

An aerial photograph of the town of Baarle-Nassau, showing a dense urban area with a complex street pattern, surrounded by agricultural fields and some industrial areas. The town is characterized by its unique border between the Netherlands and Belgium.

VERPLAATSING ALDI BAARLE-NASSAU

Ruimtelijk-economisch onderzoek

RHO ADVISEURS

A decorative white wavy line graphic in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM 1 december 2025
KENMERK 20191464/80502/003

PROJECT Baarle-Nassau Industrieweg Aldi
PROJECTLEIDER ing. R.B.P. Verkooijen

OPDRACHTGEVER ALDI Roosendaal B.V.
PROJECTNUMMER 20191464

AUTEUR Julia Breukelman, Joost Jansen, Tommy Walvius
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Wat ging er aan vooraf?	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Kwalitatieve behoefte aan ontwikkeling	7
2.1 Behoefte aan schaalvergroting en knelpunten huidige locatie	7
2.2 Positionering Aldi binnen de Nederlandse supermarktstructuur	8
2.3 Positionering Aldi binnen het marktgebied van Baarle-Nassau	9
2.4 Conclusie kwalitatieve behoefte	10
3. Kwantitatieve behoefte aan ontwikkeling	11
3.1 Analyse dagelijkse goederensector primair marktgebied	11
3.2 Marktanalyse dagelijkse goederensector primair marktgebied	12
3.3 Ruimtelijk-economische effecten uitbreiding Aldi	14
3.4 Conclusie	18
4. Beleidskader en locatieafweging	19
4.1 Hoofdpunten beleid	19
4.2 Vertrekpunt: knelpunten huidige locatie	19
4.3 Inpassing schaalvergroting binnen centrumgebied	20
4.4 Inpassing binnen bestaande plancapaciteit	20
4.5 Alternatieve vestigingslocaties in Baarle-Nassau	21
4.6 Analyse gebruiksmogelijkheden vertreklocatie	24
4.7 Regionale afstemming	25
4.8 Conclusie	25
5. Conclusie	26
5.1 Behoefte en locatieafweging	26
5.2 Algehele conclusie	27
Bijlage 1 Verzorgingsgebied Baarle-Nassau	28
Bijlage 2 Uitgangspunten dpo	31
Bijlage 3 Beleidskader	36
Bijlage 4 Locatieafweging Aldi Baarle-Nassau	50

1. INLEIDING

Het 'TAM-omgevingsplan Aldi Baarle-Nassau' maakt de realisatie van een supermarkt mogelijk aan de Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a in Baarle en saneert tegelijkertijd de supermarktfunctie aan de Stationsstraat 29. Met het TAM-omgevingsplan wordt de planologische basis gelegd voor verplaatsing van de bestaande supermarkt Aldi.

1.1 Aanleiding

Aldi is in Baarle-Nassau gevestigd aan de Stationsstraat 29 met een winkel van 575 m² wvo (Locatus, 2024). Deze winkel is te klein om duurzaam-economisch te functioneren, en sluit niet meer aan bij de wensen van de moderne consument. Net als bij andere supermarkten wensen ook de klanten van harddiscounters meer service en comfort in de winkel. Dit heeft tot nieuwe formule-uitgangspunten bij Aldi geleid. In de nieuwe winkels van Aldi is meer ruimte voor het assortiment, zijn de gangpaden breder, heeft de winkel een lichtere uitstraling en is er meer aandacht voor het versassortiment. Daarnaast wordt ook meer aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten.

Voor Aldi, en elke andere reguliere supermarkt, is de winkel aan de Stationsstraat 29 geen duurzame vestigingslocatie. Op deze locatie, maar ook voor andere locaties in het centrumgebied zijn geen uitbreidingsmogelijkheden gevonden de afgelopen jaren (zie locatieafweging in bijlage 4). Er is geen geschikte plek beschikbaar in of rond het centrum van Baarle-Nassau. Om de harddiscounter voor de inwoners van Baarle-Nassau te behouden is Aldi voornemens om haar winkel te verplaatsen naar de locatie Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a aan de rand van het woongebied en het Bedrijventerrein Baarle-Nassau. Op die nieuwe locatie kan aan de behoefte van een volwaardige supermarkt van voldoende omvang worden voldaan, met een goede bereikbaarheid en voldoende parkeerruimte. Met het TAM-omgevingsplan wordt een supermarkt van circa 1.100 m² wvo (winkelvloeroppervlak) en een bvo (brutovloeroppervlak) van maximaal 1.650 m² mogelijk gemaakt.



Figuur 1.1 Impressie huidige winkel Aldi Stationsstraat 29 (bron: Google Streetview, 2020)

1.2 Vraagstelling

Het ruimtelijk afwegingskader voor het al dan niet toevoegen van stedelijke functies is de ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 8.129g Bkl).

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven-terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is dat een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn. Dan gaat het om negatieve effecten als gevolg van beoogde ontwikkeling die zorgen voor langdurige leegstand.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, moet ook rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grens van het stedelijk gebied wordt bepaald door de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het Omgevingsplan en de aard van de omgeving.

Als wordt voorzien in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling heeft betrekking op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft de beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging

De eerste vraag is of de beoogde ontwikkeling aangemerkt wordt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De beoogde locatie aan de Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a is bestemd voor 'bedrijventerreinen'. Feitelijk gaat het alleen om mogelijkheden voor werkfuncties die ook mengbaar zijn met de woonfunctie. Verder heeft de locatie een specifieke aanduiding voor het direct toestaan van detailhandel in woon- en meubelinrichting en een aanduiding voor het direct toestaan van een metaalbewerkingsbedrijf. Om de functie supermarkt mogelijk te maken moet een omgevingsplan worden opgesteld. De ontwikkeling is groter dan 500 m² bvo (ECLI:NL:RVS:2017:1724), waardoor de beoogde verplaatsing wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De onderzoeksvraag is dan ook of de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi voldoet aan de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Om de onderzoeksvraag te beantwoorden komen in dit onderzoek de volgende onderwerpen aan bod:

- een analyse van de kwalitatieve behoefte aan Aldi in het verzorgingsgebied Baarle-Nassau:
 - beschrijving van behoefte aan schaalvergroting en knelpunten van de huidige locatie;
 - positionering van Aldi binnen de Nederlandse supermarktstructuur;
 - positionering van Aldi binnen het marktgebied van Baarle-Nassau;
- een analyse van de kwantitatieve behoefte:
 - analyse van de dagelijkse goederenstructuur van Baarle-Nassau,
 - distributieplanologisch onderzoek voor de dagelijkse goederensector in het verzorgingsgebied,
 - effectanalyse van de ontwikkeling op centrum Baarle-Nassau en detailhandel in de regio;
- een locatieafweging in relatie tot het relevante detailhandelsbeleid.

1.3 Wat ging er aan vooraf?

Aan de voorliggende ladderonderbouwing is een lang en uitgebreid proces voorafgegaan:

- Om tot de uiteindelijke locatie aan de Industrieweg/Oordeelsestraat te komen is een uitgebreide locatieafweging uitgevoerd (zie hoofdstuk 5 en bijlage 4). In samenspraak met de gemeente zijn de mogelijkheden voor herontwikkeling onderzocht. Uitbreiding binnen het centrum is niet mogelijk gebleken, beoogde locatie is het beste alternatief, met de keuze voor de samenwerking tussen Aldi en gemeente als uitkomst.
- De planologische procedure is opgestart voor de Industrieweg/Oordeelsestraat. Als onderdeel bij de toelichting op het TAM-omgevingsplan is een ladderonderbouwing opgesteld.
- Naar aanleiding van vragen van de gemeente over effecten op de regio is een extra notitie opgesteld met een effectenstudie.

In de afgelopen jaren hebben zich verschillende ontwikkelingen voortgedaan die in de actualisatie van de ladderonderbouwing zijn verwerkt:

- Nieuw provinciaal beleid: 'richtinggevende principes detailhandel' dat aanleiding geeft om regionaal beleid aan te passen, en waarin is opgenomen winkelpannen af te stemmen met omliggende gemeenten. Dit gaf noodzaak om de onderbouwing aan te scherpen, met name de kwalitatieve behoefte.
- In 2022 is er een nieuw koopstroomonderzoek (KSO2021) uitgekomen.
- Bij de gemeente is een vergunningsaanvraag binnengekomen voor een winkel met dagelijkse goederen van circa 8.000 m² bvo op de locatie Grens 32.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is de kwantitatieve behoefte aan uitbreiding van Aldi in beeld gebracht. Hierin is de dagelijkse goederensector van Baarle-Nassau geanalyseerd en zijn de ruimtelijke effecten in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 betreft een locatieafweging in relatie tot het beleidskader. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. KWALITATIEVE BEHOEFTE AAN ONTWIKKELING

De behoefte is zowel in kwantitatieve - als kwalitatieve zin onderzocht. In dit hoofdstuk wordt de kwalitatieve behoefte aan de uitbreiding van Aldi in Baarle-Nassau beschreven.

2.1 Behoefte aan schaalvergroting en knelpunten huidige locatie

Het huidige winkelpand van Aldi past niet meer binnen de eisen die de formule stelt aan haar panden; het is te klein om duurzaam-economisch te functioneren en sluit niet meer aan bij de wensen van de consument.

Trend schaalvergroting

Afgelopen jaren heeft een consolidatieslag plaatsgevonden in de supermarktbranche, waarbij kleinere supermarkten zijn overgenomen door grotere. Hierdoor blijven minder, maar 'sterkere' supermarktketens over in Nederland. In de steden is de afgelopen jaren daarnaast een duidelijke groei zichtbaar van het aantal stadswinkels. Het aanbod in zulke winkels richt zich sterker op broodjes, kant-en-klaarmaaltijden en kleinverpakkingen. De gemiddelde omvang is ongeveer 300 m² wvo.

Ook is er een duidelijke schaalvergroting waarneembaar op winkelniveau. Was een supermarkt in 2010 nog gemiddeld 957 m² wvo, is dat nu bijna 1.200 m² wvo. Een moderne discounter vraagt meer dan 1.000 m² wvo, terwijl voor een reguliere toekomstbestendige full-service supermarkt een maat van minimaal 1.500 m² wvo normaal is geworden.

De schaalvergroting richt zich vooral op het aanpassen van de winkels naar de wens van de consument: het bieden van meer ruimte voor het versaanbod, ruime gangpaden en ruimte voor een groter assortiment. Daarbij is het van belang dat de winkels een duidelijk concept hebben met een vernieuwende winkelbeleving.

De huidige locatie aan de Stationsstraat heeft een aantal knelpunten:

- De huidige winkel is, met een oppervlakte van 575 m² wvo, te klein om duurzaam-economisch te kunnen functioneren, en sluit niet meer aan bij de wensen die de consument stelt aan een moderne harddiscounter. Net als bij andere supermarkten wensen ook de klanten van harddiscountsupermarkten meer service en comfort in de winkel. Dit heeft tot nieuwe formule-uitgangspunten bij Aldi geleid. In de nieuwe winkels van Aldi is meer ruimte voor het assortiment, zijn de gangpaden breder, heeft de winkel een lichtere uitstraling en is er meer aandacht voor het versassortiment. Ook wordt meer aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten. Een toekomstgerichte winkel met een goed en groot winkeloppervlak voor een efficiënte winkelindeling is hiervoor noodzakelijk. Daarnaast zijn een goede magazijnindeling, een goed georganiseerde logistiek, een centrale ligging, een goede bereikbaarheid, een ruime parkeeroplossing en veilige laad- en los mogelijkheden van essentieel belang voor een goed functionerende supermarkt.
- Een moderne harddiscountsupermarkt heeft een gemiddelde omvang van 1.200 m² wvo (circa 1.500 m² bvo). Daarnaast is voldoende ruimte nodig voor parkeren en de bevoorrading op eigen terrein. In totaal is minimaal 3.500 m² benodigd om een moderne winkel met voldoende parkeren te realiseren.
- Op basis van de eigendomssituatie, bovenliggende woningen en bouwkundige eigenschappen, ontbreekt het aan mogelijkheden om binnen het bestaande vastgoed een moderne harddiscounter te realiseren.
- Uitbreiding van het vastgoed gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen aan de achterzijde. Dit is niet passend binnen de visie van Aldi op het bieden van passende parkeergelegenheid. Het parkeerterrein aan de achterzijde biedt de belangrijkste parkeergelegenheid voor de huidige discount-supermarkt. Afname van het aantal parkeerplaatsen zorgt bovendien ook voor knelpunten in de parkeergelegenheid voor andere functies gelegen aan - en in de nabijheid van - dit parkeerterrein. Aan de voorzijde van de winkel is een groot parkeerterrein voor centrumbezoekers (Loswal), maar daarvoor moet de Stationsstraat overgestoken worden. Dit is niet gebruiksvriendelijk voor het gebruik van winkelwagens.
- Het laden en lossen vindt in de huidige situatie plaats op het trottoir voor de winkel. Deze verbinding is ook niet gebruiksvriendelijk.

Bovenstaande knelpunten zijn niet op te lossen en zorgen ervoor dat deze harddiscount-supermarkt voor Aldi niet toekomstbestendig is en onvoldoende is gericht op de wensen van het winkelend publiek.

2.2 Positionering Aldi binnen de Nederlandse supermarktstructuur

Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur. Deze specifieke kenmerken en positie leidt ertoe dat Aldi specifieke locatie eisen en randvoorwaarden heeft voor haar winkels.

SEGMENT EN ASSORTIMENT

Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk) op basis van het motief prijs. Het credo van Aldi is dan ook: 'Hoge kwaliteit-lage prijs'. Om een hoge kwaliteit voor een lage prijs aan te kunnen bieden is een hoge omloopsnelheid van producten, lage kosten voor distributie en lage personeelskosten (en service) in de winkel belangrijk.

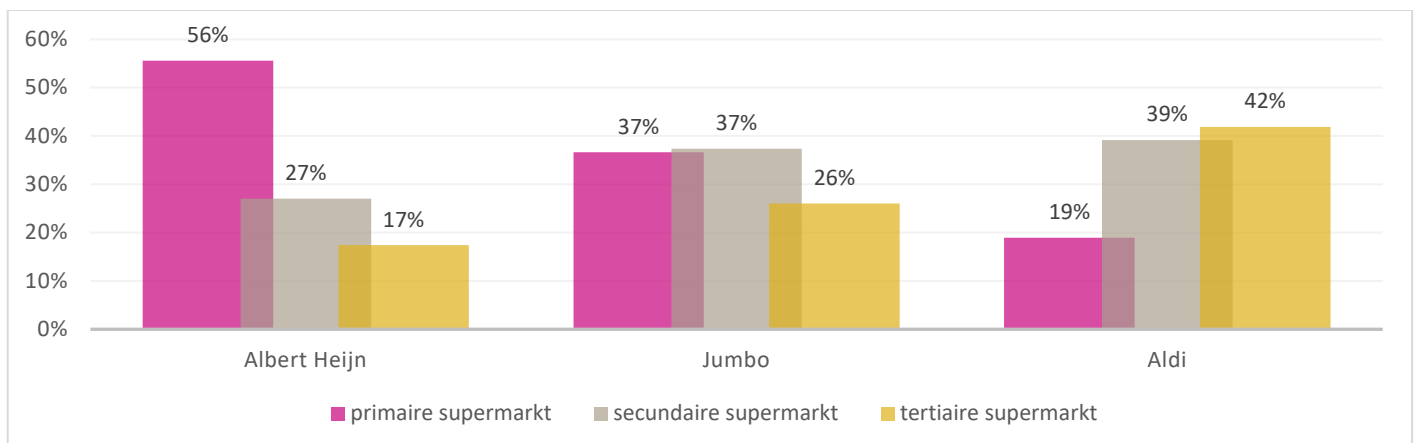
Aldi realiseert dit door het voeren van een relatief klein assortiment. Aldi heeft circa 1.200 artikelen, terwijl een gewone full-servicesupermarkt 15.000 tot 30.000 artikelen heeft. Bovendien is de bedrijfsvoering geoptimaliseerd zodat alle handelingen, van distributie tot verkoop, zo efficiënt mogelijk verlopen.

Vanwege het beperktere assortiment zijn discountsupermarkten qua omvang kleiner dan full-servicesupermarkten; waar een full-service supermarkt in de optimale situatie minimaal 1.500 m² wvo moet zijn (om het assortiment in de winkel te krijgen), heeft een discountsupermarkt een omvang van circa 1.000 tot 1.200 m²wvo.

BEZOEKMOTIEF

Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende aankopen. Aldi wordt met name bezocht als aanvulling naast reguliere full-servicesupermarkten en speciaalzaken. De aanvullende functie van Aldi wordt onder andere aangetoond en onderbouwd in het consumentenonderzoek van Deloitte (2024). In figuur 2.1 wordt een overzicht gegeven van het koopgedrag door de consument per formule. In dit overzicht wordt de formule van Aldi vergeleken met de supermarktformules Albert Heijn en Jumbo, die ook in Baarle-Nassau zijn gevestigd.

Uit het onderzoek blijkt dat van de supermarkten die in Baarle-Nassau gevestigd zijn Aldi het laagste aandeel primaire klanten heeft (19%). Primaire klanten zijn klanten die het grootste deel van hun aankopen bij de betreffende supermarkt kopen. Circa 80% van de Aldi-klanten geeft aan Aldi te zien als hun aanvullende = secundaire/tertiaire supermarkt. Dit betekent dat consumenten een relatief klein deel van hun bestedingen bij Aldi doen. Aldi wordt gemiddeld eens per 2 weken bezocht door de consument voor de specifieke harddiscountaankopen, terwijl de consument een full-servicesupermarkt gemiddeld bijna 2 keer per week bezoekt.



Figuur 2.1. Bezoekmotief supermarkten (bron: Consumentenonderzoek Deloitte, 2024)

2.3 Positionering Aldi binnen het marktgebied van Baarle-Nassau

Het verzorgingsgebied in een geografisch complexe regio als Baarle-Nassau is onder te verdelen in een primair-, secundair en tertiair verzorgingsgebied. Het gaat daarbij om waar inwoners hun dagelijkse aankopen doen. Het primair verzorgingsgebied is het gebied waar het merendeel van de inwoners in de betreffende woonplaats hun boodschappen doen. Het secundair verzorgingsgebied is het gebied waar inwoners de meeste boodschappen in hun eigen woonplaats doen, maar voor een deel ook aanvullende boodschappen in het primair verzorgingsgebied. In toeristische regio's waar ook nog sprake is van bestedingen van toeristen worden de toeristische bestedingen tot het tertiaire verzorgingsgebied gerekend. Hieronder vallen ook incidentele bestedingen van consumenten uit een grotere regio.

Voor Baarle-Nassau komen we tot de volgende verzorgingsgebieden (figuur 2.2, zie bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting):

- Primair heeft het boodschappenaanbod van Baarle-Nassau een verzorgingsfunctie voor de eigen kern¹ en Ulicoten. Baarle-Nassau heeft een compleet supermarktaanbod waardoor de inwoners maar in beperkte mate elders boodschappen te hoeven doen. Ulicoten heeft geen dagelijks aanbod, de inwoners zullen vanwege de afstand vooral op Baarle-Nassau gericht zijn.
- Het secundair verzorgingsgebied is het gebied waar vandaan aanvullende bestedingen komen. Dit bestaat uit de omliggende gemeenten, die eigen dagelijkse winkelaanbod hebben (en dus vooral op de eigen kern gericht zijn), maar voor aanvullende boodschappen Baarle-Nassau bezoeken. In Nederland zijn dit Alphen en Chaam, en in België zijn dit de gemeenten Hoogstraten, Rijkevorsel, Merksplas, Turnhout en Ravels.

Betekenis van Aldi in het primair verzorgingsgebied

Aldi vormt in kwalitatieve zin een belangrijke aanvulling op het overige (full-service)supermarktaanbod. Niet alleen op het aanbod in de kern Baarle, maar ook ten opzichte van de omgeving. Alphen heeft enkel een full-servicesupermarkt, in Chaam is naast de Plus wel een Lidl aanwezig, maar Lidl is de laatste jaren meer opgeschoven richting service. De direct naastgelegen Belgische kernen hebben ook geen harddiscountaanbod: Meerle, Poppel, Weelde (figuur 2.2). In België is Aldi gevestigd in Ravels, Turnhout en Moerstraten. Voor de keuzemogelijkheden van de inwoners van Baarle-Nassau (en omgeving) en de kwaliteit en compleetheid van het supermarktaanbod is het belangrijk om Aldi als harddiscounter te behouden.

¹ Voor het functioneren van de dagelijkse goederensector gaan we er van uit dat Baarle-Nassau en Baarle-Hertog als één kern functioneren.



Figuur 2.2. Primair en secundair verzorgingsgebied Baarle-Nassau

2.4 Conclusie kwalitatieve behoefte

Geconcludeerd wordt dat Aldi een specifieke positie heeft binnen het Nederlandse supermarktlandschap als enige overgebleven harddiscounter. Dit geldt specifiek voor Baarle-Nassau, maar ook voor de omliggende regio. De combinatie van twee full-service supermarkten en harddiscounter Aldi maakt dat de consument in Baarle-Nassau beschikt over een (vrij) compleet dagelijks winkelaanbod. Behoud van de discounter is dan ook van belang voor de kwaliteit van het supermarktaanbod.

3. KWANTITATIEVE BEHOEFTE AAN ONTWIKKELING

3.1 Analyse dagelijkse goederensector primair marktgebied

Baarle-Nassau heeft momenteel 4.306 m² wvo aan winkels met dagelijkse goederen, verdeeld over 14 verkooppunten (Locatus, 2024). Het dagelijks goederenaanbod bestaat uit de hoofdbranches levensmiddelen (supermarkten en speciaalzaken) en persoonlijke verzorging (drogisten). Deze opbouw van het dagelijks goederenaanbod is weergegeven in tabel 3.1. De kern Ulicoten heeft geen dagelijks winkelaanbod. Baarle-Hertog heeft 1.936 m² wvo aan dagelijkse winkels verdeeld over 12 verkooppunten (tabel 3.2). Het aanbod van winkels in levensmiddelen bestaat voornamelijk uit slijterijen of tabaks-winkels.

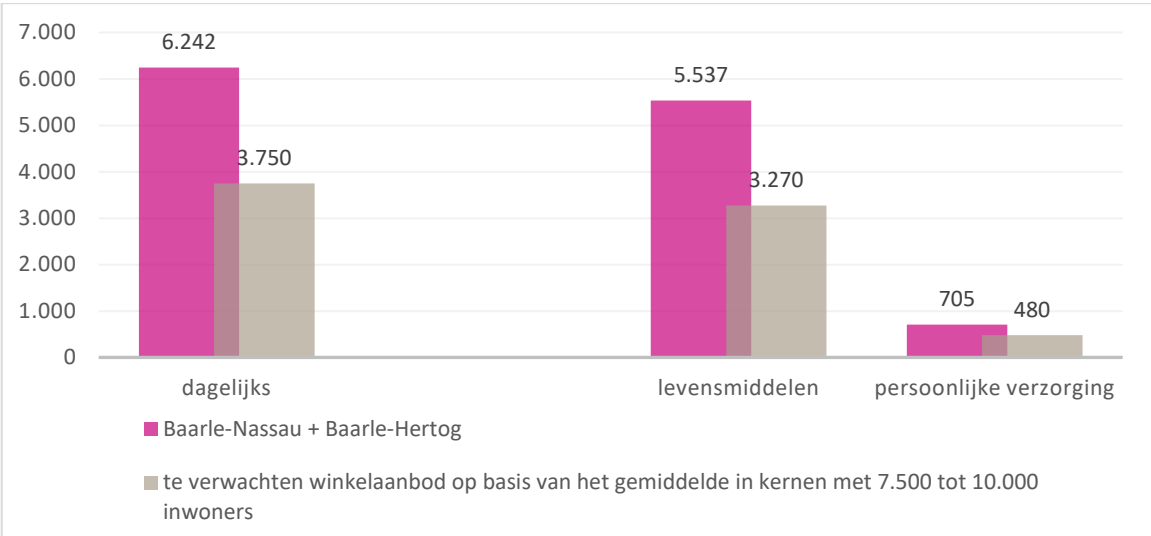
Tabel 3.1. Omvang dagelijks winkelaanbod Baarle-Nassau (bron: Locatus, 2024)

	aantal winkels	omvang (m ² wvo)
ALBERT HEIJN	1	1.175
ALDI	1	575
JUMBO	1	1.700
Subtotaal supermarkten	3	3.450
speciaalzaken	7	261
levensmiddelen	10	3.711
persoonlijke verzorging	4	595
Totaal dagelijkse goederen	14	4.306

Tabel 3.2. Omvang dagelijks winkelaanbod Baarle-Hertog (bron: Locatus, 2024)

	aantal winkels	omvang (m ² wvo)
levensmiddelen	10	1.826
persoonlijke verzorging	2	110
Totaal dagelijkse goederen	12	1.936

Als het dagelijks goederenaanbod in Baarle-Nassau/Baarle-Hertog wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in vergelijkbare kernen (met 7.500 tot 10.000 inwoners) wordt geconcludeerd dat het aanbod bovengemiddeld is te noemen (zie figuur 3.1). Baarle-Nassau heeft een bovenlokale / regionale verzorgingsfunctie omdat van oudsher veel wordt gewinkeld in Baarle-Nassau. Daarnaast is er sprake van een hoge mate van kooptoeerisme door de ligging nabij de grens (zie bijlage 1).



Figuur 3.1 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Baarle-Nassau + Baarle-Hertog met het landelijke gemiddelde in kernen met 7.500 tot 10.000 inwoners (bron: Locatus, 2024)

Supermarkten zijn de grootste publiekstrekkers in de dagelijkse goederensector. Gemiddeld wordt een supermarkt 2 á 3 keer per week bezocht door een consument (Deloitte Consumentenonderzoek, 2024). Circa 55% van de winkelmeters in dagelijkse goederen in Baarle-Nassau/Baarle-Hertog wordt ingevuld door supermarkten. Ten opzichte van het gemiddelde in de inwonersklasse (circa 75%) is dit weinig. Dit komt met name door het aantal speciaalzaken in Baarle-Hertog: slijterijen en tabakswinkels. Vanwege de prijsverschillen met Nederland en ligging in deze grensregio is dit een interessant gebied voor deze winkels.

De inwoners van Baarle-Nassau/Baarle-Hertog hebben de beschikking over drie supermarkten. Dit zijn twee full-servicesupermarkten (Albert Heijn en Jumbo) en een harddiscounter (Aldi). Deze supermarkten liggen allen in het kernwinkelgebied van Baarle-Nassau (figuur 3.2). De omvang van de supermarkten blijft achter bij die van moderne supermarkten. Jumbo heeft een grote omvang, maar Albert Heijn en vooral Aldi zijn aan de kleine kant. Zij kampen met de beperkingen van de huidige vestigingslocatie: de fysieke uitbreidingsruimte ontbreekt en de parkeerdruk is hoog.



