Beantwoording verhelderende/technische vragen

Onderwerp: Dorpsontwikkeling Lieshout
Portefeuillehouder: R. van den Berkmortel

Vragensteller: J. Gruijters **Partij: De Werkgroep**

Vraag:
Bij Cie. RD , agendapunt 6 (Dorpsontwikkeling Lieshout):

- Wat is de rol c.q. de status van de Provinciale Retailcommissie? Is haar advies vragen verplicht?

  Antwoord: Nee, dat is niet verplicht. Echter, doordat het regionaal- en provinciaal retailbeleid wel moeten worden overwogen bij besluitvorming vond het college het wenselijk deze provinciale adviescommissie wel tijdig te betrekken. Daarnaast betreft het een club van objectieve en onafhankelijke deskundigen dus het college acht het wenselijk haar visie bij besluitvorming te betrekken. Tenslotte: het betreft een adviescommissie voor Gedeputeerde Staten, dus vroeg of laat wordt aan deze commissie advies gevraagd in relatie tot de planologische procedure.

- Wat was/is de reactie van omwonenden Floreffeplein op de voorgelegde plannen?

  Antwoord: Over het algemeen zijn omwonenden Floreffeplein positief over het totaal aan plannen (en dan met name m.b.t. de beoogde invulling van de noordflank van de Heuvel). Men is niet enthousiast over het gegeven dat op het Floreffeplein een supermarkt wordt geprojecteerd. Het college heeft de indruk dat de bewoners wel bewust zijn van en begrip hebben voor de integrale benadering van de ruimtelijke opgaven. Omwonenden hebben zich in grote getalen aangemeld voor de uitwerksessies.

- Wat wordt precies verstaan onder een 'dorpssupermarkt'? Wat zijn de kenmerken daarvan?

  Antwoord: Door de projectie in het centrum van het dorp heeft de supermarkt geen regionale uitstraling en functie. De supermarkt is dus echt primair bedoeld voor Lieshout en secundair ook voor Mariahout na de sluiting van de supermarkt daar. Daarnaast wordt met het begrip dorpssupermarkt ook de omvang bedoeld. Een supermarkt met een bruto vloeroppervlakte van 1.600 m2 behoort anno 2022 tot de categorie dorpssupermarkt.

- Wat is de volgorde in de uitvoering van de voorliggende plannen?
  Antwoord: In deze fase gaat het nog om vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten. in het raadsvoorstel over het nog op te stellen integrale kaderbesluit zal een passage worden gewijd aan de volgorde in de uitvoering van de verschillende plannen.

- Geldt de toezegging van destijds om de bijdrage van M€ 1,2 uit de Ruimte-voor-Ruimte Regeling te kunnen inzetten ter financiering van het Centrumplan ook voor de nu voorgelegde plannen?

  Antwoord: ja, de overweging was destijds in 2020 dat de gemeente de binnenstedelijke herontwikkeling 'Heuvel' wil uitvoeren zodat de kern Lieshout vitaal blijft maar dat voor deze herontwikkeling een financieel tekort is en dat de gemeente het financiële tekort wil dekken met middelen via de maatschappelijke doelstelling van 'Ruimte voor Ruimte. Aan deze doelstelling is anno 2022 niets veranderd.

Vragensteller: Frans van Zeeland **Partij: Ouderen Appèl – Hart voor Laarbeek**

Vraag: Is er duidelijkheid te geven over de volgende risico's:
Als de Jumbo (supermarkt) wordt gevestigd op het Floreffeplein krijgen we te maken met "tijdelijke" bouwactiviteiten waarbij sprake is van uitstoot van CO2 en andere schadelijke stoffen. Zou dit bepalend kunnen zijn of deze super-markt er überhaupt kan komen.

Antwoord: De recente uitspraak van de Raad van State over de vrijstelling voor tijdelijke bouwactiviteiten in relatie tot de Wet Natuurbescherming is niet bepalend of de supermarkt er wel of niet komt. Het kan mogelijk gevolgen hebben voor de planning maar dat is een onderwerp dat in deze fase van het proces nog niet in kaart is gebracht. In het raadsvoorstel over het nog te nemen integrale kaderbesluit (planning 1e kwartaal 2023) wordt een passage opgenomen over de fasering en de planning van de verschillende onderdelen van het project.

