

Commissievergadering RZ

Centrumontwikkeling Heuvel Lieshout

Woensdag 16 september 2020



Agenda

- Proces
- Overwegingen
- Uitgangspunten
- Concept-plan
- Planning



Structuurvisie 2010

'Het hart van Lieshout – De Heuvel – klopt niet. Ondanks de herinrichting van de kiosk en omgeving dreigt functionele ontzieling. De gemeente zal initiatieven in de pleinwanden die een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van het centrum, vanuit een positieve grondhouding in raad en daad ondersteunen'.

→ Gewacht op de markt (eigenaren, ontwikkelaars, investeerders)



Impasse doorbroken

- Zes jaren geen belangstelling vanuit markt in ontwikkeling
- Gemeente → initiatief
- Let op: geen grondpositie gemeente (→ geen aanbestedingsmogelijkheid)



Rialto Vastgoedontwikkeling

- Veel ervaring met centrumontwikkeling
- Kleine en middelgrote dorpen
- Groot netwerk
- Intentie-overeenkomst juni 2017



Proces

- Tijdsverloop 2017 - 2020
- Onderhandelingen met emotie
- Verplaatsen in situatie eigenaren
- Aankoop voormalige
burgemeesterswoning Dorpsstraat 2 (door
Rialto)



Architectenselectie

- 4 bureaus (met supermarkt-ervaring)
- Gekozen voor DSA (Gerard Derks)
- Artist impressions - geen definitief plan en geen gedetailleerde gevelbeelden



Klankbord

- maart en juni 2020 → Dorpsraad, LIMO en heemkundevereniging
- juni 2020 → direct aanwonenden
- juli 2020 → Bavaria (SFB)
- September 2020 → KBO

Later: inloopavond voor een ieder.



Studiegebied



Overwegingen

- Dynamiek is verschoven van Heuvel naar Dorpsstraat
- Voormalige Rabobank oogt gedateerd en vermoeid
- Hardnekkige leegstand
- Potentiële inbreidingslocaties in Lieshout schaars (woningbouw)
- Huidige supermarkt heeft door gebrek aan expansieruimte geen toekomstperspectief ('op slot')
- Lieshout voorzien van modern medisch centrum en Dorpshuis



Plan

- Supermarkt (1600 m² bvo)
- 450 m² (winkels of dienstverlening)
- 20 appartementen
- 120 parkeerplaatsen (waarvan 95 openbaar toegankelijk)



Waarom een supermarkt?

- Hardnekkig misverstand: centrumontwikkeling is een melkkoe
- Investerings grondverwerving: 2,3 mio
- + explosief gestegen bouwkosten
- Sterke economische drager nodig → supermarkt



Uitgangspunten

- Nieuwe architectuur passend in context
- Supermarkt dient zich ingetogen te presenteren
- Voldoende parkeerplaatsen (plan zelfvoorzienend) en openbaar toegankelijk



Concept-plan



Historische analyse



Massastudie



Massastudie



Huidige situatie



Artist impression



Huidige situatie



Artist impression



Huidige situatie



Artist impression



Referenties



Ruimtelijk voordeel

Supermarkt Heuvel als middelpunt van concentratie ouderen:

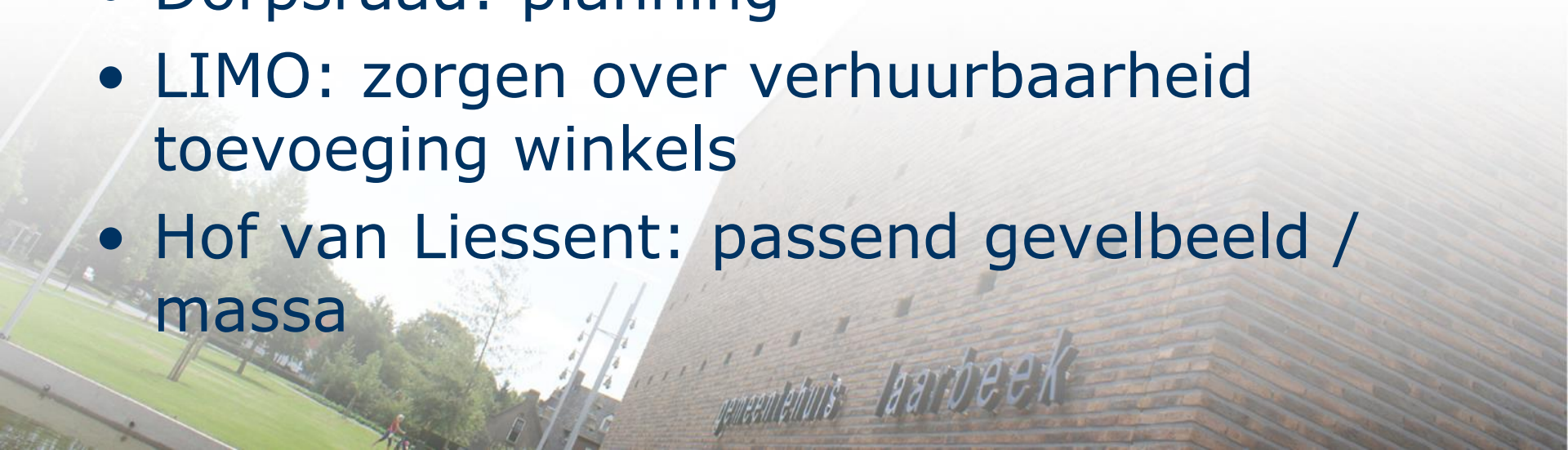
- Prinsenhof
- Klumper
- Franciscushof (mits veilige oversteek)

