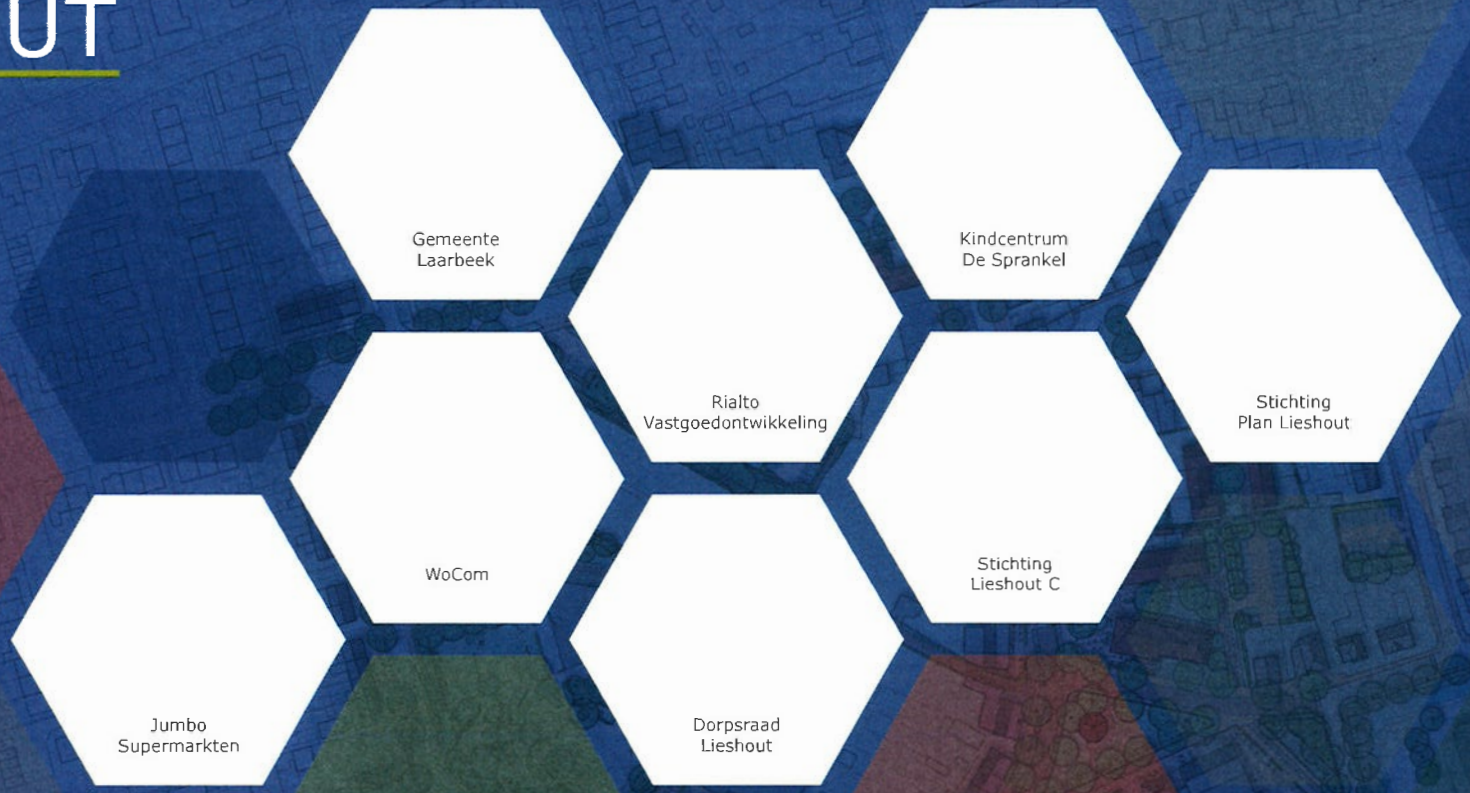
CENTRUM ONTWIKKELING LIESHOUT

"WIJ ZETTEN ONZE HANDTEKENING OM SAMEN TE WERKEN AAN HET VERBETEREN, VERLEVENDIGEN EN VERFRAAIEN VAN HET CENTRUM VAN LIESHOUT"



