

Gemeente Laarbeek

Betreft	: informele reactie locatiestudie supermarkt Lieshout
Omschrijving	: locatiestudie supermarkt Lieshout
Bouwadres	: locatie Crommenacker en Floreffeplein
Eerder advies	: 10 juni 2022
Advies datum	: 23 september 2022

Zoekend naar een alternatieve plek voor de supermarkt in Lieshout zijn de afgelopen maanden meerdere locaties de revue gepasseerd. Op 10 juni 2022 is informeel advies uitgebracht over de toen voorliggende studielocaties. Inmiddels heeft de gemeente het aantal studielocaties teruggebracht naar drie: Crommenacker, Floreffeplein en Noordflank Heuvel. De laatste locatie is nu buiten beschouwing gelaten omdat zowel bestuurlijk als ook vanuit de Lieshoutse bevolking bedenkingen zijn geuit bij locatie Noordflank Heuvel. Met Rialto, de initiatiefnemer voor het eerste plan op de Noordflank van de Heuvel, is afgesproken dat Rialto de locaties Crommenacker en Floreffeplein nader onderzoekt of deze mogelijk geschikt zijn.

Op maandag 19 september 2022 heeft Ilona Janssen namens Rialto de locatiestudies gepresenteerd aan de gemeentelijke projectleider en de gemeentelijke adviseurs (vanaf nu: Q-team). Vanuit programmatisch oogpunt heeft Rialto de twee locaties geanalyseerd en globaal getoetst op de mogelijkheden. Hierbij was de primaire vraag: *“Is een reëel programma voor een full service supermarkt op deze locaties mogelijk?”* Hierbij wordt uitgegaan van een supermarkt van 1.600 m² bvo en een laad- en losruimte van 150 m² bvo. Bij een supermarkt van deze omvang moeten minimaal 62 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Het Q-team heeft zich gebogen over de vraag: *“Is een dergelijke ontwikkeling op deze locatie – vanuit stedenbouwkundig-landschappelijk, architectonisch en cultuurhistorisch oogpunt – voorstelbaar?”*

De stedenbouwkundige reactie is gericht op de haalbaarheid van de ontwikkeling op de plek in relatie tot de gevolgen ervan voor het stedelijk weefsel van Lieshout. Vanuit cultuurhistorie is gekeken op welke plek de nieuwbouw van een supermarkt het minste impact heeft op de historie van de plek en directe omgeving. De reactie architectuur is bij ontbreken van fysieke plannen meer beschouwend en gericht op de architectuur op stedenbouwkundig niveau waarbij vooral gedacht moet worden in (schakeling van) bouwvolumes en kleur- en materiaalgebruik op bouwvolumeniveau.

Omdat in geen van de locatietekeningen die situering van de bomen correct was, zijn de tekeningen van Rialto op een beter kloppende onderlegger geplaatst. In groen zijn de locaties inclusief de geschatte boomkronen weergegeven.



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT



locatie Crommenacker



locatie Floeffeplein



Locatie oude bibliotheek – Crommenacker

De locatie aan de Crommenacker is gelegen aan de dorpsrand en langs de rondweg. De afstand tot de Dorpsstraat is beperkt. Tevens is er een zichtrelatie van de Dorpsstraat op deze locatie. De omgeving kenmerkt zich als een rustige groene woonwijk met overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels. Van de locatie is een sterke zichtrelatie met buitengebied dat bereikbaar is via zandpad en oversteek van de rondweg. De locatie kenmerkt zich door een ecologisch waardevolle omgeving met fraaie bomenrijen, waterpartij met brede sloten, nat (overhoeks)bosje en bloemenrijke weide.

Uitgangspunten voor mogelijke ontwikkeling

Door de stedenbouwkundige zijn eerder bij deze locatie uitgangspunten benoemd. Concreet waren deze:

- Benutten zichtlocatie vanaf kruising Dorpsstraat – Ruitjensacker;
- Ontsluiting vanaf Ruitjensacker, vóór de woningen;
- Behoud van zandpad (Beemdkant) en vrij houden van ontwikkeling;
- Groeninpassing van de supermarkt door doorzetten groensingel langs rondweg, inpassing t.o.v. de huizen aan de Crommenacker en groeninpassing van het parkeerterrein.