Figuur 3.2. Supermarktaanbod Baarle-Nassau (bron: Locatus, 2024)

3.2 Marktanalyse dagelijkse goederensector primair marktgebied

Om inzicht te krijgen in de effecten van de uitbreiding van Aldi is een actueel distributieplanologisch marktonderzoek (dpo) benodigd. Dit is een marktruimteberekening waarbij vraag en aanbod met elkaar worden geconfronteerd in een bepaald marktgebied. Met een dpo worden de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod onderzocht, en is een manier om de kwantitatieve behoefte in beeld te brengen.

Op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in bijlage 1 en 2 is in tabel 3.3 de distributieplanologische marktberekening gemaakt.

DISTRIBUTIEPLANOLOGISCHE MARKTBEREKENING

Op basis van de distributieplanologische marktanalyse (tabel 3.3) wordt geconcludeerd dat de dagelijkse goederensector van Baarle-Nassau momenteel beneden gemiddeld presteert; de vloerproductiviteit in Baarle-Nassau is 14% lager dan het landelijk gemiddelde. Naar de toekomst toe wordt rekening gehouden met een aantal ontwikkelingen:

- Als gevolg van de verwachte bevolkingstoename neemt het bestedingspotentieel iets toe.
- De verwachting is dat als gevolg van de uitbreiding van het supermarktaanbod (Aldi) ook de regionale verzorgingsfunctie van Baarle-Nassau wordt versterkt. Consumenten zijn eerder geneigd boodschappen in Baarle-Nassau te doen, waardoor de koopkrachttoevloeiing toeneemt en meer ontwikkelingsruimte ontstaat. In de berekening is rekening gehouden met een groei van de koopkrachttoevloeiing naar circa € 23 miljoen.

Ten opzichte van de huidige situatie levert dit een groei op van de totale omzet in het marktgebied. Samen met een hogere vloerproductiviteit betekent dit dat het functioneren van de markt groeit van -14% naar -10% ten opzichte van het gemiddelde.

Wanneer er rekening wordt gehouden met de totale harde plancapaciteit, inclusief Albert Heijn en de plannen van Grens 32, ontstaat er een groot overaanbod. De gemiddelde vloerproductiviteit zal dalen naar -57% onder het landelijk gemiddelde.

Tabel 3.3. Distributieplanologische marktberekening

	2024	2035 (scenario 1: totale plancapaciteit)	2035 (scenario 2: effect Aldi)	bron
inwonertal primair marktgebied	9.936	10.338	10.338	CBS, 2024; StatBel, 2024 Provinciale Bevolkingsprognose 2023
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.738	€ 2.738	€ 2.738	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
bestedingspotentieel	€ 27.210.000	€ 28.310.000	€ 28.310.000	
koopkrachtbinding (%)	81%	90%	90%	KSO 2021; inschatting Rho
gebonden bestedingen €	€ 21.930.000	€ 25.480.000	€ 25.480.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	49%	48%	48%	
koopkrachttoevloeiing €	€ 20.980.000	€ 23.380.000	€ 23.380.000	inschatting Rho
totale omzet in marktgebied	€ 42.910.000	€ 48.860.000	€ 48.860.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.965	€ 8.196	€ 8.035	Omzetkengetallen, 2024; gegevens over 2019-2023
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	5.390	5.960	6.080	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	6.242	6.242	6.242	Locatus, 2024
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 6.880	€ 7.830	€ 7.830	
omzetclaim marktgebied	€ 49.720.000	€ 51.160.000	€ 50.150.000	
omzet ten opzichte van het landelijke gemiddelde	-14%	-4%	-3%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -6.810.000	€ 2.300.000	€ -1.290.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-900	-300	-200	
uitbreiding Aldi	-	525	525	
plan capaciteit Albert Heijn	-	525		
plannen Grens 32		6.525		
Toekomstige vloerproductiviteit		€ 3.536	€ 7.220	
toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-	-57%	-10%	
Toekomstige omzet ten opzichte van het huidige gemiddelde		-43%	+4%	

Kwaliteit boven kwantiteit

Omdat de uitgevoerde berekening indicatief is, is het van belang om ook de kwalitatieve aspecten van ontwikkelingen mee te wegen in een beoordeling. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project dan ook alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontvruchting en relevante leegstand die zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Een verslechterde concurrentiepositie c.q. minder omzet bij andere aanbieders is ruimtelijk geen relevant argument. De consument heeft baat bij een aantrekkelijk en modern winkelaanbod. Kortom, kwalitatieve argumenten wegen minstens zo zwaar mee als de kwantitatieve argumenten voor het al dan niet toestaan van een detailhandelsontwikkeling. In hoofdstuk 2 is de kwalitatieve behoefte al toegelicht.

3.3 Ruimtelijk-economische effecten uitbreiding Aldi

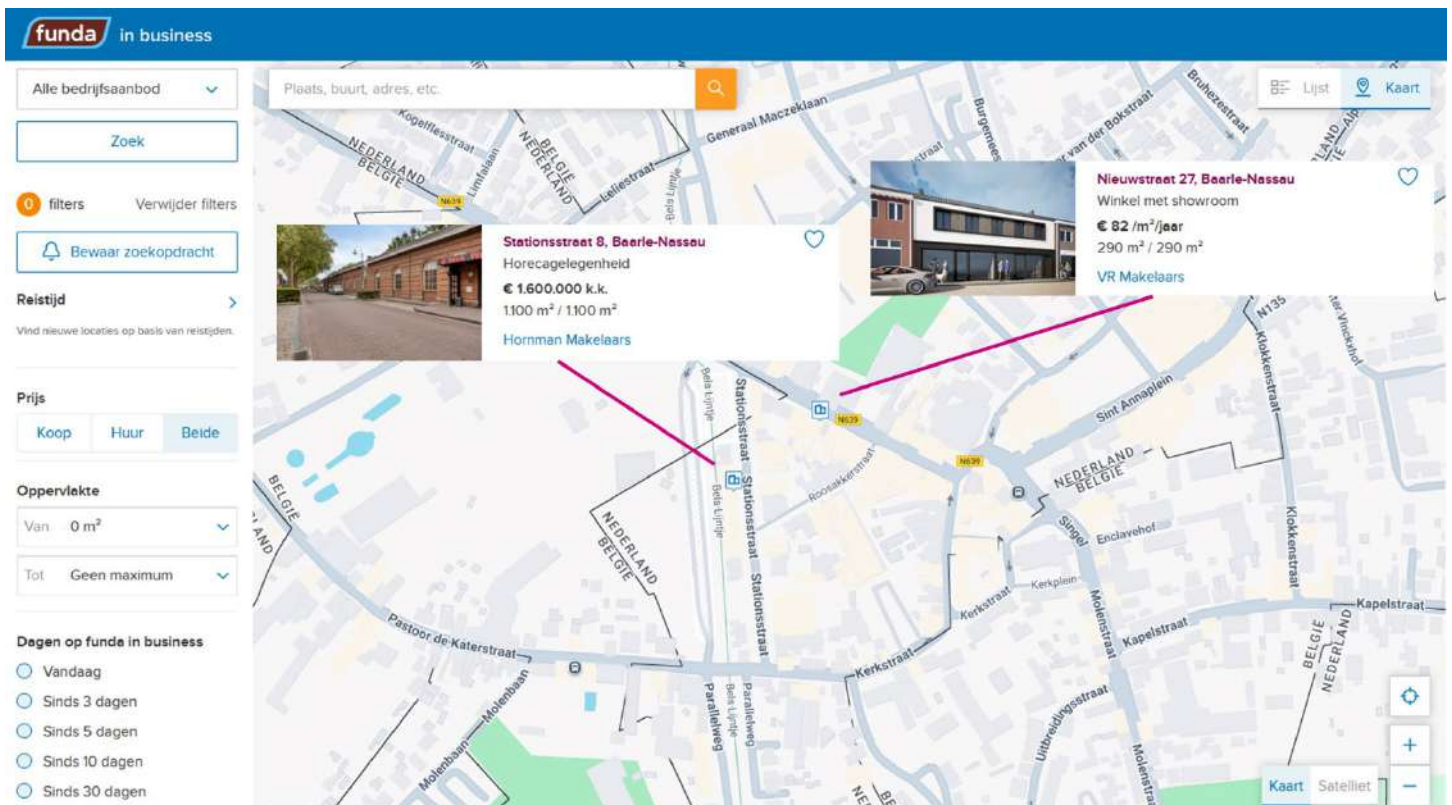
De vraag is wat de structurele effecten van de verplaatsing en uitbreiding van Aldi zijn op het dagelijks goederenaanbod van Baarle-Nassau (verschuiving koopstromen) en de omliggende kernen (extra toevloeiing)? En of hiermee sprake is van onaanvaardbare leegstand?

In deze paragraaf gaan we in op mogelijke verdringingseffecten, die veelal ten koste van andere supermarktondernemers gaat. Deze is sterk afhankelijk van de omzetclaim, het overlap in assortiment, of er sprake is van een bestaande ondernemer of nieuwe toetreders, maar ook van de kracht van bestaande ondernemers en onderlinge afstanden. Hiervoor gaan we uit van twee scenario's: de situatie waarin alleen Aldi uitbreidt en een scenario waarin ook rekening wordt gehouden met de harde plancapaciteit.

BESTAANDE LEEGSTAND

De centrumgebieden van Baarle-Nassau en Baarle Hertog grenzen direct aan elkaar. Het centrum van Baarle-Nassau kent vooral kleinschalige winkelruimten. Dit blijkt onder meer uit de leegstand. In Baarle-Nassau staat momenteel 1.404 m² wvo leeg, verdeeld over 10 verkooppunten (Locatus, 2024). De leegstand is voornamelijk in het centrum te vinden, zeer kleinschalig, de gemiddelde leegstand per verkooppunt bedraagt 140 m² wvo, en gefragmenteerd. Een vergelijking met een benchmark van kernen van vergelijkbare omvang laat zien dat Baarle-Nassau een iets benedengemiddelde leegstand in omvang heeft, maar een bovengemiddelde leegstand van verkooppunten. Dit bevestigt kleinschalige, gefragmenteerde leegstandssituatie in Baarle-Nassau ten opzichte van het landelijke beeld. Er is geen sprake van langjarige of structurele leegstand in het centrum.

Uit een inventarisatie van de aangeboden winkelpanden in Baarle-Nassau op Funda in Business blijkt dat er in het centrum momenteel (november 2025) één pand wordt aangeboden: Nieuwstraat 27 (figuur 3.3). Net buiten het kernwinkelgebied valt het vastgoed aan de Stationsstraat 8, een rijksmonument dat niet geschikt is om te transformeren naar een supermarkt. Deze locatie wordt aangeboden met een uitgewerkt plan met woningen. Dit geldt ook voor de transformatie van twee prominente kantoorlocaties aan de Singel, van Rabobank en Gemeente, die al langere tijd boven de markt hangen. Beide panden zijn constructief niet geschikt voor een supermarkt. Het vastgoed is aan de rand van het kernwinkelgebied gelegen. Transformatie naar wonen heeft geen effect op het functioneren van het winkelgebied, het is nu al niet als zodanig in gebruik. Wel ontstaat een compacter kernwinkelgebied.



Figuur 3.3. Aangeboden vastgoed in en rondom het centrum van Baarle-Nassau (bron: Funda in business, 2025)

SCENARIO TOTALE PLANCAPACITEIT VS. SCENARIO ALDI

In de marktruimteberekening is uitgegaan van twee scenario's. Het eerste scenario houdt naast uitbreiding van Aldi rekening met de harde plancapaciteit waarvan het een reële mogelijkheid is dat deze ingevuld gaat worden met dagelijkse detailhandel. Dit betreft de plancapaciteit waarmee uitbreiding van Albert Heijn mogelijk gemaakt kan worden, en, van meer substantiële aard, de plancapaciteit op locatie Grens 32.

- In de situatie dat de harde plancapaciteit door Albert Heijn en met name Grens 32 ingevuld gaat worden ontstaat de situatie dat er meer vierkante meters dagelijkse detailhandel in gebruik zijn dan dat er markt voor is. De marktruimteberekening laat zien dat in die situatie de markt 57% onder het landelijk gemiddelde functioneert.
- Dit heeft gevolgen voor de bestaande detailhandel, er is niet voldoende omzet in het primair marktgebied voor alle winkels om duurzaam voort te bestaan. De supermarkten zullen allen veel inleveren in de omzet, en de kans is groot dat als gevolg hiervan winkel(s) zullen moeten sluiten.
- Bij een uitbreiding van een bestaande supermarkt is de additionele omzetclaim kleiner dan die van een nieuwe winkel. Een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In het geval van Albert Heijn en Aldi gaat het om uitbreiding, al dan niet in combinatie met een relocatie, van een bestaande vestiging. Hierdoor zal het effect relatief beperkt zijn.
- In het geval van Grens 32 gaat het om de komst van één of zelfs meerdere supermarktvestigingen. Hiermee is sprake van een veel grotere omzetclaim. Deze supermarkten hebben naar verwachting een grotere overlap in assortiment en moeten zich in het marktgebied 'invechten'. De concurrentiedruk is groter, waarmee ook grotere (leegstands-)effecten te verwachten zijn.
- De effecten van dit scenario zijn dan ook voor het overgrote deel toe te schrijven aan de invulling van Grens 32 met dagelijkse detailhandel. De uitbreiding van Aldi is in verhouding beperkt, ligt binnen het stedelijk gebied van kern Baarle-Nassau en zal dit effect niet veel vergroten of verkleinen. Dit is ook te zien in tabel 3.3 in het verschil in toekomstige vloerproductiviteit.
- Dit scenario is dan ook ongewenst, en moet voorkomen worden. De gemeente heeft hier ook al actie op ondernomen door een TAM-omgevingsplan vast te stellen waarin geen detailhandel meer is toegestaan. Het plan is nog niet onherroepelijk.

- We gaan er van uit dat van dit scenario geen sprake is, er geen behoefte aan is en de gemeente stappen onderneemt om dit te voorkomen. Deze ladderonderbouwing heeft dus alleen betrekking op de ontwikkeling van Aldi: scenario 2.

Het tweede scenario betreft de situatie waarin alleen Aldi uitbreidt. Omdat deze ladderonderbouwing betrekking heeft op de beoordeling van de behoefte aan beoogde ontwikkeling van Aldi, zijn hierna de effecten op het primair en secundair verzorgingsgebied enkel gezien in het licht van scenario 2 (effect beoogde ontwikkeling Aldi).

PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED

De effecten van uitbreiding Aldi op de bestaande supermarkten in Baarle-Nassau zijn beperkt

- Uit de distributieplanologische marktberkening volgt dat het bestedingspotentieel en de koopkrachtbinding naar de toekomst toe neemt. Hierdoor ontstaat uitbreidingsruimte ten opzichte van de huidige situatie.
- De uitbreidingsruimte die ontstaat is groter dan de uitbreiding die Aldi vraagt. Daarmee functioneert de dagelijkse markt in de toekomst ook bij uitbreiding van Aldi met een vloerproductiviteit die op een hoger niveau dan de huidige situatie. Er blijft zelfs enige uitbreidingsruimte over (voor bijvoorbeeld Albert Heijn).
- De omzetclaim van de uitbreiding van Aldi (aantal vierkante meters x gemiddelde vloerproductiviteit Nederland) bedraagt circa € 4,2 mln. Dit betekent een omzeteffect van 7,8% op de totale omzet in het marktgebied. Deze zal in de praktijk lager uitvallen:
 - De beoogde uitbreiding van Aldi is niet gericht op een (recht)evenredige groei van de omzet, en daarmee klanten, als gevolg van de uitbreiding in winkelmeters. Met de uitbreiding wordt meer service en comfort aan de winkel toegevoegd. Het beoogd aantal producten in de winkel neemt ook niet toe, er wordt vastgehouden aan het standaard assortiment van Aldi met circa 1.200 artikelen dat in iedere winkel hetzelfde is. Met de uitbreiding is er meer ruimte voor de uitstalling van dit assortiment. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van de winkel en daarbij aan de kwaliteit van het winkelaanbod. Voor de consument wordt een kwalitatief betere winkel gerealiseerd, waardoor de supermarkt op langere termijn behouden kan blijven voor de inwoners van Baarle-Nassau. Dit kan wel leiden tot een verschuiving van koopstromen.

Kwalitatief blijft Aldi als discounter een aanvulling

- Er is geen sprake van het toevoegen van een nieuwe aanbieder. Doordat de supermarktmogelijkheid aan de Stationsstraat wordt weggenomen blijft het aantal supermarkten in Baarle-Nassau per saldo gelijk.
- Aldi kan als discounter goed bestaan naast twee full-servicesupermarkten. Door de verschillen in segment en bezoekmotieven is Aldi een aanvulling op Albert Heijn en Jumbo. Uitbreiding van Aldi zal daarom ook in kwalitatieve zin beperkt effect hebben op Albert Heijn en Jumbo, die voor de meeste mensen de primaire supermarkten blijven (Ook bij uitbreiding van Albert Heijn blijft deze positionering gelijk).

SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED

Het merendeel van de extra toevloeiing zal vanuit België komen, net als in de huidige situatie

- Baarle-Nassau is voor een groot deel afhankelijk van Belgische consumenten, en dat zal ook zo blijven. Aldi verplaatst zich meer naar de oostkant, vooral voor inwoners uit de gemeente Ravels, en deels Meerle zal het, los van de modernisering, interessanter zijn om Aldi te bezoeken vanwege de kortere afstand.

De extra toevloeiing naar Baarle-Nassau heeft effect in Alphen en Chaam

- De Nederlandse kernen in de omgeving met supermarktaanbod zijn Alphen en Chaam. De verwachting is dat de toevloeiing van de gemeente Alphen-Chaam naar Baarle-Nassau kan toenemen van 11% in de huidige situatie naar 15%. Dit betekent een extra toevloeiing van circa € 1 miljoen. De extra toevloeiing zal voornamelijk vanuit Alphen komen vanwege de afstand tot Baarle-Nassau en het aanvullende discountsupermarktaanbod, daarom gaan we uit van een verdeling van 70% uit Alphen/30% uit Chaam (tabel 3.4).

Het omzeteffect in Alphen is beperkt; er zal met name een verschuiving plaatsvinden van Lidl in Chaam naar Aldi in Baarle

- Alphen ligt op circa 4 kilometer afstand van Baarle-Nassau. De locatie van Aldi zal meer in de richting van Alphen verplaatsen. In Alphen is een Plus-supermarkt aanwezig. Dit is een full-servicesupermarkt die als primaire aankoopplaats functioneert voor de inwoners van Alphen. Dit zal ook de primaire aankoopplaats blijven, gelet op de afstand tot de supermarkten. Als gevolg van de verplaatsing en uitbreiding van Aldi, en uiteindelijk uitbreiding van Albert Heijn, zal de toevloeiing van buiten Baarle-Nassau wel wat toenemen, waaronder vanuit Alphen. Onze inschatting is dat driekwart van de extra afvloeiing komt door een verschuiving van bestedingen. Bezoekers die eerst vanuit Alphen naar Lidl in Chaam gaan en straks van Alphen naar Aldi in Baarle-Nassau. Dit is al omzet die niet in Alphen terecht kwam en dus ook niet extra effecten heeft op de totale omzet in Alphen. Het resterende omzeteffect in Alphen bedraagt € 174.000,- (2%, tabel 3.4). Dit effect is gering. Negatieve effecten op de detailhandelsstructuur zijn niet te verwachten.

Met een omzeteffect van 3% is de invloed op het functioneren van het dagelijks aanbod in Chaam ook beperkt

- Chaan ligt op circa 10 kilometer afstand van Baarle-Nassau. Ook hier zijn grote effecten op de detailhandelsstructuur niet te verwachten. Wel zal er sprake zijn van een verschuiving van bestedingen van Lidl uit Alphen naar Baarle-Nassau. Driekwart van de extra afvloeiing van Alphen naar Baarle-Nassau zal wegvallen uit Chaam, dit is circa € 520.000,-. Het totale omzeteffect in Chaam bedraagt dan € 820.000,-. Als percentage van de omzetclaim is dit 3%. Dit is nog steeds een beperkt effect, grote effecten op de detailhandelsstructuur zijn hier dan ook niet te verwachten. Chaam heeft een eigen verzorgend supermarktaanbod met een Plus en pas uitgebreide Lidl. De huidige toevloeiing naar Baarle-Nassau is beperkt, en ook na uitbreiding en verplaatsing van Aldi zal dit naar verwachting het geval blijven.

Tabel 3.4. Effect extra toevloeiing op de omzetclaim in Alphen en Chaam

kern	M ² wvo dagelijks	Omzetclaim	Verdeling extra afvloeiing naar Baarle-Nassau	Omzeteffect (€)	Omzeteffect(%)
Alphen	1.249	€ 10.352.961	€ 695.827	€ 174.000	2%
Chaan	2.955	€ 24.493.995	€ 298.212	€ 820.000	3%

LEEGSTANDEFFECT

Ondernemers zijn goed in staat om enig omzetverlies op te vangen in hun exploitatie, door aanpassing van het assortiment of reduceren van kosten. Omzeterdving is dus niet een-op-een door te trekken naar leegstand. Wanneer we er van uitgaan dat elke 1% omzeterdving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod, dan kan dit theoretisch gezien leiden tot een maximaal leegstandseffect van maximaal 243 m² wvo².

Omdat de relocatie en uitbreiding van de Aldi plaatsvindt op een nabijgelegen locatie en het geen nieuwvestiging betreft wordt dat effect voor het grootste deel teniet gedaan. Bovendien houdt Aldi grip op de achterblijvende locatie voor invulling door een andere functie.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat er met de ontwikkeling geen sprake zal zijn van ontwrichting van de detailhandelsstructuur in Baarle-Nassau. Het is niet te verwachten dat door de uitbreiding van Aldi andere supermarkten omvallen en hierdoor negatieve effecten in de vorm van (langdurige) leegstand ontstaat. Het geraamde leegstandseffect is zeer beperkt en de ervaring is dat kleinere winkelpanden goed opnieuw in te vullen zijn. Er is geen sprake van onaanvaardbare leegstand. Per saldo vindt er een versterking van de structuur plaats. Voor de verzorgingsfunctie van Baarle-Nassau, en Baarle-Hertog, is het van belang om de supermarkt te behouden.

² Berekening $0,5 * 7,8\% * 6.242 \text{ meter} = 243 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

3.4 Conclusie

Op basis van de kwantitatieve analyse wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van Aldi geen onevenredige effecten heeft op de dagelijkse winkelstructuur in het primair en secundair verzorgingsgebied:

- De uitbreiding van Aldi is beperkt (+525 m² wvo) en faciliteert met name de kwalitatieve verbeteringsslag voor de consument in de winkel. De omzet zal niet evenredig toenemen met de toename van het aantal winkelmeters.
- Bovendien betreft het een ontwikkeling van een bestaande supermarktondernemer, waar zowel de consument als andere ondernemers in Baarle-Nassau mee bekend zijn. De effecten zijn hiermee beperkt.
- Uit de analyse van de kwantitatieve behoefte wordt geconcludeerd dat de omzeteffecten in het secundair verzorgingsgebied beperkt zijn. De afvloeiing naar Baarle-Nassau zal toenemen, maar dit zal voor een groot deel een verschuiving van omzet zijn.
- Geconcludeerd wordt dat de uitbreiding van Aldi geen onevenredige effecten heeft op het dagelijks winkelaanbod in het primair en secundair verzorgingsgebied.
- Dit zal wel het geval zijn wanneer de plannen op de locatie Grens 32 doorgang vinden. Dit is doorgerekend in het scenario plancapaciteit in tabel 3.3. Invulling van deze plancapaciteit met extra supermarkt(en) buiten de kern, leidt tot een dusdanige verschuiving van koopstromen, dat dit leegstand tot gevolg heeft.

4. BELEIDSKADER EN LOCATIEAFWEGING

Uit de voorgaande hoofdstukken komt naar voren dat Aldi een kwalitatieve meerwaarde heeft op het dagelijks winkelaanbod en de verzorgingsfunctie van Baarle-Nassau en behouden moet worden. In dit hoofdstuk komt de locatieafweging aan bod. Bij een zorgvuldig ruimtelijke afweging is het van belang dat wordt onderzocht of een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingepast kan worden binnen de bestaande leegstand of bestaande winkelgebieden. De locatieafweging heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de planologische procedure, de uitkomst hiervan is uitgangspunt geweest voor verdere uitwerking van het plan.

In dit hoofdstuk zijn allereerst de hoofdpunten van beleid gepresenteerd (paragraaf 4.1). Vervolgens zijn de uitbreidingsmogelijkheden onderzocht op de huidige locatie (paragraaf 4.2). Daarna is gekeken naar de mogelijkheden binnen of aansluitend op het centrumgebied (paragraaf 4.3) en de bestaande plancapaciteit (paragraaf 4.4). Ten slotte is een aantal alternatieve locaties buiten het centrum en de plancapaciteit onderzocht (paragraaf 4.5). Ook zijn de mogelijkheden voor invulling dan de huidige locatie in beeld gebracht (paragraaf 4.6) en is de regionale afstemming besproken (paragraaf 4.7). In paragraaf 4.8 wordt de conclusie gegeven.

4.1 Hoofdpunten beleid

De provincie streeft in haar beleid naar een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. De richtinggevende principes voor de Brabantse regio's richten zich onder andere op versterking van de detailhandelsstructuur, concentratie van detailhandel en ontwikkeling van detailhandel in of aansluitend aan perspectiefrijke winkelgebieden.

Een toekomstbestendige detailhandelsstructuur is in algemene zin ook de beleidslijn van de regio West-Brabant en de gemeente (zie bijlage 3 voor een volledige uiteenzetting van het beleid). Met het regionale detailhandelsbeleid wordt gestreefd naar het in stand houden van een goede consumentenverzorging met een kwantitatief en kwalitatief compleet winkelaanbod. Daarbij speelt ook ruimtelijke concentratie een rol. De gemeente Baarle-Nassau zet in op een duurzame exploitatie van voorzieningen en een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. Daarbij worden functies die het centrum versterken zoveel mogelijk geconcentreerd.

4.2 Vertrekpunt: knelpunten huidige locatie

Aldi is momenteel gevestigd aan de Stationsstraat 29 in Baarle-Nassau. Deze winkel is met een winkelvloeroppervlak van 575 m² wvo te klein. Daarnaast sluit de winkel ook niet meer aan bij de nieuwe formule-uitgangspunten van Aldi (zie ook hoofdstuk 2):

- Een moderne harddiscountsupermarkt heeft een gemiddelde omvang van 1.200 m² wvo (circa 1.500 m² bvo).
- Daarnaast is voldoende ruimte nodig voor parkeren en de bevoorrading op eigen terrein.
- In totaal is minimaal 3.500 m² benodigd om een moderne winkel met voldoende parkeren te realiseren.