16 APRIL 2025

SAMENWERKINGSVERKLARING

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

Samen bouwen aan het centrum van Lieshout

Overkoepelende Samenwerkingsverklaring Centrumontwikkeling Lieshout

Project Centrumontwikkeling Lieshout

Overwegingen

In maart 2021 is na de oprichting van Stichting Plan Lieshout door de gemeente Laarbeek gestart met een gewijzigd proces om te komen tot een integrale en breed gedragen visie voor het centrum van Lieshout gericht op het creëren van levendigheid op en rond de Heuvel, een toekomstbestendige fullservice supermarkt in het centrum, toevoeging van groen in kwantitatief en kwalitatief opzicht en nieuwbouw van woningen in diverse categorieën.

In het project Centrumontwikkeling Lieshout hebben verschillende partijen belangen. In dit document spreken partijen hun intenties over en weer uit over het project. Dit document geeft een globaal overzicht van de verschillende rollen van de stakeholders die betrokken zullen zijn bij de herontwikkeling van het centrum van Lieshout.

Doel van de samenwerkingsverklaring

Deze samenwerkingsverklaring is een samenvatting op hoofdlijnen van eenieders rol. De concrete uitwerking vindt plaats in aanvullende anterieure overeenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten tussen de partijen en de gemeente afzonderlijk.

De opgave in essentie

- Noordflank Heuvel: Gebouw voormalige Rabobank staat leeg en vraagt om nieuwe invulling, inclusief de 'grindbak' van Bavaria. De voormalige fietsenwinkel op Heuvel 6 is door de gemeente aangekocht en wordt tijdelijk gebruikt ten behoeve van 'placemaking'. Dit gebied wordt herontwikkeld voor woningbouw, het grand-café Coppens en parkeerplaatsen.
- Dorpsstraat 54a: Betreft de huidige Jumbo supermarkt. Nadat er overeenstemming is bereikt met Jumbo over de relocatie wordt deze gesloopt en hier worden woningen teruggebouwd. Getracht wordt een aantal aangrenzende particuliere tuinen aan te kopen zodat het plangebied voor woningbouw groter wordt.
- Floreffeplein: Hier wordt een nieuwe toekomstbestendige fullservice supermarkt gevestigd met een openbaar parkeerterrein ten behoeve van bezoekers van de supermarkt. Het betreft het verplaatsen van de Jumbo supermarkt gelegen aan de Dorpsstraat 54a.
- Heuvel: Transformeren van hét cultuurhistorisch dorpshart tot een plek voor ontmoeten, verblijf en evenementen.
- Moreeshof/Klumper: De parkeerplaatsen die vervallen op de Noordflank Heuvel terugbrengen aan de Klumper en achter het Moreeshof.
- Groencompensatie voor het verdwijnen van het groen op het Floreffeplein wordt gevonden bij de herinrichting van de Heuvel, de herinrichting van de voorzijde Grotenhof en gedeeltelijk op de op termijn vrijkomende locatie De Wieken 38.

Locaties (bijlage)	Ontwikkeling
1. Heuvel	Herinrichting openbare ruimte
2. Noordflank Heuvel	Realiseren 21 woningen, grand café Coppens en openbare parkeerplaatsen
3. Moreeshof	Uitbreiden en openbaar toegankelijk maken bestaande parkeerplaats
4. Perceel aan de Klumper	Realiseren openbare parkeerplaatsen
5. Floreffeplein	Nieuwe locatie ten behoeve van de verplaatsing van de Jumbo supermarkt. In de vorm van een toekomstbestendige supermarkt met aanhorigheden zoals openbare parkeerplaatsen voor bezoekers van de supermarkt
6. Dorpsstraat 54a	Realiseren minimaal 10 en bij voorkeur 29 woningen
7. Grotenhof/Kerkhofpad	Herinrichting openbare ruimte
8. De Wieken 38	Groencompensatie en in beperkte mate woningbouw
9. Dorpsstraat 17-19	Realiseren 9 woningen
10. Baverdestraat	Realiseren 38 woningen
11. Baverdestraat II	Realiseren 12 woningen
12. Heuvel 2 achterzijde	Realiseren 2 woningen
13. Heuvel 3 achterzijde	Realiseren 4 woningen