Vragensteller: G. Welten **Partij: CDA**

Vraag:
1. Allereerst een procedurele vraag. Ligt alleen de vraag voor als genoemd in het raadsvoorstel? Op de site van de gemeente wordt nl ook gesuggereerd dat ook de gepresenteerde plannen worden besproken.
2. Uit de voorliggende stukken is niet duidelijk of er ook huurwoningen in het plangebied zijn voorzien. Komen deze er en zo ja welk percentage van de te bouwen woningen ?
3. Worden/zijn er met eventuele ontwikkelaars afspraken gemaakt over toewijzing aan inwoners van Lieshout/Laarbeek ?
4. Is er voor de bewoners van het plan voldoende parkeergelegenheid voorzien of is hier Moreeshof een uitwijkmogelijkheid ?
5. Vindt er bij afsluiting van een tak van de Heuvel een aanpassing plaats van de Heuvel (afbeelding 5-9 van bijlage 9) of via welke wegen wordt het verkeer door de kern van Lieshout geleid ?

Ten aanzien van de te vestigen supermarkt op het Floreffeplein:
6. Wat is de juiste randvoorwaarden ?

Gedegen groencompensatie in de directe omgeving en een groene inpassing van de supermarkt zijn randvoorwaarden voor verdere planvorming. Collegebesluit 8 november 2022
Gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout en een groene inpassing van de supermarkt zijn randvoorwaarden voor verdere planvorming. RIB
7. Wat wordt er verstaan onder gedegen groencompensatie ?
8. In het verkeersonderzoek wordt aangegeven dat de verkeersremmende maatregelen in de Dorpsstraat dienen te verdwijnen. Wordt deze aanbeveling overgenomen ?
9. Kunnen de vrachtwagens die de supermarkt moeten bevoorraden gebruik maken van alle toegangswegen van de kern (Molenstraat, Dorpsstraat en Ribbiusstraat);
10. Is de matrix van de klankbordgroep leidend geweest bij de beslissing voor het Floreffeplein ? Of wordt er aan bepaalde factoren meer belang toegekend ?
11. Past de supermarkt op het Floreffeplein ten aanzien van milieubelasting ?
12. Wanneer er 30 woningen op het voormalige Jumboterrein worden gerealiseerd, is er dan sprake van hoogbouw of worden/zijn er aanliggende percelen/woningen aangekocht ?
13. Kan er binnen het terrein aan de parkeernorm worden voldaan ?

Antwoord:

1. De tekst in het concept raadsbesluit is aan de orde. Er zijn geen andere plannen ter bespreking dan de uitgangspunten zoals die in het raadsvoorstel genoemd zijn, waaronder het schetsvoorstel voor de noordflank van de Heuvel. Dat dient als vertrekpunt voor de haalbaarheidsstudie. Het staat de commissie vrij vragen te stellen of te debatteren over de totale centrum ontwikkeling.
2. Het gaat nu om het vaststellen van ruimtelijke kaders. De vraag of er al dan niet huurwoningen in de plannen komen is nog niet aan de orde. In de Baverdestraat komt ook een ontwikkeling – die buiten deze kaders valt - daar worden sowieso huurwoningen gerealiseerd. In het voormalige gemeentehuis aan de Heuvel 2, zijn recentelijk 10 huurappartementen opgeleverd. Zo is er sprake van een gevarieerd aanbod voor Lieshout.
3. Het college zal dat te zijner tijd zeker aan de orde stellen bij grondverkoop en/of het sluiten een anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt er gewerkt aan de benodigde verordening voor toewijzing aan eigen inwoners. Dit biedt, naast overeenkomsten, extra mogelijkheden om dergelijke toewijzing te vereisen.
4. De bewoners van de beoogde woningen op de noordflank Heuvel en hun bezoekers parkeren in het ingetekende parkeerterrein achter Heuvel 6 en 7.
5. Indien de raad op 15 december instemt met het concept raadsbesluit zal de uitwerking van de openbare ruimte van de Heuvel ter hand worden genomen in samenspraak met inwoners die zich daarvoor hebben aangemeld op de informatieavonden. Dus hoe dat er uit gaat zien is nu nog niet bekend. Als er een tak wordt afgesloten zal dit leiden tot een voorrangskruising. Uit onderzoek is gebleken dat dit leidt tot een verantwoorde verkeersafwikkeling.
6. Gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout, een groene inpassing van de supermarkt en het creëren van een verkeersveilige inpassing zijn randvoorwaarden voor verdere planvorming.