Allereerst is onderzocht of Aldi op de huidige locatie uit zou kunnen breiden:

- Rond de huidige winkel zijn er ruimtelijk gezien geen mogelijkheden voor uitbreiding van de winkel (zie bijlage 4). De ligging in een winkelstrip biedt theoretisch mogelijkheden tot samenvoeging van winkelpanden tot een grotere supermarkt, bijvoorbeeld naastgelegen Wibra, of het doortrekken van de galerij. Echter, vanwege de (stedenbouwkundige) opzet van het gebouw met appartementen boven de winkels zijn aanpassingen lastig. De galerij is een belangrijke voetgangersverbinding voor de bewoners en het winkelend publiek en deze dichtzetten is daardoor geen optie.
- Een uitbreiding van de winkel aan de achterzijde gaat ten koste van het aantal parkeerplaatsen. In de huidige situatie is op basis van het aantal voorzieningen dat gebruik maakt van dit parkeerterrein al sprake van een tekort. Uitbreiding op de huidige locatie betekent dat dit tekort groter wordt.
- Aan de voorzijde van de winkel is een groot parkeerterrein voor centrumbezoekers, maar daarvoor moet de Stationsstraat overgestoken worden.

- Daarnaast is een ander knelpunt op deze locatie de bevoorrading. In de huidige situatie vindt het laden en lossen plaats op straat, dit kan ook met uitbreiding op de huidige locatie niet worden opgelost.

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke knelpunten (omvang winkel, bevoorrading en parkeren) niet opgelost kunnen worden op de huidige locatie. Een vergroting van de winkel leidt tot een grotere parkeerbehoefte, terwijl er nu al sprake is een hoge parkeerdruk. De Stationsstraat 29 is geen duurzame vestigingslocatie voor een harddiscountsupermarkt.

4.3 Inpassing schaalvergroting binnen centrumgebied

De afgelopen jaren heeft Aldi gewerkt aan verschillende inpassingstudies om de gewenste schaalvergroting te realiseren in Baarle-Nassau, waardoor de harddiscounter ook op langere termijn behouden kan blijven voor de kern (zie figuur 4.1 en een volledig overzicht in bijlage 4).

Baarle-Nassau heeft één winkelgebied: het centrum. Het centrum grenst direct aan het kernwinkelgebied van Baarle-Hertog. Aldi wil ook naar de toekomst in het Nederlandse deelgebied gevestigd blijven. Het centrum van Baarle-Nassau kent vooral kleinschalige winkelruimten. Dit blijkt onder meer uit de leegstand. In Baarle-Nassau staat momenteel 1.404 m² wvo leeg, verdeeld over 10 verkooppunten (Locatus, 2024). De gemiddelde leegstand per verkooppunt bedraagt 140 m² wvo. De leegstand is zeer kleinschalig en gefragmenteerd.

Aldi heeft in samenspraak met de gemeente de mogelijkheden onderzocht voor de uitbreiding van de winkel op de huidige locatie (Stationsstraat 29; bijlage 4). Zoals in paragraaf 4.2 geconcludeerd is de uitbreiding op de huidige locatie niet haalbaar. Op deze locatie kan niet het gewenste metrage worden toegevoegd. Daarbij worden de problemen in de bevoorrading niet opgelost, de vrachtwagen blijft in de openbare ruimte staan, en kan niet voorzien worden in voldoende passende parkeergelegenheid. Dit is onlangs bevestigd in de verkeerskundige onderbouwing van Exante (d.d. 30 april 2025). De winkel heeft geen 'eigen' parkeerplaatsen (parkeerplaats wordt gedeeld met Albert Heijn en parkeerplaats aan Stationsstraat wordt gebruikt voor centrumbezoekers). In het centrumgebied is geen ruimte voor de gewenste schaalvergroting van Aldi, ook niet in combinatie van leegstaande panden.

Omstreeks 2013 is de mogelijkheid onderzocht om een winkel te realiseren aan de Loswal (locatie 5, bijlage 4). Deze locatie ligt tegenover de huidige winkel (zie afbeelding op de volgende pagina), aan de rand van het centrumgebied van Baarle-Nassau. De locatie Loswal kent echter bezwaren vanuit de buurgemeente Baarle-Hertog, omdat zij in dit grensgebied andere ontwikkelingen willen realiseren. De locatie is daarmee praktisch niet haalbaar.

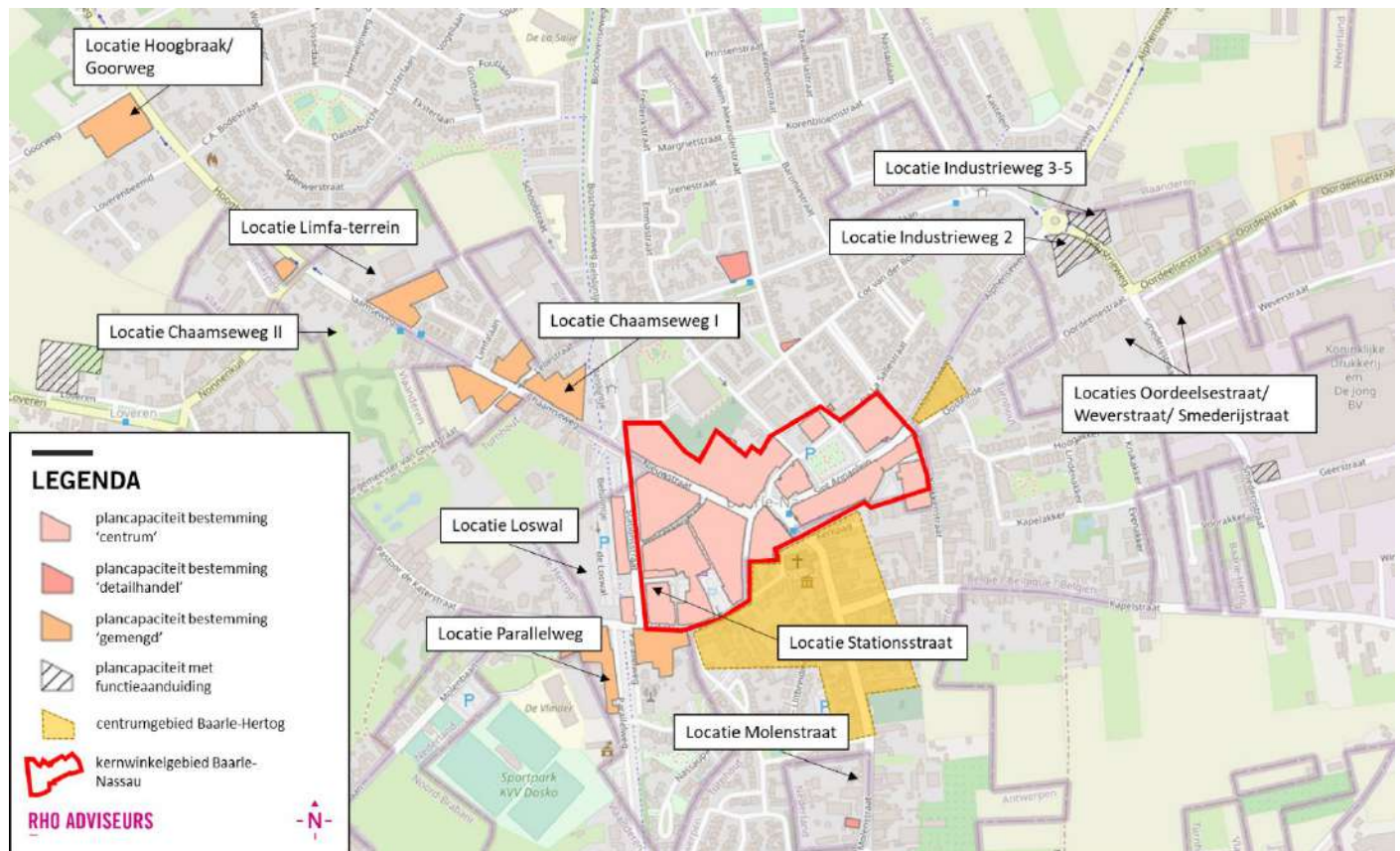
4.4 Inpassing binnen bestaande plancapaciteit

Omdat de gewenste schaalvergroting van Aldi niet haalbaar is gebleken in het centrumgebied zijn de mogelijkheden onderzocht om de ontwikkeling binnen de bestaande plancapaciteit voor detailhandel te realiseren binnen de bebouwde kom van Baarle-Nassau. In de afbeelding op de volgende pagina is de plancapaciteit voor detailhandel in beeld gebracht (bestemmingen centrum, detailhandel, gemengd en functieaanduidingen). De volgende locaties (uit bijlage 4) beschikken over een algemene bestemming waar detailhandel (deels) mogelijk is:

- Parallelweg (locatie 6);
- Chaamseweg I (locatie 7);
- Hoogbraak/Goorweg (locatie 8).

De mogelijkheden voor de vestiging van een supermarkt aan de Parallelweg zijn onderzocht. Deze locatie ligt nabij het centrumgebied en momenteel is hier een agri-retail formule gevestigd. Deze locatie is echter te klein voor een supermarkt. Het pand heeft een omvang van circa 850 m² bvo en de uitbreiding gaat direct ten koste van het aantal parkeerplaatsen. De locatie Chaamseweg I is door Aldi beoordeeld als financieel niet haalbaar. Meerdere percelen moeten worden aangekocht, waardoor het project aan de voorkant al financieel niet haalbaar is. Op de locatie Hoogbraak/Goorweg is momenteel een

woonwinkel gevestigd. De gemeente heeft aangegeven dat de vestiging van een supermarkt op deze locatie niet gewenst is in relatie tot de directe omgeving. De ontwikkeling van een supermarkt op deze locatie is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit niet gewenst. Ook binnen de bestaande plancapaciteit voor detailhandel is geen geschikte locatie gevonden voor de gewenste schaalvergroting van Aldi.



Figuur 4.1. Onderzochte locaties mogelijke Aldi

4.5 Alternatieve vestigingslocaties in Baarle-Nassau

Vervolgens is een aantal locaties afgewogen buiten het centrumgebied én zonder een reguliere detailhandelsbestemming. Het betreft:

- Locatie Chaamseweg II (locatie 9);
- Locatie Limfa-terrein, grofweg tussen de Chaamseweg en Boschovenseweg (locatie 10);
- Locatie Molenstraat 8-10 en omgeving, ten zuiden van het centrum (locatie 11);
- Zoekgebied Oordeelsestraat (locatie 13);
- Zoekgebied Industrieweg (locatie 12).

Deze locaties zijn in samenspraak met de gemeente Baarle-Nassau beoordeeld als niet haalbaar:

- Het gebouw op locatie Chaamseweg II is niet geschikt voor de transformatie naar een supermarkt. Het gaat om een (beschermd) monument. Daarnaast is op deze locatie sprake van een 'groene long'. De ontwikkeling van een supermarkt op deze locatie kan de landschappelijke kwaliteit aantasten.
- Op het Limfa-terrein wordt een bestemmingsplan voor woningbouw gerealiseerd. Daarnaast scoort deze locatie ook negatief op verkeersveiligheid en verwerving.
- Hoewel de locatie Molenstraat wel financieel haalbaar is, wenst de gemeente Baarle-Nassau planologisch geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een supermarkt op deze locatie. Beleidsmatig zijn voor de locatie Molenstraat 8-10 geen commerciële functies gewenst.

- De onderzochte locaties aan de Oordeelsestraat liggen op het bedrijventerrein van Baarle-Nassau. Op dit deel van het bedrijventerrein wordt geen functiemenging toegestaan. Op deze locatie zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3 en kan daarmee worden aangemerkt als middelwaar bedrijventerrein. Ook ten aanzien van verkeer en externe veiligheid spelen hier knelpunten. Op deze locatie is geen consument aantrekkende functie gewenst vanwege de afstand naar de doorgaande wegen, waaronder de N260.
- Met de publicatie van de Omgevingsvisie (2025), is beleidsmatig de keuze gemaakt dat het westelijke deel van het bedrijventerrein in Baarle-Nassau in aanmerking komt voor functiemenging. Met de aanleg van de nieuwe rondweg is het zwaartepunt van het bedrijventerrein verschoven richting de nieuwe rondweg. Daardoor kwam de locatie Industrieweg 2/2a in beeld als potentiële ontwikkellocatie voor Aldi, om de gewenste schaalvergroting te faciliteren. De locatie is echter te klein voor de realisatie van een moderne supermarkt met parkeren op eigen terrein.

INDUSTRIEWEG 3-5/OORDEELSESTRAAT 7A BAARLE-NASSAU

In tegenstelling tot de locatie Industrieweg 2/2a is de locatie hier tegenover (de Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a) wel groot genoeg voor een supermarkt met voldoende parkeren. De locatie ligt aan de rotonde en is onderdeel van een belangrijke aanrijroute richting het centrumgebied (Alphenseweg).

De Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a is geschikt voor functiemenging. Momenteel is hier een kringloopwinkel gevestigd en twee andere bedrijven. De locatie heeft een (perifere) detailhandelsbestemming met een functieaanduiding. Gelet op de specifieke formule van Aldi worden hier geen dagelijkse boodschappen gedaan, maar wordt een incidenteel bezoek gebracht vergelijkbaar met het bezoekmotief van perifere detailhandel. In die zin is het gebruik van Aldi vergelijkbaar met het de huidige planologische mogelijkheden.

De locatie ligt direct naast woningen, waardoor hier geen bedrijvigheid gevestigd kan worden die zich niet verhoudt tot de woonfunctie. Bovendien is de bedrijfslocatie verouderd. Gezien de ligging naast woongebieden is ter plaatse van het projectgebied feitelijk sprake van een gemengd gebied als buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein.

Het gemeentelijk beleid is gericht op een effectief gebruik van het bedrijventerrein bij de kern Baarle-Nassau. Dit is opgenomen op pagina 77 en 80 in de toelichting van het bestemmingsplan “Dorpen”.

Het gemeentelijk beleid van Baarle-Nassau is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein zoals dat in de kern Baarle-Nassau. De maximale toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein is in principe categorie 3.2. Voor het deel van het bedrijventerrein dat ten westen van de Smederijstraat is alleen vestiging van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan vanwege de korte afstand tot de woonbebouwing. In de strook komen zijn in de huidige situatie twee bedrijven gevestigd met een hogere milieucategorie (3.2). [...] Beide bedrijven zijn specifiek op de plankaart aangeduid.

Uit het bovenstaande blijkt de beleidslijn dat de gemeente cat. 1 en 2 bedrijven in principe niet wenst te vestigen op het bedrijventerrein van Baarle-Nassau, behalve ten westen van (het verlengde van) de Smederijstraat. I.v.m. aangrenzende woonbebouwing is daar wel cat. 1-2 bedrijvigheid gewenst in plaats van categorie 3. De locatie Industrieweg/Oordeelsestraat is gelegen ten westen van het verlengde van de Smederijstraat. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering behoren supermarkten tot categorie 1. Gelet hierop past een supermarkt binnen de door de gemeente Baarle-Nassau gehanteerde indeling van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau.

Uit het bovenstaande blijkt tevens de beleidslijn dat bedrijven uit milieucategorie 3, voor zover gelegen ten westen van (het verlengde van) de Smederijstraat, worden voorzien van een ‘uitsterfconstructie’. Deze bedrijven krijgen een maatwerkbestemming, zodat zich daar géén cat. 3 bedrijven in het algemeen kunnen vestigen. Als dat specifieke bedrijf weggaat, bestaat de mogelijkheid daar cat. 1 – 2 bedrijvigheid te vestigen. Door de verplaatsing van Aldi naar de Industrieweg 5 wordt een daar juist onwenselijk bevonden metaalbewerkingsbedrijf (milieucategorie 3.2, zie Bp Dorpen, 1e herziening) ‘wegbestemd’. De verplaatsing van Aldi draagt bij aan het gemeentelijke beleid tot het effectief benutten van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau.

In de omgevingsvisie van de gemeente Baarle-Nassau is beschreven dat het uitgangspunt is dat op bedrijventerreinen geen functiemenging plaatsvindt, met uitzondering van volumineuze detailhandel en bestaande bedrijfswoningen. Mocht er behoefte ontstaan aan transformatie van dat deel van het bedrijventerrein dat tegen woonbebouwing is gelegen, dan kan daar functiemenging een oplossing bieden. Voorwaarden zijn:

- geen vraag naar gebruik van een dergelijke locatie voor bedrijven;
- niet-bedrijfsfuncties mogen het functioneren van het bedrijventerrein niet in de weg staan;
- de nieuwe functie kan niet elders in de bebouwde kom worden gehuisvest.

Met de opening van de nieuwe Randweg in Baarle-Nassau is het accent van het bedrijventerrein verschoven richting het oosten. De gewijzigde rijroutes naar het bedrijventerrein vanaf de N260 (via rotonde Nijhoven) hebben er toe geleid dat er minder behoefte is aan bedrijfslocaties ten westen van het bedrijventerrein. De behoefte naar bedrijfslocaties ligt aan de oostzijde van het bedrijventerrein, waar uitbreiding van het bedrijventerrein ten behoeve van bedrijven in hogere milieucategorieën plaatsvindt. Ook aan de noordzijde van het bedrijventerrein is Baarle-Hertog bezig met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. De behoefte naar bedrijfslocaties wordt daarmee verlegd naar het oosten en noorden. Dat is ook te zien in de directe omgeving van de projectlocatie waar in beperkte mate bedrijfsfuncties worden afgebouwd. Er is een principebesluit genomen om de locatie (Industrieweg 2/2a) van garagebedrijf De Jong (tegenover de projectlocatie) te transformeren tot woningbouw. In dit gebied kan daarom meer aan functiemenging gedacht worden. De vestiging van een harddiscountsupermarkt op de locatie Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a zal geen afbreuk doen aan het functioneren van het bedrijventerrein en zorgt bovendien voor behoud van werkgelegenheid.

Met de ontwikkeling van Aldi aan de Industrieweg/Oordeelsestraat in Baarle-Nassau wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteiten van het gemengde werkgebied door op deze specifieke locatie, gelegen aan de rand van het bedrijventerrein en aan de rand van woonwijken, in te zetten op transformatie naar een detailhandelsfunctie. De conceptversterking zit in het mogelijk maken van een harddiscountsupermarkt op een locatie gelegen binnen een randzone van bedrijventerrein en woonwijken, die elders binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte vestigingslocatie kan vinden.

Ook in financiële zin is het plan haalbaar. In bijlage 4 is een variantenstudie toegevoegd ten aanzien van de mogelijkheden voor herontwikkeling op de huidige locatie aan de Stationsstraat. Daarin is geconcludeerd dat herontwikkeling hier financieel niet haalbaar is, los van de ruimtelijke overwegingen. In relatie tot de beoogde ontwikkeling aan de Industrieweg/Oordeelsestraat kan gezegd worden dat de kostenpost een ander beeld heeft. Omdat de locatie aan de Stationsstraat veel verschillende eigenaren kent zijn de verwervingskosten erg hoog. In de situatie aan de Industrieweg/Oordeelsestraat zijn er slechts 2 eigenaren, waarmee deze kostenpost aanzienlijk lager zal zijn. Op deze locatie kan een haalbaar plan gerealiseerd worden. Dit is overigens ook middels een anterieure overeenkomst geregeld.

AFWEGING

In dit hoofdstuk is aangetoond dat binnen het centrumgebied van Baarle-Nassau geen geschikte (her)ontwikkelingslocaties zijn gevonden. Ook binnen de bestaande leegstand of de bestaande plancapaciteit zijn geen (her)ontwikkelingsmogelijkheden gevonden. Zie de afwegingsmatrix (figuur 4.2) voor een samenvatting van de beoordeling van de hiervoor besproken alternatieve locaties. Gekozen wordt voor het behoud van het voorzieningenaanbod op de lange termijn. De beoogde locatie de Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a wordt met de beoogde herontwikkeling voorzien van een kwalitatieve impuls, waardoor een positieve bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteit van het gemengde werkgebied. Dit specifieke deel van het werkgebied is vanwege de ligging nabij woningen geschikt voor functiemenging en dient als buffer tussen de woongebieden en het zuidoostelijk gelegen bedrijventerrein dat bedoeld is voor bedrijven die niet mengbaar zijn met de woonfunctie.

		7. Chaamseweg I	8. Chaamseweg II	9. Limfraterrein	10. Hoogbraak	11. Molenstraat	12. Zoekgebied Industrieweg	13. Zoekgebied Smederijstraat
Ruimtelijk	Omvang perceel							
	Bereikbaarheid							
	verkeersveiligheid / ontsluiting							
	Planologische mogelijk							
	Ligging t.o.v. voorzieningen							
Financieel	Verwerving							
	exploitatie							
Beschikbaarheid	te koop/te huur							
	faserings							
Draagvlak	Politiek							
	Stakeholders							

Figuur 4.2. Afwegingsmatrix locatieafweging alternatieve locaties Aldi Baarle-Nassau

4.6 Analyse gebruiksmogelijkheden vertreklocatie

Met de verplaatsing van Aldi wordt de functieaanduiding voor supermarkten planologisch gesaneerd op de vertreklocatie Stationsstraat 29. Een nieuwe supermarkt is hier dan niet meer mogelijk. De locatie Stationsstraat 29 is bestemd voor centrumdoeleinden (bestemmingsplan Dorpen, 2012). Binnen deze bestemming zijn vele alternatieve gebruiksfuncties opgenomen: detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en bedrijven. Een alternatieve herinvulling van de locatie Stationsstraat 29 is kansrijk te noemen. De bebouwing biedt mogelijkheden voor één à twee grotere commerciële ruimten, maar kan ook worden opgeknapt in meerdere ruimten en gebruiksfuncties. Aldi heeft dit perceel aangekocht, waardoor het ook in belang van Aldi is dat de locatie een nieuwe invulling krijgt.

Gevolgen vertrek Aldi voor het centrum

Vertrek van Aldi van de Stationsstraat zal gepaard gaan met beperkte gevolgen ten aanzien van combinatiebezoek. Het combinatiebezoek van Aldi met overige winkels is kleiner dan het combinatiebezoek bij een full-servicesupermarkt, temeer de winkel al aan de rand van het centrum ligt. Aldi wordt meer doelgericht bezocht, als aanvulling op boodschappen bij een primaire supermarkt (zie paragraaf 2.2). Deze primaire supermarkten blijven als trekkers in het centrum waardoor ook het combinatiebezoek met overige winkels in het centrum blijft bestaan. Gelet op de specifieke formule worden hier geen dagelijkse boodschappen gedaan, maar wordt een incidenteel bezoek gebracht. Een incidenteel bezoekmotief is niet zodanig dat een bedrijf in een centrumgebied thuis hoort. In een centrumgebied zijn juist bedrijven gevestigd met een frequent bezoekmotief (bv. horeca, niet-discount supermarkten, etc.).

Zoals eerder geconcludeerd is de locatie niet meer geschikt voor Aldi. Zonder mogelijkheden tot uitbreiding zal Aldi hier op den duur moeten vertrekken, waardoor ook leegstand zal ontstaan. Met de verplaatsing blijft de discounter voor de inwoners van Baarle-Nassau behouden, en biedt dit mogelijkheden voor andere invulling die passend is (zie hiervoor). Met het vertrek van Aldi kan bijvoorbeeld ingespeeld worden op de verdere concentratie van het winkelaanbod in het centrumgebied van Baarle-Nassau. De locatie ligt naast supermarkt Albert Heijn, die een grote aantrekkingskracht heeft op de consument. Solitair gelegen winkels (buiten het centrumgebied) kunnen naar deze locatie verplaatsen, zodat het winkelaanbod verder wordt geconcentreerd in het centrumgebied.



Als gevolg van de verplaatsing van Aldi is het mogelijk dat er (tijdelijke) frictieleegstand ontstaat, maar geen langdurige leegstand. De leegstand in Baarle-Nassau is in de huidige situatie beperkt (paragraaf 4.3). De leegstand van het Aldi-pand zal dus niet leiden tot onaanvaardbare leegstand als rekening wordt gehouden met het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Baarle-Nassau.

4.7 Regionale afstemming

Met de locatieafweging worden de beleidsuitgangspunten uit het regionale beleidskader gevolgd. Het hoofddoel van detailhandelsvisie West-Brabant 2014-2020 is als volgt: "Het bijdragen aan het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en er gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningenhiërarchie gezonde winkelstructuur". Bij winkelprojecten met een kernverzorgende functie bij meer dan 2.500 m² bvo moeten regionaal getoetst worden. In het Afsprakenkader detailhandelsontwikkelingen is dit nader uitgewerkt.

De nieuwe vestiging van de Aldi heeft een maximaal bvo van 1.650 m². Gezien beide factoren, kan het plan gezien worden als een ontwikkeling met lokale betekenis (onder de grens van 2.500 m² en koopkrachtbinding meer dan 70%). Regionale afstemming is daarom niet noodzakelijk.

Ten aanzien van werklocaties is in 2021 afgesproken (Programmerings- en investeringsagenda Bedrijventerreinen, dat een ruimtelijke ontwikkeling groter dan 5.000 m² wordt afgestemd op het passende schaalniveau. Bij vraaggericht lokaal is dat met de buurgemeenten.

Omdat de gemeente Alphen-Chaam binnen het verzorgingsgebied is gelegen, heeft afstemming met deze gemeente plaatsgevonden. Het initiatief is ook afgestemd met Gilze-Rijen (in het kader van de ambtelijke samenwerking tussen de ABG-gemeenten).

4.8 Conclusie

De winkel van Aldi aan de Stationsstraat 29 in Baarle-Nassau is op termijn geen economisch-duurzame vestigingslocatie meer voor Aldi. De winkel is te klein om te voldoen aan de wensen die consumenten tegenwoordig stellen aan een moderne harddiscounter. Uitbreiding van de supermarkt is niet haalbaar op de huidige locatie. Bovendien gaat dit ten koste van het aantal parkeerplaatsen, terwijl er in de huidige situatie al onvoldoende passende parkeergelegenheid is, en kunnen huidige knelpunten ten aanzien van bevoorrading niet worden opgelost.

In nauwe samenspraak met gemeente is er een uitgebreide locatiestudie uitgevoerd, naar alternatieve locaties binnen het centrumgebied of binnen bestaande leegstand. In gezamenlijkheid is er geconcludeerd dat er in het centrum van Baarle-Nassau geen mogelijkheid is om een moderne vestiging van Aldi te realiseren.

Om Aldi te behouden voor de inwoners van Baarle-Nassau en hiermee het voorzieningenniveau op peil te houden zijn verschillende alternatieve locaties onderzocht, waarbij de beleidsuitgangspunten van de provincie en regio zover mogelijk zijn gevolgd. Uitgangspunt hierbij is dat er geen supermarkt terug kan komen op de huidige locatie – door de functieaanduiding voor supermarkten planologisch te saneren - zodat de uitbreiding van het aantal supermarktmeters per saldo beperkt is. De locatie aan de Industrieweg 3-5/ Oordeelsestraat 7a is het meest geschikte alternatief gebleken.

