

Raadsmemorandum Centrumontwikkeling Heuvel

Lieshout

Dinsdag 9 maart 2021

Het hart van Lieshout is in de loop der jaren leeggelopen. De detailhandel is opgeschoven naar de Dorpsstraat, de dynamiek is verdwenen, er is sprake van leegstand en nog altijd is er sprake van een aanzienlijke hoeveelheid doorgaand verkeer. Deze onwenselijke situatie is al in 2010 benoemd in de gemeentelijke Structuurvisie Groei in Balans. Hierin de is toezegging gedaan dat de gemeente passende initiatieven in de pleinwand zou ondersteunen. De markt heeft dus de mogelijkheid gehad om stedenbouwkundige ontwikkeling te entameren, maar heeft hiervan afgezien. De vermoedelijke reden is dat men geen levensvatbare kansen zag aan de Heuvel. Daarom heeft de gemeente in 2016 zelf een marktpartij benaderd om een haalbaarheidsonderzoek in te stellen. Met Rialto Vastgoed is een intentieovereenkomst aangegaan met als uiteindelijk maatschappelijk doel om het hart van Lieshout weer te laten kloppen, om het centrum weer vitaal te krijgen. De ontwikkeling biedt ook een kans om het dorp van twee binnendorpse woningbouwontwikkelingen te voorzien, en daarmee de behoefte aan seniorenwoningen of -appartementen te lenigen. Hiermee kan binnen het dorp een belangrijke doorstroomreactie op gang worden gebracht.

Onderstaand zijn de belangrijkste elementen van de planvoorbereiding benoemd en van een stand van zaken voorzien. De volgende elementen passeren de revue:

- A - Planontwikkeling
- B - Grondverwerving
- C - Parkeren
- D - Herinrichting Heuvel
- E - Huidige locatie JUMBO
- F - Bestuurlijk proces
- G - Overzicht vragen en antwoorden Commissie Ruimtelijke Zaken en gemeenteraad

A - Planontwikkeling

Met Rialto Vastgoed is een intentieovereenkomst aangegaan. De samenwerkingsovereenkomst is onder constructie.

De heemkundevereniging 't Hof van Liessent heeft eerder kenbaar gemaakt zorgen te hebben over de impact van het plan (de artist-impressions van Rialto Vastgoed) op de dorpse uitstraling van het plein. Het gaat dan met name om massa, vorm en hoogte. De vereniging heeft de provinciale Bond Heemschut gevraagd om hierbij te assisteren.



Door middel van twee ateliersessies met de heemkundevereniging en de Bond Heemschut wordt gestreefd naar meer draagvlak. Idealiter wordt een creatieve werksessie georganiseerd met fysieke aanwezigheid van de deelnemers. Vanwege Coronamaatregelen is deze sessie nu driemaal uitgesteld, telkens hopen op spoedig betere tijden. Inmiddels heeft de eerste sessie op 18 februari jl. digitaal plaatsgehad. Deze sessie heeft al tot een aantal aanknopingspunten geleid om dichter tot elkaar te komen. De tweede sessie vindt plaats op dinsdag 16 maart 2021. We willen eerst pogen om overeenstemming te bereiken met de heemkundevereniging alvorens met een aangepast plan de omwonenden opnieuw te benaderen.

Op 9 december 2020 hebben de gemeente en ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte een samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarbij de gemeente kan beschikken over een voorfinanciering van € 1.200.000,-, mogelijk in te zetten op de onderhavige ontwikkeling. Dit bedrag is inmiddels op de gemeentelijke rekening ontvangen.

De gemeente heeft inmiddels twee Wob-verzoeken ontvangen met betrekking tot de onderhavige centrumontwikkeling.

B - Grondverwerving

Rialto Vastgoed heeft inmiddels de voormalige burgemeesterswoning vanwege de strategische ligging van de achtertuin aangekocht. Ook is Rialto een voorlopig koopcontract aangegaan met de eigenaar van het voormalig RABObankgebouw.

De gemeente heeft de woning Heuvel 7 onvoorwaardelijk aangekocht vanwege het gevaar dat dit perceel op de vrije markt door derden zou worden verworven. Dit zou de ontwikkeling aanzienlijk hebben gecompliceerd. Dit pand wordt thans anti-kraak bewoond.

