RIALTO
vastgoedontwikkeling



Presentatie

Centrumplan ‘De Heuvel’ – Lieshout

3 juni 2021

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Agenda

1. Introductie Rialto Vastgoedontwikkeling

2. Referentieprojecten vergelijkbare kernen
   - *Mill*
   - *Sprang-Capelle*
   - *Eijsden*
   - *Voerendaal*
   - *Geertruidenberg*

3. Uitgangspunten voor het Project ‘Centrumplan De Heuvel’

4. Plangebied

5. Plan Rialto september 2020

6. ‘Centrumplan De Heuvel – juni 2021’
   - *programma*
   - *kernpunten*
   - *kwaliteitscheck Plan Initiatiefgroep Lieshout*
   - *aanpassingen ontwerp t.o.v. september 2020*

7. Transformatie Dorpsstraat 54

8. ‘Centrumplan De Heuvel – juni 2021’

9. Uitwerking gevels

10. Nog verder uit te werken

11. Suggestie entree parkeerplaats

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Introductie

- onafhankelijke ontwikkelaar
- ook belegger
- ook management / beheer
- specialist in winkel- en andere centrumvoorzieningen
- gebiedsgerichte benadering
- duurzame betrokkenheid
- samenwerkingsgericht (‘bruggenbouwer’)
- toekomstbestendige projectontwikkeling

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Referentie

Mill – Centrumplan

Inwonersaantal : ca. 6.000

Ontwikkelaar : OCM B.V. (Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. (50 %)
& Mooiland Holding B.V. (50%))



Programma

Ca. 3.600 m² bvo winkelruimten waarvan o.a.
1 Jan Linders supermarkt
Boerderijwinkel
Bloemenwinkel
Drogisterij
Rabobank
Kledingwinkel

30 huurappartementen (eigendom Mooiland)
160 openbare parkeerplaatsen maaiveld (consumenten)

Oplevering : 2018 / 2020 (gefaseerd gebouwd)



RIALTO
vastgoedontwikkeling

Referentie

Sprang Capelle – Centrumplan

Inwonersaantal : ca. 9.800

Ontwikkelaar : Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.

<u>Programma</u>

Ca. 2.000 m² bvo winkelruimten waarvan:
1 PLUS supermarkt
Drogisterij
Bloemenwinkel
Bakker

20 huurappartementen (eigendom Casade)
9 grondgebonden woningen
160 openbare parkeerplaatsen maaiveld (consumenten)

Oplevering : 2017





RIALTO
vastgoedontwikkeling

Referentie

Eijsden – Centrumplan



Inwonersaantal: ca. 8.400

Ontwikkelaar: Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.

Programma

Ca. 4.100 m² bvo winkelruimten waarvan o.a.:
1 Lidl Supermarkt
Drogisterij
Bloemenwinkel
Textielwinkel
Horeca
Kledingwinkel

37 huurappartementen (woningstichting Servatius)
Ca. 275 parkeerplaatsen maaiveld (consumenten en bewoners)

Oplevering : 2015



RIALTO
vastgoedontwikkeling

Referentie

Voerendaal – Kernplan II

Inwonersaantal: ca. 8.500

Ontwikkelaar: Centrumplan Dautzenberg B.V.
Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. (50%)
Plus Vastgoed B.V. (50%)

<u>Programma</u>

Ca. 2.800 m² bvo winkelruimten waarvan o.a :
1 PLUS supermarkt
Drogisterij
Wijnspeciaalzaak
Dierenwinkel
Opticien

12 koopappartementen (vrije sector)
60 parkeerplaatsen maaiveld (consumenten)

Oplevering : 2017





RIALTO
vastgoedontwikkeling

Referentie

Geertruidenberg – PLUS Supermarkt

Inwonersaantal : ca. 6.900

Ontwikkelaar : Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.