7. Dat is maatwerk. Het gaat niet sec om een kwantitatieve benadering maar ook over een kwalitatieve impuls in de vorm van bijvoorbeeld volgroeide bomen. Door een integrale gebiedsbenadering zijn er meer mogelijkheden voor gedegen groencompensatie. Wat en waar dat is zal in kaart worden gebracht na het raadsbesluit van 15 december.
8. Ja, nadat de openbare ruimte is uitgewerkt, worden ook de maatregelen voor het bevorderen van de verkeersveiligheid in kaart gebracht.
9. Ja, die straten zijn daarvoor gedimensioneerd. In Lieshout geldt een zone vrachtwagenverbod uitgezonderd laden en lossen. De vrachtwagens voor de bevoorrading van de supermarkt mogen dus gebruik maken van de toegangswegen.
10. De matrix is een hulpmiddel en geeft inzicht in de gevolgen voor de verschillende beleidsvelden. Het college heeft de matrix gebruikt voor de integrale afweging die nu ter besluitvorming voorligt. Een conclusie is echter geen optelsom van plussen en minnen, die zijn niet met elkaar te wegen.
11. Dat wordt onderzocht in het kader van een nog op te starten planologische procedure. Op dit moment heeft het college geen aanleiding te veronderstellen dat er niet kan worden voldaan aan de milieunormen.
12. Een nieuwe invulling van het huidige Jumbo-terrein maakt geen onderdeel uit van het voorliggende besluit. Dit onderwerp komt aan de orde bij het nog op te stellen integrale kaderbesluit, 1e kwartaal 2023. Een ontwikkelaar gelieerd aan Rialto, doet momenteel onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw op de oude locatie, mogelijk inclusief een aantal tuinen. Bij een ontwikkeling van de locatie zal aan de parkeernorm moeten worden voldaan.
13. Idem antwoord 12.

Vragensteller: DJ. Gloudemans **Partij: PvdA**

Vraag:
Vraag 1. Geldt voor alle woning in de centrum ontwikkeling van Lieshout de woonvisie 2022-2026?

Vraag 2. Betreft de bodemkaart pagina 64 Grondkwaliteitskaart Zink. Zowel het Oranjeplein in Mariahout als het Floreffeplein in Lieshout kleuren groen. Echter enkele jaren geleden bleek dat de bodem van het oranjeplein ernstig vervuild was met zink. Kunnen we dit ook verwachten bij het Floreffeplein.

Antwoord:

1. De woonvisie 2022-2026 is vertrekpunt voor het financiële haalbaarheidsonderzoek dat na het raadsbesluit van 15 december 2022 wordt opgestart. Of dat woonbeleid ook volledig toegepast kan worden zal moeten blijken. De raad heeft daarover de laatste stem. Zoals u weet zijn we met u in gesprek over de praktische uitvoerbaarheid van de in januari 2022 vastgestelde Woonvisie. Wanneer een herziening plaats zou vinden, is het denkbaar dat de nieuw vastgestelde Woonvisie het uitgangspunt zal worden.

2. Dat is in deze fase van het planproces nog niet in kaart gebracht. Bij de uitwerking van de plannen wordt deze vraag zeker meegenomen. Het college komt hier in een later stadium op terug.

Vragensteller: B. van Sinten **Partij: ABL**

Vraag 1:
In de stukken omtrent het retailadvies van de Provincie staan 2 onderzoeken genoemd, namelijk:

1. "Supermarktontwikkeling in Laarbeek", staat genoemd in de voetnoot van bijlage 3 van het verslag van de klankbordgroep van 10 februari 2022
2. "Distributieplanologisch Onderzoek (DPO)" wat is beoordeeld door de retailcommissie en is geactualiseerd.

Zijn bovengenoemde stukken daadwerkelijk rapporten die ter beschikking kunnen worden gesteld?

Vraag 2:
Wat is de rol van de Jumbo inclusief de huidige franchiser in de hele centrumvisie? Wat is hun standpunt in het voorliggende?

Vraag 3:
Blijft de gemeente eigenaar van het Floreffeplein in het plan?

Vraag 4:
Op pagina 5 van het verkeersonderzoek is vermeld onder stap 1B dat de herkomst van de supermarktbezoekers is bepaald. De uitkomsten hiervan zijn verder niet meer inzichtelijk in het rapport, behoudens het gedeelte doorgaand verkeer wat stopt bij de supermarkt.
Kan een verdeling van de herkomst van de bezoekers van de supermarkt worden verstrekt wat met de auto is?

Vraag 5:
In welke mate is gekeken tezamen met de supermarktexploitant wat de mogelijkheden zijn voor distributie van de supermarkt, bijvoorbeeld binnen rustige tijden? Zijn hier ook innovaties te verwachten? Zij hebben immers een scala aan voorbeelden van geslaagde en mindergeslaagde oplossingen in het land.

Vraag 6:
Wat is de rol en de bevoegdheden van de provincie in het bepalen van de vestiging van een supermarkt al dan niet in of aan de rand van het dorp? Hebben zij beslissingsbevoegdheid?