→ Dagelijkse tijdsbesteding / sociale contacten



Reacties op plan

- Aanhechting plan aan percelen omwonenden
- Supermarkt te groot voor Lieshout
- Toename aantal verkeersbewegingen
- Is gekeken naar een alternatieve invulling
- Dorpsraad: planning
- LIMO: zorgen over verhuurbaarheid toevoeging winkels
- Hof van Liessent: passend gevelbeeld / massa



Omvang supermarkt

	plaats	aantal inwoners	formule	WVO in m2	BVO in m2	inwoners/ supermarkt	m2 WVO/ inwoner
1	Beek en Donk	10.390	Jumbo	1.100	1.500	3.463	0,29
			Jan Linders	954	1.300		
			Plus	1.000	1.350		
2	Aarle Rixtel	5.675	McD	1.148	1.600	2.838	0,35
			Aldi	850	1.200		
3	Stiphout	5.214	Jumbo	892	1.300	5.214	0,17
4	Breugel	4.750	Coop	870	1.250	4.750	0,18
5	Gemert	16.670	Albert Heijn	1.450	1.900	4.168	0,29
			Jumbo	1.275	1.750		
			Lidl	905	1.250		
			Nettorama	1.205	1.650		
6	Sint Oedenrode	18.160	Albert Heijn	860	1.250	3.632	0,30
			Aldi	750	1.100		
			Jumbo	1.440	1.900		
			Jumbo	925	1.300		
			Lidl	1.400	1.950		
7	Bakel	5.880	Aldi	650	1.000	2.940	0,38
			Jumbo	1.578	2.050		
	totaal	66.739		19.252	26.600		
	Gemiddeld			1.070	1.478	3.708	0,29
	Lieshout						
	nu	4.295	Jumbo	940	1.250	4.295	0,22
	toekomst		Jumbo	1.150	1.600	4.295	0,27

Ontwikkelingen supermarkt

- Opwaartse trend BVO / WVO
- Meer comfort
- Meer keuze
- Meer vers



Verhuurbaarheid winkels

- Huurprijzen onder-marktconform
- Winkels of publiekgerichte en niet-publiekgerichte dienstverlening
- Netwerk Rialto



Passend gevelbeeld

Ateliersessie:

- Architect
- Supervisor beeldkwaliteit
- 't Hof van Liessent
- Bond Heemschut
- Rialto Vastgoedontwikkeling
- gemeente

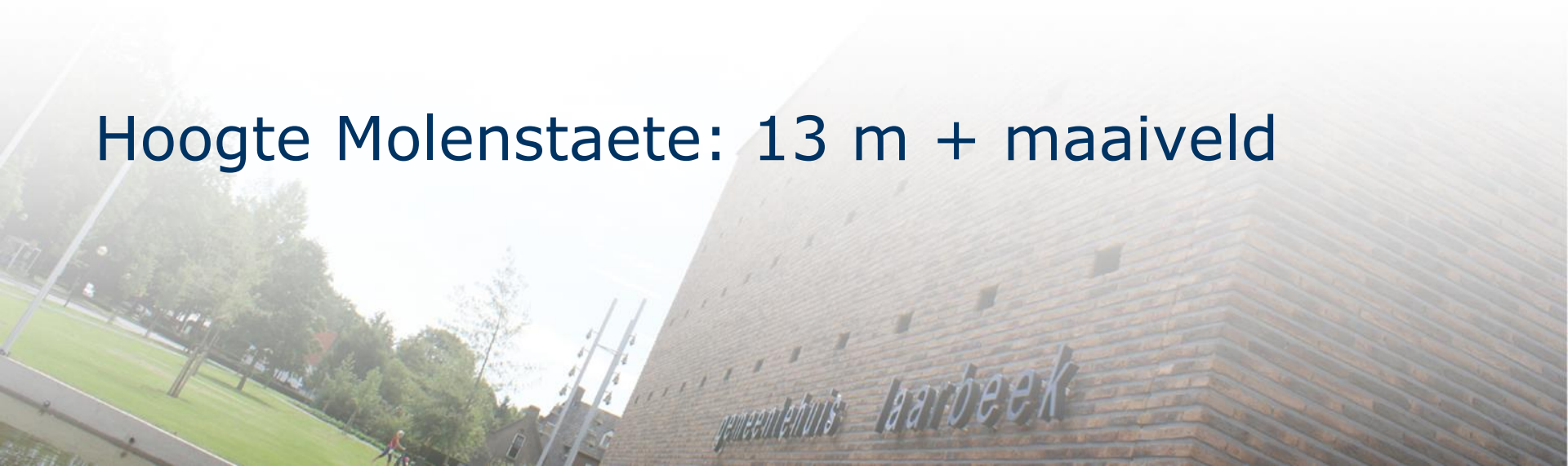


Vergelijking bouwhoogte

Beoogde hoogte plan: 12.00 m + maaiveld

Hoogte gemeentehuis: 12.70 m + maaiveld

Hoogte Molenstaete: 13 m + maaiveld



Overige aspecten

- Huidige locatie JUMBO
- Herinrichting Heuvel



Idee voor herinrichting Heuvel



Planning

- Verwerking reacties
- Verdere uitwerking plan
- Inloopavond voor een ieder
- Vaststelling bestemmingsplan → zomer 2021
- Oplevering plan → najaar 2022 (bij geen beroep!)

