OMGEVINGSDIENST
ZUIDOOST-BRABANT

Postbus 8035
5601 KA Eindhoven
T: 088 – 369 03 69
I: www.odzob.nl

Advies Q-team

Herontwikkeling Noordflank Heuvel in Lieshout

Q-team Laarbeek/Herontwikkeling Heuvel Noordflank-Lieshout

bouwadres	**advies**	
Heuvel-Dorpsstraat ong. - Lieshout	informerend	
betreft	**kenmerk**	**datum**
Herontwikkeling	-	17-04-2023
ontwerper	**status plan**	**behandeling**
-	Informatief	1

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Naar aanleiding van uw verzoek bericht uw Q-team u als volgt:

Voor u ligt een onderbouwing en toelichting op uw vraag te onderzoeken welke mogelijkheden de locatie Heuvel noordzijde (Rabobank-locatie) biedt. Uitgangspunt voor de studie is een zo hoogwaardig mogelijke invulling te maken die recht doet aan de locatie en de geschiedenis van de plek.

IN- en AANLEIDING
Het voert hier te ver om de voorgeschiedenis uitgebreid te beschrijven, maar enige duiding acht het team wenselijk en nodig. In het kort: In oktober 2019 kwam het ontwerp van architectenbureau DSA uit een interne 'prijsvraag' van Rialto als meest realistisch en meest passend uit de bus. Bij de 'jurering' was de gemeente aanwezig en betrokken. Ook zij vond het plan van DSA het meest kansrijke van de ingediende plannen, maar uitte destijds al bedenkingen bij de haalbaarheid gezien de omvang van het programma van eisen en het beschikbaar oppervlak van de locatie. Met deze opmerking- in het achterhoofd is door Rialto en DSA - in overleg met de gemeente - verder ontwikkeld aan het plan. Nadat in maart en later september 2020 met de omwonenden en belanghebbende informatie- en voortgangssessies zijn geweest, ontstond vanuit de Lieshoutse bevolking - die andere ideeën hadden en hebben met de Heuvel - een tegenreactie. Stichting Plan Lieshout (SPL) was geboren en er werden tegenontwerpen gemaakt. Na een aantal planvoorstellen van SPL werden in de raadsinformatieavond van dinsdag 8 juni 2021 twee verschillende visies voor de Rabobank-locatie e.o. aan de Heuvel en Dorpsstraat te Lieshout gepresenteerd: Het Centrumplan Lieshout van Rialto Vastgoedontwikkeling en Plan B, Centrumontwikkeling De Heuvel van Stichting Plan Lieshout.

Het plan van Rialto betrof het realiseren van dagwinkels en horeca aan de Heuvel met langs de Dorpsstraat en aan het parkeerhof een supermarkt (totaal ongeveer 2.020 m2 commerciële ruimte). Boven op deze commerciële bouwlaag werden (22 tot 24) appartementen gedacht. De bouwmassa's varieerden in hoogte van twee tot drie bouwlagen, veelal afgedekt met kappen.

Plan B van SPL toonde twee varianten en ging uit van woningbouw met de toevoegen van horeca aan de Heuvel. Variant 1 ging uit van 37 appartementen en 4 grondgebonden woningen en 3

horecagelegenheden. Het programma van variant 2 omvatte 27 grondgebonden woningen en 3 horecagelegenheden (200 m2 commercieel). De bouwmassa's variëren van 2 tot 4 bouwlagen (bij de appartementen) in kappenarchitectuur.



Plan Rialto (links) en Plan B Stichting Plan Lieshout (rechts)

Parallel aan de zoektocht naar welke variant het meest passend is, werd medio 2021 in opdracht van de gemeente door verschillende externe deskundigen onderzoeken uitgevoerd. Het betrof een cultuurhistorisch onderzoek en een analyse naar de locatie en centrum van Lieshout (uitgevoerd door Landplus), een onderzoek naar de inrichting van de (openbare) ruimte (uitgevoerd door Verhoeven de Ruijter), een onderzoek naar de leefbaarheid en de toekomst van het centrum (uitgevoerd door Bro) en een verkeerstechnisch onderzoek (dat vooral in de tweede helft van 2021 jaar, toen het leven weer regulier(der) werd, uitgevoerd zou worden en inmiddels (begin 2023) is afgerond.