Toelichting schets/conclusie Rialto

In de presentatie wordt toegelicht dat de locatie wat betreft omvang passend is voor het gewenste programma van eisen. Omwille van een goede bevoorrading en mogelijk ook bereikbaarheid is een ontsluiting naar de Provincialeweg feitelijk noodzakelijk.

Reactie Q-team

Doordat de kavel nu een agrarische bestemming heeft en enigszins te zien is als reststuk tussen het dorp en de Provincialeweg lijkt hier meer mogelijk te zijn dan op de andere locatie. Een ontsluiting vanaf de Provincialeweg vergroot de gebruiksmogelijkheden en daarmee de inpassingsmogelijkheden sterk. Ondanks eerdere aarzelingen is onderzoek naar ontsluiting via de Beemdkaat zinvol.

Stedenbouw/landschap

De invulling past in hoofdlijnen bij de ruimtelijke kaders. Wel wordt opgemerkt dat met het bebouwen van de kavel een ruimtelijk bijzondere plek verdwijnt.

In de voorliggende schets is de landschappelijke inpassing grotendeels buitenbeschouwing gelaten. Op deze bijzondere plek is dus een goede landschappelijke inpassing van cruciaal belang. Aan de noordzijde is een inpassing met struweel en bomen gewenst. Aan de westzijde ontbreken hagen en bomen op en rondom het parkeerterrein. Een volledig verhard parkeerterrein is hier ongewenst.

Aan de zuidzijde valt de (te) brede entree op. Mede hierdoor wordt de verharding te dominant. Daarnaast moeten er twee bomen voor gerooid worden. Een enkele inrit met behoud van de bomen is hier te prefereren. Richting de woonwijk is een groen silhouet (struweel met bomen) nodig om enige mate van inpassing te bereiken.

Om een groene inpassing (ruimte voor hagen, struweel en bomen) te kunnen realiseren en verharding te voorkomen en is het (deels) benutten van het achterterrein (oostzijde) voor winkelruimte wenselijk.

Een eigen af-/inrit vanuit Provincialeweg voorkomt vrachtwagen verkeer door woonwijk. Onderzoek dient uit te wijzen of dit verkeerstechnisch mogelijk/wenselijk is. Daarnaast dient sluipverkeer voorkomen te worden.

Cultuurhistorie

Deze locatie behoort, sinds de aanleg van de Provincialeweg, bij de kern Lieshout. De plek was niet altijd onbebouwd. In de 19de eeuw was hier bebouwing aanwezig. Door de groene uitstraling en korrelige bebouwing is er een rafelige dorpsrand aanwezig, die een fraaie overgang vormt tussen de bebouwde kern van Lieshout en het buitengebied.



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Met de bouw van een supermarkt op deze plek ontstaat er een harde rand. Hiermee wordt de dorpse uitstraling van Lieshout aangetast. Vanuit cultuurhistorie is dit jammer omdat juist hier die uitstraling nog zo mooi voelbaar en zichtbaar is. De relatie tussen dorp en buitengebied is hier heel bijzonder. Het historische lint heeft plaatsgemaakt voor de provinciale weg. Een uitzondering is nog dit stukje akker aan het lint, deze is juist naar de 'dorpskant' verhuisd en de relatie met het buitengebied is enkel hier nog voelbaar. Juist ook omdat bij de overige delen langs de Provinciale weg robuust groen is ingepast en de grootschaligere uitbreidingswijken tot aan de Provincialeweg zijn ontwikkeld.

Architectuur-stedenbouw

Bij toepassing van een robuuste en strategisch geplaatste groenstructuren lijkt het inpassen van een supermarkt in architectonische zin voorstelbaar. Hierdoor zou wat meer architectonische vrijheid genomen kunnen worden, waarbij terughoudendheid wel vanzelfsprekend is. Hier kan mogelijk een spanningsveld ontstaan met het functioneel gebruik van een supermarkt en de gewenste uitstraling (zichtbaarheid). Dit levert een extra ontwerp-opgave op.

Bevindingen

Gezien de functies van de plek in het verleden zeker een locatie die mogelijkheden biedt. De landschappelijke en verkeerstechnische inpassing zijn hierbij van groot belang, maar ruimtelijk zien wij voor dit programma van eisen mogelijkheden.



Locatie Floreffeplein

Het Floreffeplein is momenteel een groene plek, die regelmatig wordt gebruikt voor evenementen. De locatie is centraal in het dorp gelegen dichtbij voorzieningen en andere winkels. De Floreffestraat heeft een breed profiel en sluit aan op de Dorpsstraat. Het beeld is rustig, maar aan de oostzijde door achterzijden en garageboxen rommelig.

Uitgangspunten voor mogelijke ontwikkeling

Door de stedenbouwkundige zijn eerder bij deze locatie uitgangspunten benoemd. Concreet waren deze:

- Bezie het hele voorzieningencluster en zorg voor een continue groenstructuur die de verschillende functies/gebouwen verbindt;
- Behoud de groene structuur van de Floreffestraat en de groene omzoming begraafplaats;
- Behoud de struinpaden en het Kerkhofpad;
- Plaats de voorgevelrooilijn op flinke afstand van Floreffestraat;
- Voorkomen dichte gevelwand aan Floreffestraat;
- Zorg voor inpassing in de dorpse structuur en pas het parkeerterrein groen in;
- Zie een verfraaiing van de nu rommelige achterkant Dorpsstraat als koppelkans.



Model 1



Model 2

Toelichting schetsen/conclusie Rialto

In de presentatie wordt toegelicht dat de locatie wat betreft omvang passend is voor het gewenste programma van eisen. Vanuit functioneel gebruik spreekt de ontwikkelaar op deze locatie zijn voorkeur uit voor model 1.

Reactie Q-team

De locatie is nu een groene – zij het wat ongedefinieerde – ruimte in het hart van Lieshout. Deze kwaliteit gaat verloren. Toch biedt ook deze locatie mogelijkheden. Er komen nu nieuwe kwaliteiten voor terug en met een integrale oplossing voor het gehele voorzieningencluster (begrensd door de Floreffestraat, Grotenhof, Martien Coppensstraat, Molenstraat-Heuvel en Dorpsstraat) kan het gebied - ook via het Kerkhofpad - beter aangekoppeld worden aan de Heuvel.

Stedenbouw/landschap

Model 1

De ontsluiting met het scheiden van vrachtverkeer en winkelend publiek is positief en kan zonder forse ingrepen in het groen langs de Floreffestraat gerealiseerd worden.

De invulling is wel te massief omdat het plan aan alle zijdes (nog) niet aansluit op de ruimtelijke kaders. De bebouwing aan de westzijde is te dicht op boomkronen geprojecteerd, waardoor zorg is over vitaal behoud van deze bomen. Tevens gaat de bebouwing over de aan te houden perceelsgrens heen. De bestaande haag zou behouden moeten worden. De noord-zuid doorsnijding van het cluster (Kerkhofpad) wordt te smal en de elektrakast komt in het gedrang.

Vrijwel het gehele plot wordt bebouwd en verhard. Er is nauwelijks ruimte voor groen. Dit is vanuit ruimtelijke kwaliteitsoogpunt – samen met de rommelige pleinwand aan de oostzijde die gevormd wordt door bergingen, garageboxen en andere bouwwerken - ongewenst.

De groeninvulling is nog te bescheiden. De levensvatbaarheid van een 0,5 m brede haag wordt betwijfeld. Een minimale breedte van 1 m is noodzakelijk.

Ook zijn er zorgen over de geslotenheid en een weinig uitnodigend uiterlijk van de noordgevelwand.

Model 2

De ontsluiting is problematisch omdat vrachtverkeer en winkelend publiek de zelfde ingang nemen. De verkeersveiligheid met indraaiende vrachtauto's is een probleem. De ontsluiting vraagt forse ingrepen in het groen langs de Floreffestraat om gerealiseerd te worden.

De invulling is wel te massief omdat het plan aan alle zijdes (nog) niet aansluit op de ruimtelijke kaders. De bebouwing aan de westzijde staat op één punt te dicht op boomkronen geprojecteerd, waardoor zorg is over vitaal behoud van deze bomen. De 3 laatste parkeerplaatsen aan de westzijde doorsnijden het te handhaven pad.

De noord-zuid doorsnijding van het cluster (Kerkhofpad) wordt te smal en de elektrakast komt in het gedrang. Ook is aan de oostzijde de ruimte net te krap voor uitrit vanuit garageboxen (5m i.p.v. 6m)

De groeninvulling is rianter dan in model 1 maar versnipperd. De levensvatbaarheid van een 0,5 m brede haag wordt betwijfeld. Een minimale breedte van 1 m is noodzakelijk.

Er zijn zorgen over gevelwand aan de noordzijde richting bebouwing Floreffestraat.

Cultuurhistorie

Deze locatie ligt achter de historische bebouwing van Lieshout in een latere uitbreiding. Het is wel één van de nog weinige groene ruimtes achter de Dorpsstraat die refereert aan het oorspronkelijk groene en boomrijke karakter van Lieshout. Met een verdere invulling gaat hiermee de verwijzing helemaal verloren. Het verdwijnen van de groene ruimte midden in het dorp is dan ook vanuit cultuurhistorie bezwaarlijk. Wellicht wordt de locatie toch realistisch als andere kwaliteiten worden teruggebracht. Gedacht kan worden aan historische structuren en

een versterking van het groen op het hele voorzieningencluster. Ook de aantakking op de bestaande structuren en het dorpse weefsel zijn belangrijke aandachtspunten.

Architectuur-stedenbouw

Architectonisch lijkt het invoegen van een bouwvolume voor een supermarkt oplosbaar te zijn. Uitgangs- en aandachtspunt hierbij is natuurlijk een nauwe aansluiting op de bestaande bebouwing. Ook dient aandacht besteed te worden aan het voorkomen van achterkantsituaties. De locatie is immers rondom bereik- en zichtbaar.

Bevindingen

Het Floreffeplein biedt mogelijkheden voor deze ontwikkeling. Wel vraagt het een zorgvuldige invulling. In de schets van model 2 is door de stedenbouwkundige met een roze stippellijn een alternatieve vorm en positionering van het bouwvolume gegeven. Een positie waarmee meerdere genoemde bezwaren ondervangen worden. Hiermee wil het Q-team aangegeven dat er meer configuraties mogelijk zijn die met een gelijk programma mogelijk leiden tot een (nog) betere invulling)

Aandachtspunten voor beide locaties

Tot op heden nog onbenoemd, maar zeker niet onbelangrijk is de waterberging. Een snelle rekensom leert dat op beide locaties circa 120 m³ water geborgen moet worden. Op het Floreffeplein betekent dit vrijwel automatisch dat dit onder het maaiveld zal moeten worden. Afvoer en opslag op maaiveld is aan de Crommenacker makkelijker te realiseren. Vanuit waterberging, maar ook vanuit duurzaamheidsoogpunt geeft het Q-team de dringende aanbeveling (wellicht bij verdere uitwerking verplichting) om gebruik te maken van groene daken.

Resumerend en hoe nu verder?

Beide locaties hebben zo hun plussen en minnen. Puur ruimtelijk gekeken lijkt de locatie Crommenacker technisch en programmatisch makkelijker in te vullen, maar er wordt dan wel een bijzonder plek opgegeven voor bebouwing. Het Floreffeplein is door vorm en omgeving technische en programmatisch uitdagender. En ook hier worden kwaliteiten opgegeven die gecompenseerd zullen moeten worden.

Daarnaast zijn er voor alle locaties ook andere afwegingen waarmee rekeningen gehouden moeten worden. Denk hierbij aan politieke, sociale en economische afwegingen. Deze vallen echter buiten dit adviesmandaat. Het Q-team schetst zijn deel van het afwegingskader en kan en wil dan ook geen aanbeveling voor één van de locaties doen.

Als uit de integrale afweging naar voren komt dat het Floreffeplein de meest gewenste locatie is, dan adviseert het Q-team deze ontwikkeling in een breder ruimtelijk raamwerk in te passen

en een nadere studie te verrichten naar het (gewenste) weefsel en invulling van het 'voorzieningencluster' dat begrensd door de Floreffestraat, Grotenhof, Martien Coppensstraat, Molenstraat-Heuvel en Dorpsstraat. In onze ogen is deze studie onmisbaar voor een goede afweging van de locatie Floreffeplein. Immers de ruimtelijke inpassing van een supermarkt op het Floreffeplein overschrijden de opgegeven 'kavel'-grenzen. Een andere studie voor de locaties is in onze ogen niet nodig. Het afwegingskader is hier helder. De dorpsvisie die nu wordt opgesteld en in concept bijna klaar is, zal hierop ook ingaan.

Eindhoven, 23 september 2022,

ir. A.M. (Anthonie) Dieleman



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Bijlage

Locatie noordflank Heuvel

Onderstaand advies is integraal overgenomen uit advies 10 juni 2022.



De locatie is hét historische dorpshart van Lieshout met fraai plein en Frankische driehoek: zeer centraal gelegen met diverse winkels, horeca en voorzieningen in directe omgeving. De omliggende bebouwing is zeer karakteristiek en deels monumentaal. Eventuele nieuwbouw dient hierbij aan te sluiten.

Stedenbouw/landschap

Door de centrale ligging en koppelkansen ogenschijnlijk een prima locatie. De plek is makkelijk te bereiken per fiets/te voet, nabij de overige winkels. De supermarkt kan de levendigheid van het dorpshart versterken en biedt mogelijkheden voor (extra) woningbouw of horeca? Hier staat tegenover dat een zeer zorgvuldige inpassing zowel stedenbouwkundig als architectonisch noodzakelijk is. Dit gaat ten koste van de functionaliteit. Ook komt er door de bebouwing meer druk op de ruimte. Parkeren en extra verkeersdruk zijn belangrijke vraagstukken die mogelijk moeilijk oplosbaar zijn. Daarnaast is de locatie krap voor het programma van eisen, zeker als alles bovengronds plaats moet vinden.

Cultuurhistorie

De plek heeft een lange geschiedenis. Er is door de tijd heen veel veranderd, maar er is ook nog veel waardevols aanwezig. Daarbij gaat het enerzijds om het kleinschalige dorps karakter rondom de Heuvel. Anderzijds is er een aantal individuele panden die de volle aandacht verdienen bij een verdere ontwikkeling. Het betreft de burgemeesterswoning met erker aan de Dorpsstraat nr.2 en de kleinschalige bebouwing met o.a. de fietsenwinkel aan de Ribbiusstraat.



OMGEVINGSDIENST ZUIDOOST-BRABANT

Aandacht wordt ook gevraagd voor het huidige gebouw van de Rabobank. Ondanks het ontbreken van een monumentale status is het pand inmiddels cultuurhistorisch waardevol. Het gebouw is fijn gedetailleerd en er bevindt zich een mooi glas en lood raam. Dit raam is een geschenk van de NCB aan Boerenleenbank bij opening van het nieuwe bankgebouw in de jaren '60 van de vorige eeuw. Goed om te vertellen dat de bank ooit zijn plek heeft gehad in de erker van de burgemeesterswoning aan de Dorpsstraat 2. De bank heeft veel betekend voor de inwoners van Lieshout.

Architectuur-stedenbouw

Bij keuze voor deze locatie is een zeer zorgvuldige inpassing noodzakelijk. Toevoegen van een nieuwe 'laag' is alleen mogelijk als het bestaande wordt gerespecteerd en de bebouwing hierop afgestemd wordt. Dit is met het programma van eisen geen makkelijke opgave.



Schets uit de locatiestudie (Verhoeven De Ruijter, mei 2022)

Bevindingen

Het levendige karakter van de Heuvel is grotendeels verdwenen door het wegvallen van een aantal openbare functies aan de Heuvel. In het oude gemeentehuis zijn appartementen ondergebracht. De Rabobank is niet meer als zodanig in gebruik en staat leeg. Deze gebouwen hebben door hun functie een belangrijke bijdrage geleverd aan de levendigheid van het centrale plein. Herontwikkeling van de locatie kan deze levendigheid weer terugbrengen. Hier kan een supermarkt aan bijdragen. Een horecagelegenheid, die hier voor de bouw van de Rabobank aanwezig was (café Coppens), is hier ook op zijn plek.