
MEMO

Van : R.B.P. Verkooijen
Project : Uitbreiding Aldi Schijndel
Opdrachtgever : Aldi Best B.V.

Datum : 10 juli 2020
Aan : Betrokkenen
CC : Gemeente Meierijstad

Betreft : Verslag informatieavond Aldi Schijndel



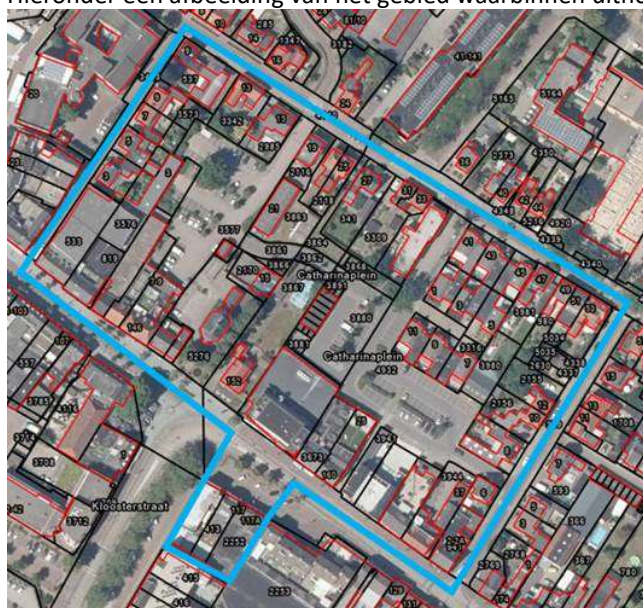
Aanleiding

Op donderdagavond 25 juni 2020 heeft de informatieavond inzake het project Uitbreiding Aldi Schijndel aan de Hoofdstraat 152/154 plaatsgevonden bij Tramhuys Bar & Food (Hoofdstraat 113 te Schijndel). Tijdens de inloopavond stond de omgevingsdialoog centraal. Belangstellenden en direct omwonenden werden deze avond geïnformeerd over de ontwikkeling van Aldi aan de Hoofdstraat 152/154 in Schijndel. De genodigden hebben op 1 juni 2020 een uitnodiging ontvangen voor de inloopavond (bijlage 1).

De onderstaande adressen hebben middels een brief een uitnodiging ontvangen voor de inloopavond:

- Hoofdstraat 113 t/m 168b
- Catharinaplein 15 t/m37
- St. Willibrordusstraat 1 t/m 11
- St. Servatiusstraat 13 t/m53
- Verlengde Kloosterpad 3 t/m 9
- Akkerstraat 2 t/m 12

Hieronder een afbeelding van het gebied waarbinnen uitnodigingen zijn verstuurd.



Figuur 1: Gebied waarbinnen uitnodigingen zijn verstuurd

Verslag

Vanwege de richtlijnen van het RIVM in verband met het coronavirus werd de informatieavond gehouden in verschillende tijdsblokken. Mensen hebben zich vooraf per e-mail aangemeld voor de informatieavond met een voorkeur voor een bepaalde tijd. In alle gevallen is gehoor gegeven aan de voorkeur voor de tijd. Na inschrijving is de relevante informatie (poster, zie bijlage 2) al per email aan de geïnteresseerden toegestuurd.

Tijdens de inloopavond werden direct omwonenden en belangstellenden geïnformeerd over de plannen van Aldi aan de hand van een poster (zie bijlage 2). Op de poster is de volgende informatie gedeeld:

- Doelstelling Omgevingsdialoog/inloopavond: 'De omgevingsdialoog is een eerste haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan ontwikkelaar en gemeente het plan verder gaan uitwerken. Tijdens de omgevingsdialoog worden de belangen uit de directe omgeving van de projectlocatie opgehaald'.
- Het vestigingsbeleid van Aldi met de gewenste winkelomvang.
- Stappen om te komen tot herontwikkeling van de locatie Hoofdstraat 152/154.
- Korte beschrijving huidige en gewenste situatie.
- De procedure voor de herziening van het bestemmingsplan.
- Plattegronden: geldend bestemmingsplan, luchtfoto met kadastrale kaart, en de beoogde situatie.
- Aanzichten en impressies van het gewenste eindbeeld.
- Lopende onderzoeken en andere relevante aspecten.
- Vervolgproces, waaronder het verslag van de omgevingsdialoog en de bestemmingsplanprocedure.

De inloopavond is bezocht door circa 20 omwonenden c.q. belangstellenden. De sfeer van de bijeenkomst was overwegend positief. Veel direct omwonenden zijn blij met een supermarkt op korte afstand. Wel wordt het jammer gevonden dat een karakteristieke woning, zoals die aan de Hoofdstraat 152, verdwijnt. De locatie en het ontwerp zijn ook goed ontvangen. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt de (zicht)locatie verbeterd.

Tijdens de persoonlijke gesprekken zijn verschillende opmerkingen gemaakt die kunnen worden gezien als aandachtspunten.

