

DATUM 5 juni 2025
KENMERK 20191464/210829/GvdE
VAN Geert van den Eijnde
AAN Betrokkenen
CC Gemeente Baarle-Nassau

PROJECT 20191464 Baarle-Nassau Industrieweg Aldi
OPDRACHTGEVER ALDI Roosendaal B.V.

VERSLAG INLOOPAVOND ALDI BAARLE-NASSAU 22 APRIL 2025

AANLEIDING

Ten behoeve van de verplaatsing van de Aldi supermarkt vanaf de locatie aan de Stationsstraat naar de locatie aan de Industrieweg/Oordeelsestraat, heeft in het kader van de omgevingsdialoog op 14 januari 2020 een inloopavond plaatsgevonden. Direct omwonenden en belangstellenden zijn toen geïnformeerd over de ontwikkeling en konden eventueel opmerkingen en bedenkingen doorgeven en hun eventuele zorgen uiten. Aangezien deze inloopavond ruim vijf jaar geleden heeft plaatsgevonden en het plan in de tussentijd is aangepast, is een nieuwe inloopavond georganiseerd op 22 mei 2025.

OPZET INLOOPAVOND

Tijdens de inloopavond zijn direct omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over de plannen van Aldi aan de hand van posters, welke verspreid over de ruimte zijn gepositioneerd. Op de posters is de volgende informatie gedeeld:

- Luchtfoto's en Street view afbeeldingen van de locaties Stationsstraat 29 en Industrieweg 3 – 5/Oordeelsestraat 7a
- Plattegrond nieuwe situatie Industrieweg 3 – 5/Oordeelsestraat 7a
- Impressies nieuwe situatie en Industrieweg 3 – 5/Oordeelsestraat 7a
- Algemeen procedureschema wijziging omgevingsplan

De betreffende posters zijn ook als bijlage 2 bij dit verslag opgenomen.

Tijdens de avond is door mensen van Aldi en Rho adviseurs toegelicht wat de plannen zijn, wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het eerdere ontwerp en hoe het verdere traject eruit ziet. Daarnaast was een medewerker van de gemeente Baarle-Nassau aanwezig voor eventuele vragen gericht aan de gemeente. Daarnaast konden opmerkingen worden opgeschreven op de formulieren die verspreid over de ruimte aanwezig waren.



Foto: Een impressie van de informatieavond waarbij de ontwikkeling positief is ontvangen

VERSLAG

De inloopavond is bezocht door circa 25 omwonenden en andere belangstellenden van zowel de huidige locatie aan de Stationsstraat, als de nieuwe locatie aan de Industrieweg/Oordeelsestraat. De sfeer van de bijeenkomst was over het algemeen positief. Uiteraard waren er ook kritische vragen, maar deze konden goed worden beantwoord.

Direct omwonenden van de huidige locatie van de supermarkt zijn blij dat de supermarkt hier weggaat. Zij ervaren overlast van het laden- en lossen en het gebruik van winkelwagens. Zij vinden het fijn dat hier geen supermarkt terugkomt.

Over de opzet op de nieuwe locatie zijn omwonenden en andere inwoners erg positief. Ze zijn blij met de uitstraling van het nieuwe pand en de inrichting van de locatie. Dit is een kwalitatieve impuls voor de locatie. Daarnaast wordt aangegeven dat het een goede locatie is voor een supermarkt. De locatie is goed bereikbaar, er is genoeg ruimte voor parkeren en de uitstraling van de locatie en het nieuwe gebouw is goed. Mensen zijn blij dat de laad- en losplaats is omgedraaid en de inrit waar het vrachtverkeer de locatie oprijdt is verplaatst. De directe burens waren blij met het omdraaien van de inrit, maar hadden nog wat kritische vragen. Met hen wordt aanvullend een gesprek gevoerd en worden afspraken gemaakt. Hierna wordt dit nog nader toegelicht.

Belangstellenden stelden in de gesprekken vragen en gaven opmerkingen op het plan. Een enkeling heeft het formulier ingevuld met enkele vragen/aandachtspunten. Onderstaande opsomming geeft de vragen/aandachtspunten weer. Bij de punten is schuingedrukt aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan.

- Wordt er een zebrapad aangelegd om de Industrieweg over te steken, ter hoogte van Industrieweg 4 naar de ingang van de supermarkt?

Samen met de gemeente is gekeken of dit een wenselijke verkeersmaatregel is. Gezien de intensiteit van het gemotoriseerd verkeer en de beperkte hoeveelheid voetgangers is een zebepad conform de hiervoor geldende richtlijnen niet wenselijk. Een oversteekvoorziening met kanalisatiestepen is wel wenselijk en wordt daarom aangelegd op twee plaatsen. Een ter hoogte van Industrieweg 4 en een ter hoogte van de rotonde Generaal Maczeklaan – Alphenseweg – Industrieweg.

