Zaaknummer: 22697-2021
Documentnummer: 22697-2021:533122

Laarbeek Waterpoort van de Peel

MEMO

Aan:	leden van de gemeenteraad
Van:	Rik van Hout
Betreft:	raadsbrede informatieavond op 8 juni 2021 over het Centrumplan Lieshout
Datum:	3-06-2021
Afschrift:	College, Rialto BV, Stichting Plan Lieshout

Aanleiding

Op 8 juni 2021 is een raadsbrede informatieavond belegd voor de presentatie van de twee plannen voor de Heuvel in Lieshout. Rialto BV is sinds 2017 bezig met planvorming voor herontwikkeling van dit gebied. In maart 2021 heeft een aantal bewoners uit Lieshout, verenigd in Stichting Plan Lieshout zich bij de gemeenteraad gemeld met de vraag of er een alternatief plan gemaakt kan worden. De raad heeft hiervoor de ruimte geboden. Op 19 mei is dat document opgeleverd. De betreffende documenten zijn als *bijlage 1* (Plan Rialto BV) *en bijlage 2* (Stichting Plan Lieshout) bijgevoegd. Beide plannen hebben tot doel het centrum van Lieshout te verlevendigen. De wijze waarop men dat voor ogen heeft verschilt.

Het college heeft nog geen inhoudelijk standpunt ingenomen over de plannen. Om de raadsleden optimaal te faciliteren zijn in overleg met beide initiatiefnemers externe adviezen van onafhankelijke deskundigen ingewonnen over de plannen. Die reacties zijn als bijlagen bij deze memo gevoegd. Aan planologisch adviesbureau BRO is de vraag gesteld op welke wijze een dorpscentrum kan worden verlevendigd en wat daarvoor relevante overwegingen zijn . In het verlengde daarvan heeft BRO een beschouwing van beide voorstellen gedaan. Daarnaast heeft stedenbouwkundig supervisor de heer A. Dieleman op beide plannen een stedenbouwkundige analyse gemaakt. Tenslotte is er een korte analyse gemaakt of er uit juridisch oogpunt privaatrechtelijke belemmeringen zijn voor de uitvoering van de projecten.

Proces

Na de presentatieavond bereidt het college voor het Centrumplan Lieshout een kaderstellend besluit voor over een aantal samenhangende onderwerpen. Het voorstel zal zijn dat dit kaderstellende besluit door de gemeenteraad vastgesteld wordt.

Er wordt een voorstel voorbereid over het vaststellen van uitgangspunten voor:

- Herontwikkeling van de noordflank Heuvel;
- Herontwikkeling van het perceel Dorpsstraat 54;
- Herinrichting van de openbare ruimte Heuvel en directe omgeving;
- Integrale parkeeroplossing voor de diverse ruimtelijke ontwikkelingen.

Het commissievoorstel en bijbehorend raadsvoorstel is geagendeerd voor de Commissie Ruimtelijk Domein van 21 juli 2021 en de gemeenteraad van 9 september 2021. De presentatieavond van 8 juni heeft als doelstelling dat de raadsleden goed en volledig geïnformeerd zijn over alle aspecten van de beide plannen zodat vervolgens de politieke

discussie op 21 juli en 9 september gevoerd kan worden. Het college organiseert na 8 juni een tweetal inloopmomenten voor de inwoners in het Bavaria Brouwerijcafé in Lieshout.

Bijlage 3 is de analyse d.d. 3 juni 2021 van planologisch advies bureau BRO waarin beide plannen zijn beschouwd op de vraag of het betreffende voorstel leidt tot een levendig, vitaal en toekomstbestendig centrum van Lieshout.

Bijlage 4 is de stedenbouwkundige analyse van de supervisor. De stedenbouwkundige reactie bevat zes paragrafen;

- Het plan in relatie tot de cultuurhistorie van de omgeving;
- Het stedenbouwkundig plan zoals geschetst;
- De architectuur op stedenbouwkundig niveau (architectuur op grote lijnen);
- De landschappelijke invulling in en rondom het plangebied;
- De verkeerskundige invulling in en rondom het plangebied;
- De sociale component van de stedenbouw.

<u>Juridische beschouwing</u>
Onderdeel van de beschouwing is ook de toets of de betreffende voorstellen juridisch uitvoerbaar zijn. Onderstaand wordt kort geduid of er privaatrechtelijke belemmeringen zijn voor de realisatie van de plannen. *Bijlage 5* is een overzichtskaartje van het plangebied. Voor perceel Heuvel 6 heeft het college overeenstemming bereikt met de huidige eigenaar V.O.F. Profile De Concurrent over aankoop van het perceel. De gemeenteraad krijgt hierover in zijn vergadering van 9 september 2021 een voorstel tot instemming met deze strategische aankoop. Heuvel 7 is eigendom van de gemeente. Heuvel 8 is eigendom van Bavaria BV. De percelen Heuvel 10-11, Dorpsstraat 2 en Dorpsstraat 54 zijn eigendom van Rialto BV.

In het plan van Rialto BV worden de opstallen van **Heuvel 6** verwijderd ten faveure van een openbare parkeerplaats. In het plan van Rialto BV is circa 420 a 450 m2 ruimte voor centrumvoorzieningen gepland. Rialto BV heeft met de huidige eigenaar van Heuvel 6 besproken dat men met een soortgelijke vorm van bedrijfsvoering kan terugkeren in deze commerciële plint. In het plan van Stichting Plan Lieshout wordt de bedrijfsruimte verwijderd voor parkeren en blijft de winkel staan. In het plan verandert de winkel in een woning. In het plan is geen detailhandel opgenomen dus is er nog geen alternatieve ruimte opgenomen voor de huidige eigenaar.

Bavaria BV, eigenaar van perceel **Heuvel 8**, is over de plannen geïnformeerd en heeft op 1 juni bij mail een reactie gestuurd *(bijlage 6).*

Rialto BV is eigenaar van de percelen **Heuvel 10-11** (v/m Rabobankgebouw), **Dorpsstraat 2** (v/m burgemeesterswoning**) en Dorpsstraat 54** (huidige supermarktlocatie). Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor uitvoering van Plan Rialto. Stichting Plan Lieshout heeft op pagina’s 17 en 18 van haar voorstel een uitwerking met onderbouwing gemaakt van het plan. Het betreft een integraal en totaalplan dat op alle hiervoor genoemde kadastrale percelen is geprojecteerd. Met initiatiefnemers is bij de start alsmede gedurende het proces meerdere keren aangegeven dat het omwille van de juridische uitvoerbaarheid essentieel is dat een eigenaar akkoord is indien op haar grondeigendom wordt getekend. Uit de mails van

14 april 2021 en 3 juni 2021 van Rialto BV *(bijlagen 7 en 8)*, gericht aan initiatiefnemers van Stichting Plan Lieshout blijkt dat deze instemming er niet is.

Dorpsstraat 54

In het Plan Rialto verplaatst de supermarkt van Dorpsstraat 54 naar de Heuvel en wordt de vrijkomende ruimte herontwikkeld voor woningbouw. In het voorstel van Stichting Plan Lieshout blijft de supermarkt op perceel Dorpsstraat 54 gevestigd en wordt in tekst een ontwikkeling geschetst waarbij de winkel op deze plek met een uitbreiding toekomstbestendig gemaakt. Jumbo Veghel heeft hierover bij brief van 3 juni 2021 gereageerd *(bijlage 9).*

Bijlagen

1 Plan Rialto BV
2 Plan Initiatiefgroep Lieshout
3 Analyse adviesbureau BRO 3 juni 2021
4 Analyse stedenbouwkundig supervisor 3 juni 2021
5 Overzichtskaartje
6 Mail Bavaria 1 juni 2021
7 Mail Rialto BV aan Stichting Plan Lieshout 14 april 2021
8 Mail Rialto BV aan Stichting Plan Lieshout 3 juni 2021
9 Mail Jumbo Veghel 2 juni 2021