C - Parkeren

Om bij verwerving van het parkeerterrein Bavaria (aan de overzijde van het Brouwerijcafé) deze parkeerplaatsen te kunnen compenseren, is de gemeente op zoek naar een alternatieve locatie. De gemeente is daarom in een vroeg stadium in contact getreden met vertegenwoordigers van de parochie Zalige Pater Eustachius. Met als doel om te onderzoeken of het gebied ten zuiden van de St. Servatiuskerk als parkeerterrein zou kunnen worden ingezet. De parochie heeft schriftelijk kenbaar gemaakt hiermee te kunnen instemmen. De kerk zou hierbij immers ook kunnen profiteren van de extra parkeerplaatsen bij bijvoorbeeld een drukbezochte kerkdienst.



Inmiddels zijn zorgen geuit over de aantasting van dit gebied dat als Groene Hoofdstructuur is aangemerkt. De Groene Hoofdstructuur zou enkel voor functiewijziging in aanmerking mogen komen indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang.

De zoektocht naar een geschikte en beschikbare parkeergelegenheid (aanvullend op het beoogde parkeerterrein binnen het projectgebied) is dus nog niet beëindigd.

D - Herinrichting Heuvel

De projectarchitect heeft - namens Rialto Vastgoed - bij de presentatie van het plan de ruimte genomen om ook een suggestie te doen voor de herinrichting van De Heuvel. Formeel maakt deze herinrichting geen deel uit van het plan voor supermarkt, dagwinkels en appartementen. Toch bevat het herinrichtingsplan enkele interessante elementen die - mits goed uitgewerkt - het ongewenst doorgaand verkeer voldoende kunnen ontmoedigen om voortaan een andere route te nemen. Het gaat om het verkeersluw maken van de zuidelijke tak van de Frankische driehoek. Deze zuidelijke tak zou ingezet kunnen worden voor de weekmarkt en als verblijfsgebied met terrassen, met alle recreatieve voordelen van dien.



E - Huidige locatie JUMBO

De bestaande JUMBO-vestiging aan de Dorpsstraat 54 heeft al een aantal jaren onze volle aandacht. Zonder interventie vormt de huidige invulling een procesrisico voor het nieuwe plan aan de Heuvel. Lieshout heeft distributie-planologisch niet de marktruimte voor twee supermarkten. Twee supermarktbestemmingen in Lieshout handhaven zou het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, kwetsbaar kunnen maken voor vernietiging bij de Raad van State.

Bovendien is sprake van een substantieel planschaderisico indien de huidige supermarktbestemming en/of detailhandelsbestemming zou worden ontnomen ('negatief bestemmen')

De locatie Dorpsstraat 54 biedt een uitgelezen kans om aan de kern een inbreidingslocatie voor woningbouw toe te voegen. Het ontbreekt Lieshout aan geschikte en beschikbare woningbouwlocaties. Bodemonderzoek heeft inmiddels aangetoond dat het perceel Dorpsstraat 54 voldoende schoon is voor het beoogde gebruik (woningbouw).

F - Bestuurlijk proces

De gemeenteraad is tot heden direct betrokken bij de Samenwerkingsovereenkomst met ontwikkelingsorganisatie Ruimte voor Ruimte. Op 27 augustus 2020 heeft de raad ingestemd met de bestedingsdoelen. In dit raadsvoorstel is de centrumontwikkeling slechts zijdelings aan de orde gesteld. De centrumontwikkeling behoort tot één van de mogelijke bestedingsdoelen. Verder is de commissie Ruimtelijke Zaken op 16 september 2020 uitgebreid geïnformeerd door middel van een presentatie. De raadsleden hebben deze presentatie eveneens ontvangen.

Formeel is de raad vanaf nu betrokken bij:

- de vaststelling van het bestemmingsplan. Er dienen in elk geval nog twee bestemmingsplannen te worden vastgesteld (centrumplan en huidige JUMBO-locatie). Mogelijk is nog een derde herziening noodzakelijk, afhankelijk van de gekozen aanvullende parkeerlocatie;
- de beschikbaarstelling van de bovengenoemde voorfinanciering (1,2 miljoen). De raad heeft te kennen gegeven zelf de ruimte te nemen om dit bedrag al of niet aan de centrumontwikkeling toe te wijzen, of aan de overige bestedingsdoelen.