Na de raadscommissievergadering heeft de gemeente het Q-team samengesteld om in overleg met beide partijen te gaan. Als opdracht kreeg het team mee te onderzoeken welke mogelijkheden de locatie biedt. Uitgangspunt voor de studie was een zo hoogwaardig mogelijke invulling die recht doet aan de locatie en de geschiedenis van de plek.
In meerdere sessies waarbij ook Rialto en SPL zijn betrokken is een denkrichting ontwikkelt. De stedenbouwkundige schets is vervolgens uitgebreid besproken met de verschillende partijen en binnen het Q-team met verschillende expertises en disciplines. Binnen het Q-team is nu consensus over het plan. Rialto heeft van de studie kennisgenomen zonder haar goedkeuring eraan te geven. Hetgeen logisch was omdat de studie ervan uitging dat er geen supermarkt op de locatie zou komen. SPL heeft meerdere malen input gegeven en kon na meerdere sessies instemmen met de uitgangspunten van het plan. Wel meende zij dat de bebouwingsdichtheid – lees: het aantal wooneenheden – wat aan de lage kant was. Toch hebben zij de schets bij de studie omarmd en zijn ook hiermee aan de slag gegaan. Samen met een lokale ontwikkelaar en een Maastrichts architectenbureau hebben zij op basis van de schets een schaduwplan gemaakt. Zowel de gemeente als ook het Q-team zagen op punten weliswaar aanleidingen, maar vonden de architectonische uitwerking voor de locatie – zeker gezien de ontwikkelfase – prematuur en onvoldoende passend in de 'dna' van Lieshout.

DE UITKOMST VAN DE STUDIE

De studie naar de mogelijkheden van de plek werd ingeschoten vanuit de schriftelijke onderbouwing van SPL, het vigerende beleid, de relevante beleidsstukken en de net uitgevoerde onderzoeken. Er werd vooral gekeken naar een zo vanzelfsprekend mogelijke inpassing in het hart van Lieshout die ruimtelijk en functioneel kwaliteiten toevoegt zonder de schaal en maat van Lieshout en de sfeer van het dorp aan te tasten, maar juist te versterken.

Weliswaar werd in de visie uit 2004 wordt gesproken over het bouwen in 2 lagen met kap, maar bij het eerste verkavelingsvoorstel kwam De Heuvel veel beter tot zijn recht bij lagere wanden dan 3 bouwlagen. Vandaar dat in de denkrichting gekozen werd voor langwerpige (boerderij)volumes van 1 bouwlaag met kap.





De eerste verkavelingsschetsen (met en zonder 'boomgaard parkeren')

Belangrijk was ook de openbare ruimte en de doorwaadbaarheid door het gebied ook naar de aangrenzende kavels. Daarom was de configuratie van de bouwblokken (plaatsing en vorm van de blokken ten opzichte van elkaar) zo belangrijk.

Al snel was duidelijk dat met een wat traditionelere stedenbouw met lage dichtheid, veel groen en goed doorwaadbaar meer kwaliteiten te realiseren waren dan met verdichting.

De voorkeur van het Q-team ging sterk uit naar het refereren aan boerderij en café Coppens. De boerderij die eind jaren 50 gesloopt werd voor de Rabobank, maar voor de wat oudere Lieshoutenaren nog levendig in het geheugen lag. Een langgerekt enkelvoudig bouwvolume met de afmetingen van een forse langgevelboerderij langs de Heuvel en met een duidelijke kopgevel naar de Dorpsstraat en een zuivere kap werd daarom ingetekend. Langs de Dorpsstraat en haaks erop werd een langgerekt bouwvolume gedacht. Dit bouwvolume lag ten opzichte van de 'boerderij' iets gedraaid. In een latere studie werd dit bouwvolume samengesteld met een bouwdeel mat kap parallel aan de Dorpsstraat en een bouwdeel haaks erop. De ruimte tussen de bouwblokken werd gezien als gemeenschappelijke tuin. Door de plaatsing van de blokken werd de hoek Heuvel – Dorpsstraat open en bood dit een ideale locatie voor een terras. In de studie werden Heuvel 6 en 7 (cultuurhistorisch waardevolle panden) gehandhaafd en alleen de aanbouwen van latere datum werden eraf gesloopt. In de ontstane open ruimte werd 'parkeren in de boomgaard' gedacht. Tenslotte bood (en deel) van de achtertuin van de voormalige burgemeesterswoning aan de Dorpsstraat 2 ruimte voor een vijftal patiowoningen rondom een eigen hofje – met een doorsteek naar het aangrenzende Prinsenhof – een mooie afronding opleveren.

