Ter uitvoering van het raadsbesluit van 15 december 2022 heef op 17 januari 2023 een overleg plaatsgevonden met 28 omwonenden van het Floreffeplein om gezamenlijk de uitgangspunten voor de ruimtelijke inpassing van een supermarkt te bespreken. Opmerkingen op het gebied van behoud van groen, een veilige ontsluiting en het aanhouden van voldoende afstand tot de woningen aan de Floreffestraat hebben geleid tot een pakket aan ruimtelijke uitgangspunten.

Daarnaast heeft het college opdracht verleend aan BRO Advies voor de Actualisatie van de effectanalyse supermarktontwikkeling Lieshout. Voor het bepalen van de effecten zijn twee scenario's uitgewerkt. Verplaatsing van Jumbo en sanering van de huidige locatie (scenario 1) en nieuwvestiging en behoud Jumbo op huidige locatie (scenario 2). Het rapport is als **bijlage 6** bij dit raadsvoorstel gevoegd. Uit het rapport is op te maken dat het Floreffeplein ruimte biedt voor de vestiging van een moderne supermarkt die past bij de hedendaagse consumentenbehoefte en bijdraagt aan de leefbaarheid in de kern. In het rapport is goed onderbouwd dat beide scenario's juridisch uitvoerbaar zijn.

Beide hiervoor beschreven onderzoeken zijn rijp voor besluitvorming. Echter, zeer recent (bij brief van 25 april 2023) heeft KRAGT Vastgoed B.V. zich bij het college gemeld met het verzoek de haalbaarheid van een supermarkt op de percelen Dorpsstraat 1-3 te onderzoeken. **De eerste verkenning is bijlage 8**. De eigenaren van betreffende percelen zijn hiermee akkoord. In totaal betreft dit een beschikbaar oppervlakte van ruim 2.800 m2 waarbij het onderzoeksgebied aan de achterzijde grenst aan het Floreffeplein. Laden en lossen en het auto parkeren is aan de achterzijde geprojecteerd. Aan de Dorpsstraat (voorzijde) is ook een entree voor voetgangers en fietsers bedacht. Dus een entree naar de winkel van beide kanten. Daarnaast is kleinschalige woningbouw op de verdieping ingetekend. Voor de duidelijkheid: bijlage 8 is niet beoordeeld en heeft geen status. Het is een voorzet met impressie vanuit initiatiefnemer.

Vanwege de korte tijdspanne is het uiteraard niet mogelijk om hierover een inhoudelijk standpunt in te nemen, maar een eerste verkenning leidt tot de conclusie dat de projectie van een supermarkt op deze locatie (schuin tegenover de Heuvel) uit economisch oogpunt interessant is en er qua programmatische inpassing voldoende ruimte is voor een nadere studie. Daarbij geldt dat het Floreffeplein grotendeels ontzien wordt. Om deze redenen ziet

het college aanleiding de haalbaarheid van de locatie Dorpsstraat 1-3 als toekomstbestendige supermarktlocatie serieus te onderzoeken.

Het proces om te komen tot de meest geschikte locatie voor een supermarkt in Lieshout is 1,5 jaar geleden begonnen met een inventarisatie van 13 potentiële locaties. Daar behoorde deze locatie niet bij. Het proces van filteren tot de voorkeurslocatie is zorgvuldig geweest en hierbij is de in 2021 ingestelde klankbordgroep met inwoners uit Lieshout nauw betrokken. Er is een matrix ingevuld waarbij de diverse locaties op basis van een aantal beleidsvelden en invalshoeken zijn beschouwd. Het college is voornemens de matrix met deze locatie aan te vullen en de klankbordgroep om advies te vragen.

Het starten van een haalbaarheidsonderzoek van locatie Dorpsstraat 1-3 impliceert dat de planuitwerking van het Floreffeplein is stopgezet totdat het onderzoek naar de haalbaarheid van Dorpsstraat 1-3 is afgerond.

5. *Gedegen groencompensatie*

In het raadsvoorstel van 15 december 2022 is overwogen dat het Floreffeplein onderdeel is 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 mogelijk opgeofferd. Een ontwikkeling die haaks staat op de wijze waarop planontwikkeling tegenwoordig hoort te gaan. Daarom is het ook nodig dat hier een goede onderbouwing aan ten grondslag ligt. De raad heeft besloten dat gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout en een groene inpassing van de supermarkt randvoorwaarden zijn voor verdere planvorming.