<u>Programma</u>

Ca. 2.000 m² bvo winkelruimten waarvan o.a.:
1 PLUS supermarkt
Horeca

Ca. 85 parkeerplaatsen maaiveld (consumenten)

Oplevering : beoogd 2024





RIALTO
vastgoedontwikkeling

Uitgangspunten

- Creëren van een levendige en toekomstbestendige dorpskern voor de inwoners van Lieshout waar de ontmoetingsfunctie centraal staat;

- Tot stand brengen toekomstbestendige boodschappen voorzieningen voor de inwoners van Lieshout;

- Centraliseren van voorzieningen;

- Goed voorzieningsniveau voor inwoners van Lieshout net als voor de overige dorpen van de gemeente Laarbeek;

- Vernieuwde uitstraling passend bij de omgeving en historische context van Lieshout;

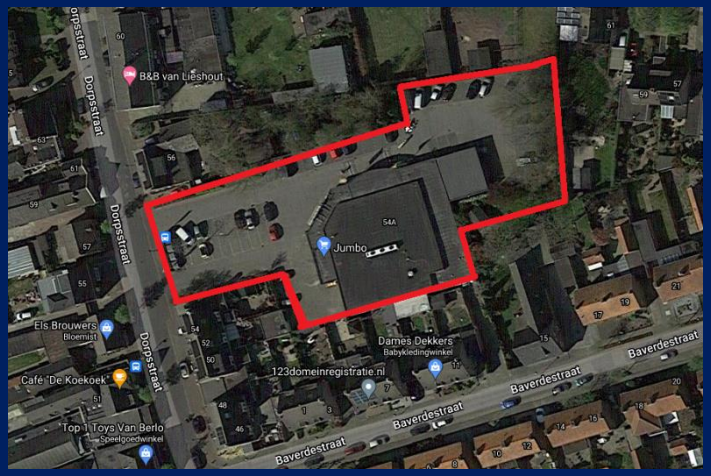
- Centrale ligging van voorzieningen aan de Heuvel.

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Plangebied

Perceel	Huidig gebruik	toekomstig eigendom
Heuvel 6	Fietsenwinkel De Concurrent	Gemeente Laarbeek
Heuvel 7	Woning	Gemeente Laarbeek
Heuvel 8	Terrein Bavaria	Gemeente Laarbeek
Heuvel 10	Oude Rabobank	Rialto Vastgoedontwikkeling
Dorpsstraat 2	Oude Burgemeesterswoning	Rialto Vastgoedontwikkeling
Dorpsstraat 54	Huidige Jumbo supermarkt	Rialto Vastgoedontwikkeling





RIALTO
vastgoedontwikkeling

Plan Rialto September 2020

Massastudie

Verder uit te werken/ knelpunten
(op basis van reacties en overleg met Gemeente Laarbeek, Heemkundevereniging, Plan Initiatiefgroep Lieshout, Jumbo en LIMO)

- Massa bebouwing
- Rooilijn
- Alzijdigheid bebouwing
- Inrichting Heuvel
- Entree Jumbo
- Groene inrichting parkeerterrein
- Geleding Dorpsstraat
- Geleding Ribbiusstraat

Nog geen oplossing voor Dorpsstraat 54 (huidige Jumbo)



RIALTO
vastgoedontwikkeling

Centrumplan ‘De Heuvel’ juni 2021

Beoogde programma

- Ca. 1.600 m^2 bvo supermarkt
- Ca. 450 m^2 bvo winkels- en overige commerciële ruimten
- Ca. 24 appartementen met privaat parkeren
- Ca. 100 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt / winkels

Kernpunten

- Groen terugbrengen aan de Heuvel;
- Verkeersplein ‘de Heuvel’ wordt een prettig verblijfsgebied voor zowel de consument als de bewoners;
- Beeldkwaliteit passend bij het dorpse Lieshout;
- Oplossen achterblijvende locatie Jumbo.