NADERE UITWERKING

Al snel werd duidelijk dat vooral Stichting Plan Lieshout de ideeen omarmden en daarom werd verder gedacht. Omwille van het woningbouwprogramma werden binnen het nu voorloggende thema simultaat twee modellen ontwikkeld die in kwaliteit weinig voor elkaar onderdoen.



Eén model met het boomgaardparkeren (hierboven links) en één met ondergronds parkeren (hierboven rechts). Voordeel van het parkeren ondergronds is een toename van het bouwvolume met 4 of 5 stadswoningen dan wel 6 be-bo-woningen en 4 appartementen. Nadeel een kostbare parkeerkelder die omwille van het ruimtelijk beeld volledig onder maaiveld moet verdwijnenen. Een bijkomend nadeel: een ingewikkelde ontsluiting (betrekkelijk korte hellingbaan) aan de Dorpsstraat.

INZOOMEND OP DE BOUWBLOKKEN

Boerderij Coppens 2.0

Stel een virtuele vogelvlucht voor die begint op de Ribiusstraat. Je gaat langs de woningen op Heuvel 6, 6a en 7 en komt bij een eigentijdse langgevelboerderij als verwijzing naar Boerderij/Café Coppens.






Klassiek modern met een twist of juist strak en eigentijds




…maar altijd met en gemoedelijke Brabantse gezelligheid en een (vol) terras.

In de boerderij is horeca en wordt gewoond. Dit kan bijvoorbeeld met een café in het ‘staldeel’ en woningen in het woonhuisdeel, maar ook goed denkbaar is horeca op de begane grond en erboven wonen. Een bedrijfswoning en wellicht enkele startersappartementen zouden hier goed passen.

De fabriek met directeurswoning

Op de Heuvel rechtsaf de Dorpsstraat in. Hier staat de ‘fabriek met de directeurswoning’. Dit vormt een referentie naar de vroegere bedrijvigheid en fabrieken van bescheiden omvang aan de Dorpsstraat. Uiteraard wordt hier gewoon gewoond. Een mooi voorbeeld hiervan is te vinden in Lage Mierde waar en oude sigarenfabriek met directeurswoning wordt omgebouwd tot appartementen en dorpswoningen in de oude fabriek.

De directeurswoning staat aan de Dorpsstraat en heeft de kap parallel aan de straat. Omwille van het straatbeeld is één bouwlaag met een ruime (mansarde) kap dan wel twee bouwlagen met een flauwe kap wenselijk om aan te sluiten op de schaal en maat van de Dorpsstraat. De haaks op de woning geplaatste ‘fabriek’ mag wat groter zijn zolang deze hinder (zon en inkijk) beperkt voor het naastgelegen monumentale pand op nummer 2 (de voormalige burgemeesterswoning). Ook in uitstraling en architectuur is een afwijking mogelijk, mits het geheel een eenheid blijft.



Een samengesteld bouwvolume van een woonhuis aan de straat en stal/fabriek/werkruimte haaks erop





Het voorbeeld in Lage Mierde, ontwerp nog in ontwikkeling

De vorm van de ‘fabriek’ is nog punt van discussie. Er is zowel gekeken naar een eenlaags bouwvolume met een forse zadelkap als naar een bouwvolume met een mansarde (geknikte) kap. Functioneel is een

bouwvolume met twee goed bewoonbare bouwlagen en zolder denkbaar en logisch. Dan is een mansardekap gewenst. Ruimtelijk is juist een bescheiden goothoogte wenselijk. In dit geval is een zadelkap fraaier. Het Q-team ziet in de toepassing van een mansardekap als de meest logische vorm omdat hierbij op de eerste verdieping nog veel bruikbare ruimte is en geen toevoegingen aan het dak gemaakt hoeven te worden. Denk hierbij aan dakkapellen of balkons die het beeld ernstig verstoren. In de gemeente is een mooi voorbeeld te vinden aan Ter Boort in Beek en Donk. De woningen op nummers 21-27 hebben een doorsnede van twee bouwlagen met rechte (verticale) gevels en een slimme toepassing van een uitgetimmerde mansarde.

In dit samengestelde bouwvolume kunnen langs de Dorpsstraat 2 reguliere dorpswoningen dan wel 4 appartementen gerealiseerd worden. In de 'fabriek' is ruimte voor 10 be-bo (beneden-boven)-woningen. Er is ook onderzocht of (maximaal 6) grondgebonden woningen hier mogelijk zouden zijn. Wat betreft straatbeeld en beeldrust lijkt dit niet ondenkbaar, echter gezien de woonvisie, het doelgroepenonderzoek als de basisopzet van de bouwmassa en de geringe tuinen is dit model vanuit het Q-team als minder wenselijk gezien.