Procedure

De gemeenteraad van Laarbeek heeft eerder op 15 december 2022 en 15 juni 2023 kaderstellende besluiten genomen over de uitwerking van het project Centrumontwikkeling Lieshout. Er wordt nu toegewerkt naar een alomvattend en definitief raadsbesluit over het project. Dat raadsbesluit is beoogd op 2 oktober 2025. Voordat de raad een besluit neemt, zal duidelijk moeten zijn wie wat waar doet en welke afspraken daaraan ten grondslag liggen. Deze samenwerkingsverklaring is een samenvatting op hoofdlijnen van eenieders rol. De concrete uitwerking vindt plaats in aanvullende anterieure overeenkomsten en samenwerkingsovereenkomsten tussen de partijen en de gemeente afzonderlijk . Nadat de raad op 2 oktober 2025 het definitieve 'go' op dit project heeft gegeven, worden twee planologische procedures voorbereid:

- Herontwikkeling Noordflank Heuvel in combinatie met het perceel aan de Klumper en het Moreeshof (inclusief Heuvel 3);
- Herontwikkeling van de percelen Floreffeplein en Dorpsstraat 54a in combinatie met groencompensatie op perceel De Wieken 38.

Separaat worden planologische procedures voorbereid en opgestart voor de herontwikkeling van De Wieken 38, Dorpsstraat 17-19 en Baverdestraat II. Voor de Baverdestraat en achterzijde Heuvel 2 zijn de planologische procedures reeds opgestart c.q. afgerond. Er zijn geen onderlinge dwarsverbanden of verplichtingen.

Partijen

- **Rialto Vastgoedontwikkeling B.V.:**
  - Ontwikkelt de Noordflank Heuvel samen met de Gemeente.
  - Ontwikkelt namens Corsa Vastgoed B.V. de locatie aan de Dorpsstraat 54a. Corsa Vastgoed B.V. is de eigenaar van deze locatie en verhuurt deze aan Jumbo Supermarkten B.V. De (huidige) supermarktlocatie, mogelijk inclusief een aantal aangrenzende tuinen, wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie met 10 vrije sector koopwoningen. Indien de naastgelegen percelen erbij kunnen worden betrokken dan zal het programma bestaan uit 10 betaalbare- en 19 vrije sector koopwoningen.
  - Realiseert in samenwerking met Jumbo Supermarkten B.V. een supermarkt op het Floreffeplein ten behoeve van de verplaatsing van de bestaande Jumbo supermarkt. De supermarkt heeft een bruto vloer oppervlak (bvo) van 1.600 m2 (footprint 1.500 m2 + 100 m2 bvo op verdieping).
  - Realiseert 73 openbare parkeerplaatsen (68 parkeerplaatsen op het Floreffeplein en 5 parkeerplaatsen in de Floreffestraat) ten behoeve van de bezoekers van de supermarkt.
  - Bouwt of laat bouwen 3 sociale en 11 betaalbare koopwoningen op de Noordflank Heuvel.
  - Bouwt of laat bouwen 5 vrije sector koopwoningen in het hofje van de Noordflank Heuvel (+1 bouwkavel in ruil voor kavel voor parkeerplaatsen in de Klumper).

- **Gemeente:**
  - Overwegend faciliteren van de herontwikkeling van Dorpsstraat 54a van supermarktlocatie naar woningbouwlocatie minimaal 10 maar bij voorkeur 29 koopwoningen en stelt haar grondpositie wederom beschikbaar als openbaar gebied.
  - Verkoopt grond op het Floreffeplein aan Rialto voor het verplaatsen van de supermarkt en wordt na oplevering eigenaar van minimaal 73 parkeerplaatsen op het Floreffeplein en aan de Floreffestraat.
  - Levert bouwrijpe grond aan Stichting Lieshout C voor de realisatie "boerderij Coppens" van 350 m2 met buitenterras van 250 m2.
  - Heeft een actieve dan wel faciliterende rol bij de gebiedstransformatie op en rondom de Heuvel, met als doel een aantrekkelijk beleefplein te creëren dat ontmoeting stimuleert.
  - Realiseert de tijdelijke herinrichting van de Heuvel.