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Centrumplan ‘De Heuvel’ juni 2021

Kwaliteitscheck Plan Rialto juni 2021 op basis van de opmerkingen uit de omgeving – Plan Initiatiefgroep Lieshout

Doelen	De Heuvel
De Heuvel als authentiek Brabants en gezellig dorpsplein met extra terrassen;	
Publieksgericht belevenisplein waar alle evenementen plaatsvinden en iedereen samenkomt;	
Behoud van alle individuele karakteristieke panden aan de Heuvel en aan de linten;	
Samenhang en sfeer is kwetsbaar, nieuwbouw dient één geheel te vormen met historische bouw;	
Geen concessies aan de oppervlakte en vorm van de Heuvel;	
Een hoog ambitieniveau voor een sfeervolle groene en natuurlijke uitstraling.	

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Centrumplan ‘De Heuvel’ juni 2021

Opmerkingen omgeving – Plan Initiatiefgroep Lieshout

Knelpunten	De Heuvel
Geen concessies aan de oppervlakte en vorm van de Heuvel;	
Behoud van alle karakteristieke panden aan de Heuvel;	
Behoud van de mogelijkheid voor de gemeente om, slechts met een eenzijdige melding aan de ondernemers, onbeperkt vergunningen af te geven voor het afsluiten van het plein;	
Specifiek bestemmen van café, restaurant en terrassen aan de Heuvel;	
Specifiek bestemmen van beleving verhogende dagzaken zoals: bakkerij met koffiebar/lunchroom en terras aan de Heuvel;	
Géén ingang van de supermarkt aan de Heuvel;	
Géén bestemming toestaan van dagzaken die niet aantoonbaar een bijdrage leveren aan beleving;	
Géén blinde plinten aan de Heuvel en Dorpstraat;	
Bereikbaarheid parkeerplaats supermarkt zowel vanuit de Ribbiusstraat als Dorpsstraat;	
Onbeperkt openbaar gebruik van de parkeerplaats, voor de functie parkeren;	
Maximale bouwhoogte moet passen in beeldkwaliteit Heuvel en Dorpstraat;	
Appartementen voor starters aan de Heuvel, die zijn ontworpen op het beperken van overlast door ondergelegen terrassen.	

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Centrumplan ‘De Heuvel’ juni 2021

Schetsontwerp juni 2021

Aanpassingen aan het ontwerp t.o.v. september 2020

- Respecteren van de huidige rooilijn aan de Heuvel;
- Ruimte creëren aan de Heuvel door verwijderen van de serre Dorpsstraat 2;
- Jumbo ‘achter’ de commerciële ruimten/horeca aan de Heuvel;
- Jumbo geen prominente entree aan de Heuvel;
- Dubbele (doorloop)entree Jumbo (parkeerplaats – Dorpsstraat);
- Door dubbele entree scheiden van fiets en autoverkeer;
- Commerciële ruimten / horeca gericht op de Heuvel;
- Appartementen als aparte blokken op de commerciële plint met eigen identiteit passend bij Lieshout;
- Gevels van de commerciële plint en de woningen;
- Aanzicht vanuit de Dorpsstraat;
- Langsparkeren aan de Heuvel maakt plaats voor verblijfsgebied / terrassen;
- Entreegebied van het parkeerterrein;
- Suggestie inrichting van de Heuvel verkeersplein aanpassen naar verblijfsgebied o.a. door autoluw maken noordzijde, vergroening en herinrichting van de Heuvel.

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Transformatie – Dorpsstraat 54

Oplossen huidige Jumbo locatie

Het streven is om de locatie van de huidige Jumbo aan de Dorpsstraat 54 te transformeren naar ca. 10 grondgebonden woningen.