De beoogde ontwikkeling van Aldi aan de Industrieweg/Oordeelsestraat vindt plaats binnen stedelijk gebied in het overgangsgebied tussen het woongebied en het zuidoostelijk gelegen bedrijventerrein dat is bedoeld voor bedrijven die niet mengbaar zijn met de woonfunctie. De stedenbouwkundige – en landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Het betreft een solitaire locatie in een gemengd werkgebied dat geschikt is voor functiemenging.

5. CONCLUSIE

In deze rapportage is de behoefte aan de beoogde verplaatsing van Aldi in Baarle-Nassau in beeld gebracht. Daarbij is getoetst aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.1 Behoefte en locatieafweging

Kwalitatieve behoefte

Aldi is door haar specifieke positionering in supermarktländ een belangrijke aanvulling op het dagelijks winkelaanbod in Baarle-Nassau en directe omgeving. Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen boven op de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. Gelet op de specifieke formule worden hier geen dagelijkse boodschappen gedaan, maar wordt een incidenteel bezoek gebracht vergelijkbaar met het bezoekmotief van perifere detailhandel. In de huidige omvang kan Aldi niet meer voldoen aan de wensen van de huidige consument. Dit komt niet ten goede aan de algehele uitstraling en het gebruik van de locatie. Knelpunten met betrekking tot indeling, parkeren en bevoorrading kunnen niet op de huidige locatie worden opgelost.

Modernisering en uitbreiding van Aldi is belangrijk voor het behoud van de keuzemogelijkheden van de inwoners van Baarle-Nassau (en omgeving) en de kwaliteit en compleetheit van het supermarktaanbod.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van actueel distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de dagelijkse goederensector van Baarle-Nassau momenteel benedengemiddeld presteert; rekening houdend met de harde plancapaciteit van Grens 32 blijft dit ook naar de toekomst het geval.

Door uitbreiding van Aldi zal naar verwachting de toevloeiing naar het primair marktgebied toenemen en autonome ontwikkelingsruimte ontstaan voor uitbreiding van het aanbod. Uit de effectenanalyse wordt geconcludeerd dat als gevolg van de uitbreiding van Aldi geen onaanvaardbare effecten worden verwacht op de dagelijkse winkelstructuur in Baarle-Nassau en omgeving.

Locatieafweging

Er is een uitgebreide locatiestudie uitgevoerd, naar alternatieve locaties binnen het centrumgebied of binnen bestaande leegstand. In gezamenlijkheid met gemeente is geconcludeerd dat er ook elders in het centrum van Baarle-Nassau geen mogelijkheid is om een moderne vestiging van Aldi te realiseren.

Om Aldi te behouden voor de inwoners van Baarle-Nassau en hiermee het voorzieningenniveau op peil te houden zijn verschillende alternatieve locaties onderzocht, waarbij de beleidsuitgangspunten van de provincie en regio zover mogelijk zijn gevolgd. Uitgangspunt hierbij is dat er geen supermarkt terug kan komen op de huidige locatie – door de functieaanduiding voor supermarkten planologisch te saneren - zodat de uitbreiding van het aantal supermarktmeters per saldo beperkt is. Dit biedt ook ruimte voor een andere (minder ruimtelijk intensieve) invulling. Dit verlaagt de parkeerdruk op het parkeerterrein waar ook klanten van Albert Heijn en het centrum parkeren.

De locatie aan de Industrieweg 3-5/ Oordeelsestraat 7a is het meest geschikte alternatief gebleken.

De beoogde ontwikkeling van Aldi aan de Industrieweg/Oordeelsestraat vindt plaats binnen stedelijk gebied in het overgangsgebied tussen het woongebied en het zuidoostelijk gelegen bedrijventerrein dat is bedoeld voor bedrijven die niet mengbaar zijn met de woonfunctie op het bedrijventerrein van Baarle-Nassau. De stedenbouwkundige – en landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving. Het bevindt zich in een gemengd gebied waar beleidsmatig is ingezet op functiemenging en deels al in gebruik is voor perifere detailhandel. Er is een omgevingsdialoog gevoerd en een zorgvuldige ruimtelijke afweging gemaakt.



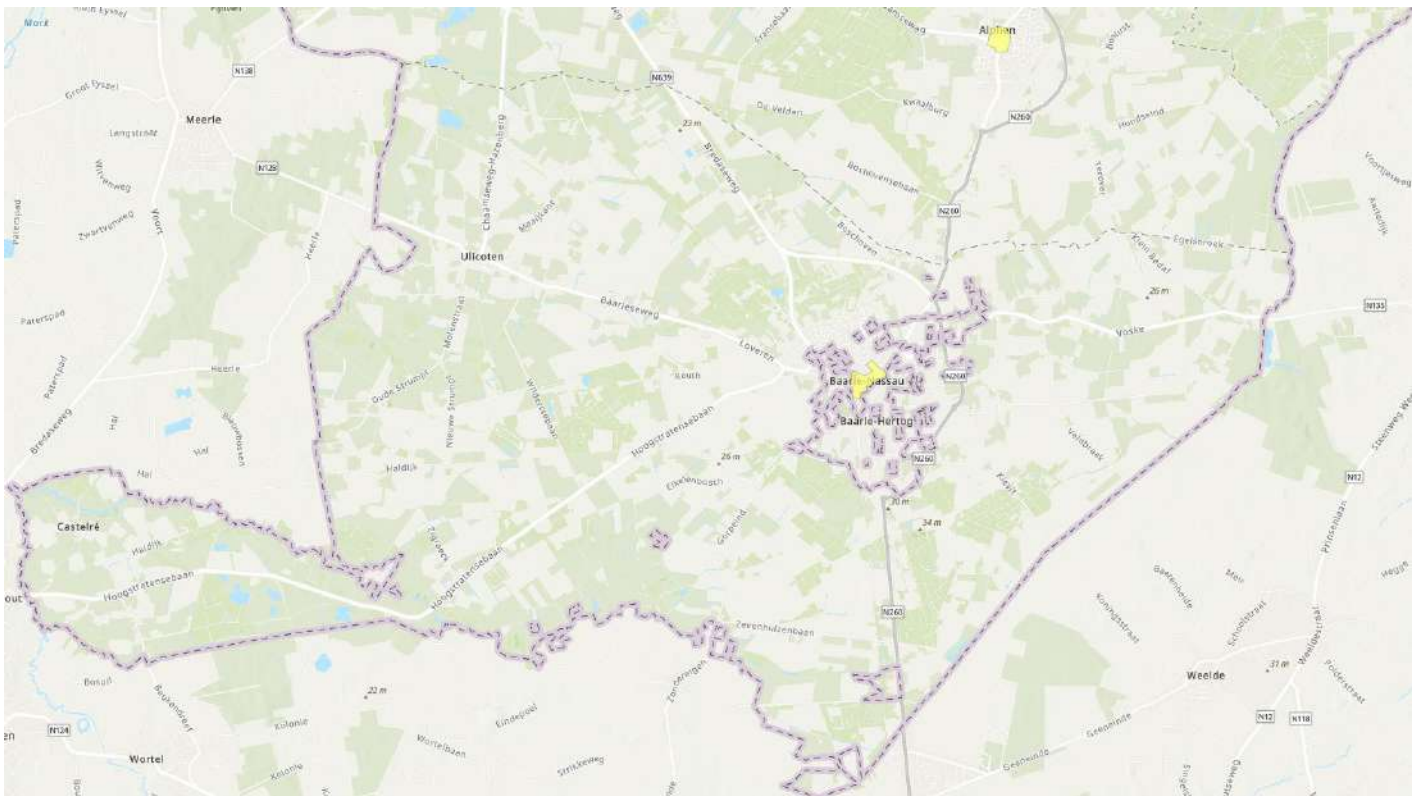
5.2 Algehele conclusie

Geconcludeerd wordt dat er behoefte is aan de beoogde uitbreiding en verplaatsing van Aldi naar de locatie Industrieweg 3-5/ Oordeelsestraat 7a. Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 1 Verzorgingsgebied Baarle-Nassau

COMPLEXE GEOGRAFISCHE SITUATIE

Baarle-Nassau is een Nederlandse gemeente aan de Belgische grens. Niet alleen wordt Baarle-Nassau aan drie zijden omsloten door Belgische gemeenten, wat invloed heeft op de koopstromen, er is ook in de woonkern Baarle-Nassau sprake van een complexe grensregio (figuur B1.1). De Belgische gemeente Baarle-Hertog heeft meerdere enclaves in Baarle-Nassau, en Baarle-Nassau exclaves in Baarle-Hertog. In de praktijk betekent dat bijvoorbeeld dat de ene kant van een straat in België kan liggen en de andere kant in Nederland. Voor het functioneren van de dagelijkse goederensector gaan we er van uit dat Baarle-Nassau en Baarle-Hertog als één kern functioneren. De grens is hier enkel een lijn op de kaart. In het aanbod zijn wel verschillen te zien, zo zijn alle supermarkten in Baarle-Nassau gevestigd, en zijn in Baarle-Hertog vooral slijterijen en tabakswinkels gevestigd. Dit komt door verschillen in Nederlandse en Belgische prijsniveaus.

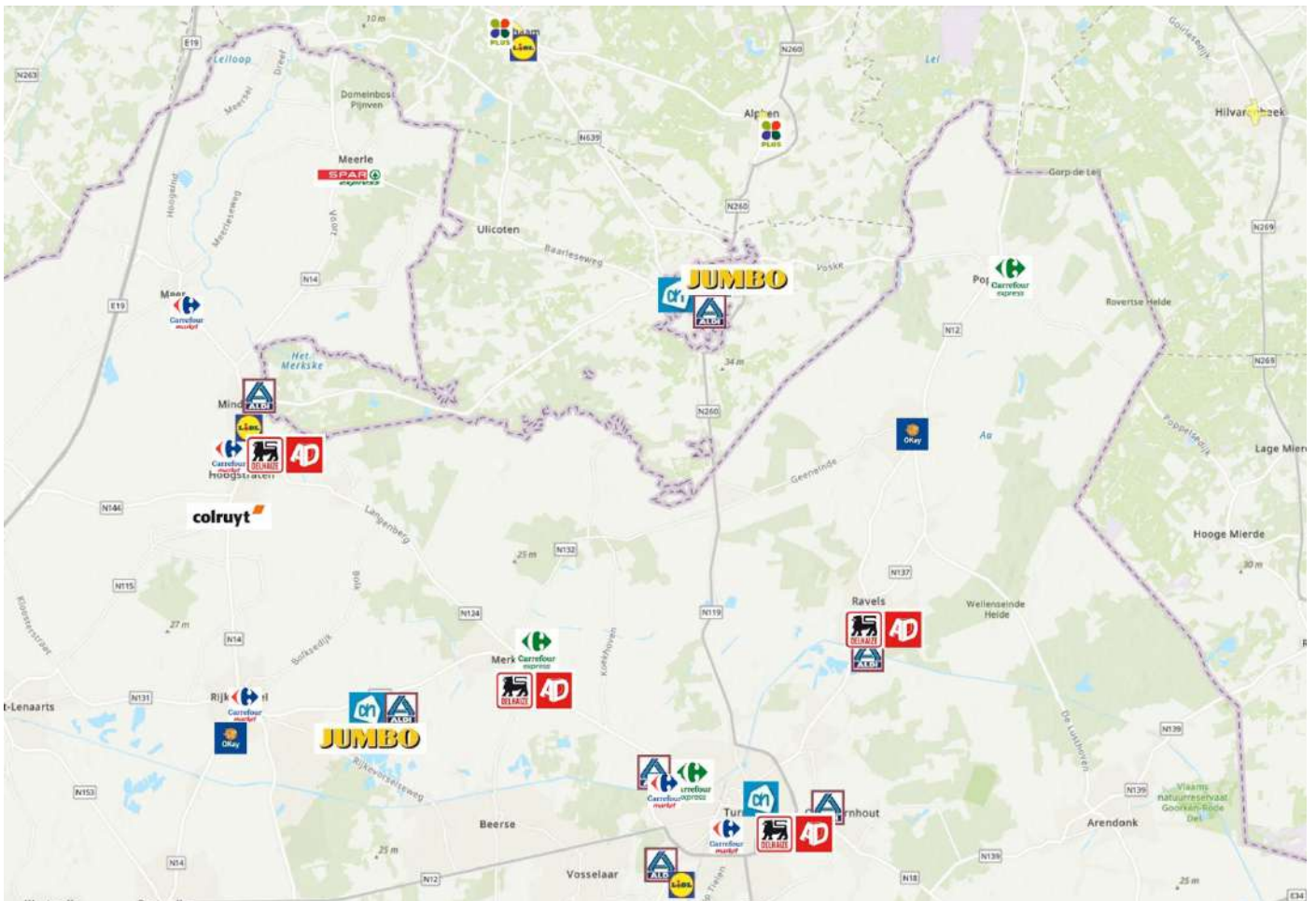


Figuur B1.1. Gemeente Baarle-Nassau en de grenssituatie (ondergrond: Locatus, 2024)

PRIMAIR MARKTGEBIED

Primair heeft het boodschappenaanbod van Baarle-Nassau een verzorgingsfunctie voor de eigen kern en Ulicoten :

- Baarle-Nassau heeft een compleet supermarktaanbod met 3 supermarkten. Ten opzichte van het aanbod in de omliggende kernen (deze hebben een beperkter aanbod, zie figuur B1.2) zullen de inwoners van Baarle-Nassau/Baarle-Hertog maar in beperkte mate elders boodschappen doen. Uit het koopstromenonderzoek blijkt dan ook dat de koopkrachtbinding in Baarle-Nassau 81% is. Dit betekent dat 81% van de totale omzet van de inwoners in de eigen kern wordt besteed.
- De kern Ulicoten heeft geen eigen dagelijks aanbod. De inwoners zullen vanwege de afstand en het aanbod ook voor het grootste deel hun aankopen in Baarle-Nassau doen. Daarnaast zal een deel van de bestedingen uit Ulicoten naar Chaam gaan.
- Het dorp Castelné heeft ook geen eigen dagelijks aanbod. Vanwege de afstand tot Baarle-Nassau (17 minuten) ten opzichte tot Minderhout/Hoogstraten (7 minuten) zullen zij vooral hun aankopen in België doen. Castelné wordt hierdoor tot het secundair marktgebied gerekend.



Figuur B1.2. Supermarktaanbod omgeving Baarle-Nassau (bron: Locatus, 2024)

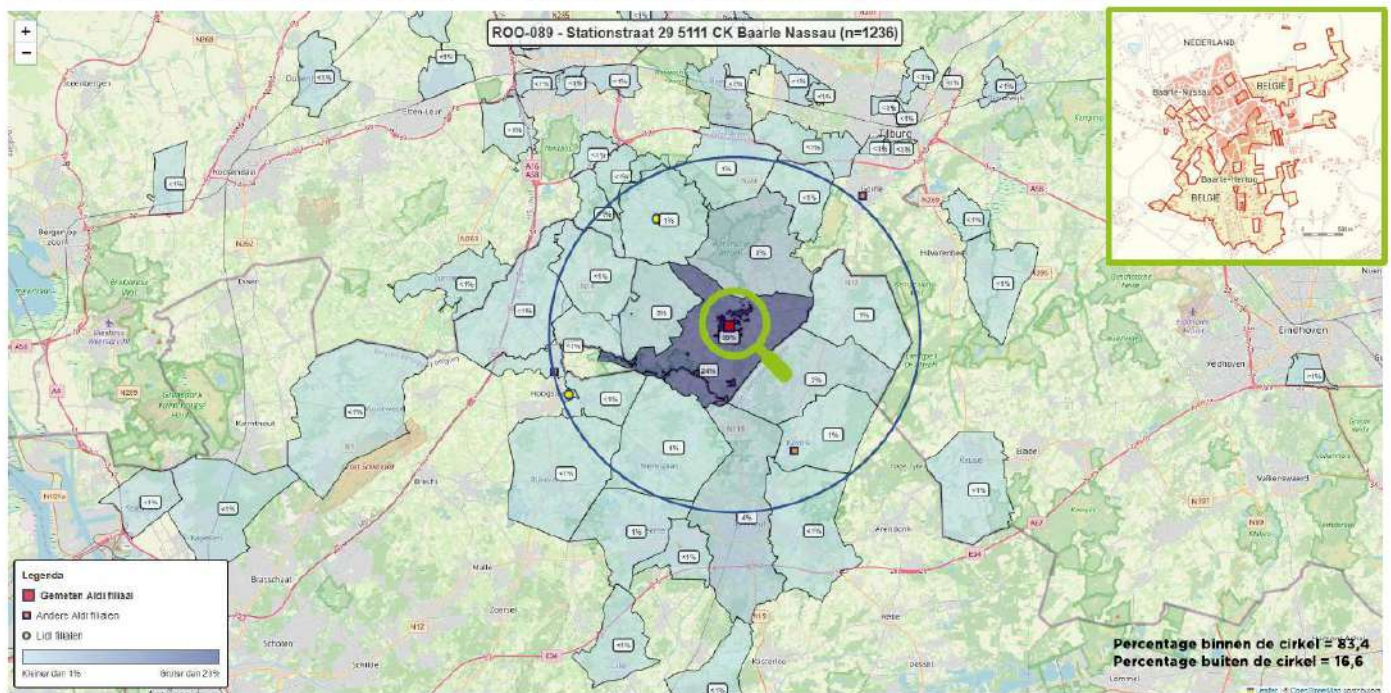
SECUNDAIR MARKTGEBIED

Het secundair marktgebied is het gebied waarin inwoners hun aanvullende boodschappen doen, naast de boodschappen in hun eigen woonplaats. Op basis van een omzetherkomstonderzoek van Aldi naar de bestedingen in de winkel in Baarle-Nassau blijkt dat de omzet van buiten Baarle-Nassau vooral uit de direct omliggende kernen komt (figuur B1.3). De verwachting is dat de full-servicesupermarkten vanuit de Belgische gemeenten een wat grotere aantrekkingskracht hebben door het aanbod (zie kader kooptoerisme).

Op basis van het supermarktaanbod in de omliggende kernen (figuur B1.2) zullen de omliggende kernen zoals Alphen en Chaam, en de Belgische gemeenten in eerste instantie hun boodschappen in de eigen woonplaats doen, maar aanvullend ook in Baarle-Nassau.

- Inwoners van Alphen hebben Plus tot hun beschikking. Dit is een full-servicesupermarkt, inwoners zullen de meeste aankopen in de eigen kern doen. Een deel van de bestedingen gaat naar buiten de kern (Chaam en Baarle-Nassau).
- In Chaam zijn een Plus en Lidl aanwezig. Ook hier zullen de meeste aankopen in de eigen kern blijven. Voor de inwoners is er minder reden om elders boodschappen te doen, door een moderne full-servicesupermarkt en een discount.
- De dagelijkse goederensector van Baarle-Nassau wordt, vanwege de specifieke geografische ligging, ook gekenmerkt door kooptoerisme vanuit het Belgische achterland (zie kader). Vanuit de omliggende gemeenten zullen dus ook bestedingen afvloeien naar Baarle-Nassau: Hoogstraten, Rijkevorsel, Merksplas, Turnhout en Ravels.

Focus – Postcodekaart Stationsstraat 29, 5111 CK Baarle Nassau



Figuur B1.3. Omzetherkomst Aldi Baarle-Nassau (Markteffect, 2024)

Kooptoerisme

In grensregio's is sprake van kooptoerisme. Uit eerder onderzoek in de Limburgse grensregio blijkt dat 2/3 van de consumenten wel eens boodschappen over de grens doet (Grenzeloos winkelen 2009). Van de Nederlandse bestedingen komt 5% in het buitenland terecht. Vanuit België gaat 7% van de bestedingen naar het buitenland. Uit recent onderzoek van Pingprice (2024) blijkt dat van de circa 10.000 onderzochte producten 48% in Nederland goedkoper is en 30% in België. Ten opzichte van België zijn in Nederland bijvoorbeeld versproducten goedkoper, net als zuivel, pasta en rijst.

Nederland is een land van aanbiedingen. Dit zorgt voor een prikkel om over de grens boodschappen te doen. Typische producten die alleen in Nederland te verkrijgen zijn en prijs zijn de belangrijkste redenen voor Belgen om in Nederland boodschappen te doen.

TERTIAIR MARKTGEBIED

Uit het tertiaire marktgebied komen incidentele en/of toeristische bestedingen. In de gemeente Baarle-Nassau zijn verschillende campings en vakantieparken te vinden. Deze recreatieve bezoekers aan de gemeente zullen ook hun dagelijkse boodschappen in Baarle-Nassau doen. Dit komt ook naar voren uit het omzetherkomstonderzoek van Aldi, een deel van de omzet komt uit kernen op grote afstand van Baarle-Nassau.

Bijlage 2 Uitgangspunten dpo

AANTAL INWONERS

Het primair marktgebied bestaat uit de kernen Baarle-Nassau, Ulicoten en Baarle-Hertog. De kern Baarle-Nassau heeft 5.785 inwoners en de kern Ulicoten 1.150 (CBS, 2024; gegevens over 2023). Baarle-Hertog heeft 3.001 inwoners (Statbel 2024, gegevens over 2024). Dit betekent een totaal aantal inwoners in het primair marktgebied van 9.936.

Volgens de provinciale Bevolkingsprognose Noord-Brabant van 2023 zal het inwonertal in de gemeente Baarle-Nassau tot 2035 met circa 1,2% afnemen. Voor Baarle-Nassau en Ulicoten betekent dit respectievelijk 5.715 en 1.136 inwoners in 2035. In de gemeente Baarle-Hertog wordt verwacht dat het aantal inwoners tot 2035 toeneemt tot 3.486 (Provincie in cijfers BE, 2024). Voor het primair marktgebied betekent dit in 2035 10.338 inwoners.

OMVANG WINKELAANBOD

Momenteel heeft de dagelijkse goederensector in het primair marktgebied een omvang van 6.242 m² wvo: 4.306 m² wvo in Baarle-Nassau en 1.936 m² in Baarle-Hertog (Locatus, 2024; incl. correctie Albert Heijn. AH is op basis van gebruiksmelding 88 m² wvo groter dan door Locatus weergegeven).

Voor de komende planperiode wordt rekening gehouden met de uitbreiding van Aldi met 525 m² wvo (de vertreklocatie wordt herbestemd, waardoor per saldo de winkel 525 m² wvo groter wordt). Daarnaast zal ook rekening gehouden moeten worden met harde plancapaciteit. Daarbij is het van belang dat het een reële mogelijkheid is dat zich hier ook daadwerkelijk een supermarkt gaat vestigen (zie kader).

- Er wordt rekening gehouden met de uitbreidingswens van Albert Heijn. Conform bestemmingsplan kan Albert Heijn kan uitbreiden tot circa 1.700 m² wvo; een uitbreiding van 525 m² wvo ten opzichte van huidige situatie. Het is nog onduidelijk hoe concreet de plannen zijn, maar gezien de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt is dit wel meegenomen.
- Daarnaast is voor de locatie Grens 32 onlangs een omgevingsvergunning aangevraagd. Op basis van het bestemmingsplan is hier de mogelijkheid voor het realiseren van circa 8.700 m² gebruiksoppervlak/bvo aan dagelijkse detailhandel. Rekening houdend met een verhouding van 75%/25% voor het wvo als onderdeel van het bvo, betekent dit circa 6.525 m² wvo. De aanvraag was onvolledig en is door gemeente buiten behandeling gesteld. Hiertegen is bezwaar aangetekend.

De plancapaciteit is geïnventariseerd voor het primair en (Nederlands) secundair marktgebied. Dit om in beeld te brengen of elders supermarkten mogelijk gemaakt kunnen worden, en dus meegenomen moet worden als toekomstig winkelaanbod.

- In de kern Baarle-Nassau is op basis van het bestemmingsplan op verschillende plekken detailhandel toegestaan, maar deze zijn niet geschikt voor exploitatie van een supermarkt, ofwel ruimtelijk ofwel beleidsmatig (dit is nader toegelicht in bijlage 4 – Locatieafweging).
- In Ulicoten is binnen de gemengde bestemming detailhandel mogelijk. Echter in de huidige situatie is hier nu geen dagelijkse detailhandel aanwezig, en vanwege de omvang en functie in de regio van het dorp wordt ook niet verwacht dat hier zich een supermarkt gaat vestigen.
- Voor de kern Alphen is geregeld dat er maar één supermarkt in de kern Alphen is toegestaan. Momenteel zit er een Plus, verdere harde plancapaciteit is er dus niet.
- In Chaam zijn de supermarkten met een aanduiding mogelijk gemaakt. Buiten de bestaande vestigingen is er dus geen harde plancapaciteit voor supermarkten in het centrum. Op het bedrijventerrein is detailhandel mogelijk; ter plaatse van autobedrijf Donkers, maar is een supermarkt specifiek uitgesloten.

GEMIDDELDE BESTEDING DAGELIJKSE GOEDEREN

De gemiddelde winkelomzet in dagelijkse goederen bedraagt in Nederland over 2019-2023 € 2.839,- per persoon (Notitie Omzetkengetallen 2024)³. Deze landelijke gemiddelden moeten worden gecorrigeerd op inkomen.

- Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4.
 - Het gemiddeld inkomen in Baarle-Nassau en Ulicoten ligt circa 4% lager dan het Nederlands gemiddelde (CBS, 2024; gegevens over 2021).
 - Het gemiddeld inkomen in Baarle-Hertog ligt circa 13% lager dan het Belgisch gemiddelde.
 - De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen wordt berekend op circa 1,6% lager dan het Nederlands gemiddelde en 5,3% dan het Belgisch gemiddelde. Gemiddeld is dit 3,55%.
- De gemiddelde besteding per inwoner bedraagt daarmee € 2.738,-.

KOOPSTROMEN

Koopkrachtbinding

Het primair marktgebied betreft Baarle-Nassau, Ulicoten en Baarle-Hertog. Voor dit specifieke marktgebied zijn geen koopstromen bekend. Wel zijn in het verzorgingsgebied koopstroomonderzoeken uitgevoerd. In 2005 heeft op gemeenteniveau in West-Brabant een koopstromenonderzoek plaats gevonden, waaruit bleek dat de gemeente Baarle-Nassau een sterke binding in de dagelijkse sector had van 90%. Binnen de kern is een relatief sterk supermarktaanbod voor het aantal inwoners: twee full-servicesupermarkten en één discounter.

Recent zijn de resultaten van een nieuw grootschalig koopstroomonderzoek gepresenteerd, het KSO 2021. Uit dit onderzoek blijkt dat de koopkrachtbinding een stuk lager is: 81%⁴. Voor het aanbod in de gemeente Baarle-Nassau is een koopkrachtbinding van 81% in de dagelijkse artikelensector laag⁵. Ondanks het ruime boodschappenaanbod, dat bijna 2x zo groot is als in vergelijkbare kernen en drie supermarkten kent, blijkt het niet goed te voorzien in de behoefte van de eigen inwoners. Maar liefst 19% van de bestedingen vindt plaats buiten de eigen kern (met name Alphen-Chaam, maar ook Breda en België). Dit toont de behoefte aan voor modernisering van het supermarktaanbod in Baarle-Nassau waar met name Aldi in de knel zit. Een nieuwe winkel biedt de consumenten meer winkelcomfort en -beleving, met een ruimer opgezette winkel (assortiment blijft gelijk) en een betere bereikbaarheid inclusief parkeren.