Het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Rialto is de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

De formele behandelingen in de raad laten onverlet dat de raad ook nog via andere kanalen op andere momenten op de hoogte zal worden gebracht.

G - Overzicht vragen en antwoorden Commissie Ruimtelijke Zaken en gemeenteraad

Op de volgende pagina's zijn alle momenten en vragen gebundeld, waarbij de centrumontwikkeling Lieshout in de commissie Ruimtelijke Zaken en gemeenteraad aan de orde zijn geweest (vanaf 24 oktober 2013).

Raadsvergadering 24-10-2013

11a. Verzoek om nadere inlichtingen ex artikel 41 Reglement van orde.

De heer Swinkels geeft aan, dat de antwoorden van het college op de gestelde vragen formeel juist zijn. Naar aanleiding hiervan heeft hij echter een viertal aanvullende vragen. Enkele jaren geleden is op basis van een daartoe opgestelde visie gekozen voor de renovatie van De Heuvel in Lieshout. Hij vraagt of de sloop van de gebouwen en de aanleg van de parkeerplaats in lijn zijn met deze visie. Verder vraagt hij of datgene wat er niet gebeurt aan dorpsfevenementen in het oude gemeentehuis, in lijn is met die visie. Ook vraagt hij of de gemeente het initiatief wil nemen om met beide eigenaren tot plannen te komen die passen in die visie. Tot slot vraagt hij of het niet verstandig is om bij een aanvraag voor een sloopvergunning altijd te vragen naar wat ervoor in de plaats komt.

Wethouder Van Zeeland geeft aan dat de sloop van de gebouwen en de inrichting van de parkeerplaats niets van doen hebben met de door de heer Swinkels aangehaalde visie. Het is niet mogelijk om vooraf duidelijkheid te eisen over de invulling van gesloopte gebouwen. Wel dient men bij die invulling uiteraard rekening te houden met de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. In dit geval laat het bestemmingsplan de inrichting van een parkeerterrein toe.

Er wordt nog steeds gehandeld in lijn met de afspraken en de visie zoals die destijds met de betrokken partijen zijn gemaakt.

De voorzitter vult tot slot aan dat er inmiddels een concreet verzoek ligt om het oude gemeentehuis als trouwlocatie te mogen gebruiken. Met de eigenaar zal hierover overleg worden gevoerd.

Raadsvergadering 17-9-2015

15d. Aanvullende vragen naar aanleiding van antwoord college op artikel 41 vragen PNL over de Heuvel in Lieshout

Mevrouw Van der Zanden verwijst naar een onlangs genomen besluit van het college op een verzoek om appartementen te bouwen aan de Heuvel in Lieshout. Volgens haar strookt dat niet met het antwoord van het college op de door haar fractie gestelde vragen ex artikel 41. Zij vraagt of het college een visie heeft over de invulling van de Heuvel. Naar haar mening dient het college zich ruimdenkend op te stellen in deze. Tot slot vraagt zij wanneer het college in overleg gaat met alle belanghebbenden over de toekomst van de Heuvel.

De voorzitter wijst erop dat er wel degelijk sprake is van een verruiming van de mogelijkheden. In het besluit tot afwijzing van het verzoek is duidelijk aangegeven dat "in deze vorm" echter geen medewerking kon worden verleend.

Wethouder Van zeeland wijst erop dat het college bij een ingekomen verzoek alleen maar kan aangeven of een plan wel of niet voldoet aan het bestemmingsplan. De visie van het college is

verwoord in het komplan. Daarin zijn de mogelijkheden al verruimd. Het ingediende bouwplan voldeed echter ook niet aan het nieuwe komplan.

Hij zal binnen niet al te lange termijn een afspraak maken om met de belanghebbenden in gesprek te gaan.

Commissie RD 18-11-2015

14. Situatie Heuvel Lieshout.

Bij dit agendapunt zullen de vragen ex. Artikel 41 RvO van PNL en het antwoord van het college besproken worden.