Vraag 7:
Door het voorstel van de supermarkt op het Floreffeplein gaat groen verloren. Dit zal deels in het plangebied gecompenseerd worden, maar er liggen ook mogelijkheden om een deel hiervan te compenseren in de te plegen woningbouw bij de huidige locatie van de supermarkt. In hoeverre zijn hierin voorwaarden te stellen voor de ontwikkeling van dit perceel?

Vraag 8:
Wordt voor het gehele plan van de centrumvisie de woonvisie 2022-2026 gehanteerd voor bepalen van het type woningen? Dus zowel voor woningbouw aan de Heuvel als de voormalige supermarkt?

Vraag 9:
Bij de behandeling van het eerste voorstel van de Heuvel in 2019/2020 is aangegeven dat in Lieshout planologisch geen mogelijkheid is voor het starten van een tweede supermarkt. In de retailnota is dit niet als zodanig vastgelegd en in bestemmingsplannen wordt een supermarkt geschaard onder detailhandel wat nog veel ruimte biedt. In hoeverre is er een mogelijkheid voor een tweede supermarkt in en rondom het dorp Lieshout wat een risico vormt voor toekomstige leegstand van de huidige supermarktontwikkeling?

Antwoord:

1. .1. Dat betreft het advies van de Provinciale Retailadviescommissie van 8 november 2021, bijlage 5 bij de stukken.

.2 Dat DPO zat bij de stukken voor de raadsbrede informatieavond van 8 juni 2021, bijlage 3.

2. Rialto, Jumbo Veghel en de ondernemer van de huidige supermarkt zijn betrokken bij dit proces. Met Rialto is maandelijks bestuurlijk overleg over de voortgang en inhoud van het project. Locatie Floreffeplein heeft niet hun voorkeur. Rialto wacht besluitvorming van de raad af en is bereid de financiële haalbaarheid van de ruimtelijke uitgangspunten te onderzoeken. Ook zijn we in gesprek met de lokale supermarktondernemer en treden we op korte termijn in overleg met Jumbo Veghel.
3. Dat is onderwerp van gesprek bij het onderzoek naar de financiële haalbaarheid. Mocht het voorstel zijn dat de grond aan Floreffeplein wordt verkocht, dan heeft de raad de laatste stem.
4. Met het cameraonderzoek is bepaald welke auto's een bezoek brengen aan de supermarkt. Er is een onderliggend Excel-bestand waarin op postcode is geduid waar bezoekers vandaan komen. Dat Excel-bestand is bij de beleidsmedewerker Verkeer beschikbaar om in te zien.
5. Goed idee. Dat wordt nog nader onderzocht. Hierover zal het gesprek met de ondernemer worden aangegaan. Ook op de bewonersbijeenkomsten is de suggestie gedaan om met tijd-sloten te werken voor bevoorrading. Deze optie nemen we zeker mee in de uitwerking.
6. Het lokale retailbeleid moet worden afgestemd met het regionale- en provinciale retailbeleid. De keuze voor de locatie van de supermarkt is een lokale keuze. In het kader van de planologische procedure zal overleg moeten plaatsvinden met de provincie

en heeft GS de mogelijkheid voor het indienen van een zienswijze. Het kan dus zo zijn dat door GS beroep wordt ingesteld bij de Raad van State tegen een vastgesteld bestemmingsplan.

7. Het voorliggende raadsbesluit ziet niet toe op de herinvulling van de huidige supermarktlocatie. Dit onderwerp komt aan de orde na het raadsbesluit van 15 december. Deze vraag zal in dat verband worden meegenomen.
8. Ja, de woonvisie 2022-2026 is vertrekpunt voor het financiële haalbaarheidsonderzoek dat na het raadsbesluit van 15 december 2022 wordt opgestart. Of dat woonbeleid ook volledig toegepast kan worden zal moeten blijken. De raad heeft daarover de laatste stem. Zoals u weet zijn we met u in gesprek over de praktische uitvoerbaarheid van de in januari 2022 vastgestelde Woonvisie. Wanneer een herziening plaats zou vinden, is het denkbaar dat de nieuw vastgestelde Woonvisie het uitgangspunt zal worden.
9. Het project gaat uit van verplaatsing van de huidige supermarkt naar het Floreffeplein. Daardoor zal besluitvorming over de huidige locatie en de nieuwe locatie vervat moeten zijn in één planologisch besluit. Er zijn geen andere locaties in Lieshout waar een toekomstbestendige full service supermarkt met voldoende parkeerplaatsen zich binnen het geldende bestemmingsplan kan vestigen.