Toekomstige koopkrachtbinding

Bij versterking van het aanbod is het reëel te veronderstellen dat de consumenten uit Baarle-Nassau meer besteden in de eigen kern – ze hoeven niet meer naar supermarkten rondom – en de koopkrachtbinding toeneemt tot 90%. Met de vernieuwing van Aldi en (mogelijk) Albert Heijn is er sprake van een compleet boodschappenaanbod in verschillende (prijs)segmenten.

Koopkrachttoevloeiing

Uit het KSO 2021 blijkt dat de koopkrachttoevloeiing voor de gemeente Baarle-Nassau 58% bedraagt. Dit onderzoeksgebied komt niet overeen met het primair marktgebied zoals toegepast in deze distributieplanologische marktberkening. Zo behoort Baarle-Hertog tot het primair marktgebied en maakt dus geen onderdeel uit van de toevloeiing.

Daarnaast is het Koopstromenonderzoek een bijzonder uitgebreid, ingewikkeld onderzoek. In 2021 is voor het eerst de Provincie Noord-Brabant meegenomen, waaronder de gemeente Baarle-Nassau, waardoor de uitkomsten nog niet vergelijkbaar zijn met eerdere onderzoeken. Hiervoor is ook contact geweest met onderzoekers BRO en I&O. Hieruit blijkt dat de

³ Voor België zijn geen onderzoeken of cijfers beschikbaar over detailhandelsomzetten. In het kader van vergelijkbaarheid gaan we er in dit onderzoek van uit dat de bestedingen voor Baarle-Hertog vergelijkbaar zijn, en rekenen we dus voor Baarle-Hertog met dezelfde kengetallen.

⁴ Dit is omgerekend naar de koopkrachtbinding voor fysieke bestedingen ($\text{binding} / (\text{binding} + \text{afvloeiing fysiek})$)

⁵ Castelné ligt niet in dit primair marktgebied, en daarvan verwachten we dat het grootste deel niet in Baarle-Nassau blijft. Dat zou betekenen dat de binding iets hoger zal zijn. Maar in Castelné wonen slechts 130 mensen. De invloed op de binding zal dan ook maar beperkt zijn. Voor de binding van het primair marktgebied sluiten we dus gewoon aan bij de binding uit het KSO van 81%.

gehanteerde methode niet goed uit pakt voor Baarle-Nassau, dat bij elkaar misschien wel het meest ingewikkelde onderzoeksgebied is:

- Het onderzoek is in Nederland en België op twee verschillende manieren uitgevoerd, door twee verschillende onderzoeksbureaus op twee verschillende manieren. In Nederland is gewerkt met een steekproef en in België met online panels;
- Voor de totale Belgische regio is sprake van een goede/representatieve respons. De respons uit Baarle-Hertog blijkt echter bijzonder laag (ca. 10 teruggekomen enquêtes). Op basis van dit aantal is er geen sprake van een representatieve uitkomst; deze cijfers zijn niet te gebruiken.
- Tijdens de eerste lockdown in België nam de omzet bij Aldi in Baarle-Nassau met maar liefst 30 a 40% af, in tegenstelling tot een landelijke groei. Het koopstromenonderzoek is uitgevoerd in september/oktober 2021 toen er geen coronamaatregelen meer van kracht waren, maar mogelijk heeft dit nog wel invloed gehad op de antwoorden.
- Het tijdstip van uitvoering zal zeker invloed hebben gehad op toeristische bestedingen.

Er zijn hiermee voldoende argumenten om gemotiveerd af te wijken van de benaderde koopkrachttoevloeiing uit het KSO 2021:

- De uitkomsten van Baarle-Hertog zijn niet betrouwbaar. Met bijna 3.000 inwoners en een bestedingspotentieel van ruim €7 mln. maakt dit een groot verschil in de omzet van buiten Baarle-Nassau (koopkrachttoevloeiing).
- De bestedingen van toeristen, niet onbelangrijk in deze regio, zijn laag en dit lijkt een direct gevolg van de coronamaatregelen.
- Vanwege de lage respons is er voor de resultaten van Baarle-Nassau maar een betrouwbaarheidspercentage van 85%.

De toevloeiing vanuit het secundair marktgebied is ingeschat op basis van het eigen (supermarkt)aanbod ten opzichte van Baarle-Nassau, de samenstelling van het supermarktaanbod en de reisafstand tot Baarle-Nassau (tabel B2.1):

- Het dorp Castelré heeft geen eigen dagelijks aanbod. Vanwege de afstand tot Baarle-Nassau (17 minuten) ten opzichte tot Minderhout/Hoogstraten (7 minuten) zullen zij vooral hun aankopen in België doen. Inschatting is dat 40% van de bestedingen in Baarle-Nassau terechtkomen.
- Uit het KSO2021 blijkt dat er vanuit de gemeente Alphen-Chaam sprake is van 11% afvloeiing naar Baarle-Nassau. Gelet op de afstand tot Baarle en het aanbod is onze inschatting dat dit reëel is, en nemen dit over. Vanwege het aanvullende discountaanbod en de afstand zal dit met name van consumenten uit Alphen komen.
- Merksplass heeft twee supermarkten (Carrefour Market, AD Delhaize). Voor discountaanbod zullen consumenten elders boodschappen moeten doen, vanwege de nabijheid zal dit vooral Rijkevorsel zijn en Turnhout. Daarnaast zal ook een deel naar Baarle-Nassau gaan, ook vanwege het prijspeil. Inschatting is dat dit beperkt is: 5%.
- De gemeente Ravels bestaat uit de kernen Ravels, Weelde en Poppel. Weelde en Poppel hebben een beperkt aanbod (1 kleine supermarkt van circa 500 m² wvo). Ravels heeft twee supermarkten (AD Delhaize en Aldi). Vanwege de nabijheid tot Baarle-Nassau (circa 15 minuten) en het aanvullende aanbod is de verwachting dat de afvloeiing vergelijkbaar is met die van de gemeente Alphen-Chaam en 10% bedraagt.
- Turnhout is een grotere stad, met een bijbehorend groot dagelijks winkelaanbod. In Turnhout zijn 8 supermarkten, waaronder ook een grote hypermarkt. Er zijn verschillende segmenten aanwezig en ook met een moderne omvang. De binding zal in Turnhout dan ook hoog zijn. De afvloeiing naar Baarle-Nassau zal vooral zich aandoen bij de inwoners die dicht bij de grens wonen en vanwege het prijspeil in Nederland, Baarle-Nassau is door de verbinding met de N119 goed te bereiken. De toevloeiing schatten we in op 5%.
- De gemeente Hoogstraten is een grote gemeente met een aantal kernen: Hoogstraten, Minderhout, Meer en Meerle. Meer en Meerle hebben beide een kleine supermarkt en zullen dus elders ook dagelijkse aankopen doen. In Meerle zal dat in Chaam en Baarle-Nassau zijn, inwoners van Meer zullen meer gericht zijn op Hoogstraten/Minderhout. Hoogstraten/Minderhout heeft een compleet aanbod met zowel full-servicesupermarkten als discounters. Afvloeiing naar Baarle-Nassau zal voornamelijk zijn vanwege het Nederlands prijspeil. De afvloeiing van Meerle en Meer naar Baarle-Nassau zal groter zijn dan in Hoogstraten/Minderhout, voor de gemeente schatten we deze in op 7,5%.
- In Rijkevorsel zijn in de kern twee supermarkten aanwezig, langs de N131 zijn nog 3 supermarkten (met Nederlandse formules AH en Jumbo), het eigen aanbod is compleet. De reistijd naar Baarle-Nassau is circa 28 minuten. De toevloeiing vanuit Rijkevorsel schatten we beperkt in op 2%.

Tabel B2.1. Inschatting Rho toevloeiing vanuit secundair marktgebied

	aantal inwoners	bestedingspotentieel	Dagelijks aanbod per 1.000 inwoners	Reisafstand tot Baarle-Nassau	Binding tot Baarle-Nassau	Gebonden omzet
Castelré	130	€ 384.289	-	19 min.	40%	€ 153.716
Gemeente Alphen-Chaam	8.670	€ 24.850.967	489 m² wvo	10-12 min	11%	€ 2.733.606
Gemeente Merksplas	8.883	€ 25.347.098	347 m² wvo	19 min	5%	€ 1.267.355
Gemeente Ravels	15.514	€ 43.535.088	318 m² wvo	13 -20 min	10%	€ 4.353.509
Gemeente Turnhout	47.305	€ 131.273.247	637 m² wvo	21 min	5%	€ 6.563.662
Gemeente Hoogstraten	22.278	€ 63.081.191	498 m² wvo	17-22 min	7,5%	€ 4.731.089
Gemeente Rijkevorsel	12.561	€ 35.473.430	681 m² wvo	28 min	2%	€ 709.469
Subtotaal						€ 20.512.406

Naast toevloeiing vanuit het secundair marktgebied is er ook sprake van toevloeiing vanuit het tertiair marktgebied. Om dit in beeld te brengen maken we een inschatting van de toeristische bestedingen in het primair marktgebied. In Baarle-Nassau zijn verschillende campings en vakantieparken. Een manier om de toeristische bestedingen te bepalen is kijken naar de toeristenbelasting. In de gemeente Baarle-Nassau was de verwachte opbrengst van de toeristenbelasting in 2023 € 98.019. De toeristenbelasting is € 1,31 per nacht. Dit betekent 74.823 toeristische overnachtingen in 2023. Vanwege de keuzemogelijkheden zullen de dagelijkse aankopen vooral in Baarle-Nassau gedaan worden. Voor de binding sluiten we aan bij de binding van de gemeente van het KSO2021: 81%. De toevloeiing vanuit toeristische bestedingen wordt ingeschat op circa € 470.000,- (tabel B2.2).

De totale toevloeiing bedraagt circa € 20,9 miljoen. Als onderdeel van de totale omzet is dit 49%.

Tabel B2.2. Inschatting Rho toevloeiing vanuit tertiair marktgebied

	Overnachtingen	Besteding p.p.	Bestedingspotentieel	Binding tot Baarle-Nassau	Gebonden omzet
Toeristische overnachtingen gemeente Baarle-Nassau	74.823	€ 7,78	€ 581.978	81%	€ 471.403

Toekomstige koopkrachttoevloeiing

Voor de toekomstige toevloeiing verwachten we dat deze ook iets kan toenemen. Dit zal deels zijn vanwege de verhoogde aantrekkelijkheid door de kwalitatieve modernisering, maar ook door de verplaatsing. Voor inwoners uit Alphen zal de Aldi iets dichterbij zijn, en ook voor inwoners uit de naastgelegen Belgische gemeente Ravels. Inschatting is dat de toevloeiing vanuit Alphen-Chaam toe kan nemen tot 15%, vanuit Ravels tot 12,5%, en Hoogstraten (Meerle) beperkt tot 8%. Voor de toekomstige situatie houden we de toeristische bestedingen gelijk.

De totale toevloeiing in omzet bedraagt dan circa € 23,4 miljoen. Als onderdeel van de totale omzet is dit 48%.

GEMIDDELDE OMZET PER M² AAN DAGELIJKSE GOEDEREN

De winkelbranchegroep dagelijkse goederen bestaat uit supermarkten, speciaalzaken food en drogisterijen/parfumerieën. De gemiddelde winkelomzet per m² wvo in de sector dagelijkse goederen in Nederland bedraagt € 8.289,- (exclusief btw, Notitie Omzetkengetallen 2024, gegevens over 2019-2023)⁶. De omzet per m² wvo in een winkelgebied is echter afhankelijk van de samenstelling van het winkelaanbod. Hoe groter de supermarkt ten opzichte van het aanbod aan speciaalzaken food en drogisterijen, hoe hoger de gemiddelde omzet per m² wvo.

⁶ Voor België zijn geen onderzoeken of cijfers beschikbaar over detailhandelsomzetten. In het kader van vergelijkbaarheid gaan we er in dit onderzoek van uit dat de bestedingen voor Baarle-Hertog vergelijkbaar zijn, en rekenen we dus voor Baarle-Hertog met dezelfde kengetallen

- In het primair marktgebied is sprake van een beneden gemiddeld aandeel supermarkten en speciaalzaken. De gewogen gemiddelde winkelomzet per m² wvo voor het aanwezige winkelaanbod ligt daarom lager dan het gemiddelde en bedraagt € 7.965,- (tabel B2.3).
- Na uitbreiding van Aldi neemt het aandeel supermarkten toe en stijgt de vloerproductiviteit naar € 8.035,-.
- Daarnaast neemt de vloerproductiviteit verder toe rekening houdend met de plancapaciteit van Albert Heijn en Grens 32. De concrete invulling van Grens 32 is nog niet bekend. Voor de vloerproductiviteit gaan we daarom uit van de gemiddelde vloerproductiviteit voor dagelijkse goederen van € 8.289,-. De gemiddelde vloerproductiviteit voor het primair marktgebied bedraagt dan € 8.196,-.

Tabel B2.3 Berekening gemiddelde vloerproductiviteit van het aanwezig dagelijks winkelaanbod in het primair marktgebied

Huidige situatie	Aanbod in m ² wvo	Gem. omzet per m ² wvo	Omzet
Supermarkt	3.450	€ 8.864	€ 30.580.800
levensmiddelen speciaalzaak	2.087	€ 7.193	€ 15.011.791
Persoonlijke verzorging	705	€ 5.853	€ 4.126.365
Totaal aanwezig aanbod	6.242	€ 7.965	€ 49.718.956
Toekomstige situatie (uitbreiding Aldi)	Aanbod in m ² wvo	Gem. omzet per m ² wvo	Omzet
Supermarkt	3.975	€ 8.864	€ 35.234.400
levensmiddelen speciaalzaak	2.087	€ 7.193	€ 15.011.791
Persoonlijke verzorging	705	€ 5.853	€ 4.126.365
Totaal aanwezig aanbod	6.767	€ 8.035	€ 54.372.556
Toekomstige situatie (incl. plancapaciteit AH + Grens 32)	Aanbod in m ² wvo	Gem. omzet per m ² wvo	Omzet
Supermarkt	4.500	€ 8.864	€ 39.888.000
levensmiddelen speciaalzaak	2.087	€ 7.193	€ 15.011.791
Persoonlijke verzorging	705	€ 5.853	€ 4.126.365
Subtotaal aanwezig aanbod	7.292	€ 8.095	€ 59.026.156
Dagelijks aanbod Grens 32	8.000	€ 8.289	€ 66.312.000
Totaal aanwezig aanbod	15.292	€ 8.196	€ 125.338.156

Bijlage 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk is het relevante provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen.

PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van Noord-Brabant.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat er aandacht is voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningsstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen. Dit is essentieel voor het functioneren van de slimme netwerkstad.

De provincie zet ook in op het toekomstbestendig maken van de werklocaties in Brabant. Het (kwalitatief) 'up to date' houden van de bestaande werklocaties is van vitaal belang voor een concurrerende economie, innovatie, werkgelegenheid, zorgvuldig ruimte gebruik en realisatie van vergroenings- en duurzaamheidsambities.

Op basis van deze hoofdpogingen sluit het initiatief voornamelijk aan op de hoofdpoging 'de basis op orde' en 'slimme netwerkstad'. Er wordt ingezet op een goede milieukwaliteit en slimme functiemenging van wonen, werken en voorzieningen in dit overgangsgebied. Een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen is essentieel voor een goede woon- en leefomgeving. Daarbij is het voor Baarle-Nassau van belang dat een hard discount-supermarkt behouden blijft en er geen ongewenste leegstand door overaanbod ontstaat. Dit is mogelijk door op de locatie aan de Industrieweg/Oordeelsestraat een toekomstbestendige supermarkt te ontwikkelen en een supermarkt op de vertreklocatie uit te sluiten. Daarmee vindt ook meerwaarde-creatie plaats, een van de kernwaarden voor het handelen van de provincie. In de Omgevingsvisie wordt door de provincie benadrukt dat de zogenoemde meerwaardebenadering per definitie dient te worden toegepast, in plaats van als uitzondering. Er zou beredeneert moeten worden vanuit casuïstiek en doelen in plaats van vanuit regels. Bestuurlijke afwegingsruimte maakt van maatwerk de nieuwe standaard. De locatie biedt de ruimte voor het benodigde winkelopervlak. Daarnaast biedt het ruime parkeermogelijkheden direct bij de supermarkt en een laad- en losplaats, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Ook wordt een gedeelte van het bedrijventerrein getransformeerd naar een functie welke passend is aan de rand van een bedrijventerrein en woongebieden.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling voldoet aan de beleidsdoelen van de provincie:

- het planvoornemen voorziet in het behoud van een hard discount-supermarkt in Baarle-Nassau, door verplaatsing en uitbreiding van een bestaande locatie naar een nieuwe solitaire locatie. Het belang van behoud van voorzieningen wordt gediend;
- het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied op de grens tussen woonbebouwing en bedrijventerrein. Er is sprake van behoud van werkgelegenheid en geen sprake van afname van ruimte voor bedrijven die niet mengbaar zijn met de woonfunctie;
- er geen sprake is van onaanvaardbare leegstandseffecten. De mogelijkheden voor een supermarkt op de vrijkomende locatie wordt geschrapt om daarmee overaanbod aan supermarktmeters te voorkomen.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden.

Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de TAM-omgevingsverordening. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het projectgebied.

Doorwerking plangebied

In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplannen. De instructieregels zijn in de meeste gevallen gekoppeld aan een werkingsgebied. Volgens de verbeelding van de Omgevingsverordening liggen beide locaties binnen de volgende werkingsgebieden:

- Stedelijk gebied;
- Diep grondwaterlichaam;
- Norm wateroverlast stedelijk gebied;
- Beperking grootschalige logistiek;
- Stalderingsgebied.

Uit de rechtstreeks werkende regels blijken geen relevante artikelen voor het gehele plangebied, aangezien zich hier geen veehouderij bevindt en geen sprake is van realisatie van grootschalige logistiek.

De ontwikkeling betreft de verplaatsing van een supermarkt van de locatie aan de Stationsstraat 29 naar de locatie aan de Industrieweg. Aan de Stationsstraat 29 wordt enkel uitgesloten dat op deze locatie nog een supermarkt aanwezig kan zijn. Verder worden hier geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vanuit de Omgevingsverordening gelden geen regels voor deze wijziging. Voor de realisatie van een supermarkt op de locatie aan de Industrieweg (binnen bestaand stedelijk gebied) gelden wel regels. Voor deze ontwikkeling zijn de volgende instructieregels relevant:

- Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Art. 5.7 tot en met 5.10);
- Afdeling 5.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit (Art. 5.55);

Hierna wordt de realisatie van de supermarkt getoetst aan deze artikelen.

Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.
2. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:
 - a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8;
 - b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en
 - c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

Toetsing artikel 5.7

Lid 1

De nieuwe locatie aan de Industrieweg biedt de mogelijkheid om de Aldi uit te breiden zodat de supermarkt ingericht kan worden passend bij de wensen van de huidige consument. Met de verplaatsing kan de Aldi als hard discount-supermarkt

voor Baarle-Nassau worden behouden, wat de leefbaarheid ten goede komt. De verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De nieuwe supermarkt krijgt een moderne natuurlijke uitstraling. Op en rondom de locatie wordt met hagen en bomen beplanting aangebracht om de locatie een groenere uitstraling te geven. Dit geeft tevens een natuurlijkere en rustigere overgang (ten opzichte van standaard bedrijfshallen) vanuit de woongebieden naar het bedrijventerrein. De locatie is daarnaast op een goede manier te bereiken voor langzaam verkeer en voor laden en lossen, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Op de locatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat en gevoelige functies in de omgeving zullen geen hinder ondervinden.

Lid 2

Aan zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie wordt afzonderlijk hierna getoetst.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
 - b. bij een ontwikkeling rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik;
 - c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
 - d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
 - e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.
2. Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Toetsing artikel 5.8

Lid 1

De ontwikkeling van de nieuwe supermarkt van Aldi vindt plaats binnen stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel. De bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor de nieuwe supermarkt. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd binnen een bouwvlak. Het overige gedeelte van de locatie wordt volledig gebruikt voor parkeervoorzieningen, een laad- en losplaats, groen en waterberging. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte op de locatie. Ook wordt voorkomen dat ruimte nodig is in de openbare ruimte voor het parkeren of laden- en lossen.

Voor de ontwikkeling is een laddertoets uitgevoerd in de vorm van dit Ruimtelijk Economisch Onderzoek. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan de beoogde uitbreiding en verplaatsing van Aldi naar de locatie Industrieweg 3-5/ Oordeelsestraat 7a. Met de herontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Lid 2

N.v.t.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

1. Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
 - a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
 - b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.
2. Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
 - a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en

- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.
3. Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing artikel 5.9

De ontwikkeling van de nieuwe supermarkt vindt plaats op een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Bij het vormgeven van de ontwikkeling is rekening gehouden met de lagenbenadering.

De ontwikkeling moet het natuurlijk functioneren van het water- en bodemsysteem niet in de weg staan. Daarbij moet gelet worden op het grondwater, het oppervlaktewater en de bodemgesteldheid. Op de locatie zijn geen specifieke beschermingszones aanwezig voor de waterhuishouding waarmee rekening dient te worden gehouden. Bij de ontwikkeling wordt geen grondwater onttrokken of water versneld afgevoerd. Het hemelwater wordt niet afgevoerd maar opgevangen en geïnfiltreerd. Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de ondergrond geen grote bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Bij de ontwikkeling vinden geen activiteiten plaats die mogelijk tot verontreiniging van de ondergrond zullen leiden. In de ondergrond is het daarnaast mogelijk dat archeologische waarden aanwezig zijn. In de planregels is geborgd dat nader onderzoek plaats dient te vinden, voordat werkzaamheden in de ondergrond mogen worden uitgevoerd. In de ondergrond zijn verder geen aardkundige waarden aanwezig.

De netwerklaag bevat het natuurnetwerk, energienetwerk en infrastructuur. In of nabij het plangebied zijn geen natuurgebieden gelegen die vallen binnen het Natuur Netwerk Brabant (zie paragraaf 8.2). In de omgeving is ook geen energienetwerk aanwezig. De infrastructuur in de omgeving wordt niet gewijzigd. Het betreft een bestaand perceel dat ontsluit op de Industrieweg. De inrit wordt niet gewijzigd. De beperkte toename in verkeersgeneratie door de voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de verkeersafwikkeling. De locatie is goed ontsloten voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer.

De bovenste laag omvat de occupatielaag. Op de locatie zijn geen cultuurhistorische- of landschappelijke waarden aanwezig. De locatie is in gebruik door verschillende bedrijfsfuncties. De locatie is bijna volledig verhard, bestaand uit verharding, diverse bedrijfsgebouwen en een woning. Bij de ontwikkeling wordt een supermarkt gerealiseerd van maximaal 1.650 m² bvo. Bij de toetsing aan artikel 5.55 hierna, wordt toegelicht dat de functie passend is op de locatie. De ontwikkeling hindert omliggende gevoelige functies en activiteiten niet en op de locatie is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing artikel 5.10

De ontwikkeling biedt de kans om een toekomstbestendige supermarkt te ontwikkelen en daarmee te behouden voor Baarle-Nassau. De ontwikkeling biedt ook de mogelijkheid om een verkeersveiliger situatie te ontwikkelen rondom de supermarkt. Door de ontwikkeling wordt verouderde bebouwing op de locatie gesloopt. Met de ontwikkeling ontstaat tevens de mogelijkheid om maatregelen te nemen om hemelwater op een goede manier te verwerken en extra beplanting aan te brengen.

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
 - a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
 - a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;
 - b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
 - d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water;
 - e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
 - f. wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demonstabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen.
3. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over:
 - a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en
 - b. het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals:
 - c. bedrijfswoningen;
 - d. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - e. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

Toetsing artikel 5.55

Lid 1

Met de actualisatie en herijking van het Beleidskader Wonen en Werken van de provincie Noord-Brabant is in de nieuwe uitvoeringsagenda (oktober 2024) opgenomen dat de afstemming van nieuwe detailhandelsontwikkelingen een regionale aangelegenheid is.

In het Afsprakenkader Detailhandelsontwikkelingen West-Brabant (2017) is opgenomen dat de omvang van een detailhandelsontwikkeling en de koopkrachtbinding bepalend is voor de mate van regionale afstemming. Uitgangspunt is dat een plan kleiner dan 2.500 m² bvo en een koopkrachtbinding hoger dan 70% wordt gezien als een lokale ontwikkeling.

Ten aanzien van werklocaties is in 2021 afgesproken (Programmerings- en investeringsagenda Bedrijventerreinen, dat een ruimtelijke ontwikkeling groter dan 5.000 m² wordt afgestemd op het passende schaalniveau. Bij vraaggericht lokaal is dat met de buurgemeenten. Er is sprake van een aantoonbare behoefte, een goede ruimtelijke kwaliteit, er wordt ingezet op herontwikkeling en overaanbod wordt voorkomen.

Er wordt in dit geval een detailhandelsfunctie mogelijk gemaakt op een perceel dat zich, gezien de lage toegestane milieucategorieën, feitelijk bevindt op een overgangsgedebied tussen de woonkern en het zuidoostelijk gelegen bedrijventerrein voor bedrijven in hogere milieucategorieën die niet mengbaar zijn met de woonfunctie. Ook wordt vraaggericht lokaal ontwikkeld voor een concrete vraag die aantoonbaar is.

Afstemming heeft plaatsgevonden met de direct omliggende gemeente Alphen Chaam. Het initiatief is ook afgestemd met Gilze-Rijen (in het kader van de samenwerking tussen de ABG-gemeenten).

Toetsing aan een duurzame stedelijke ontwikkeling vindt hierna plaats.

Lid 2

De stedenbouwkundige inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied. De supermarkt krijgt een moderne natuurlijke

uitstraling. Op en rondom de locatie wordt met hagen en bomen beplanting aangebracht om de locatie een groenere uitstraling te geven. Dit geeft tevens een natuurlijker en rustigere overgang (ten opzichte van standaard bedrijfshallen) van uit de woongebieden naar het bedrijventerrein. De locatie is daarnaast op een goede manier te bereiken voor langzaam verkeer en voor laden en lossen, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Binnen het projectgebied wordt voorzien in parkeerplaatsen met laadpalen om duurzame mobiliteit te faciliteren. Om rekening te houden met klimaatverandering en hittestress wordt binnen het projectgebied voldoende waterberging gerealiseerd en wordt dus voorzien in een groenere uitstraling.

Lid 3 is als volgt gemotiveerd.

- Is het plangebied in planologische zin aan te merken als 'bedrijventerrein'?
- zo ja, betreft Aldi een ontwikkeling die effectief gebruik van bedrijventerrein beperkt?
- zo ja, is Aldi een bedrijf dat doelmatig kan worden gevestigd in een gemengd gebied?
- zo ja, is Aldi een voorziening die gelet op de publieksaantrekkende werking thuis hoort in een centrumgebied?