PNL heeft antwoord gekregen. De heer Van Dijk pleit voor een visie. De heer Gruijters pleit voor visies voor alle kernen. Wethouder Van Zeeland stelt dat er al een visie is; Centrumplan Lieshout. Er kan al heel veel. Samen met LIMO, omgeving en centrummanagement wordt de visie opnieuw bekeken. Deze komt t.z.t. in de commissie terug. Hij verwijst ook nog naar de Retailnota.

Raadsvergadering 5-7-2018 (kadernota)

8. Voorstel tot vaststelling van de Kadernota 2019.

De heer Van der Heijden geeft zijn reactie op de kadernota waarin hij onder andere aandacht vraagt voor het verbeteren van de bereikbaarheid en blijvende aandacht voor duurzaamheid met een accent op de energietransitie. Terecht wordt extra aandacht besteed aan armoedebestrijding en aan het vrijmaken van financiële middelen voor het op peil brengen van de ambtelijke organisatie. Hij wil graag weten wat de stand van zaken is ten aanzien van de ontwikkeling van de Heuvel in Lieshout.

Wethouder Meulensteen is van mening dat de motie van het CDA in feite overbodig is omdat hij de intentie van de motie ondersteunt en dit meeneemt in de uitgangspunten visie buitengebied. Wat de Heuvel in Lieshout betreft geeft hij aan dat het college wat meer tijd nodig heeft vanwege de vereiste aandacht voor een goede parkeervoorziening. Hij hoopt dat er aan het eind van dit jaar duidelijkheid komt.

Commissie RD 12-9-2018

De heer Hendriks informeert naar de stand van zaken ten aanzien van het centrumplan Lieshout.

Wat het Centrumplan Lieshout betreft wordt een parkeerbalansonderzoek afgewacht. Daardoor zal de afgesproken planning niet gehaald worden. Dit is ook gecommuniceerd met betrokkenen. Het college hoopt aan eind van het jaar een keus te kunnen maken.

2^e Tussenrapportage 6-12-2018

Haalbaarheidsstudie Centrumplan Heuvel in Lieshout.

In mei 2017 is door de gemeente, Rialto Vastgoedontwikkeling BV en Stichting Centramanagement een intentie-overeenkomst getekend m.b.t. centrumplan Lieshout. In deze overeenkomst wordt partijen tot 1 juli 2018 de mogelijkheid geboden te onderzoeken of de ontwikkelingsvisie ruimtelijk, maatschappelijk, programmatisch en financieel-economisch haalbaar en uitvoerbaar is.

Commissie RD 18-2-2020

Mededelingen.

Wethouder Meulensteen deelt mee dat de laatste tijd meer belangstelling bestaat voor de ontwikkeling van de Heuvel in Lieshout. Hij verwacht binnen enkele maanden een voorstel aan het college te kunnen voorleggen over de financiële en ruimtelijke consequenties hiervan. Daarna worden de raad en de inwoners hierover geïnformeerd.

Raadsvergadering 27 aug 2020

3. Vragenhalfuurtje.

- Ontwikkelingen Heuvel Lieshout:

De heer Gruijters merkt op dat de fractie regelmatig wordt benaderd met vragen over de ontwikkelingen op de Heuvel. Kennelijk zijn de plannen wel aan omwonenden en andere partijen gepresenteerd. Zijn er verslagen van die bijeenkomsten en zijn er nog reacties op gegeven? Wanneer worden de plannen bekend gemaakt? Rialto is gespecialiseerd in winkelcentra. Is er ook naar andere ontwikkelmogelijkheden gekeken?

Wethouder Meulensteen zegt dat de presentatie is verzorgd aan de Limo, Heemkundekring en de Dorpsraad. Verder aan de direct omwonenden. Deze presentatie is in februari jl. geweest en een vervolg hierop is door de corona vertraagd. Er waren ook andere reacties dan over verkeer, zoals bijvoorbeeld de grootte van de supermarkt. Het was een besloten bijeenkomst voor omwonenden maar niet geheim. Er zijn ook verslagen van gemaakt die voor de raadsleden ter inzage liggen. Er zijn schetsen getoond van de architect met het verzoek om daar geen foto's van te maken.