- Hoe wordt omgegaan met geluidsoverlast van winkelwagens op het parkeerterrein?
Doordat in de nieuwe situatie de ondergrond van asfalt is zal er nagenoeg geen overlast zijn als gevolg van rijdende winkelwagentjes.
- Wordt het parkeerterrein na sluitingstijd afgesloten?
In principe wordt het parkeerterrein niet afgesloten. Mocht blijken dat dit wenselijk kan zijn vanwege bijvoorbeeld overlast, wordt hier alsnog naar gekeken.
- Ten aanzien van de locatie Oordeelsestraat 7c:
 - o Hoe hoog wordt de muur aangrenzend aan de locatie Oordeelsestraat 7c? Liefst geen beukenhaag aangrenzend.
Gezamenlijk wordt met de bewoners van de locatie gekeken naar een passende hoogte. Om de muur ook dienst te laten doen als geluidscherm, wordt een kokowall voorgesteld. Een gesprek wordt met de bewoners ingepland en hierover zullen afspraken worden gemaakt. De informatie uit het gesprek zal nadien worden gedeeld met de gemeente.
- Het is belangrijk om aandacht te hebben voor de verkeersveiligheid op de kruising Industrieweg – Oordeelsestraat – Smederijstraat.
De verkeersveiligheid is beoordeeld in de motivering. Hieruit komt naar voren dat geen knelpunten in de verkeerssituatie te verwachten zijn. Het gebouw wordt bovendien op voldoende afstand van de Oordeelsestraat geplaatst, zodat voldoende zichtlijnen aanwezig zijn op de kruising. In overleg met de gemeente is de extra uitrit voor vrachtverkeer aan de Oordeelsestraat komen te vervallen, waardoor er juist op deze kruising ook minder hinder is.
- Door verschillende mensen wordt opgemerkt dat richting de rotonde Generaal Maczeklaan – Alphenseweg – Industrieweg te snel wordt gereden en dat dit tot onveilige situaties en overlast leidt.
Dit is nu al het geval en daardoor heeft deze opmerking niet direct betrekking op de ontwikkeling. De opmerking is meegenomen door de medewerker van de gemeente en zal worden terug gelegd bij de verkeersafdeling. Daarnaast wordt erop gewezen dat bewoners vooral meldingen moeten doen via het officiële melding kanaal van de gemeente van verkeersoverlast.
- Worden er wel voldoende parkeerplaatsen aangelegd?
Met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.650 m² kent de realisatie van de nieuwe supermarkt aan de Industrieweg/Oordeelsestraat, op basis van de parkeernormen van de gemeente Baarle-Nassau, een parkeerbehoefte van 66 parkeerplaatsen. Het ontwerp voorziet in de realisatie van 87 parkeerplaatsen. Daarmee wordt dus ruimschoots voldaan aan de parkeernormen. Het creëren van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen maakt onderdeel uit van de visie van Aldi waarbij het gemak van de consument voorop staat (dus ten alle tijden voldoende parkeergelegenheid).

Na de inloopavond is een afmelding binnengekomen, waarbij is gevraagd of zij alsnog informatie konden ontvangen. De getoonde afbeeldingen zijn per mail toegestuurd.

Bijlage 1 Uitnodiging omgevingsdialoog



ALDI VASTGOED BV

Pascalweg 21
4104 BE Culemborg

Correspondentieadres:
Postbus 147
4100 AC Culemborg
Telefoon +31 345 478760
Fax +31 345 478790

ALDI VASTGOED BV - Pascalweg 21 - 4104 BE Culemborg

Genodigde omgevingsdialoog

5111 ND BAARLE-NASSAU

Slawik Khatchatrian
Manager Acquisition Real Estate
slawik.khatchatrian@aldi.nl

Rosendaal, 29 april 2025

Betreft: Uitnodiging Inloopavond (Omgevingsdialoog) ALDI Industrieweg 1-3-5

Locatie: Schaluinenhoeve aan de Schaluinen 11 in Baarle-Nassau

Datum en tijd: 22 mei 2025 van 17.00 tot 19.00

Geachte heer / mevrouw,

In 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek van ALDI voor de ontwikkeling van een nieuwe ALDI aan de Industrieweg te Baarle-Nassau. In januari 2020 is een inloopavond georganiseerd waarbij u wellicht aanwezig bent geweest. Middels een nieuwe inloopavond gaan wij graag opnieuw met u in dialoog. We brengen u dan op de hoogte over het proces en de gewijzigde plannen.

Wij nodigen u van harte uit om hierbij aanwezig te zijn. De inloopavond vindt plaats op donderdag 22 mei 2025 tussen 17.00 uur en 19.00 uur in de Schaluinenhoeve aan de Schaluinen 11 in Baarle-Nassau. Gedurende deze avond kunt u binnenlopen en bij ALDI en adviseur Rho (adviseurs voor leefruimte) informatie krijgen over het plan. Tevens zal er iemand van de gemeente aanwezig zijn die u alles kan vertellen over de gemeentelijke procedures.

