



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Gemeente Laarbeek

Q-TEAM/ADVISEURSOVERLEG

Betreft : informatief
Omschrijving : reactie notitie uitwerking modellen
Bouwadres : Heuvel – Dorpsstraat - Lieshout

Bespreking : 10 maart 2022
Adviesdatum : 29 maart 2022

In een informeel overleg op donderdag 10 maart 2022 van het Q-team (gemeentelijke projectleider en de externe adviseurs ruimtelijke kwaliteit (supervisor), erfgoed, landschap en erfgoed) is de notitie uitwerking modellen op basis van voorkeursvarianten DSA stedenbouw architectuur (Verhoeven de Ruijter, 22 februari 2022) besproken en becommentarieerd.

Afgesproken is dat alle verschillende adviseurs hun bevindingen op papierstellen, waarna de supervisor deze samenvoegde tot één eensluidend advies waarin een voorkeursmodel wordt benoemd.

Aanleiding voor de notitie

Aanleiding voor de studie/notitie was een al langer knagende vraag over de wenselijkheid en inpasbaarheid van het eerder getoonde model van de initiatiefnemer op deze plek. Het ontwerp van de initiatiefnemer oogt meer autonoom en introduceert een eigen taal en schaal in de kern. Ondanks de zorgvuldigheid in (architectonische) uitwerking en het feit dat het ontwerp ook is doorontwikkeld, bleven er vragen.

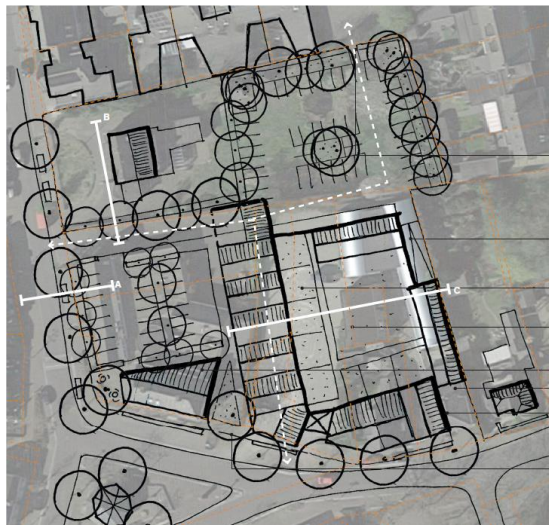
De notitie toont 2 modellen waarvan voorlopers 9 februari 2022 eerder besproken met de initiatiefnemer en zijn architect. Deze modellen zijn naar aanleiding van feedback verder aangescherpt.

Model 1 is een variant op het voorkeursmodel van de initiatiefnemer. Omwille van de ruimtelijkheid is met dit model geschoven en iets 'gekneed' waardoor de bestaande rooi- en bouwlijnen beter worden gerespecteerd.

Model 2 is een visie van de stedenbouwkundige, waarbij getracht is eerder geconstateerde knelpunten van model 1 te vermijden.



model 1



model 2

Basisuitgangspunten vanuit ruimtelijke kwaliteit (landschap, stedenbouw/architectuur en erfgoed)

Wellicht ten overvloede, maar omwille van een complete en zorgvuldige reactie is het benadrukken van de ruimtelijke basisuitgangspunten nodig. Ongeacht welk model en welk programma van eisen op de locatie wordt gerealiseerd, elke ontwikkeling zal moeten aansluiten op het karakter van de historische kern van Lieshout in zijn algemeenheid en bij het karakter van de Heuvel in het bijzonder.

Dit kan geconcretiseerd worden door te stellen dat nieuwbouwplannen moeten aansluiten dan wel dienen te reageren op de variatie in bebouwingsstructuur. Dit uit zich onder meer in diversiteit in bebouwing, verdraaiingen van panden ten opzichte van elkaar, rooilijnverspringingen en doorzichten tussen bebouwing en verspringende voorgevels, altijd in een dorpse schaal en maat. Nog meer inzoomend op de locatie wordt dit dorpse beeld gevormd door het groene karakter, de pleinwanden rondom en de diversiteit van bebouwing aan de Heuvel. Het wordt ook gevormd door meer sociale componenten als de levendigheid van de Heuvel en de functie van de Heuvel als ontmoetingsplek.

Kortom: Het aansluiten op en behoud van de bestaande bebouwing (ongeacht of het monumentaal of niet is), waar mogelijk versterking van het groen en behoud van de dorpse sfeer zijn dan ook belangrijk.

Conclusie

Het team ziet in model 2 meer mogelijkheden dan model 1. Hoewel beide schetsmodellen niet compleet dan wel volledig uitgewerkt zijn, meent het team dat wat betreft inpassing in het dorpse weefsel (korrel, schaal, maat en cultuurhistorie) model 2 zich eenvoudiger voegt dan model 1.

Motivering/toelichting

Model 1

Model 1 betreft een variant op de eerder door de initiatiefnemer getoonde plannen. Het model toont een supermarkt op de hoek van de Heuvel en de Dorpsstraat. Naast de supermarkt bevindt zich andere commerciële en horeca ruimte op de begane grond. Op de supermarkt zijn over maximaal twee bouwlagen appartementen gedacht. Tussen het bouwvolume en het pand Ribbiusstraat 1 is een parkeerveld geprojecteerd.

De belangrijkste aanpassingen betreffen het vergroten van de ruimte (wegprofiel) aan de Dorpsstraat) en een vergroting van de afstand tot de naastgelegen monumentale villa. Doordat het grondvlak naar het oosten opschuift is het parkeervlak verkleind waardoor – om te voldoen aan de benodigde parkeerplaatsen – ook een deel onder de grond geplaatst moet worden. Ook het laden en lossen van goederen is van plaats veranderd. In model 1 vindt het laden en lossen plaats via het parkeerveld.

Ruimtelijk levert het verschuiven en iets vervormen van de footprint van het complex aan de Dorpsstraat zeker winst op. Dit geldt ook voor het ondergronds parkeren. Het verlicht enigszins de druk van het (te) zware programma van eisen op maaiveldniveau. Maar er blijft een aantal bedenkingen/bezwaren die niet opgelost zijn. In dit model is geen rekening gehouden met de eerder al getekende blinde gevels op straatniveau aan de Dorpsstraat.

De verplaatsing van de laad- en loszone levert een beeld dat minder verstorend is dan in eerdere plannen, maar nog steeds is de afstand tussen dit bouwdeel en de villa (lees: serre) (te) beperkt en is het schaalverschil tussen beiden nog steeds (te) fors.

Zelfs met het deels onder de grond parkeren blijft de druk op maaiveld erg hoog. Aandacht voor een plezierige verblijfsruimte en de inrichting van de openbare ruimte met voldoende groen en bomen zijn noodzakelijk en onderdelen van de opgave.

Model 2

Bij model 2 wordt het zwaartepunt de bebouwing verschoven richting het oosten. Op de hoek Heuvel-Dorpsstraat, globaal op de locatie van het Rabo-bankgebouw ontstaat ruimte voor een extra bouwvolume dat gezien kan worden als een herinterpretatie van café Coppens. Aan de Dorpsstraat wordt een parkeerveld ingericht. Een tweede parkeerveld is gedacht achter de supermarkt en de monumentale villa. Ook wordt er geparkeerd onder het complex. De supermarkt richt zich met name op de het parkeerveld aan de Dorpsstraat. Aan de Heuvel wordt de supermarkt door rugzakbebouwing enigszins aan het zicht onttrokken. Handhaving van of bebouwing refererend aan Heuvel 6 en 7 zorgen voor een aansluiting op het bestaande weefsel. De laad- en loszone is gedacht aan de Heuvel (direct naast Ribbiusstraat 1). Op de supermarkt zijn evenals in model 1 over maximaal twee bouwlagen appartementen gedacht.

Hoewel met dit model zeker nog knel- en aandachtspunten toont, is er ten aanzien van model 1 ook een aantal punten weggenomen.

Door het ontbreken van bebouwing aan de Dorpsstraat ontstaat hier een 'gat'. Er ontstaat een tweede plein (direct achter de heuvel). Deze pleinruimte dient op een logische wijze ingevuld te worden. Ook het opsplitsen van de parkeerplaatsen vraagt aandacht. De nu getekende kapvorm van de 'herbouw' van café Coppens roept vragen op en sluit (nog) niet aan bij het traditionele karakter van het dorp. De plaatsing van zowel de inrit van de parkeergarage als de laad- en loszone vragen nadere studie.

Tegenover deze punten van kritiek kan ook gesteld worden dat met de bebouwing de monumentale bebouwing op Dorpsstraat 2 beter wordt gewaarborgd. De herinnering aan café Coppens is nog steeds levend in het dorp en wordt min-of-meer teruggebracht. Door de (rugzak-)bebouwing aan de Heuvel wordt de pleinwand versterkt en behoudt de Burgemeester van den Heuvelstraat een zichtlijn. Ook is het gebied beter 'doorwaadbaar'.

Resumerend

De plangeschiedenis is ook met de ontwikkeling van een alternatieve invulling voor de locatie door Stichting Plan Lieshout als ook de raadsavond over dit ontwerp turbulent. Gesprekken hebben tot heden nog niet geleid tot consensus tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Met dit advies geeft het team (nogmaals) een signaal af.

Vanuit dit team wordt ondanks mitsen en maren een voorkeur uitgesproken voor model 2.

Eindhoven, 22 maart 2022

Ir. A.M. (Anthonie) Dieleman, adviseur ruimtelijke kwaliteit