1: Het gebied kwalificeert als een bedrijventerrein en een gemengd gebied.

In de begripsbepalingen van de verordening is bedrijventerrein gedefinieerd als: "aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare voor de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven".

In de toelichting bij de verordening is het volgende aangegeven: "De ontwikkeling van bedrijventerrein is belangrijk om ruimte te bieden aan bedrijven die vanwege hun bedrijfsvoering effect hebben op hun omgeving en daardoor overlast kunnen geven op hindergevoelige functies als wonen of zorgfuncties. Een bestemmingsplan moet inzicht bieden in de effecten op de omgeving maar zorgt ook dat een bedrijventerrein deze opvangfunctie blijvend kan vervullen."

In het beleidskader wonen en werken (mei 2024) heeft de provincie de keuze gemaakt om te voorzien in voldoende en passende werkmilieus, waaronder ook ruimte voor bedrijven met een impact op de omgeving.

De provincie hanteert als uitgangspunt een zorgvuldige en vraaggerichte ontwikkeling van bedrijventerreinen in passende werkmilieus. Ze streeft hierbij naar een balans in vraag en aanbod. Dit betekent dat de kwaliteit van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen aansluit bij de behoefte van bedrijven en de omgeving. Zo zorgen we dat we goed omgaan met de schaarse ruimte.

Ontwikkeling van voldoende geschikte terreinen voor grootschalige bedrijven en bedrijven met een impact op hun omgeving is ook van provinciaal belang. Bedrijven met weinig (milieu)impact op de omgeving passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden. In dit gebied zijn alleen bedrijven in categorie 2 algemeen toelaatbaar.

Het terrein kwalificeert als een bedrijventerrein, maar is niet bedoeld voor functies die niet mengbaar zijn.

2 Een Aldi beperkt het effectief gebruik van bedrijventerrein niet.

Het provinciale belang is vooral gericht op behoud van voldoende ruimte voor bedrijven die niet te mengen zijn met de woonfunctie. Feitelijk en planologisch is op de beoogde locatie sprake van een gemengd werkgebied waar ruimte is voor werkfuncties die ook mengbaar zijn met de woonfunctie. Het gebied is een bufferzone tussen het woongebied en het gebied dat is bedoeld voor bedrijven die niet mengbaar zijn met de woonfunctie.

Er wordt met de beoogde functie geen bedrijventerrein met algemene ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën onttrokken. Een Aldi is een bedrijf in milieucategorie 1.

Het vestigen van bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 past ook in de visie van de gemeente, die is opgenomen in het bestemmingsplan Dorpen. 'Het gemeentelijk beleid van Baarle-Nassau is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein zoals dat in de kern Baarle-Nassau.

De maximale toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein is in principe categorie 3.2. Voor het deel van het bedrijventerrein dat ten westen van de Smederijstraat ligt is alleen vestiging van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2

toegestaan vanwege de korte afstand tot de woonbebouwing. In de strook komen zijn in de huidige situatie twee bedrijven gevestigd met een hogere milieucategorie (3.2).

Uit het bovenstaande blijkt de beleidslijn dat de gemeente cat. 1 en 2 bedrijven in principe niet wenst te vestigen op het bedrijventerrein van Baarle-Nassau, behalve ten westen van (het verlengde van) de Smederijstraat. I.v.m. aangrenzende woonbebouwing is daar wel cat. 1-2 bedrijvigheid gewenst in plaats van categorie 3. De locatie Industrieweg/Oordeelsestraat is gelegen ten westen van het verlengde van de Smederijstraat. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering behoren supermarkten tot categorie 1. Gelet hierop past een supermarkt binnen de door de gemeente Baarle-Nassau gehanteerde indeling van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau.

Uit het bovenstaande blijkt tevens de beleidslijn dat bedrijven uit milieucategorie 3, voor zover gelegen ten westen van (het verlengde van) de Smederijstraat, worden voorzien van een 'uitsterfconstructie'. Deze bedrijven krijgen een maatwerkbestemming, zodat zich daar géén cat. 3 bedrijven in het algemeen kunnen vestigen. Als dat specifieke bedrijf weggaat, bestaat de mogelijkheid daar cat. 1 - 2 bedrijvigheid te vestigen.

Onderdeel van het plangebied is een vrijgekomen locatie van een bedrijf met een maatwerkbestemming in milieucategorie 3 (alleen metaalverwerking). Het betreft hiermee geen locatie waar categorie 3 algemeen toelaatbaar is. Dat bedrijf is in 2016 gelegaliseerd, maar inmiddels verhuisd naar een geschikt bedrijventerrein in Tilburg met voldoende milieuruimte. De vestigingslocatie is bedoeld voor dergelijke bedrijven. De vertreklocatie staat sinds 2023 leeg en het is ook niet gewenst om hier opnieuw een bedrijf in milieucategorie 3 te vestigen, gelet op de korte afstand tot woningen. Het wegbestemmen van deze specifieke functie vermindert de effectieve ruimte voor bedrijven in milieucategorie 3 niet, gelet op de maatbestemming.

Door de verplaatsing van Aldi naar de Industrieweg 5 wordt een daar juist onwenselijk bevonden metaalbewerkingsbedrijf (milieucategorie 3.2, zie Bp Dorpen, 1e herziening) 'wegbestemd'. De verplaatsing van Aldi draagt bij aan het gemeentelijke beleid tot het effectief benutten van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau.

3 Aldi kan worden gevestigd in gemengd gebied

Aldi is gelet op de functie en specifieke formule passend in een gemengd gebied. De kwalificaties 'bedrijventerrein' en 'gemengd gebied' sluiten elkaar niet uit. Categorie 1-2 randen van een bedrijventerrein kwalificeren doorgaans als gemengd gebied, zeker als het gebied dat grenst aan het bedrijventerrein ook uit verschillende functies bestaat. Dit deel van het bedrijventerrein kwalificeert ook als gemengd gebied. Hier is bijvoorbeeld al perifere detailhandel mogelijk. De Aldi is mogelijk naast de woonfunctie en belemmert bedrijfsfuncties niet. Het is geen gevoelige functie. Ook is geen sprake van afname van gebruiksmogelijkheden voor dergelijke bedrijven. Bovendien blijft sprake van een werkgebied, waarbij werkgelegenheid behouden blijft.

4 De hard discount-supermarkt Aldi is geen publieksaantrekkende functie die per se in het centrum thuis hoort. Hier worden namelijk geen dagelijkse boodschappen gedaan, maar wordt een incidenteel bezoek gebracht vergelijkbaar met het bezoekmotief van perifere detailhandel. Een incidenteel bezoekmotief is niet zodanig dat een bedrijf in een centrumgebied thuis hoort. In een centrumgebied zijn juist bedrijven gevestigd met een frequent bezoekmotief (bv. horeca, niet-discount supermarkten).

Het provinciale en regionale detailhandelsbeleid is gericht op ruimtelijke concentratie van detailhandelsfuncties, bij voorkeur binnen centra van steden en dorpen.

In het beleidskader wonen en werken (mei 2024) heeft de provincie aangegeven dat detailhandel, horeca en voorzieningen een essentieel onderdeel van de leefbaarheid van steden en dorpen zijn en dat het wenselijk is om detailhandel te concentreren. In dit geval gaat het om de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt. Er zijn, mede gelet op de complexe structuur van Baarle-Nassau, geen andere geschikte plekken in of rond het centrum beschikbaar voor een supermarkt met een toekomstbestendige maat. Om overaanbod te voorkomen, wordt de mogelijkheid voor een supermarkt op de vertreklocatie geschrapt.

Conclusie

Doordat er feitelijk en vanuit kwalitatieve overwegingen aantoonbaar onvoldoende ruimte beschikbaar is in het centrumgebied van Baarle-Nassau, wordt gekozen voor verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt naar een toekomstbestendige locatie buiten het centrum. De locatie sluit niet aan op een bestaand winkelgebied of een winkelconcentratie. Het provinciaal en regionaal beleid stuurt hier wel op. Met het voorliggende plan is er echter wel sprake van een versterking van de detailhandelsstructuur doordat de hard discount-supermarkt voor Baarle-Nassau behouden blijft en een toekomstbestendige omvang krijgt. De nieuwe detailhandelslocatie is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied op een locatie die gezien wordt als een randzone van woongebieden en bedrijventerrein. De vestiging van de supermarkt op deze locatie past binnen de beleidsmatige inzet van de gemeente op functiemenging op deze locatie. De supermarkt belemmert op deze locatie omliggende bedrijven niet. Met de beoogde ontwikkeling van Aldi wordt de supermarkt weliswaar verplaatst naar een locatie buiten het centrumgebied, maar de supermarkt blijft wel behouden voor Baarle-Nassau zodat het verzorgingsniveau op peil blijft. De hard discount-supermarkt Aldi is geen cruciale centrumfunctie. Een incidenteel bezoekmotief is niet zodanig dat een bedrijf in een centrumgebied thuis hoort. Bovendien blijft sprake van een werkgebied, waarbij werkgelegenheid behouden blijft.

Op basis van het bovenstaande is ook sprake van een zorgvuldige ruimtelijke afweging.

REGIONAAL BELEID

Detailhandelsvisie West-Brabant 2014 - 2020

In 2014 heeft de regio West-Brabant de 'Detailhandelsvisie West-Brabant 2014 - 2020' vastgesteld. Omdat de omstandigheden in de detailhandel sterk waren veranderd en de oude visie niet meer voldoende aansloot bij de huidige problematiek en de te verwachten ontwikkelingen, was een nieuwe visie gewenst. Daarnaast was het ook nodig om afspraken rondom regionale afstemming bij detailhandelsontwikkelingen beter vast te leggen. In de visie worden trends en ontwikkelingen beschreven en is een beeld geschetst van de huidige en na te streven detailhandelsstructuur.

De centrale doelstelling is: Het bijdragen aan het tot stand brengen van een evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat in West-Brabant, waarbij rekening gehouden wordt met de aanwezige marktverhoudingen en ontwikkelingen, en gestreefd wordt naar een maatschappelijk verantwoorde, samenhangende en op elk niveau van de voorzieningen hiërarchie gezonde winkelstructuur.

Om dit te bereiken wordt ingezet op de volgende ambities:

- een versterking van de bovenregionale aantrekkingskracht van de detailhandel in West-Brabant (in combinatie met andere toeristisch-recreatieve voorzieningen);
- een kwaliteitsverbetering van het aanbod;
- behoud of versterking van die detailhandelsvoorzieningen die belangrijk zijn voor de consumentenverzorging in kleine(re) kernen waar het consumentendraagvlak ook voldoende perspectief geeft voor de langere termijn;
- een krachtige ontwikkeling van de hoofdwinkelcentra (in onderlinge samenhang);
- een sterke structuur van perifere detailhandel, complementair aan de reguliere winkelcentra;
- een accent op vernieuwing en herstructurering in plaats van uitbreiding van het aanbod;
- formele en informele sturing vooral op ruimtelijk-functionele kwaliteit: streven naar diversiteit en complementariteit;
- het beperken van de negatieve effecten van leegstand;
- verbetering van de samenwerking tussen ondernemers onderling en tussen ondernemers en de gemeente.

Deze ambities zijn verder uitgewerkt in verschillende beleidsdoelen:

Dynamiek detailhandel in goede banen leiden

De detailhandel is steeds in beweging en dat houdt winkelgebieden interessant voor consumenten. De Regio wil waar mogelijk en gewenst meewerken aan vernieuwing, maar uitgangspunt is daarbij wel dat dit op de juiste plek binnen de detailhandelsstructuur plaats vindt. Om ongewenste ontwikkelingen voor het b2020

bestaande aanbod te voorkomen, zullen de samenwerkende gemeenten nieuwe detailhandelsinitiatieven met een bovengemeentelijke impact, daadwerkelijk moeten toetsen op de (per saldo) toegevoegde waarde voor de regionale detailhandelsstructuur.

Complementariteit en onderscheidend vermogen nastreven

In een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur vullen de verschillende winkelgebieden elkaar aan en heeft ieder een eigen functie binnen de structuur. Ze dienen dus eigen kenmerken en kwaliteiten te hebben. Dit schept duidelijkheid voor de consument, biedt aanknopingspunten voor strategie en investeringen van ondernemingen en biedt mogelijkheden voor elkaar versterkende effecten (doelgroepen, combinatiebezoeken). Door aan te sluiten bij de koopmotieven en het koopgedrag van consumenten kunnen winkelgebieden, maar ook delen van grotere centra, zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen.

Ruimtelijke concentratie bevorderen

Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven en de consumenten. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de door de regiogemeenten aangewezen winkelcentra en locaties van perifere detailhandel. Winkelontwikkelingen met een bovengemeentelijke impact worden daarbuiten in principe niet voorgestaan, tenzij de vestiging in een winkelgebied niet mogelijk is en er een aangetoonde meerwaarde is voor de regionale detailhandelsstructuur.

Inzetten op behoud consumentenverzorging kleine kernen

Winkels dragen in z'n algemeenheid in positieve zin bij aan de leefbaarheid van kernen en woonbuurten. Ze voorzien in de verzorging van de bewoners, hebben een functie als ontmoetingspunt en creëren door hun trekkracht vaak ook een draagvlak voor andere publieksgerichte voorzieningen. Met name supermarkten spelen hierbij een centrale rol.

Leegstandsontwikkeling in goede banen leiden

Algemene ontwikkelingen als de schaalvergroting, de toename van e-commerce, bevolkingskrimp en de (toenemende) gemiddelde leeftijd van ondernemers, hebben tot gevolg dat er de komende jaren in bepaalde winkelgebieden meer winkel-aanbod zal verdwijnen. Dat kan negatieve gevolgen hebben voor de consumentverzorging van woongebieden en de uitstraling van winkelgebieden. De Regio wil een bijdrage leveren aan het voorkomen van dergelijke ontwikkelingen en het bestrijden van de negatieve consequenties door het aandragen van mogelijke oplossingen.

Aandacht voor mogelijkheden fasering

Het toevoegen van veel nieuwe winkelruimte in één keer kan soms ongewenste effecten hebben op de bestaande detailhandelsstructuur. Om dit te voorkomen is een zekere mate van afstemming van de aanbodontwikkelingen op de vraagontwikkeling noodzakelijk. Dit kan door bepaalde grotere winkelontwikkelingen in fasen uit te voeren.

Aandacht voor herstructurering

In het licht van de gesignaleerde ontwikkelingen zijn er kansrijke en kansarme (delen van) winkelgebieden aan te wijzen. Inzetten op behoud of versterking van de kansrijke (delen van) winkelgebieden betekent in feite een herstructurering van de bestaande detailhandelsstructuur.

Versterken toeristisch-recreatieve detailhandelsstructuur

Winkelen is een belangrijke vorm van vrije tijdsbesteding en een belangrijk doel van veel toeristisch-recreatieve uitstapjes. Meer bezoekers van buiten de regio betekent tevens meer consumentendraagvlak voor de winkelvoorzieningen in de regio en daarmee wordt indirect een positieve bijdrage aan het verzorgingsniveau voor de eigen inwoners geleverd.

Initiatieven voor winkelvestiging of –uitbreiding, worden, ongeacht de locatie of branchering, voor regionale toetsing voor gedragen als het initiatief de volgende omvang te boven gaat en het vigerende bestemmingsplan het initiatief niet toelaat:

- Winkelprojecten in de benoemde reguliere winkelcentra en perifere detailhandelslocaties met een bovenregionale verzorgingsfunctie: uitbreiding 10.000 m² bvo.

- Winkelprojecten in de benoemde reguliere winkelcentra en perifere detailhandelslocaties met een regionale verzorgingsfunctie: uitbreiding 5.000 m² bvo.
- Winkelprojecten in de benoemde reguliere winkelcentra en perifere detailhandelslocaties met een kernverzorgingsfunctie: uitbreiding 2.500 m² bvo.
- Bij initiatieven die niet stroken met het regionale beleid en er bestemmingsplanwijziging nodig is (bijvoorbeeld nieuwe solitaire vestiging op het platteland, of supermarktontwikkelingen met een effect op een buurgemeente).

Het centrale toetsingskader voor nader te boordelen nieuwe winkelontwikkelingen vormt de visie op de regionale detailhandelsstructuur, zoals in deze nota is verwoord. Aan nieuwe winkelontwikkelingen wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

- Aangetoond wordt dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in:
 1. een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat de branche zwak vertegenwoordigd is;
 2. als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, specialisatie en/ of gerichtheid op een of meer bepaalde doelgroepen;
 3. als de ontwikkeling bijdraagt aan het onderscheidend vermogen van het betreffende winkelgebied;
 4. als er sprake is van een bijdrage aan de beoogde clustering van winkelvoorzieningen;
 5. het initiatief past bij het beoogde profiel van het betreffende winkelgebied.
- Aangetoond wordt dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in de visie aangegeven ontwikkeling daarvan.

Onder negatieve effecten wordt in ieder geval verstaan dat de keuzemogelijkheden voor de inwoners van een (kern in een) tot de regio behorende gemeente onaanvaardbaar afnemen door een winkelontwikkeling in een van de andere regiogemeenten.

Verder zal het initiatief getoetst worden op voor de ruimtelijke ordening relevante aspecten als:

- inpassing in de omgeving;
- bereikbaarheid;
- parkeermogelijkheden bezoekers en personeel;
- bevoorrading;
- beeldkwaliteit;
- etc.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft verplaatsing van de Aldi binnen Baarle-Nassau, waarbij de supermarkt tevens wordt uitgebreid. Op de locatie aan de Industrieweg is sprake van de realisatie van een supermarkt met maximaal 1.100 m² WVO en 1.650 m² BVO. Daarmee is de uitbreiding dermate kleinschalig, dat het niet direct onder een van de categorieën valt waarbij regionale toetsing noodzakelijk is. Wel gaat het om de verplaatsing en uitbreiding van een supermarkt, waarvoor het omgevingsplan dient te worden gewijzigd en dit beperkte invloed heeft op naastgelegen gemeente Alphen-Chaam.

Hierna zal het initiatief verder getoetst worden aan de ambities, beleidsuitgangspunten en ruimtelijk relevante aspecten.

De Aldi is een bestaande supermarkt in Baarle-Nassau, waarmee het niet om volledige nieuwvestiging gaat, maar om verplaatsing en uitbreiding. Aldi als hard discount betreft een ander soort supermarkt dan de full-servicesupermarkten Jumbo en Albert Heijn, die ook in Baarle-Nassau gevestigd zijn. In de huidige omvang kan Aldi niet meer voldoen aan de wensen van de huidige consument. Knelpunten met betrekking tot indeling, parkeren en bevoorrading kunnen niet op de huidige locatie worden opgelost. Modernisering van Aldi op een alternatieve locatie is belangrijk voor het behoud van de keuzemogelijkheden van de inwoners van Baarle-Nassau (en omgeving) en de kwaliteit en compleetheid van het supermarktaanbod. Met de



beoogde ontwikkeling van de supermarkt aan de Industrieweg wordt het mogelijk om de hard discount-supermarkt Aldi te behouden voor de inwoners van Baarle-Nassau. Daarmee blijft het winkelaanbod op sterkte én toekomstbestendig.

In de visie wordt benoemd dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk plaats dienen te vinden binnen winkelcentra en locaties van perifere detailhandel. Winkelontwikkelingen met een bovengemeentelijke impact worden daarbuiten in principe niet voorgestaan, tenzij de vestiging in een winkelgebied niet mogelijk is en er een aangetoonde meerwaarde is voor de regionale detailhandelsstructuur. Zoals hiervoor aangegeven is uitbreiding van de Aldi noodzakelijk en is het ook wenselijk om de Aldi te behouden voor Baarle-Nassau. Uit de uitgevoerde locatiestudie is gebleken dat elders in het centrum van Baarle-Nassau geen mogelijkheid is om een moderne vestiging van Aldi te realiseren. Als alternatieve vestigingslocatie is daarom uitgekomen op de locatie aan de Industrieweg. De beoogde ontwikkeling van Aldi aan de Industrieweg vindt plaats binnen stedelijk gebied op een locatie die in aanmerking komt voor functiemenging. De ontwikkeling houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving.

Er heeft een laddertoets plaatsgevonden in de vorm van dit Ruimtelijk Economisch Onderzoek. Hieruit blijkt dat geen onaanvaardbare effecten worden verwacht op de dagelijkse winkelstructuur.

In het onderzoek is ook ingegaan op het voorkomen van leegstand. Het is niet te verwachten dat door de uitbreiding van Aldi andere supermarkten omvallen en hierdoor negatieve effecten in de vorm van (langdurige) leegstand ontstaat. Als gevolg van de verplaatsing van Aldi is het mogelijk dat er (tijdelijke) frictieleegstand ontstaat op de huidige locatie van Aldi, maar geen langdurige leegstand. De leegstand in Baarle-Nassau is in de huidige situatie beperkt. De leegstand van het Aldi-pand zal dus niet leiden tot onaanvaardbare leegstand als rekening wordt gehouden met het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Baarle-Nassau.

Afsprakenkader detailhandelsontwikkelingen

De 'Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020' is bestuurlijk vastgesteld en er is (destijds) een convenant gesloten over de regionale afstemming van detailhandelsinitiatieven. Het doel van deze regionale afspraken was met name het voorkomen van structuurverstorende detailhandelsinitiatieven en het stimuleren van structuurversterkende initiatieven. Uitgangspunt daarbij was een sterke gemeentelijke autonomie, maar waar nodig wel regionale afstemming.

Actualisatie van de visie is wenselijk gebleken. De afstemming van detailhandelsontwikkelingen op regionaal niveau is in de praktijk niet tot de juiste uitvoering gekomen. Ook de ontwikkelingen in vraag en aanbod vragen om actualisatie van het beleid. Vooral het winkelen via internet en daar bovenop de stabiliserende en vergrijzende bevolking in West-Brabant zetten de omzetten van winkeliers onder druk, leiden tot minder bezoekers in de winkelstraten en tot een toename van de leegstand.

Het nieuwe afsprakenkader is nadrukkelijk gebaseerd op de eerder vastgestelde 'Visie op de detailhandelsstructuur 2009-2020' en de bijbehorende 'Regionale uitvoeringsagenda detailhandel West-Brabant'. De beleidsuitgangspunten in dit afsprakenkader komen daarom ook grotendeels overeen met de visie. In het afsprakenkader wordt vervolgens een indeling gehanteerd op welk schaalniveau een plan moet worden beoordeeld en afgestemd. Uitgangspunt is dat indien een plan kleiner is dan 2.500 m² (de grens voor afstemming in de vastgestelde detailhandelsvisie) we het plan – in de basis – typeren als lokaal. Is een plan groter dan wordt dit minimaal als subregionaal aangemerkt. Daarnaast is de branchering van het plan bepalend. Voor sommige typen producten en winkels legt de consument immers een grotere afstand af en is het effect (reikwijdte/marktregio) van de ontwikkeling dus groter. Indicatief wordt de volgende indeling gehanteerd:

Koopkrachtbinding / omvang	70%	50 – 70%	< 50%
< 2.500 m ²	lokaal	lokaal / subregionaal	(sub)regionaal
> 2.500 m ²	lokaal / (sub)regionaal	(sub)regionaal	(boven)regionaal

Figuur: Indeling detailhandelsplannen op schaalniveau

- plannen met een lokale betekenis: voor (gemeenten met) plannen met een beperkte omvang en/of lokale reikwijdte is het in de eerste plaats een gemeentelijke verantwoordelijkheid om hierover keuzes te maken. De (voorzienbaarheid van deze) keuzes kunnen een plek krijgen in lokale detailhandelsvisies. Meerdere gemeenten in West-Brabant hebben reeds dergelijke visies en zijn hiermee reeds aan de slag in het kader van hun nieuwe detailhandelsbeleid. Gemeenten moeten zich er wel van bewust zijn dat overaanbod aan plannen, ook op lokale schaal, goede (nieuwe) plannen elders in de gemeente of subregio in de weg kan staan.
- (sub)regionale en (boven)regionale plannen: voor (gemeenten met) plannen met een (sub)regionale impact vindt afstemming met gemeenten op het relevante schaalniveau plaats. Dit zal per plan specifiek moeten worden bepaald. Dit schaalniveau kan zijn de gemeente met direct omliggende gemeenten, maar bijvoorbeeld ook op het niveau van de eigen subregio of zelfs de gehele regio West-Brabant.

In het afsprakenkader worden verder ook afspraken gemaakt om tot een gezonde detailhandelsstructuur te komen waarbij wordt ingezet op het faciliteren van kwalitatieve groei. De afspraken komen overeen met de gemaakte afspraken in de Regionale uitvoeringsagenda en zien toe op:

- Deprogrammeren van bestaande plannen
- Creëren van voorzienbaarheid
- Verplichte Ladder-toets bij nieuwe plannen / initiatieven
- Actieve leegstands aanpak
- Versterken vitale kleine kernen
- Deprogrammeren van harde plancapaciteit

Doorwerking plangebied

De branche dagelijks (waar de Aldi onder valt) heeft een koopkrachtbinding van 90-95%. Zoals bij de Detailhandelsvisie al is beschreven, heeft de nieuwe vestiging van de Aldi een maximaal bvo van 1.650 m². Gezien beide factoren, kan het plan gezien worden als een ontwikkeling met lokale betekenis (onder de grens van 2.500 m² en koopkrachtbinding meer dan 70%). Nu blijkt het oppervlak in de praktijk binnen de Werkgroep Werken niet gehanteerd te worden als maximaal oppervlak bvo, maar als oppervlak van het volledige perceel. Ook al wordt in het afsprakenkader voor de grens van 2.500 m² verwezen naar de gehanteerde grens voor afstemming in de vastgestelde detailhandelsvisie, waarin benoemd wordt 2.500 m² bvo. Uitgaande van het terreinoppervlak overschrijdt de locatie wel het oppervlak van 2.500 m² en zou het initiatief lokaal/(sub)regionaal afgestemd moeten worden. Voor de volledigheid is uitgegaan van het laatste. Omdat de gemeente Alphen-Chaam binnen het verzorgingsgebied is gelegen, heeft afstemming met deze gemeente plaatsgevonden.

Enkele afspraken uit het afsprakenkader houden daarnaast verband met de voorgenomen ontwikkeling. Het gaat hierbij om de leegstands aanpak, een verplichte laddertoets bij nieuwe plannen, versterken vitale kernen en concentratie van winkels. Zie voor toetsing aan deze afspraken de toetsing hierboven.

GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau (2025)

Op 23 april 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Nassau de nieuwe omgevingsvisie 'Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau Baarle BRUIST!' vastgesteld. De omgevingsvisie is een integrale visie met strategische hoofdkeuzen

van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. De omgevingsvisie zet een koers naar 2040. De omgevingsvisie vervangt na vaststelling de eerdere 'Omgevingsvisie Baarle-Nassau', die onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening tot stand is gekomen. De omgevingsvisie is beleidsarm opgesteld. Enkel een beperkt aantal thema's omvatten nieuw beleid: transitie buitengebied, woningbouw, gezondheid en de energietransitie en duurzaamheid.