Suggestie herontwikkeling Dorpsstraat 54 met grondgebonden woningen



RIALTO
vastgoedontwikkeling

Transformatie – Dorpsstraat 54



Suggestie herontwikkeling Dorpsstraat 54 met grondgebonden woningen

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Centrumplan ‘De Heuvel’ juni 2021

Aanpast schetsontwerp
Centrumplan – De Heuvel
Juni 2021

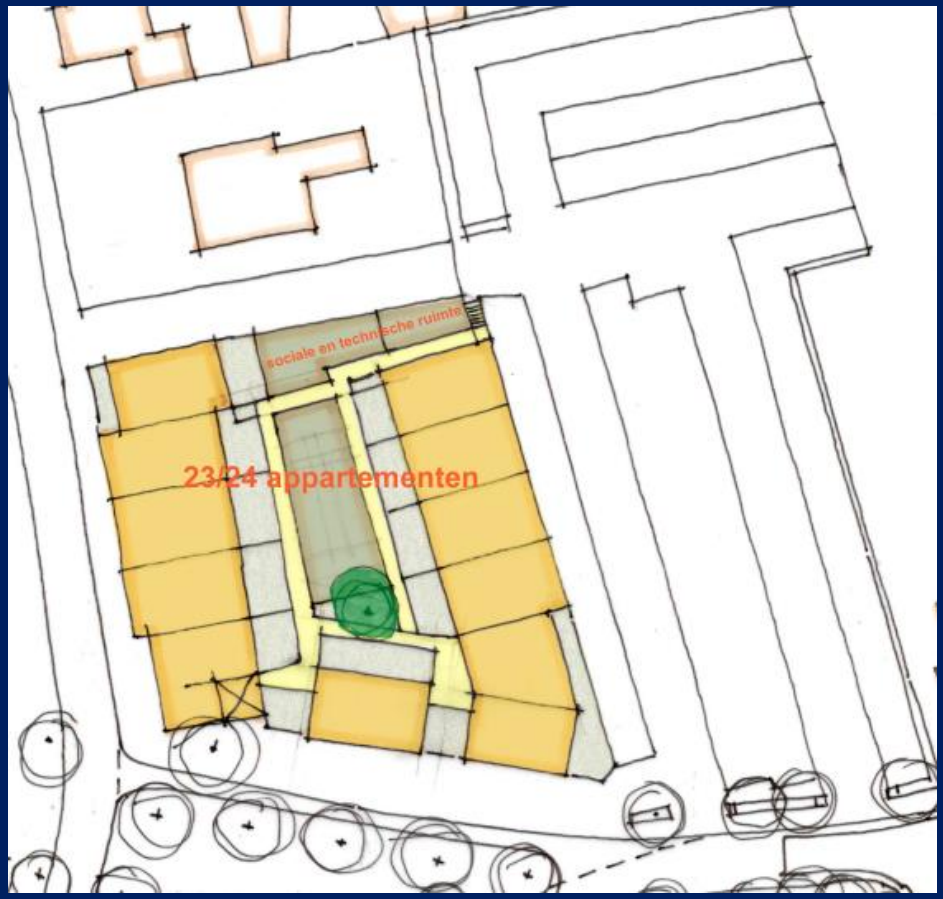


Begane grond

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Centrumplan ‘De Heuvel’ juni 2021

Aanpast schetsontwerp
Centrumplan – De Heuvel
Juni 2021



1e verdieping

RIALTO
vastgoedontwikkeling

Uitwerking Gevels







RIALTO
vastgoedontwikkeling

Nog verder uit te werken

- Architectuur

- Stedenbouwkundige / landschappelijke opzet van het parkeerterrein

Mogelijke suggestie parkeerplaats:

- *Relatie met het Jachthuis, Poort van Ribbius, Prinsenhof en Hof van Coppens;*
- *Bomenrij aan beide zijden op de parkeerplaats;*
- *Lijnen doortrekken door diversiteit in bestrating;*
- *Ribbiusstraat afschermen met een poort (metselwerk en hekwerk);*
- *Prinsenpoorten aan weerszijden voorzien van pilaster met ornament.*







RIALTO

vastgoedontwikkeling



Houdoe en bedankt !