Bedoeling is dat de presentatie aan de commissie ruimtelijk domein op 16 september a.s. plaatsvindt. Raadsleden zijn daarbij ook welkom. Ook wordt dit live uitgezonden zodat iedereen mee kan kijken. De Lieshoutse inwoners zullen ook nog geraadpleegd worden. Het college heeft gekeken welke partijen snel tot actie konden komen en daarbij is de keuze gevallen op Rialto. De heer Gruijters wil graag dat de raad op de hoogte wordt gehouden van de ontwikkelingen, zodat mensen ook een antwoord kunnen krijgen als raadsleden daarover worden aangesproken. Verder vraagt hij of er nog andere voorzieningen zijn bedacht dan winkelvoorzieningen?

Wethouder Meulensteen zegt dat wanneer dit een interessante locatie voor woningbouw zou zijn, dan zouden zich al lang partijen bij hem gemeld hebben. Dit is echter niet het geval. Als de raad dit wenst zal hij de raad graag over de Heuvel bijpraten.

De voorzitter heeft begrip voor het verzoek om de raad te informeren. Er is geworsteld met de vraag wat brengen we naar de raad. De 16^e is gepland in de commissie RD. Eerder kan ook. Hij stelt voor dit aan te houden en dat er voor de raad een vertrouwelijke notitie met de verslagen van de bijeenkomsten wordt gemaakt.

De heer Gruijters is akkoord met het procesvoorstel.

De heer T. Brouwers merkt op dat vanuit Limo en andere partijen slecht één persoon aanwezig mocht zijn. Waarom is daarvoor gekozen?

Wethouder Meulensteen zegt dat per partij twee personen zijn uitgenodigd. Dit heeft ook alles te maken met de fase van het project waarin we zitten. Gevraagd is aan deelnemers om de informatie nog binnenskamers te houden. Na het gesprek met de omwonenden was de informatie niet meer vertrouwelijk.

De heer T. Brouwers vreest dat er straks niet meer veel valt me te praten door de Lieshoutse inwoners.

De voorzitter zegt dat de discussie hierover op 16 september zal plaatsvinden en niet nu. Het blijft altijd zoeken naar de juiste balans tussen participatie en waar kom je samen uit.

Commissie RD 16-9-2020

5. Presentatie centrumontwikkeling Heuvel in Lieshout.

Wethouder Meulensteen trapt af met een korte inleiding. Hij wijst erop dat het hier gaat om een 1^e concept en beslist geen definitieve invulling. Er ligt nog niets vast en er zijn geen onomkeerbare stappen genomen. Gebleken is dat het hier gaat om een lastig traject omdat er vooraf geen sprake was van een geïnteresseerde partij en omdat de gemeente geen grondpositie heeft in het te ontwikkelen gebied.

De heer Van Wetten geeft vervolgens in een presentatie een indruk van hoe de ontwikkeling van de Heuvel er op basis van de gevoerde gesprekken, uit zou kunnen zien.

De heer Van der Aa spreekt van een creatieve ontwikkeling die de leefbaarheid versterkt. Hij is blij met het initiatief van de gemeente. Hij stelt enkele vragen over de parkeerkeergelegenheid, de verkeersafwikkeling, de consequenties voor het houden van evenementen en de mogelijkheden tot inbreiding op de huidige locatie van de supermarkt. Ook wil hij weten of de financiële middelen eventueel ingezet kunnen worden voor de verdere herinrichting van de Heuvel.

Mevrouw Engels is lovend over de presentatie en wil weten of de beoogde appartementen worden verhuurd over verkocht.

De heer De Groot vraagt zich af hoeveel gemeenschapsgeld deze plannen gaan kosten en of een supermarkt wel daar op het plein past.

De heer Van Sinten is blij dat er eindelijk een plan ligt. Ook hij wil weten voor welke doelgroep de beoogde appartementen zijn bestemd. Hij informeert naar het risico op de vestiging van een andere supermarkt op de huidige locatie van de Jumbo. Tot slot wil hij weten of het parkeerprobleem nu helemaal is opgelost.