- Realiseert de definitieve herinrichting van de Heuvel, voorzijde Grotenhof en Kerkhofpad.
- Brengt een gedeelte van perceel Heuvel 6 in. Dit maakt onderdeel uit van het plangebied van de Noordflank Heuvel.
- Realiseert in het Moreeshof een parkeerterrein met 62 openbare parkeerplaatsen.
- Start een tender gericht op de verkoop van bouwrijpe grond voor de realisatie van 9 betaalbare koop- en 7 vrije sector koopwoningen aan de Baverdestraat.
- Draagt zorg voor een gedeelte van de kwalitatieve en kwantitatieve groencompensatie en onderzoekt de haalbaarheid van de realisatie van sociale huurwoningen op een gedeelte van de op termijn vrijkomende locatie De Wieken 38

- **Jumbo Supermarkten B.V.**
  - Is huurder van de huidige supermarkt aan de Dorpsstraat 54a welke wordt geëxploiteerd door haar franchise ondernemer de heer Van den Bogaard
  - Maakt afspraken met Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. en Corsa Vastgoed BV met betrekking tot de relocatie van haar supermarkt aan de Dorpsstraat 54a naar de nieuw door Rialto Vastgoedontwikkeling B.V. te realiseren supermarkt aan het Floreffeplein
  - Exploiteert en huurt na verplaatsing de nieuwe toekomstbestendige full service supermarkt op het Floreffeplein
  - Onderzoekt of zij een financiële bijdrage aan de supermarktontwikkeling van Rialto Vastgoedontwikkeling kan doen

- **WoCom**
  - Maakt het mogelijk dat het bestaande parkeerterrein aan het Moreeshof openbaar toegankelijk wordt en kan worden uitgebreid tot in totaal 62 openbare parkeerplaatsen
  - Bouwt of laat bouwen 22 sociale huurwoningen aan de Baverdestraat
  - Bouwt of laat bouwen 12 sociale huurwoningen aan de Baverdestraat II
  - Wordt intensief door de gemeente betrokken bij zoeklocaties voor sociale huurwoningen elders in de kern van Lieshout

- **Kindcentrum De Sprankel**
  - Draagt zorg voor een gedeelte van de kwalitatieve en kwantitatieve groencompensatie aan de voorzijde van het gebouw aan het Grotenhof
  - Streeft naar centralisatie van beide basisonderwijslocaties wat tot gevolg heeft dat de verwachting is dat locatie De Wieken 38 op termijn vrijkomt waardoor dit perceel grotendeels kan worden ingezet voor groencompensatie

- **Stichting Lieshout C**
  - Koopt 600 m2 grond (350 m2 voor het pand en 250 m2 buitenruimte voor een terras) van de Gemeente voor de realisatie van "grand-café Coppens"
  - Onderschrijft de conclusies van het rapport "Horeca-ontwikkeling aan de Heuvel" van bureau Van Spronsen & Partners en spreekt de intentie uit het nieuw te realiseren pand conform deze visie en de bestemming "Centrum" uit het geldende bestemmingsplan Kom Lieshout ten gunste van het dorp te ontwikkelen en commercieel te (laten) exploiteren.
  - Wordt, gelet op haar statuten, actief en duurzaam door de gemeente betrokken bij de concretisering van de plannen om het gebied op en rondom de Heuvel te verlevendigen.

- **Stichting Plan Lieshout**
  - Spreekt uit naar tevredenheid betrokken te zijn bij het proces om te komen tot een integrale en in Lieshout breed gedragen visie voor het centrum van Lieshout en herkent zich in het Ruimtelijk kader Centrumontwikkeling Lieshout d.d. 15 april 2025.
  - Geeft aan dat het doel van de oprichting van de stichting is bereikt en dat na ondertekening van de verklaring de stichting ophoudt te bestaan.