In een bijbouw in de vorm van een kleine aanbouw/garage/berging - links van de woning aan de Dorpsstraat - kan bij toepassing van een ondergrondse parkeergarage de inrit/toegang verstopt worden.

Als wat verder wordt ingezoomd op de 'fabriek' ligt er een ontwerpopgave om de kleinschaligheid in combinatie met eventuele privé buitenruimten op de eerste verdieping te realiseren.



Voorbeeld van een kleinschalig ogende woningbouwrijtje van twee volle bouwlagen met kap.

BOOMGAARDPARKEREN OF BEBOUWEN?

Achterlangs de boerderij en voor de fabriek over de binnentuin het binnenterrein op. Hier ligt de keuze parkeren op maaiveld (goedkoop) en goed inpasbaar in groen of toch ondergrondsparkeren (blik van straat en extra bouwmogelijkheden). Vanuit het Q-team wordt de voorkeur voor het boomgaardparkeren uitgesproken. Mocht de gemeenteraad echter de voorkeur uitspreken voor het model met ondergronds parkeren, zal het Q-team met enige voorwaarden mogelijkheden zien voor nadere studie van dat model. Bij die laatste keuze pleit het Q-team voor een bouwvolume dat in massa, vorm en architectuur is afgestemd op de 'fabriek'. Een eenvoudig vormgegeven bouwvolume dat eerder refereert aan wonen in de hal/loods. Dat betekent dat 4 appartementen en 6 be-bo woningen of 3-4 dorpswoningen hier passen.

PATIOWONINGEN ACHTER DORPSSTRAAT 2

Vanuit het binnenterrein naar het noorden richting Prinsenhof. Vanaf de eerste gesprekken en ideeën zijn informele wandelroutes en paden onderzocht. Een verbinding naar de Klumper en vooral naar het

Prinsenhof stond en staat hoog op verlanglijst om zo de doorwaadbaarheid van het gebied te verbeteren. In elk geval ontstaat door afsplitsen van een deel van de tuin van Dorpsstraat 2 de mogelijkheid een intiem hofje te maken dat enerzijds als vanzelfsprekende schakel tussen het Prinsenhof en de Heuvel kan dienen en anderzijds een grote beslotenheid kan krijgen. Het Q-team ziet hier een kleinschalig projectje met 5 of 6 patio-/seniorenwoningen voor zich. Door deze in stijl traditioneel te houden - in eerdere sessies werd een Bedaux-achtige architectuur in de stukken genoemd, wordt aansluiting gemaakt op de overige bebouwing aan de Heuvel en Dorpsstraat en is de afwijking voldoende subtiel om het hofje ook een eigen gezicht en karakter te geven. Uiteraard is bij het ondergronds parkeren en het realiseren van een bouwvolume op het binnenterrein een open (zicht) verbinding met het patiohof een vanzelfsprekendheid. Het hof mag niet visueel afgesloten worden.

TELMODEL

Boerderij Coppens 2.0: horeca en woningbouw (2 appartementen);
Directeurswoning en fabriek: 4 appartementen en 10 beneden en bovenwoningen;
Patiohof: 5 of 6 patiowoningen;
(bij toepassing parkeergarage)
Binnenblok: 4 appartementen en 6 beneden en bovenwoningen.

Afhankelijk van het gekozen model biedt de locatie ruimte voor maximaal 32 wooneenheden, afhankelijk voor keuze van het model met boomgaardparkeren en het model met ondergronds parkeren.

RESUMEREND

Met de twee voorliggende modellen (waarvan model 1 met boomgaardparkeren de voorkeur van het Q-team geniet) wordt een kwalitatieve invulling aan de locatie gegeven. Het team realiseert zich dat het te bouwen programma bescheiden is, maar geeft aan dat een (forse) verdichting/verstedelijking door bijvoorbeeld toe te staan om hoger en meer te gaan bouwen wezensvreemd is in Lieshout en haaks staat op het uitgangspunt om het dorpse karakter van Lieshout te behouden. Hierbij tekent het team aan dat er in den lande weinig sprekende voorbeelden te vinden zijn waar verdichting ruimtelijk kwaliteit heeft toegevoegd. Eerder is sprake van parasiteren op de omgeving dan er iets aan terug geven. Met dit voorstel meent het team juist wel meerwaarde aan de plek te kunnen geven.

Namens het Q-team,



Ir. A.M. (Anthonie) Dieleman