

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek verplaatsen supermarkt naar Dorpsstraat 1-3 te Lieshout

Datum

10 september 2024

Toelichting

Graag neemt het college u mee in de feitelijke ontwikkelingen rond het haalbaarheidsonderzoek naar de eventuele verplaatsing van de supermarkt in Lieshout.

In het kader van het project Centrumontwikkeling Lieshout heeft de gemeenteraad op 15 december 2022 besloten dat:

- De noordflank van de Heuvel niet geschikt is voor de vestiging van een toekomstbestendige full service supermarkt.
- Het Floreffeplein de meest geschikte locatie is voor de vestiging van een toekomstbestendige full service supermarkt in Lieshout. Gedegen groencompensatie in het centrum van Lieshout, een groene inpassing van de supermarkt en het creëren van een verkeersveilige inpassing zijn randvoorwaarden voor verdere planvorming.
- Het college opdracht krijgt een kaderstellend besluit voor te bereiden over alle met dit project samenhangende onderwerpen, waarbij ook de financiële uitvoerbaarheid in kaart is gebracht.

Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad vervolgens besloten:

- Besluitvorming over het plandeel Floreffeplein uit te stellen totdat het haalbaarheidsonderzoek naar de vestiging van een toekomstbestendige full service supermarkt op de percelen Dorpsstraat 1-3 in Lieshout is afgerond.

In de afgelopen periode is hard gewerkt om dit haalbaarheidsonderzoek uit te voeren en de rest van de plannen voor de Centrumontwikkeling af te ronden. Middels deze raadsinformatiebrief informeert het college u over het resultaat en de stand van zaken.

Conclusie haalbaarheidsonderzoek

Het afgelopen jaar is dit ruimtelijke- en financiële haalbaarheidsonderzoek in goede samenwerking tussen Rialto Vastgoedontwikkeling, Kragt Groep, Jumbo Supermarkten en de gemeente uitgevoerd. Tijdens dit uitgebreide haalbaarheidsonderzoek is de ruimtelijke inpassing van een volwaardige supermarkt met woningen, inclusief parkeervoorzieningen, bekeken. Daarnaast is er zorgvuldig gekeken naar de verwachte stichtingskosten en opbrengsten. Helaas hebben genoemde partijen onlangs de gezamenlijke conclusie moeten trekken dat een verplaatsing naar de Dorpsstraat 1-3 in financiële zin niet haalbaar is. Ondanks meerdere pogingen blijft de conclusie dat het (resterende) gat simpelweg té groot is en dat er geen verdere optimalisaties mogelijk zijn om het tekort te dichten. Het verwachte

tekort betreft ruim 2 miljoen euro en wordt voornamelijk veroorzaakt door verwervingskosten en bouwkosten. In ruimtelijke zin lijkt een supermarkt met woningen en parkeervoorzieningen inpasbaar te zijn.

Vervolg

Dit betekent concreet dat het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke verplaatsing van de supermarkt naar de percelen Dorpsstraat 1-3 is afgerond. Partijen beraden zich momenteel gezamenlijk over de juiste vervolgstappen. Om voortgang in het proces te behouden, is het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke verplaatsing van de supermarkt naar het Floreffeplein hervat, mede gelet op het raadsbesluit van 15 december 2022. Aangezien hiervoor begin 2023 al het nodige werk was gedaan, is de verwachting dat partijen (Rialto Vastgoedontwikkeling, Jumbo Supermarkten en het college) medio oktober 2024 een standpunt kunnen innemen over dat haalbaarheidsonderzoek. Dit onderdeel is het laatste onderwerp dat in het kader van het totale project Centrumontwikkeling Lieshout in kaart moet worden gebracht. Het is de verwachting dat het besluitvormingsproces daarna kan worden hervat en dat de gemeenteraad een finaal en integraal besluit kan nemen over het project Centrumontwikkeling in Lieshout.

Stand van zaken Heuvel

Voor wat betreft de Heuvel en omgeving zijn de (woningbouw)plannen verder uitgewerkt en doorgerekend. Dat betekent dat er voor de Noordflank Heuvel zowel een variant met koopwoningen als met sociale huurwoningen is uitgewerkt. Daarnaast hebben de plannen voor de beoogde horecalocatie verder invulling gekregen. Ook heeft een uitgebreide financiële toetsing van de totale Centrumontwikkeling plaatsgevonden door bureau Gloudemans. Naar verwachting ontvangen we binnenkort de resultaten van deze doorrekening. Over de noodzakelijke grondverwerving lopen nog gesprekken.

Aangezien dit project diverse aspecten bevat die voor alle inwoners van Lieshout maatschappelijk relevant zijn, organiseert het college eerst een informatiemoment voordat de gemeenteraad het gevraagde alomvattende raadsbesluit krijgt voorgelegd. Per omgaande zullen ook de inwoners van Lieshout/Laarbeek middels een nieuwsbrief worden geïnformeerd over het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek naar de locatie Dorpsstraat 1-3.

Raadsbijeenkomst

In overleg met het presidium is de suggestie van het college om in het vierde kwartaal van 2024 een raadsbijeenkomst te organiseren, zodat de portefeuillehouder enerzijds alle deelplannen kan toelichten en de raadsleden anderzijds de ruimte krijgen voor het stellen van vragen, alvorens het besluitvormingsproces wordt hervat.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris

burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven', with a large, sweeping flourish at the end.

J.W.M. van de Ven

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Y.C.M.G. de Boer', with a large, circular flourish at the beginning and a horizontal line at the end.

Y.C.M.G. de Boer