- **Dorpsraad Lieshout**
  - Spreekt uit betrokken te zijn bij het proces om te komen tot een integrale en in Lieshout breed gedragen visie voor het centrum van Lieshout en herkent zich in het Ruimtelijk kader Centrumontwikkeling Lieshout d.d. 15 april 2025
  - Gaat, net als voorheen, toezien op het proces in het vervolg van het traject van dit plan
  - Gaat waar nodig kijken hoe partijen bij elkaar gebracht kunnen worden om voortgang te houden in het traject

Status samenwerkingsverklaring, aansprakelijkheid en schadevergoeding

Aan de samenstelling van dit document is de grootst mogelijke zorg besteed. Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Tot slot betreffen de afspraken binnen deze samenwerkingsverklaring géén bindende afspraken, totdat dit nadrukkelijk in een (afzonderlijke) overeenkomst wordt geregeld, zoals toegelicht in de disclaimer. Derhalve kan er op grond van deze samenwerkingsverklaring dan ook op geen enkele wijze een plicht tot nakoming van de - in intentie gemaakte - afspraken of een plicht tot schadevergoeding ontstaan.

Bijlagen

1. **Totaalkaart met projecten**
2. **Overzicht met woningbouwplannen**

Getekend op 16 april 2025 te Lieshout,

Namens het college van burgemeester en wethouders, wethouder de heer R. van den Berkmortel



Namens Rialto Vastgoedontwikkeling B.V., directeur de heer C. (Kees) Schipper



Namens Jumbo Supermarkten B.V., mevrouw W. Noordermeer (Acquisition & Development Manager) en de heer D. Corstjens (Senior Asset Manager)



