

Lieshout, dinsdag 13 april 2021

Betreft: Reactie op verbeterd plan Rialto.

Beste dames en heren,

Namens Plan Lieshout stellen wij vast dat de architecten en specialisten namens Rialto flinke stappen maakt om tegemoet te komen aan de door Plan Lieshout aangedragen knelpunten (zie bijlage). We zijn er nog niet maar deze vooruitgang geeft ons veel vertrouwen om er met een gezamenlijke oplossing uit te komen.

Ook Plan Lieshout maakt progressie.

Stap voor stap verdiepen wij ons verder in de wereld van retail, detailhandel en horeca. We zijn het erover eens dat een supermarkt kan zorgen voor 'traffic' en dat mensen elkaar tijdens het winkelbezoek ontmoeten en een praatje maken. Een goede supermarkt in een dorp als Lieshout is voor de leefbaarheid dan ook van wezenlijk belang.

In onze zoektocht naar synergie merken we echter steeds meer dat het lastig is om aan te tonen dat de locatie van de supermarkt ten opzichte van een belevingsplein met horeca en terrassen leidt tot de gewenste 1+1=3.

Zo hebben we een analyse gemaakt op de autonome ontwikkeling van enkele buurtwinkelcentra in Helmond en Nuenen. In deze centra staat de supermarkt centraal. We hebben gekeken hoe de clusters rondom een supermarkt eruit zien en of er een verbinding, of versterkend effect ontstaat tussen de supermarkt en terrassen.

In de genoemde winkelcentra zitten in totaal vijfenvijftig verschillende ondernemingen. Slechts één van deze ondernemingen is erop gericht om bezoekers van de winkelcentra primair te bedienen met horeca, een lunchroom met een inpandig terras. Verder zijn er in totaal drie cafetaria's te vinden, één visspecialzaak met terras en één sushi afhaalpunt.

We komen dan ook tot de conclusie dat de 'trafic' van een supermarkt niet automatisch zorgt voor een versterking van een authentiek Brabants en gezellig dorpsplein met extra terrassen. Er is meer voor nodig om dat te bereiken. Daarvoor moet je samen met de mensen met een gezonde ondernemerslust en bezieling er iets van willen maken.

Wij stellen dan ook voor, dat we de ondernemers die een rol hebben aan de Heuvel en hiermee aan de slag willen, bij elkaar brengen voor het verwezenlijken van een gezamenlijk doel. Op die manier moet het lukken om samen de synergie te bereiken die nodig is voor het beste plan.

Dat betekent niet, dat we van die ondernemers verwachten om hun onderneming anders te runnen. Ze moeten blijven doen waar ze goed in zijn. We vragen ze alleen om gelijkwaardig met elkaar, als belanghebbenden op de Heuvel, in gesprek te gaan en te komen tot een gezamenlijke visie en creatieve oplossing met een duidelijke afbakening voor iedere individuele ondernemer.

Plan Lieshout wil graag de rol pakken om de belangen van de inwoners, verenigingen en ondernemers in Lieshout te vertegenwoordigen en bewaken dat de gestelde doelen worden gerealiseerd. Lieshout verdient tenslotte het beste plan, realistisch en goed onderbouwd met breed draagvlak. Het kan maar één keer goed.

Zonder de beoogde synergie in het plan vervalt naar onze mening de noodzaak om een supermarkt te situeren aan de Heuvel en is er onvoldoende noodzaak om het probleem dat ontstaat met parkeren, als gevolg van het verplaatsen van de supermarkt, op te lossen.

Dat ook de bestaande supermarkt ruimte moet krijgen voor groei is helder. Maar we kunnen ons dan beter hard maken voor het versterken van de supermarkt op de huidige locatie of op zoek gaan naar een betere alternatieve locatie voor de Jumbo.

Met vriendelijke groet,

Twan van Bommel

Erik Caelen

Marc Janssen

(Bestuur Stichting Plan Lieshout)

BIJLAGE: Inhoudelijke reactie plan teamsoverleg donderdag 8 april (pagina 2 en 3)

BIJLAGE: INHOUDELIJKE REACTIE PLAN TEAMOVERLEG DONDERDAG 8 APRIL

Update 6 doelen

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

Update 12 knelpunten

Geen concessies aan de oppervlakte en vorm van de Heuvel;	Grotendeels voldaan
Behoud van alle karakteristieke panden aan de Heuvel;	Nog niet aan voldaan
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;	Nog niet volledig of duidelijk
Specifiek bestemmen van café, restaurant en terrassen aan de Heuvel;	Grotendeels voldaan
Specifiek bestemmen van beleving verhogende dagzaken zoals: bakkerij met koffiebar/lunchroom en terras aan de Heuvel;	Grotendeels voldaan
Géén ingang van de supermarkt aan de Heuvel;	Grotendeels voldaan
Géén bestemming toestaan van dagzaken die niet aantoonbaar een bijdrage leveren aan beleving;	Grotendeels voldaan
Géén blinde plinten aan de Heuvel en Dorpstraat;	Nog niet volledig of duidelijk
Bereikbaarheid parkeerplaats supermarkt zowel vanuit de Ribbiusstraat als Dorpsstraat;	Nog niet aan voldaan
Onbeperkt openbaar gebruik van de parkeerplaats, voor de functie parkeren;	Grotendeels voldaan
Maximale bouwhoogte moet passen in beeldkwaliteit Heuvel en Dorpstraat;	Nog niet aan voldaan
Appartementen voor starters aan de Heuvel, die zijn ontworpen op het beperken van overlast door ondergelegen terrassen.	Nog niet aan voldaan

Top 5 Knelpunten

Onvoldoende parkeerplaatsen (nieuw punt);
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;
Bereikbaarheid parkeerplaats supermarkt zowel vanuit de Ribbiusstraat als Dorpsstraat;
Aanpassen van de rooilijnen en bouwhoogtes direct aan de Heuvel, maximale bouwhoogte moet passen in beeldkwaliteit Heuvel en Dorpstraat;
Behoud van alle individuele karakteristieke panden aan de Heuvel en aan de linten;

Naar prioriteit

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Feedback verbeterpunten

De 8 parkeerplaatsen direct naast supermarkt aan oostzijde en de 2 bomen opnemen als ruimte voor de supermarkt (dus meer rechthoek van maken), waardoor gehele stuk naar noorden kan opschuiven, en beter aan de gewenste rooilijn kan worden voldaan, met voldoende terrasruimte.
Aanvullend kan de fietsstalling daar ook verdwijnen en worden opgenomen in een klein keldertje (100 a 150m2) onder de toegang van de appartementen. De lift zou dan bij -1 een stopplaats kunnen verkrijgen.
Rechthoekige supermarkt, meer naar het oosten toe, in een zwaardere variant (zie als idee; de rechter boven variant van de studie schetsen van donderdag), we willen hier graag langer bij stil staan; hierin zitten aantal goede punten welke in uiteindelijke plan zouden kunnen worden opgenomen. Deze variant beter uitwerken.
Verdieping Rialto in wel/niet autoluw been van de 3 driehoekbenen? Nu kiest men ervoor het zuidelijke been autoluw te maken, Plan Lieshout stelt dan eerder voor om dat met het noordelijke been te doen; zodat ruimte (fysiek en ook in beleving) ontstaat voor meerdere terrassen en recreatie ruimte aan de Heuvel noordzijde. De Heuvel zuidzijde liggen de panden al stuk verder van de weg af en is er minder last van auto's zijn, en al veel diepte/ruimte voor terrassen. Vraag blijft; wat levert een been autoluw maken nu echt op? Waarom zouden we dat willen als plein nu goed functioneert?
Behouden van woning Heuvel 6 als optie overwegen en stuk ruimte achter woningen Ribbiusstraat en ruimte Klumper betrekken bij plan om voldoende parkeren te verkrijgen. Alternatieve schets uitwerken.
Auto toegang vanuit Dorpstraat te snel losgelaten onder mom van "sluipverkeer route" die zou ontstaan. Voor het punt dat de Heuvel gemakkelijk en goed kan worden afgesloten voor evenementen is die auto toegang Dorpstraat een relevante.
Het meest rechter pand in het voorstel zal beter moeten aansluiten op de woningen Heuvel 6 en verder door er één laag af te nemen en vergelijkbare beeldkwaliteit na te streven van bijvoorbeeld het Brouwerijcafé.