De heer Van Heugten heeft ook vragen over het parkeren en de verkeersstromen. Hij vraagt zich af of er ook andere ontwikkelmogelijkheden zijn behalve een supermarkt. Het gaat immers om veel geld. Hij mist alternatieven. Tot slot vraagt hij zich af of de verdere herinrichting van de Heuvel niet in deze plannen meegenomen kan worden.

Wethouder Meulensteen geeft aan dat ook andere mogelijke parkeerplekken worden verkend. Dit heeft de aandacht. Het laden en lossen van de supermarkt zal in pandig geschieden. Een andere uitweg is niet mogelijk omdat de omwonenden daar niet aan mee willen werken. Evenementen op de Heuvel blijven gewoon mogelijk en zullen in goed overleg worden gepland. Op de bestaande locatie van de supermarkt heeft de gemeente een grondpositie die in de ontwikkelplannen daar betrokken kan worden. De insteek is om daar woningbouw te realiseren. De gelden van de ruimte voor ruimte regeling zijn specifiek voor het projectgebied bestemd. Die gelden maken deze ontwikkeling mogelijk. Wanneer dat geld niet aan dit project wordt besteed zal het ten goede komen kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Wat de bouw van appartementen betreft, zal er een marktverkenning plaatsvinden om te kijken waar men in Lieshout behoefte aan heeft. Het is aan de politiek om te besluiten of men de herinrichting van de rest van de Heuvel meegenomen wil zien in deze ontwikkeling. Hij is niet bang voor een 2^e supermarkt op de huidige locatie van de Jumbo. Jumbo wil namelijk alleen mee investeren als er geen 2^e supermarkt komt. Het gevelbeeld wordt nog aan een nadere studie onderworpen. De gemeentelijke bijdrage blijft beperkt tot de 1,2 miljoen die wordt gegenereerd door de verkoop van ruimte voor ruimte kavels. Een alternatieve invulling van de plannen is financieel niet haalbaar omdat die niet tot een investeerder hebben geleid. Voor een succesvolle ontwikkeling is een stevige economische trekker en investeerder nodig. Jumbo is bereid die stevige duit in het zakje te doen. Dit is de enige kans om het centrum van Lieshout perspectiefvol in te richten. Uiteindelijk heeft de raad het laatste woord en kan altijd nog nee zeggen.

Hij stelt voor dat de raads- en commissieleden eerst hun oor te luister leggen bij de achterban. Participatie is namelijk van wezenlijk belang voor de draagkracht van deze ontwikkeling. Hoe de verdere planning eruit gaat zien is nog niet duidelijk. Op korte termijn zal er wel gestart worden met een ateliersessie over de vormgeving van de plannen en zal er overleg plaatsvinden met de inwoners. Daarna komt het college terug bij de commissie.

Commissie RD 28 okt 2020

Ingekomen stukken en mededelingen.

Wethouder Meulensteen deelt mede dat het college is overgegaan tot aankoop van het pand Heuvel 7 in Lieshout. Gelet op de plannen voor de mogelijke ontwikkeling van De Heuvel in Lieshout kon het college deze kans niet voorbij laten gaan. Het betekent niet dat de plannen al definitief zijn.

Raadsvergadering 5 nov 2020

Wethouder Meulenstein is geen voorstander van het betrekken van de kiosk en de parkeervoorzieningen bij de herontwikkeling van de Heuvel in Lieshout tot één project. Het zou daarmee te groot worden waardoor het nagenoeg onmogelijk wordt om te realiseren. Wat de kiosk betreft zal hij overleg voeren met de omwonenden.

Commissie RD 13 jan 2021

Ingekomen stukken en mededelingen

Wethouder Meulenstein deelt het volgende mede:

- Gevraagd is in het presidium of de omwonenden van De Heuvel in Lieshout voldoende zijn meegenomen in het traject. Op 18 januari is er een ateliersessie gepland. Ook zijn er verkennende gesprekken geweest met de KBO over de gewenste woonvormen op De Heuvel en Jumbolocatie. Voor het perceel naast de fietsenzaak hebben we een voorlopige koopovereenkomst en daarmee is die grondpositie veilig gesteld. Momenteel wordt het financiële proces geactualiseerd.