Ten aanzien van de kern Baarle-Nassau streeft de gemeente naar een prettig en gezond woon- en leefklimaat voor jong en oud, met bereikbare voorzieningen zoals winkels, sport en onderwijs. De focus ligt dan ook op een duurzame exploitatie van voorzieningen en het zoeken van slimme verbindingen tussen partners en voorzieningen. Voor het centrum wordt ingezet op een compleet en kwalitatief goed aanbod van winkels, horeca en voorzieningen. Daarbij worden functies die het centrum versterken geconcentreerd. Functies die niet bijdragen aan deze versterking kunnen elders in de bebouwde kom gehuisvest worden. De gemeente wil ontwikkelingsruimte bieden zodat winkels en voorzieningen toekomstbestendig blijven.

In de visie zijn in paragraaf 3.6 specifieke doelen voor het bedrijventerrein van Baarle-Nassau opgenomen. Er wordt ingezet op een vitaal terrein waarbij ruimte is voor bedrijvigheid die niet in het centrum- of woongebieden gehuisvest kan worden. Er wordt actief gewerkt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat met en voor het (lokale) midden- en kleinbedrijf. Op pagina 53 van de visie is specifiek het volgende opgenomen:

"Het uitgangspunt blijft dat op het bedrijventerrein geen functiemenging plaatsvindt, met uitzondering van grootschalige detailhandel. Mocht er behoefte ontstaan aan transformatie van dat deel van het bedrijventerrein dat tegen woonbebouwing is gelegen, dan kan daar functiemenging een oplossing bieden. Voorwaarden zijn:

- geen vraag naar gebruik van een dergelijke locatie voor bedrijven;
- niet-bedrijfsfuncties mogen het functioneren van het bedrijventerrein niet in de weg staan;
- de nieuwe functie kan niet elders in de bebouwde kom worden gehuisvest."

De locatie Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a komt in aanmerking voor transformatie of functiemenging. De locatie ligt in een overgangsgebied direct naast woningen, waardoor hier geen (middelzware) bedrijvigheid gevestigd kan worden die zich niet verhoudt tot de woonfunctie. Bovendien is de locatie verouderd. Met de opening van de nieuwe Randweg in Baarle-Nassau is het accent van het bedrijventerrein ten behoeve van bedrijven in hogere milieucategorieën verschoven richting het oosten, waar uitbreiding van het bedrijventerrein plaatsvindt. Ook aan de noordzijde van het bedrijventerrein is Baarle-Hertog bezig met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. In de directe omgeving van de projectlocatie worden in beperkte mate bedrijfsfuncties afgebouwd. Er is een principebesluit genomen om de locatie (Industrieweg 2/2a) van garagebedrijf De Jong (tegenover de projectlocatie) te transformeren tot woningbouw. Ook is op de projectlocatie een kringloopwinkel gevestigd en is grootschalige detailhandel mogelijk. Gezien de ligging naast woongebieden is ter plaatse van het projectgebied feitelijk sprake van een gemengd gebied als buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein. De vestiging van een supermarkt op de locatie Industrieweg 3-5/Oordeelsestraat 7a zal geen afbreuk doen aan het functioneren van het bedrijventerrein en zorgt bovendien voor behoud van werkgelegenheid.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het mogelijk om de hard discount-supermarkt Aldi te behouden voor de inwoners van Baarle-Nassau. Daarmee blijft het winkelaanbod op sterkte én toekomstbestendig. Op de huidige locatie is de benodigde uitbreiding niet mogelijk, en is daarmee niet toekomstbestendig.

Op de beoogde locatie kan een moderne supermarkt gerealiseerd worden, op een goed bereikbare locatie waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande stedelijke gronden. De locatie ligt op een randzone van woongebieden en het bedrijventerrein en er is door de ligging, omvang en gesteldheid van de locatie functiemenging met behoud van voorzieningen en werkgelegenheid mogelijk. In deze motivering wordt aangetoond dat de winkel het functioneren van andere bedrijven op het bedrijventerrein niet in de weg staat (zie paragraaf 4.7). In Bijlage 2 is onderbouwd dat de functie niet elders binnen de bebouwde kom gehuisvest kan worden en dat de nieuwe locatie een geschikte locatie is voor de noodzakelijke schaalvergroting van Aldi.

Beleid bedrijventerrein

Het gemeentelijk beleid is gericht op een effectief gebruik van het bedrijventerrein bij de kern Baarle-Nassau. Dit is opgenomen op pagina 77 en 80 in de toelichting van het bestemmingsplan “Dorpen”.

Het gemeentelijk beleid van Baarle-Nassau is dat bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Milieucategorie 3 en hoger niet. Deze dienen gevestigd te worden op een bedrijventerrein zoals dat in de kern Baarle-Nassau. De maximale toegestane milieucategorie op het bedrijventerrein is in principe categorie 3.2. Voor het deel van het bedrijventerrein dat ten westen van de Smederijstraat ligt is alleen vestiging van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan vanwege de korte afstand tot de woonbebouwing. In de strook komen zijn in de huidige situatie twee bedrijven gevestigd met een hogere milieucategorie (3.2). [...] Beide bedrijven zijn specifiek op de plankaart aangeduid.

Uit het bovenstaande blijkt de beleidslijn dat de gemeente cat. 1 en 2 bedrijven in principe niet wenst te vestigen op het bedrijventerrein van Baarle-Nassau, behalve ten westen van (het verlengde van) de Smederijstraat. I.v.m. aangrenzende woonbebouwing is daar wel cat. 1-2 bedrijvigheid gewenst in plaats van categorie 3. De locatie Industrieweg/Oordeelsestraat is gelegen ten westen van het verlengde van de Smederijstraat. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering behoren supermarkten tot categorie 1. Gelet hierop past een supermarkt binnen de door de gemeente Baarle-Nassau gehanteerde indeling van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau.

Uit het bovenstaande blijkt tevens de beleidslijn dat bedrijven uit milieucategorie 3, voor zover gelegen ten westen van (het verlengde van) de Smederijstraat, worden voorzien van een 'uitsterfconstructie'. Deze bedrijven krijgen een maatwerkbestemming, zodat zich daar géén cat. 3 bedrijven in het algemeen kunnen vestigen. Als dat specifieke bedrijf weggaat, bestaat de mogelijkheid daar cat. 1 – 2 bedrijvigheid te vestigen. Door de verplaatsing van Aldi naar de Industrieweg 5 wordt een daar juist onwenselijk bevonden metaalbewerkingsbedrijf (milieucategorie 3.2, zie Bp Dorpen, 1e herziening) 'wegbestemd'. De verplaatsing van Aldi draagt bij aan het gemeentelijke beleid tot het effectief benutten van het bedrijventerrein van Baarle-Nassau.



Bijlage 4 Locatieafweging Aldi Baarle-Nassau



Locatieafweging Aldi Baarle-Nassau

26 november 2020

Update 1: 21 april 2023

Update 2: 1 december 2025



Locatieafweging Aldi Baarle-Nassau

De winkel van Aldi aan de Stationsstraat 29 in Baarle-Nassau is te klein geworden voor een (toekomstig) duurzame exploitatie. Afgelopen jaren is gezocht naar uitbreidingsmogelijkheden op huidige en mogelijk nieuwe locaties in het centrumgebied. Na een intensieve zoektocht is geconcludeerd dat deze niet voorhanden - of op afzienbare termijn te realiseren - zijn.

Om de harddiscounter voor de inwoners van Baarle-Nassau te behouden hebben gemeente en Aldi gezocht naar een locatie net buiten het centrumgebied, waarbij de locatie aan de Industrieweg 3-5 als meest wenselijk wordt beschouwd. Vanuit provinciale retailadviescommissie is hier in eerste instantie negatief op gereageerd; uitplaatsing van Aldi zou het centrum negatief beïnvloeden.

Om deze reden is RHO gevraagd om het zorgvuldig door gemeente en initiatiefnemer uitgevoerde locatieonderzoek en de afwegingen hierin nogmaals in beeld te brengen. Het gaat om de volgende afwegingscriteria:

- Ruimtelijk – omvang perceel, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting, planologische mogelijkheden en ligging ten opzichte van centrumgebied;
- Financieel – verwerving en exploitatie;
- Beschikbaarheid – aankoop en fasering;
- Draagvlak – politiek en andere stakeholders.

Knelpunten huidige locatie

- Omvang (575 m² wvo) is te klein voor een toekomstig duurzame exploitatie
- Knelpunten in bevoorrading (op straat) en parkeren → klachten bewoners



- Parkeerdruk / routing op gezamenlijk parkeerterrein AH



Uitgangspunten beleid

Provincie Brabant

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Nabijheid en functiemenging van functies
- Ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied

Regio West Brabant

- evenwichtig en duurzaam detailhandelsapparaat
- kwantitatief en kwalitatief opzicht zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket aan winkels

Gemeente Baarle-Nassau

- Duurzame exploitatie van voorzieningen
- Indien mogelijk concentratie in centrum

Uitbreidingsmogelijkheden huidige locatie Stationsstraat

2015:

- + Ligging t.o.v. voorzieningen: centrum
- Bereikbaarheid: minder parkeerplaatsen
- Verkeersveiligheid/ontsluiting: slechte routing en bevoorrading op straat + blokkering laad- en loszone AH
- Alle omliggende percelen benodigd
- Zowel financieel als in fasering niet haalbaar
- Ruimtelijk: stedenbouwkundig niet gewenst

2020:

- + Bereikbaarheid: parkeergelegenheid op parkeerdek
- Zowel financieel als in fasering niet haalbaar



3 varianten onderzocht

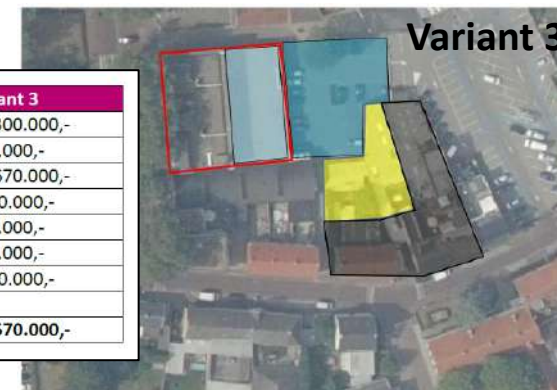
- Aankoop 9 – 11 percelen
- Geraamde verwervingskosten: €4,3 – 7,2 mln.



Variant 1



Variant 2



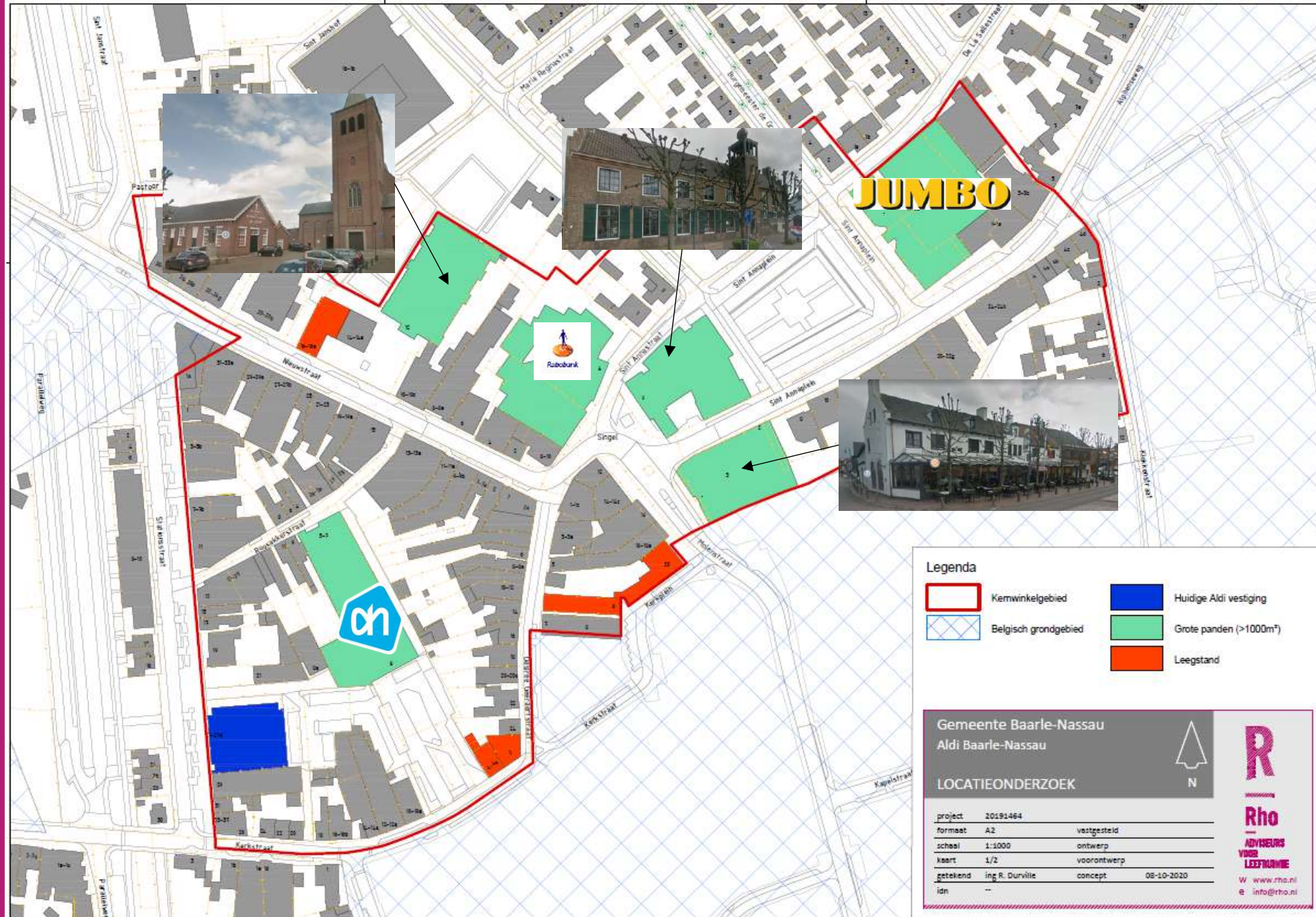
Variant 3

Kostenpost	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Verwervingskosten	€ 7.240.000,-	€ 5.720.000,-	€ 4.300.000,-
Sloop- en saneringskosten	€ 100.000,-	€ 70.000,-	€ 60.000,-
Bouwkosten supermarkt	€ 1.150.000,-	€ 1.420.000,-	€ 1.670.000,-
Terreininrichting	€ 200.000,-	€ 130.000,-	€ 130.000,-
Planschade	€ 60.000,-	€ 70.000,-	€ 80.000,-
Plankosten	€ 90.000,-	€ 60.000,-	€ 50.000,-
Onvoorzien	€ 220.000,-	€ 240.000,-	€ 280.000,-
Totale kosten:	€ 9.060.000,-	€ 7.710.000,-	€ 6.570.000,-

- Bestaande supermarkt
- Uitbreiding supermarkt inclusief parkeerdek
- Uitbreiding parkeren maaiveld
- Bevoorrading
- Parkeerdek op bestaand vastgoed (enkel V3)

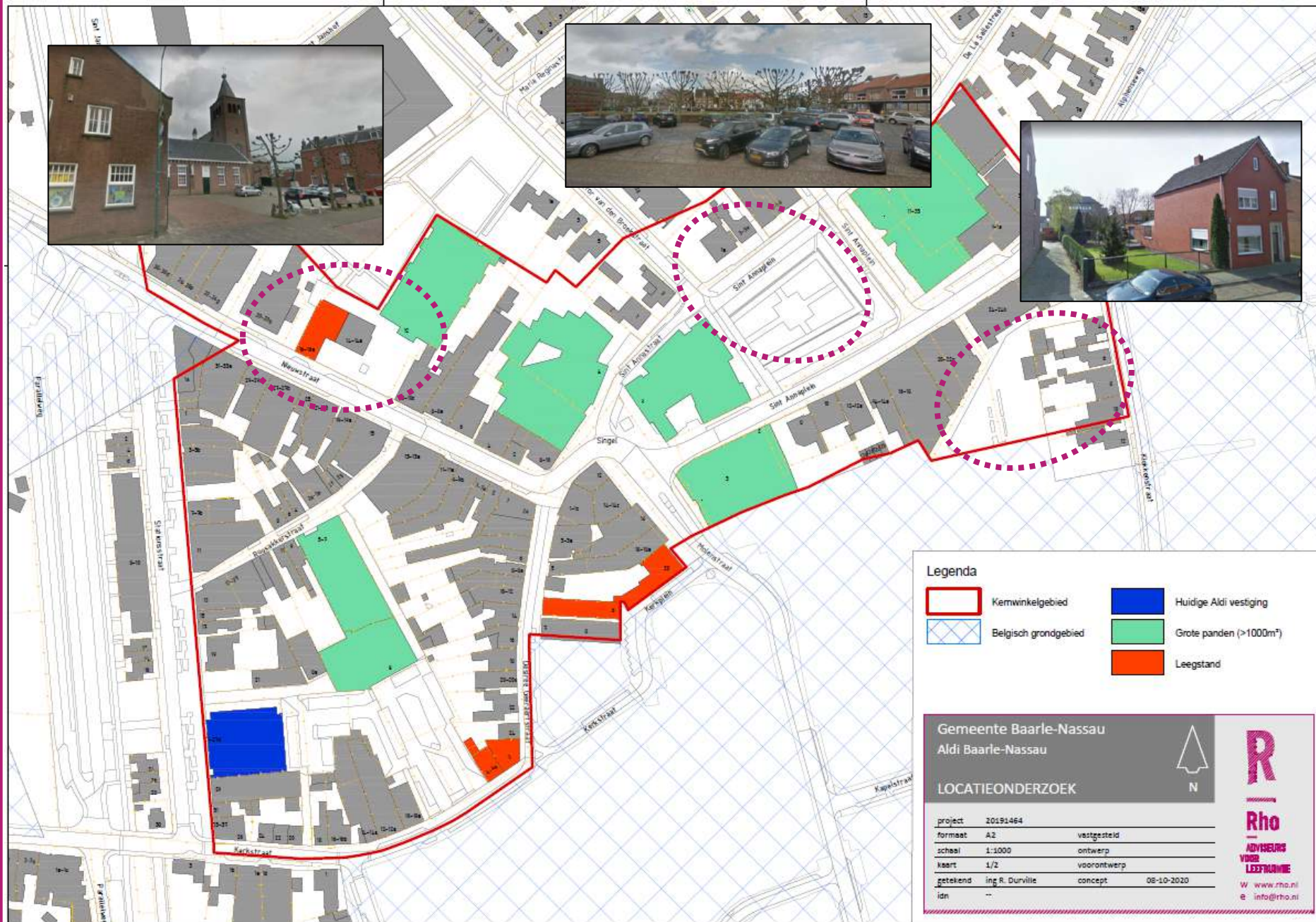
Uitbreidingsmogelijkheden centrum overig

- Panden > 1.000 m² beperkt aanwezig, deze zijn
 - Monumentaal,
 - Niet op afzienbare termijn beschikbaar óf;
 - in gebruik als supermarkt
- Leegstand alleen kleinschalig
- Beleid: kernwinkelgebied bedoeld voor hoogwaardige functies



Uitbreidingsmogelijkheden centrum overig

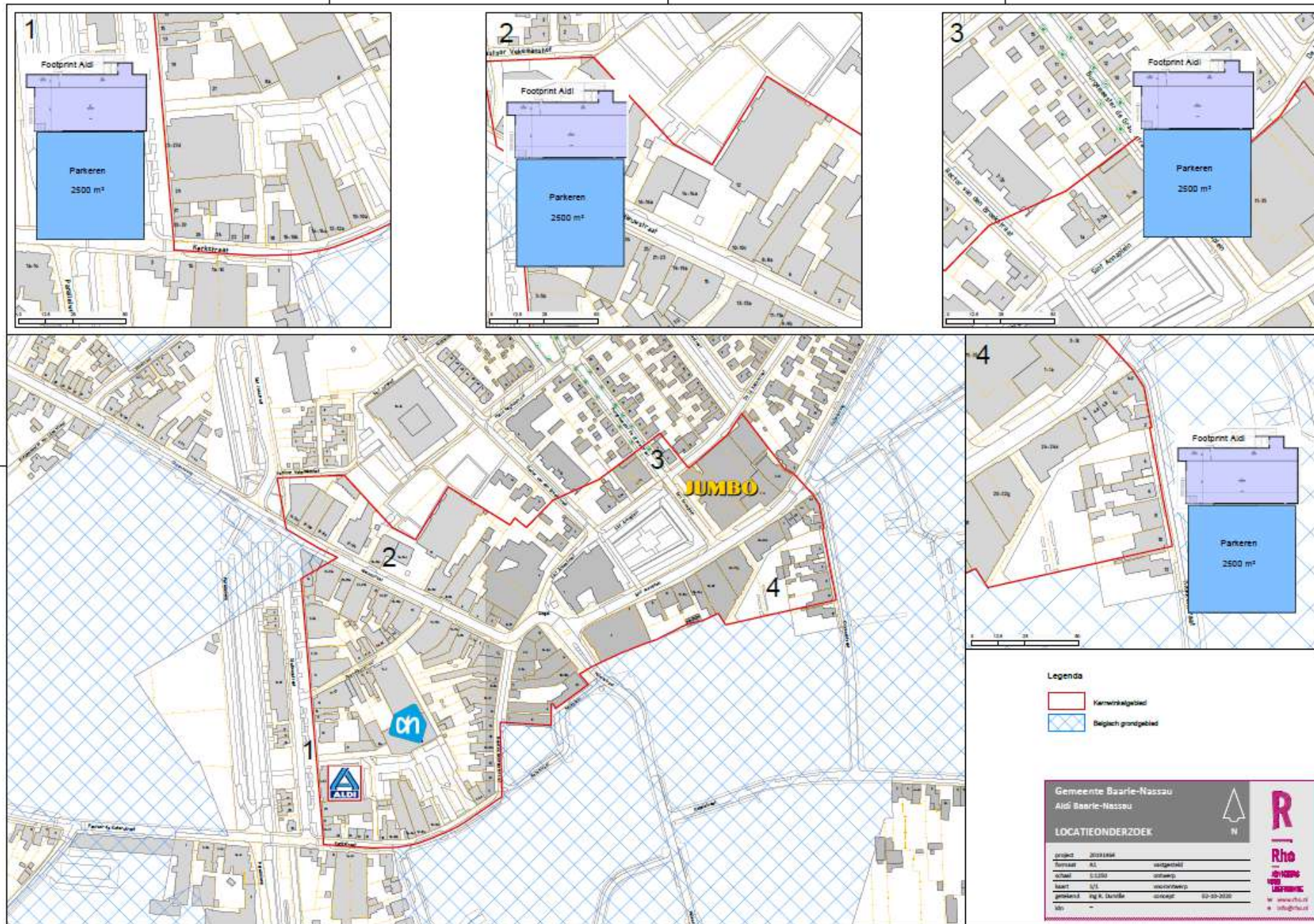
- Conclusie: er zijn geen bestaande panden van voldoende omvang beschikbaar
- Zijn deze wel te realiseren?
 - Ruimtelijk zijn 3 locaties denkbaar



Alternatieve locaties in centrumgebied

- Ruimtelijk: percelen te klein (parkeren niet op te lossen)
- Veiligheids-/ ontsluiting
- Planologisch niet mogelijk i.v.m. monumentenstatus
- Niet te verwerven
- Plein van Baarle functioneel en sociaal belangrijk plein; ombouw naar supermarkt niet gewenst
- Financieel onhaalbaar i.v.m. huidige bebouwing

Conclusie: nieuwe locatie realiseren in centrumgebied niet mogelijk

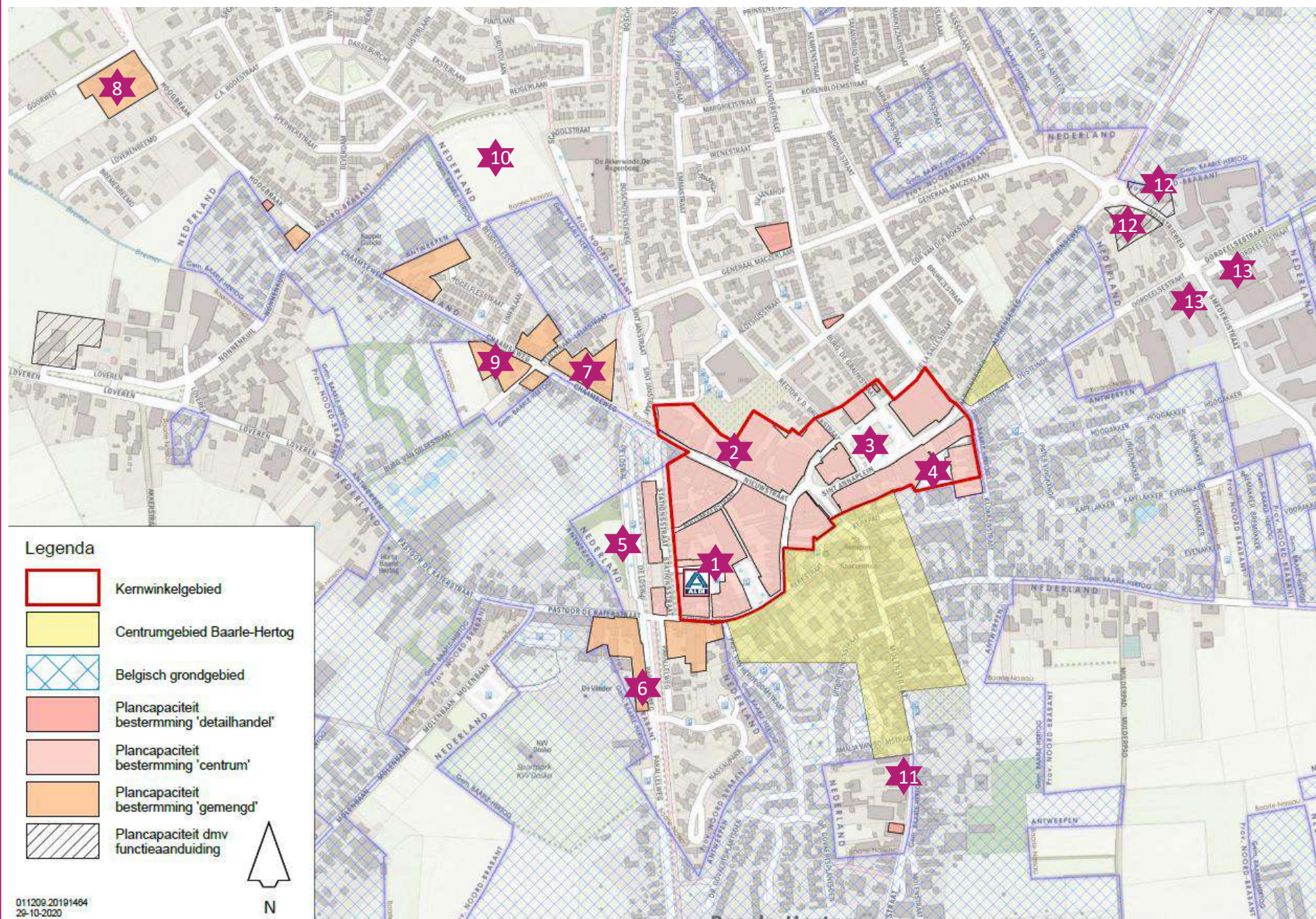


Alternatieve locaties in centrumgebied

1. Stationsstraat
2. Nieuwstraat
3. Sint Annaplein
4. Kerkpad

Alternatieve locatie 2^e schil

5. Loswal
6. Parallelweg
7. Chaamseweg I
8. Hoogbraak
9. Chaamseweg II
10. Limfraterrein
11. Molenstraat
12. Zoekgebied Industrieweg
13. Zoekgebied Smederijstraat