Op pagina 8 van het document Ruimtelijk kader Centrumontwikkeling Lieshout (bijlage 1) is gevisualiseerd hoe het college hieraan invulling wil geven. Compensatie betekent in dit geval dat minimaal een gelijke hoeveelheid groen op een andere plek de status hoofdgroenstructuur moet krijgen. Dat kan bestaand groen zijn dat die status nog niet heeft of nieuw aan te leggen groen. Het college ziet groencompensatie in het nieuwe deel van de wijk Nieuwenhof én het groen nabij de school in plandeel Grotenhof en in plandeel Kerktuin. De kerktuin behoort al tot hoofdgroenstructuur maar hiervan is het de bedoeling het toegankelijker te maken voor inwoners en qua inrichting en uitstraling het meer een eenheid te laten zijn met de nieuwe openbare ruimte aan de Heuvel.

Voor de groencompensatie geldt in feite hetzelfde als voor besluitvorming over locatie Floreffeplein. Eerst moet het haalbaarheidsonderzoek naar Dorpsstraat 1-3 zijn afgerond voordat hierover een besluit kan worden genomen. Immers, als het haalbaarheidsonderzoek leidt tot de conclusie dat het perceel Dorpsstraat 1-3 de meest geschikte locatie voor een supermarkt is, dan blijft het Floreffeplein grotendeels ongemoeid en komt de vraagstelling over het creëren van groencompensatie in een geheel ander daglicht te staan. Oftewel, het college stelt voor de besluitvorming over plandelen Grotenhof en Kerktuin uit te stellen tot het haalbaarheidsonderzoek naar Dorpsstraat 1-3 is afgerond.

6. *Extra voorbereidingskrediet voor haalbaarheidsonderzoeken*.

Op 14 februari 2023 heeft de raad een Raadsinformatiebrief ontvangen waarin is aangegeven dat extra voorbereidingskrediet nodig is om te komen tot het kaderbesluit van 15 juni 2023. In de RIB staat ook dat een nieuw voorbereidingskrediet tot eind 2023 wordt voorgesteld.

Dat is € 90.000, bestaande uit € 60.000 voor aanvullend advies en onderzoek op diverse vlakken en € 30.000 voor inhuur van extern personeel.

Mocht de raad besluiten uiteindelijk geen grondexploitatie te openen dan zullen alle gemaakte kosten worden gedekt door de algemene reserve, net als de drie vorige voorbereidingskredieten van de ontwikkeling De Heuvel in Lieshout. Inclusief deze verhoging van € 90.000 bedraagt het totale voorbereidingsbudget voor dit project tot aan 31 december 2023 (€ 406.000 + € 90.000) € 496.000.

7. *Realisatie noordflank Heuvel is een majeure ontwikkeling*

Het plangebied is eigendom van een drietal partijen. Onze huisadvocaat Hekkelman heeft op 14 april 2023 een notitie geschreven waarbij aan de hand van enkele scenario's wordt beoordeeld welke instrumenten de gemeente ter beschikking heeft om de herontwikkeling van de noordflank van de Heuvel mogelijk te maken. De notitie is vertrouwelijk ter inzage gelegd. Niet ter discussie staat dat het centrum van Lieshout een impuls moet hebben. Eerder is in dit raadsvoorstel overwogen dat het creëren van een beleefplein op de Heuvel in combinatie met het realiseren van een horecagelegenheid met kleinschalige woningbouw de manier is om dat doel te bereiken. Er is veel geld geïnvesteerd in verwerving van percelen en het maken van plannen. Er is een intensief en zorgvuldig participatieproces gevoerd van bijna twee jaar.

Het is helder dat de gemeente grote waarde hecht aan uitvoering van de plannen. Om deze reden is het essentieel uit te spreken dat realisatie van plandeel Noordflank Heuvel dermate belangrijk en majeur is voor het dorp Lieshout dat het college en/of de gemeenteraad (naar gelang welk orgaan in voorkomend geval een bevoegdheid toekomt) in beginsel alle juridische stappen neemt en de beschikbare juridische instrumenten inzet die nodig zullen blijken te zijn om dit plandeel te (laten) realiseren.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische en communicatieve aspecten

1. *Het betreft nog maar een schetsontwerp.*

Met de mate van gedetailleerdheid waarmee sommige voorstellen worden gedaan, kan de indruk met de uitwerkingen ontstaan dat dit de eindbeelden zijn. Dat is een misvatting. Planvorming gaat van grof naar fijn en het ruimtelijk kader is een schetsontwerp. Bij groen licht van de raad wordt dat al dan niet gefaseerd uitgewerkt tot Voorlopig Ontwerp (V.O.) en op een later moment tot Definitief Ontwerp (D.O.). Voortschrijdend inzicht of gewijzigde omstandigheden kunnen ertoe leiden dat er wijzigingen ontstaan. De woningprogrammering is nog conceptueel en is nu bepaald op basis van marktconformiteit en de aangeleverde schetsen met bijbehorende afmetingen.

2. *De kermis past nog niet.*

De inpassing van de kermis, en dan met name twee relatief grote attracties, wordt een serieuze opgave. Wellicht leidt dit tot de principiële keuze waar je met de inrichting van de openbare ruimte van uit moet gaan: 50 weken in het jaar een groen en leefbaar dorp of een inrichting die hoort bij 5 dagen kermis. Keuzes moeten worden gemaakt in de fase om te komen tot een V.O.