Wij zouden het op prijs stellen als u zich per mail zou willen aanmelden voor deze bijeenkomst via het emailadres slawik.khatchatrian@aldi.nl. Mocht u vragen hebben over deze avond dan kunt u ook contact opnemen met dhr. Khatchatrian.

Met vriendelijke groet,

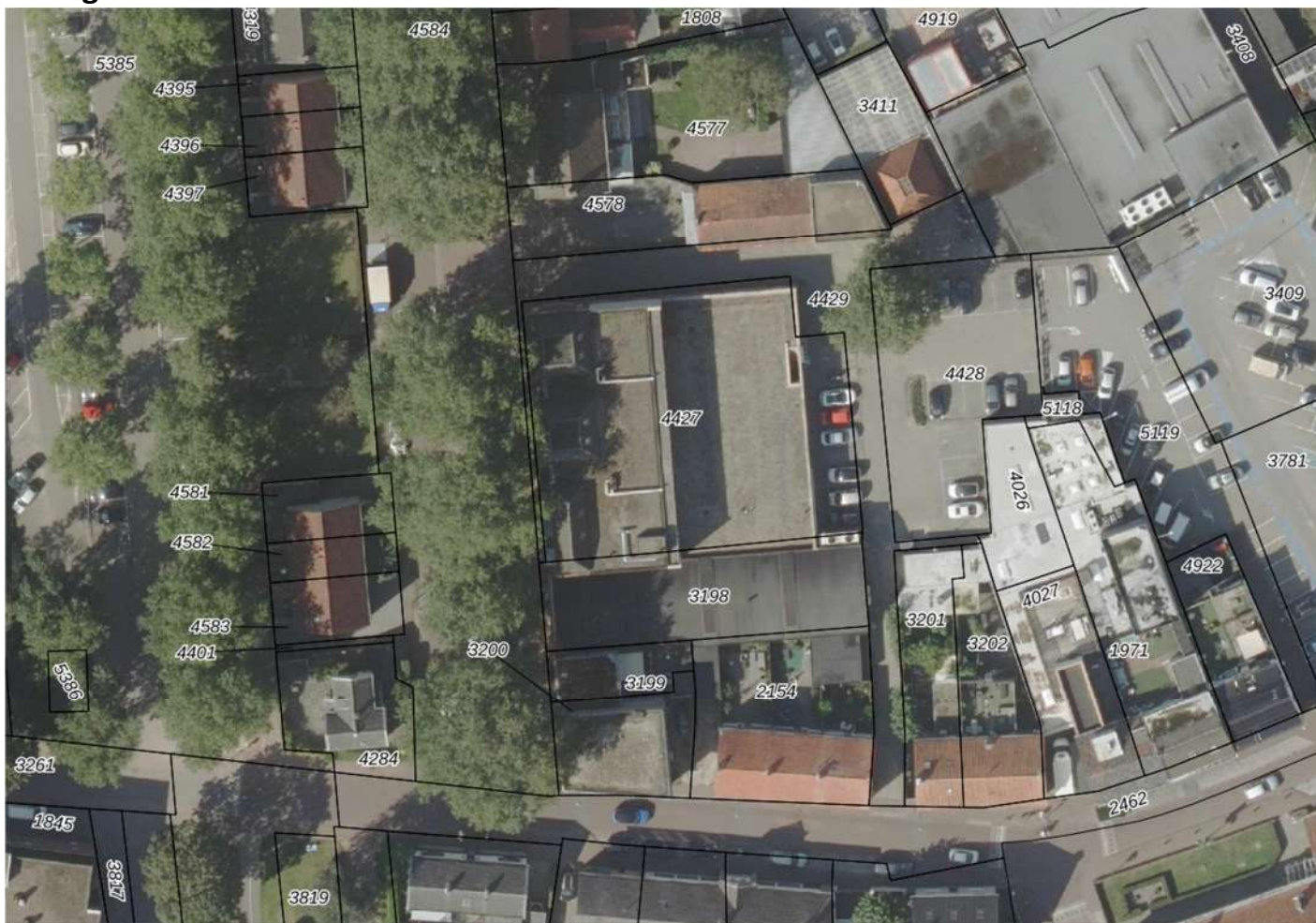
ALDI Vastgoed B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Slawik Khatchatrian'.

Slawik Khatchatrian
Manager Acquisition and Real Estate

Bijlage 2 Weergegeven afbeeldingen op posters

Huidige situatie Stationsstraat





Huidige situatie Industrieweg/Oordeelsestraat





Impressies beoogde situatie Industrieweg/Oordeelsestraat



Algemeen procedureschema wijziging omgevingsplan