Namens woCom, directeur-bestuurder de heer M.H. Biemans



Namens Kindcentrum De Sprankel, directeur mevrouw G. Verhagen



Namens Stichting Plan Lieshout, de heren T. van Bommel en E. Caelen



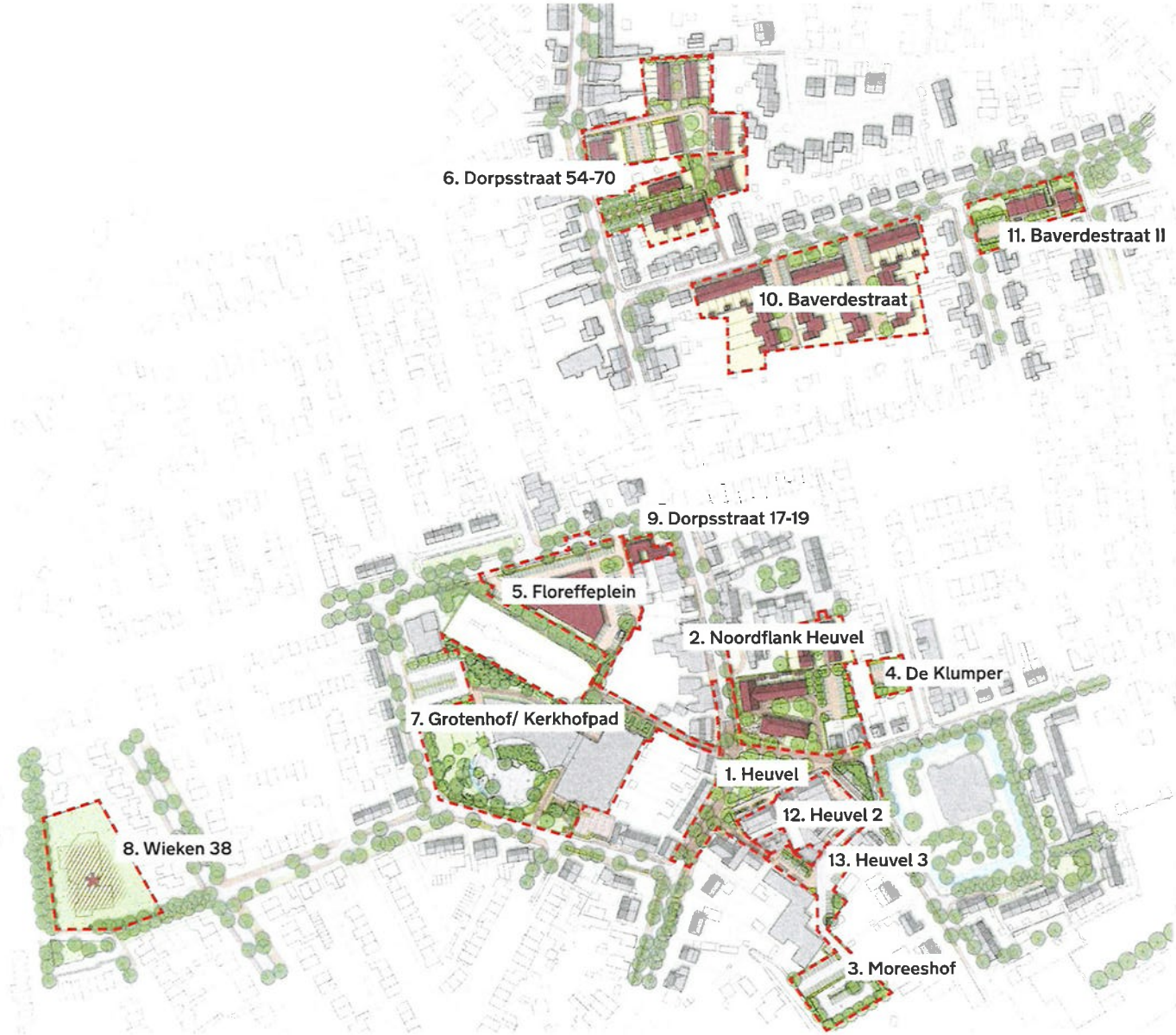
Namens Dorpsraad Lieshout, bestuurslid mevrouw A. Sterken



Namens Stichting Lieshout C, de heren T. van Bommel en E. Caelen



Centrumplan Lieshout | totaalkaart projectlocaties



Locaties	*Ontwikkeling*
1. Heuvel	Herinrichting openbare ruimte
2. Noordflank Heuvel	Realiseren 21 woningen, grand café Coppens en openbare parkeerplaatsen
3. Moreeshof	Uitbreiden bestaande openbare parkeerplaats
4. Perceel aan de Klumper	Realiseren openbare parkeerplaatsen
5. Floreffeplein	Nieuwe toekomstbestendige supermarkt met openbare parkeerplaatsen
6. Dorpsstraat 54-70	Realiseren 10 woningen, mogelijk 29 woningen
7. Grotenhof/Kerkhofpad	Herinrichting openbare ruimte
8. De Wieken 38	Groencompensatie en in beperkte mate woningbouw
9. Dorpsstraat 17-19	Realiseren 9 woningen
10. Baverdestraat	Realiseren 38 woningen
11. Baverdestraat II	Realiseren 12 woningen
12. Heuvel 2 achterzijde	Realiseren 2 woningen
13. Heuvel 3 achterzijde	Realiseren 4 woningen

Woningbouwprogramma Lieshout

	Noordflank Heuvel	Dorpsstr. 54-70	Dorpsstr. 17-19	Baverdestr. (netto)	Servaasstr. (netto)	Heuvel 3	Heuvel 2	Zoekopgave					
sociale koop	3								**3**	3%	sociaal	33%	72%
sociale huur				9	8	4		10	**31**	30%			
betaalbare koop	12	10		9			2		**33**	32%	betaalbaar	39%	
middenhuur			8						**8**	8%			
vrij sector koop	6	19		4					**29**	28%	vrije sector	28%	28%
	21	**29**	**8**	**22**	**8**	**4**	**2**	**10**	**104**	100%		100%	100%

- 72% betaalbaar
- 33% sociaal, waarvan 30% huur
- Zoekopgave met woCom: 10 woningen