3b. Samenwerken is niet afdwingbaar.

Tot op heden koppelt Rialto het nader onderzoek naar de haalbaarheid van plandeel Noordflank Heuvel aan het vraagstuk van de ontwikkeling van een toekomstbestendige supermarkt. Voor het college zijn dit twee verschillende trajecten. Zo zal dit traject ook ingestoken worden

3c. Financiële interpretaties kunnen weerbarstig zijn.

De gemeente is gebonden aan regels inzake waardebepalingen. Die moeten marktconform en bepaald zijn door een onafhankelijk deskundige. Het is daarom essentieel dat duidelijke spelregels worden afgesproken om achteraf gedoe of discussie te voorkomen.

4 Het is ongebruikelijk om een niet-getoetst plan aan de raad voor te leggen.

Bijlage 8 (de eerste schetsstudie van KRAGT Vastgoed B.V.) is zeer recent ontvangen. Het plan is nog niet ambtelijk getoetst en het college heeft er nog geen standpunt over ingenomen. Desalniettemin is het voorstel bij eerste inschatting dermate interessant dat het een afwijking van het protocol rechtvaardigt. Op 11, 12 en 15 mei zijn openbare inloopmomenten over het project en KRAGT is tijdens die momenten ook aanwezig. Ten tijde van de vergadering van de commissie Ruimtelijke Zaken op 31 mei is een goed beeld van eerste reacties vanuit de inwoners en het college streeft ernaar dan ook een eerste grofmazige toets op het plan te hebben uitgevoerd.

Financiën

Dit proces is een tweetrapsraket. Op 15 december 2022 is de ruimtelijke puzzel op hoofdlijnen gelegd en dit voorstel geeft inzicht in de financiële consequenties. Enerzijds heel concreet ten aanzien van het beschikbaar stellen van extra voorbereidingskrediet en de herinrichting van de Heuvel. Wat betreft de herinrichting van de Heuvel is het voorstel de besluitvorming over de dekking te betrekken bij de behandeling van de kadernota voor een integrale keuze over de inzet van de algemene reserve in de raad van 6 juli 2023. Anderzijds is het voorstel kaderstellend voor wat betreft het inzet van de gelden voor de Noordflank van de Heuvel. De financiële gevolgen van de overige plandelen worden gekoppeld aan de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek naar locatie Dorpsstraat 1-3.

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 bij dit 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.

Communicatie

Op 11, 12 en 15 mei 2023 organiseert het college openbare inloopmomenten voor de inwoners van Lieshout. Ambtelijke vertegenwoordiging is aanwezig in het dorpshuis voor het geven van een toelichting op het project en het proces en het beantwoorden van vragen. Ook KRAGT Vastgoed B.V. is tijdens deze momenten vertegenwoordigd voor wat betreft de haalbaarheidsstudie Dorpsstraat 1-3.

Vervolgstappen

De haalbaarheidsonderzoeken genoemd onder beslispunten 3 en 4 starten direct na het raadsbesluit. De verwachting is dat de onderzoeken in Q4 2023 zijn afgerond zodat de raad uiterlijk in vergadering van 21 december 2023 een voorstel krijgt over:

- De meest geschikte en daardoor definitieve locatie voor een toekomstbestendige supermarkt in Lieshout;
- Het al dan niet openen van een grondexploitatie voor de Noordflank van de Heuvel in combinatie met plandelen Moreeshof en de Klumper.
- Het al dan niet starten van de planologische procedure(s).
- Procesvoorstel inzake de herinrichting van de openbare ruimte van de Heuvel.

Bijlagen (meegezonden stukken)

1. Ruimtelijk kader Centrumontwikkeling Lieshout.
2. Overzichtskaart.
3. Cultuurhistorische quick scan Heuvel.
4. Haalbaarheidsstudie horecaontwikkeling aan de Heuvel.
5. Parkeeronderzoek.
6. Actualisatie effectenonderzoek supermarkt aan Floreffeplein.
7. Advies Q-team over invulling plandeel Noordflank Heuvel.
8. Planvoorstel KRAGT Vastgoed B.V. voor Dorpsstraat 1-3 (heeft geen status).

Vertrouwelijk ter inzage gelegd

1. Globale kostenramingen van de herinrichtingsopgaven.
2. Grondwaardeberekeningen en financiële notitie van 2 mei 2023 over plandeel Noordflank Heuvel.
3. Notitie Hekkelman over ontwikkelstrategie van plandeel Noordflank Heuvel.
4. Rapport van bureau Van Spronsen over horecaontwikkeling met financiële projectie.
5. Vertrouwelijk principeverzoek van KRAGT Vastgoed B.V. voor Dorpsstraat 1-3.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden