

Lieshout, maandag 19 april 2021

Betreft: Afronding verbeterd plan door Rialto.

Beste dames en heren,

Op 24 maart, 31 maart, 8 april en 14 april hebben Rialto Vastgoed, Gemeente Laarbeek en Plan Lieshout samen gewerkt aan het verder verbeteren van het gepresenteerde plan op de raadsvergadering van 18 maart jl.

Belangrijkste inzet van Plan Lieshout was het terugdringen van de bouwmassa naar de rooilijn van het voormalige Rabobank gebouw. Dat is gelukt (zie bijlage 1).

Van de zes, door Plan Lieshout gestelde, doelen zijn er in het plan dat er nu ligt vijf behaald en van de twaalf knelpunten zijn er negen behaald (zie bijlage 3). In stappen zijn de partijen voor dit plan dichter bij elkaar gekomen en is er veel vooruitgang geboekt. Het behoud van het plein en de functie als evenementenplein is daarmee zeker gesteld.

Gezamenlijk hebben we geconcludeerd dat de resterende doelen en knelpunten van Plan Lieshout in dit plan, met een supermarkt aan de Heuvel, niet verder kunnen worden verbeterd. Het maximale resultaat in dit 'supermarktplan' van de gemeente en Rialto is behaald.

Mede daarom stelt Gemeente Laarbeek voor om vanaf nu aan de slag te gaan met de inrichting van de Heuvel. De wethouder geeft aan dat er een landschapsarchitect zal worden toegevoegd aan het team. De gemeente stelt voor om tijd te gaan inplannen voor het maken van een ontwerp.

Plan Lieshout vindt dat een goed idee. We willen graag een bijdrage leveren door samen de Heuvel verder te ontwikkelen tot een gezellig plein met een sfeervolle groene en natuurlijke uitstraling. Dat is een van onze doelen.

Wel willen we de gemeente vragen om nog even te wachten om dit nieuwe project op te starten. Plan Lieshout heeft de komende drie á vier weken niet genoeg tijd om ook hier haar volle aandacht aan te geven. Zoals u weet hebben wij op 18 maart, van de Laarbeekse politiek, zes weken de tijd gekregen om met een alternatief plan te komen. Daarvan zijn nu nog slechts twee weken over. We hebben veel tijd gestoken in het verbeteren van het 'supermarktplan' en moeten dan ook nog hard aan de bak om ons alternatief te presenteren op de vergadering Commissie Ruimtelijke Ordening van 2 juni (uiterlijke inleverdatum presentatie 11 mei).

We hebben altijd gezegd dat we een oplossing voor het centrumplan willen versnellen. Alle reden om het tempo erin te houden. Tevens willen we niet de indruk achterlaten dat we nu klaar zijn. Er komt een plan B. Een alternatief plan dat is geënt op: wonen, beleving, horeca en terrassen.

Ook het gesprek met de ondernemers aan het plein willen we, vanuit Plan Lieshout, even uitstellen. Niet omdat we het niet belangrijk vinden, maar gewoonweg omdat we geen tijd hebben om de komende weken hieraan te werken. Zodra het kan sluiten we graag weer aan om te helpen in het verwezenlijken van onze visie op een gezellig plein.

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Twan van Bommel

Erik Caelen

Marc Janssen

(Bestuur Stichting Plan Lieshout)

BIJLAGE:

- 1) Centrumplan Lieshout begane grond en eerste verdieping 10-04-2021* (pagina 3)
- 2) Eindevaluatie verbeterd supermarkt plan Rialto (pagina 4)

*We hebben afgesproken dat de regie om deze plaatjes te delen ligt bij de projectleider van de gemeente, deze plaatjes komen dan ook niet via deze brief op de website van Plan Lieshout terecht. Ook worden de plaatjes door Plan Lieshout niet op een andere manier gedeeld met derden.

Bijlage 2) Eindevaluatie verbeterd supermarkt plan Rialto

Update 6 doelen	31-mrt	8-apr	14-apr	Opmerkingen
De Heuvel als authentiek Brabants en gezellig dorpsplein met extra terrassen;	Doel 1	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Publieksgericht belevenisplein waar alle evenementen plaatsvinden en iedereen samenkomt;	Doel 2	Nog niet volledig of duidelijk	Grotendeels voldaan	Gemeente toegezegd evenementenkalender
Behoud van alle individuele karakteristieke panden aan de Heuvel en aan de linten;	Doel 3	Nog niet aan voldaan	Nog niet voldaan	In dit plan niet op te lossen
Samenhang en sfeer is kwetsbaar, nieuwbouw dient één geheel te vormen met historische bouw;	Doel 4	Nog niet volledig of duidelijk	Nog niet volledig of duidelijk	Spiegelen bouwmassa overzijde plein
Geen concessies aan de oppervlakte en vorm van de Heuvel;	Doel 5	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Een hoog ambitieniveau voor een sfeervolle groene en natuurlijke uitstraling.	Doel 6	Nog niet volledig of duidelijk	Grotendeels voldaan	

Update 12 knelpunten

Geen concessies aan de oppervlakte en vorm van de Heuvel;	Knelpunt 1	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Behoud van alle karakteristieke panden aan de Heuvel;	Knelpunt 2	Nog niet aan voldaan	Nog niet voldaan	In dit plan niet op te lossen
Behoud van de mogelijkheid voor de gemeente om, slechts met een eenzijdige melding aan de ondernemers, onbepaald vergunningen af te geven voor het afsluiten van het plein;	Knelpunt 3	Nog niet volledig of duidelijk	Grotendeels voldaan	
Specifiek bestemmen van café, restaurant en terrassen aan de Heuvel;	Knelpunt 4	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Specifiek bestemmen van beleving verhogende dagzaken zoals: bakkerij met koffiebar/lunchroom en terras aan de Heuvel;	Knelpunt 5	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Géén ingang van de supermarkt aan de Heuvel;	Knelpunt 6	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Géén bestemming toestaan van dagzaken die niet aantoonbaar een bijdrage leveren aan beleving;	Knelpunt 7	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Géén blinde plinten aan de Heuvel en Dorpstraat;	Knelpunt 8	Nog niet volledig of duidelijk	Grotendeels voldaan	
Bereikbaarheid parkeerplaats supermarkt zowel vanuit de Ribbiusstraat als Dorpsstraat;	Knelpunt 9	Nog niet aan voldaan	Nog niet aan voldaan	In dit plan niet op te lossen
Onbepaald openbaar gebruik van de parkeerplaats, voor de functie parkeren;	Knelpunt 10	Grotendeels voldaan	Grotendeels voldaan	
Maximale bouwhoogte moet passen in beeldkwaliteit Heuvel en Dorpstraat;	Knelpunt 11	Nog niet aan voldaan	Nog niet volledig of duidelijk	Gesprek goed, uitwerking nog niet gezien
Appartementen voor starters aan de Heuvel, die zijn ontworpen op het beperken van overlast door ondergelegen terrassen.	Knelpunt 12	Nog niet aan voldaan	Nog niet aan voldaan	

Update Top 5 Knelpunten (verbeterd voorstel van 8 april)

Onvoldoende parkeerplaatsen (nieuw punt)
Behoud van de mogelijkheid voor de gemeente om, slechts met een eenzijdige melding aan de ondernemers, onbepaald 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;

Prioriteit	Prioriteit	
1	1	Lijkt opgelost (info gemeente)
2	2	
3	3	In dit plan niet op te lossen
4	4	
5	5	In dit plan niet op te lossen

Feedback verbeterpunten (verbeterd voorstel van 8 april)

De 8 parkeerplaatsen direct naast supermarkt aan oostzijde en de 2 bomen daarzo, opnemen als winkelpand ruimte (dus meer rechthoek van maken), waardoor gehele stuk naar noorden kan opschuiven, en beter aan de gewenste rooilijn kan worden voldaan, met voldoende terrasruimte.	Voldaan	
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.	Voldaan	
Rechthoekige supermarkt, meer naar het oosten toe, in een zwaardere variant (zie als idee; de rechter boven variant van de studie schetsen), deze is te snel overheen gestapt; hierin zitten aantal goede punten welke in uiteindelijke plan zouden kunnen worden opgenomen. Deze variant beter uitwerken.	Nog niet volledig	
Verdieping Rialto in wel/niet autoluw been van de 3 driehoekbenen? Nu kiest men telkens voor 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?	Voldaan	Vasthouden in ontwerp Heuvel
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.	Niet voldaan	In dit plan niet op te lossen
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.	Niet voldaan	In dit plan niet op te lossen
Het meest rechter pand aan de Heuvel 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.	Niet voldaan	In dit plan niet op te lossen