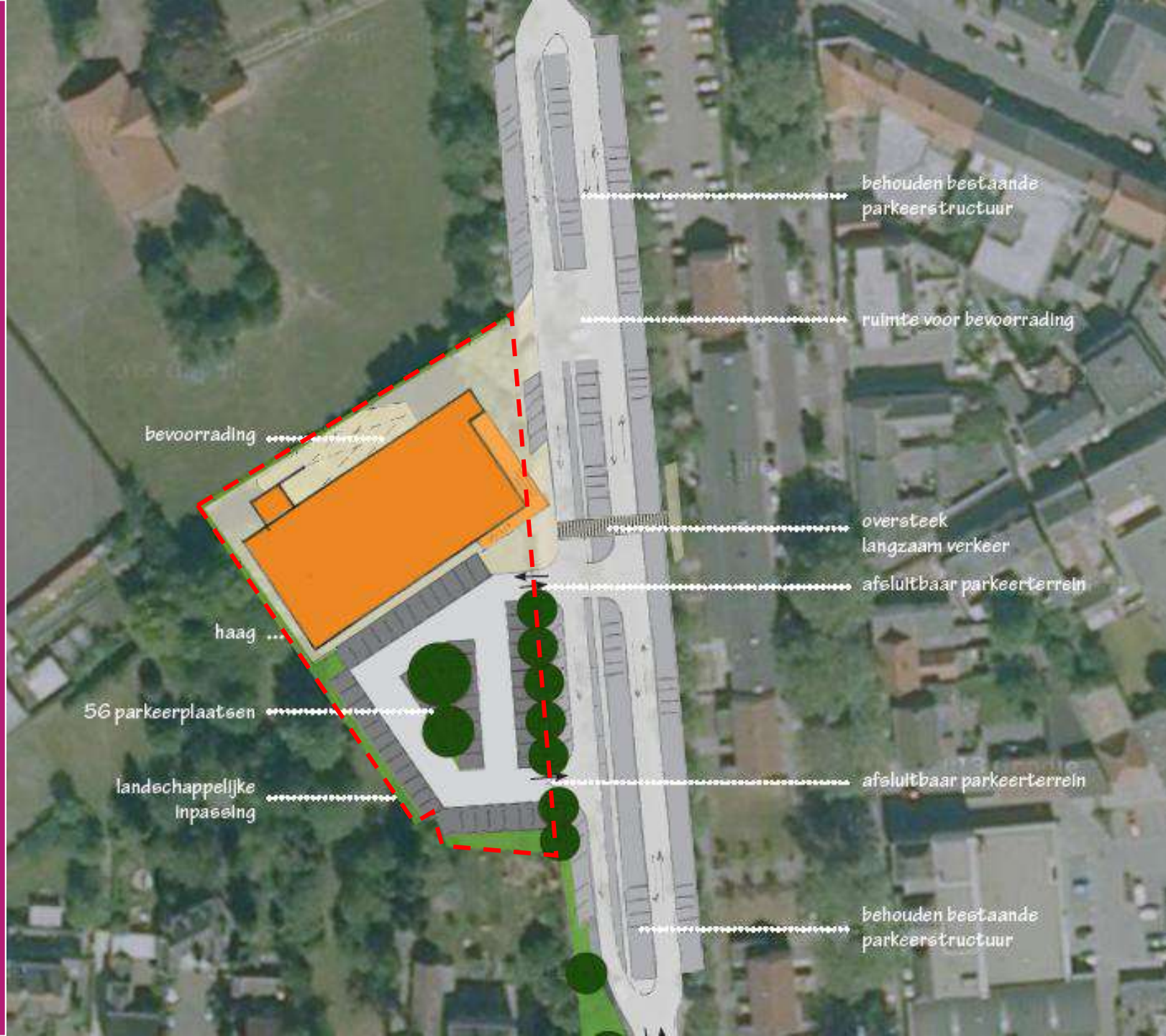


5. Loswal (2014)

Afstand tot centrum: 50 m
(Baarle-Nassau)

- + Ligging aan rand centrumgebied
- + Omvang perceel
- + Ontsluiting / verkeersveiligheid
- + Bereikbaarheid

- Politiek draagvlak – niet wenselijk vanuit gemeente Baarle-Hertog
- Locatie is aangekocht voor ontwikkeling cultureel centrum Baarle



6. Parallelweg (2019)

*Afstand tot centrum: 150 m
(Baarle-Nassau + Baarle-Hertog)*

+ Ligging aan rand centrumgebied

+ Planologisch mogelijk - gebruik
bestaande plancapaciteit

- Omvang perceel: huidig pand
Boerenbond slechts 850 m²

- Verwerving omliggende percelen
(fasering)

- Bereikbaarheid: uitbreiding gaat
ten koste van parkeerruimte

- Gedeeltelijk Belgisch
grondgebied nodig (blauw
gearceerd)



7. Chaamseweg I (2015)

*Afstand tot centrum: 150 m
(Baarle-Nassau)*

+ Goede bereikbaarheid via
Chamseweg

- Omvang perceel, ruimtelijk
niet inpasbaar
- Verwerving, financieel niet
haalbaar



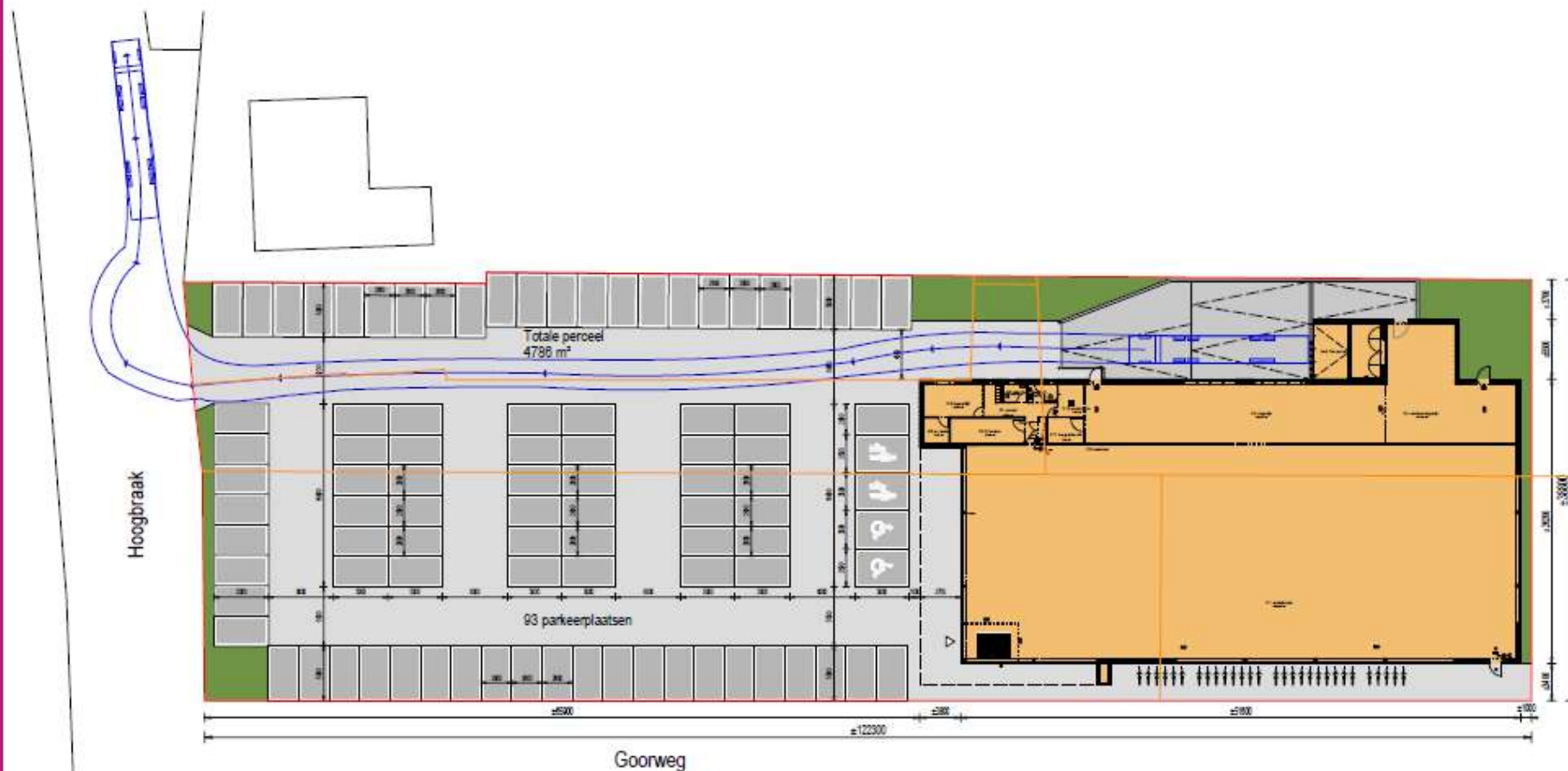
8. Hoogbraak (2015)

*Afstand tot centrum: 850 m
(Baarle-Nassau)*

- + Omvang perceel
- + Bereikbaarheid
- + Ontsluiting

- Geen draagvlak voor
supermarkt i.r.t. directe
omgeving (ruimtelijke kwaliteit)

- Verwerving niet mogelijk



9. Chaamseweg II (2015)

*Afstand tot centrum: 500 m
(Baarle-Nassau)*

+ Omvang perceel

+ Bereikbaarheid

- Planologisch niet mogelijk
i.v.m. monumentenstatus
Chaamseweg 9/9a

- Politiek draagvlak: aantasting
landschappelijke kwaliteit



10. Limfaterrein (2014)

*Afstand tot centrum: 500 m
(Baarle-Nassau)*

- + Bereikbaarheid: voldoende parkeren / goed bereikbaar
- Verwerving niet mogelijk
- Veiligheid: ontsluiting laden/lossen richting de school
- Realisering groter boodschappencluster beleidsmatig niet gewenst
- Alleen draagvlak voor woningbouw (bestemmingsplan wordt voorbereid)

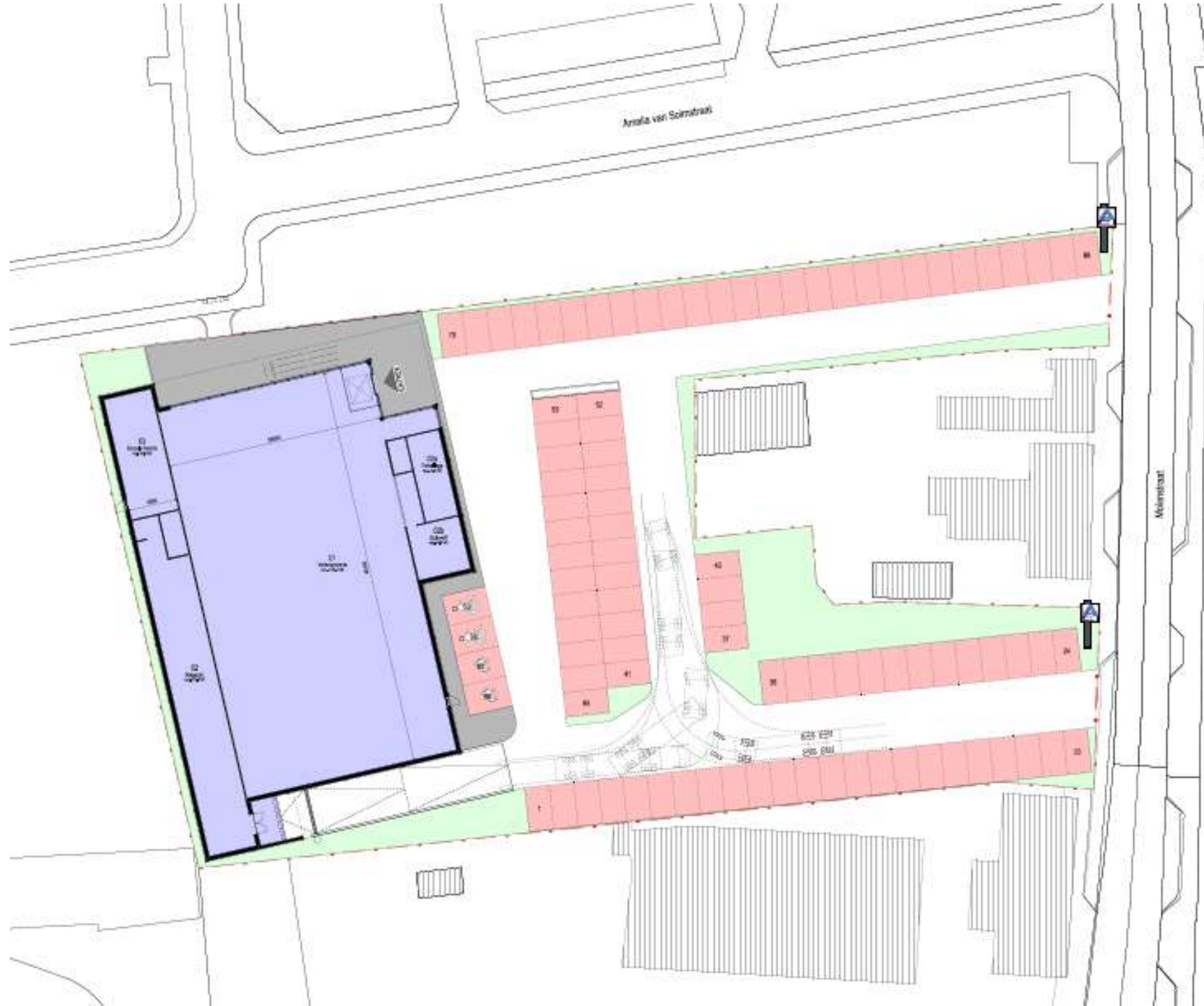


11. Molenstraat (2019)

*Afstand tot centrum: 50 m
(Baarle-Hertog)*

- + Omvang perceel
- + Bereikbaarheid
- + Verkeersveiligheid / ontsluiting

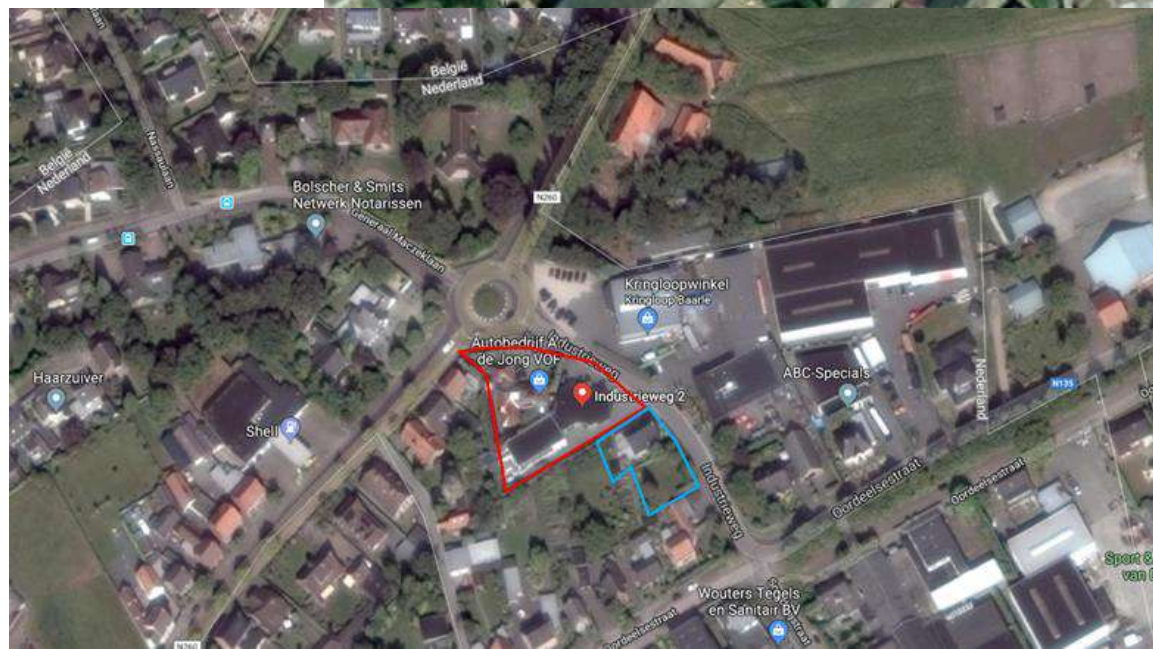
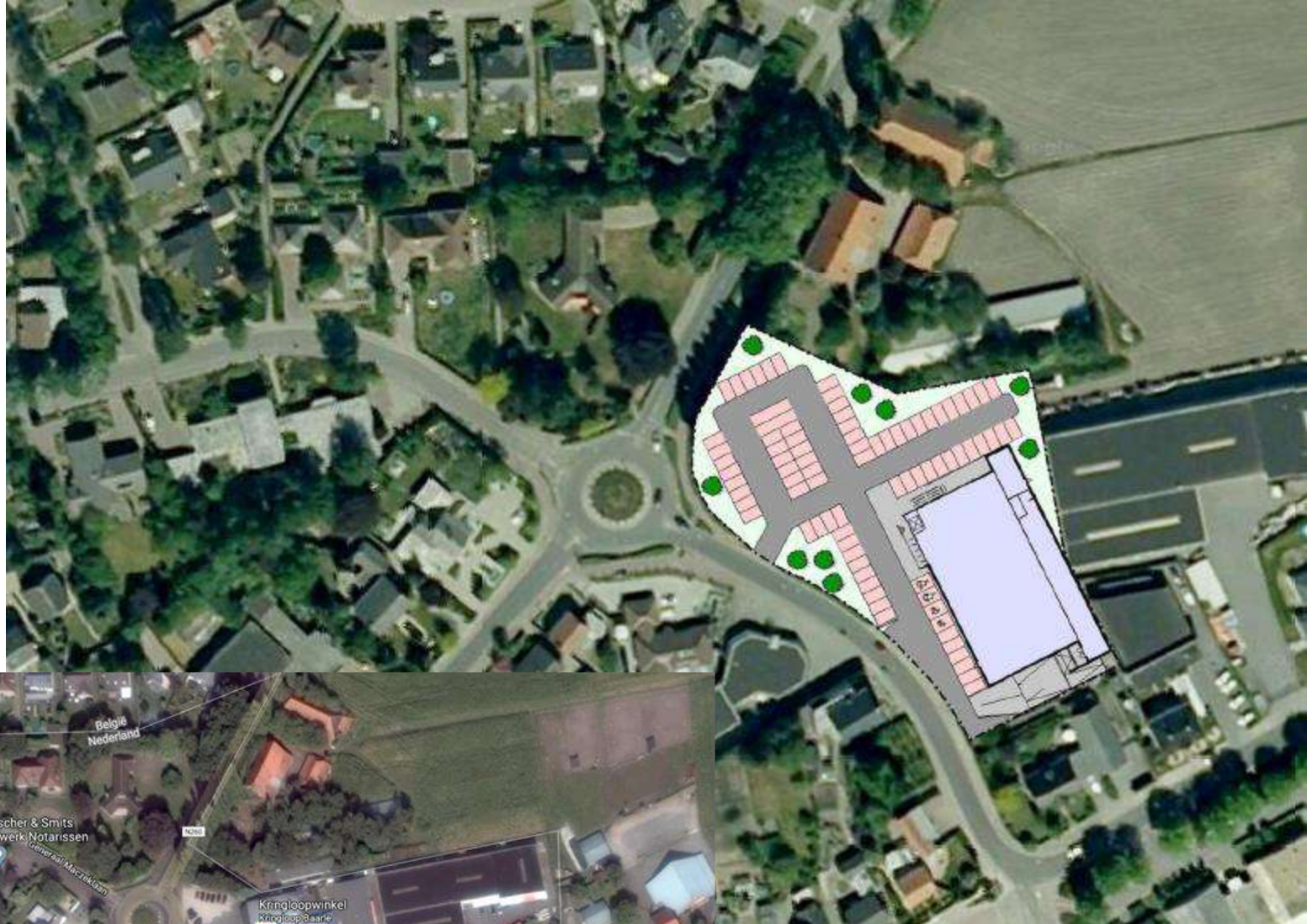
- Geen (politiek) draagvlak voor
supermarkt op deze locatie



12. Zoekgebied industrieweg (2019)

*Afstand tot centrum: 300 m
(Baarle-Hertog)*

- + Omvang perceel 3-5
 - + Bereikbaarheid
 - + Vekeersveiligheid +
ontsluiting
 - + (politiek) draagvlak voor
functiemenging op deze locatie
 - + Beschikbaarheid en
verwerving
- Omvang perceel 2/2a



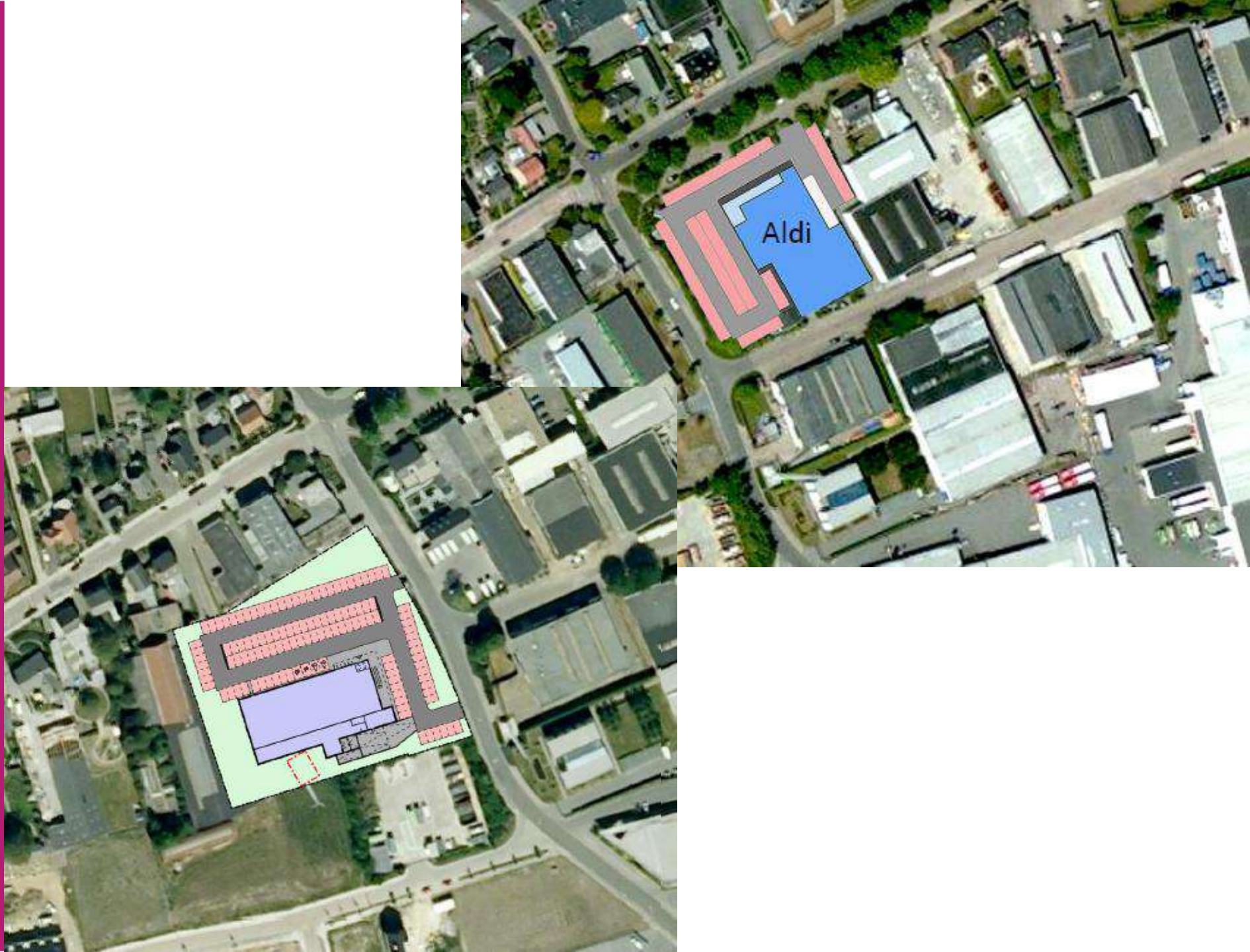
13. Zoekgebied Oordeelsestraat (2016)

*Afstand tot centrum: 300 m
(Baarle-Hertog)*

+ Omvang perceel

+ Bereikbaarheid

- Geen (politiek) draagvlak voor functiemenging op deze locatie
- Verkeersveiligheid en ontsluiting
- Planologisch niet mogelijk:
externe veiligheid



[illegible]

Resultaat

Op basis van de locatieafweging heeft gemeente de voorkeur uitgesproken voor locatie 12: Industrieweg 3-5. De plannen zijn uitgewerkt, blijken zowel ruimtelijk als financieel haalbaar en de vergunningsaanvraag staat inmiddels gereed. Onderstaand een impressie van het plan.



Resultaat



Aanvulling 2025

In 2025 is in het kader van de Ladderonderbouwing een nieuwe leegstandsanalyse uitgevoerd. Op dit moment hangen er 3 grotere panden boven de markt in/rondom het centrum, die eerder al onderzocht zijn:

14. Stationsstraat 8, een rijksmonument dat niet geschikt is om te transformeren naar een supermarkt. Deze locatie wordt aangeboden met een uitgewerkt plan met woningen.
15. Singel 1 Gemeentehuis, dat in gebruik is als kantoor met baliefunctie, in deze hoedanigheid niet geschikt is voor een supermarkt en niet op afzienbare tijd beschikbaar komt.
16. Singel 4, het voormalige kantoorpand van Rabobank dat (constructief) niet geschikt is voor een supermarkt. De nieuwe eigenaar is voornemens het pand te herontwikkelen naar appartementen met detailhandel of daghoreca op een deel van de begane grond.

Geconcludeerd wordt dat de panden die nog boven de markt hangen, niet geschikt zijn voor een supermarkt.

Alternatieve locaties in/ rond centrumgebied 2025

14. Stationsstraat 8

15. Singel 1

16. Singel 4