Afsluiting Kerkplein

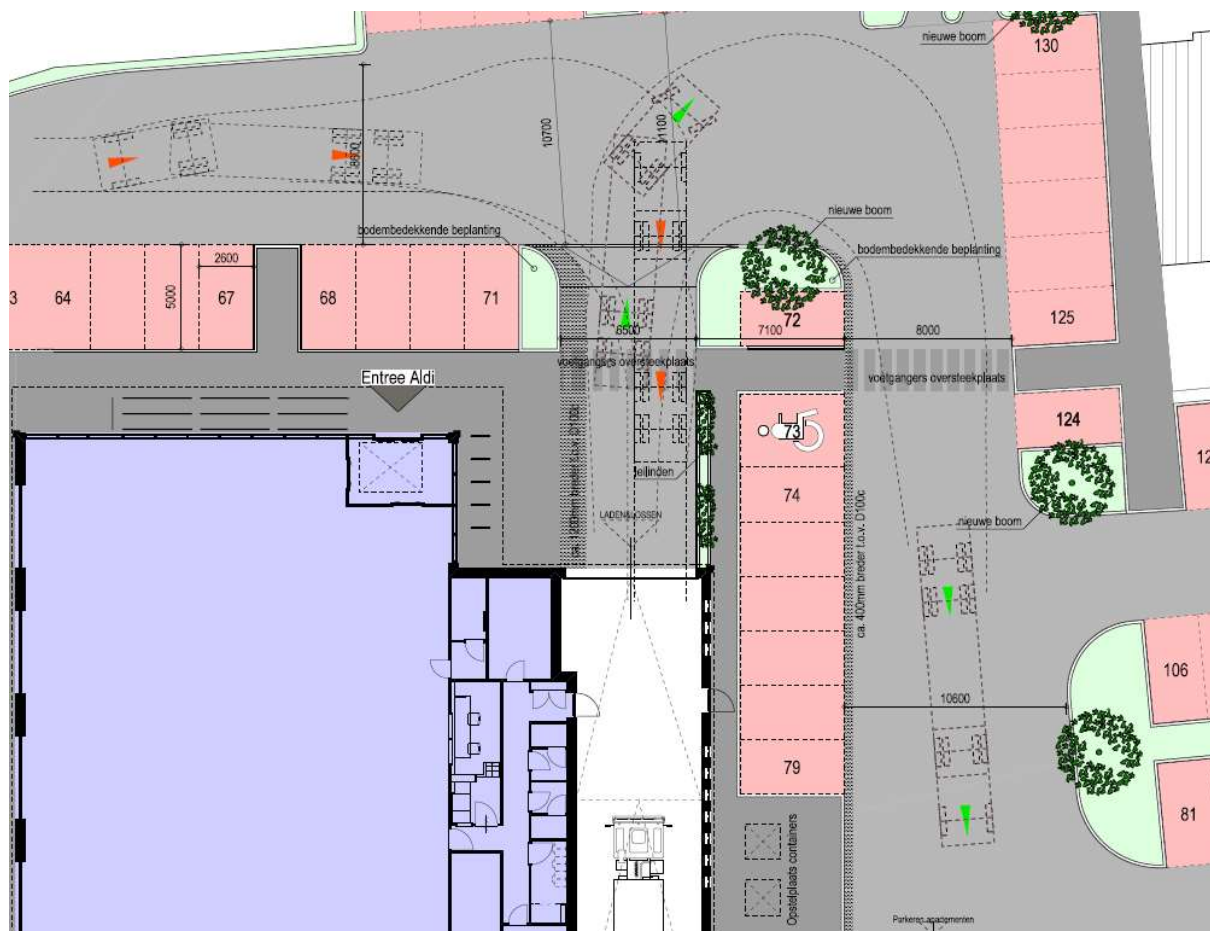
Afsluiting van het kerkplein. Het huidige kerkplein kan geheel worden afgesloten door middel van een hekwerk. Hoe zal dat in de toekomstige situatie worden ingericht? Het heeft de voorkeur om in plaats van uitsluitend een haag tevens een hekwerk te plaatsen. Aldi neemt in het ontwerp een hekwerk mee zodat het kerkplein afgesloten blijft. Actie: Aldi

Situering ingang Catharinaplein

De nieuwe ingang van de winkel aan het Catharinaplein zal meer in de richting van de woningen aan de St. Servatiusstraat worden gesitueerd. In dat kader is bezorgdheid geuit over lichtverontreiniging. Men heeft moeite met de positie van de ingang hier en men vraagt te kijken naar alternatieven. Actie: Aldi, Rho

Routing vrachtwagens

Men is nieuwgierig over de routing van vrachtwagens ten behoeve van de bevoorrading van de winkel maar ook tijdens de bouwperiode. Voor de bouwperiode geldt dat hier de nodige aandacht aan geschonken zal worden. Voor de routing van het vrachtverkeer geldt dat de vrachtwagens via de Akkerstraat het Catharinaplein opkomen. In het nieuwe plan is vervolgens meer manoeuvreerruimte voor de vrachtwagens voorzien. Nadat het laden en lossen in pandig heeft plaatsgevonden zullen de vrachtwagens de locatie ook weer via de Akkerstraat verlaten. Op onderstaande tekening is de rijroute van de vrachtwagens ingetekend:



Figuur 2: Routing vrachtwagens

Aandacht wordt gevraagd voor de vele mensen met een rollator in dit gebied en de mogelijk gevaarlijke situatie ter plaatse van de voetgangersoversteekplaats in combinatie met het laden en lossen van vrachtwagens.

Bewegwijzering

De bewegwijzering naar de Aldi via de St. Servatiusstraat verdient verbetering. Zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie. De Aldi wordt ook veelvuldig bezocht door mensen die niet bekend zijn in Schijndel. Hierdoor tracht men de Aldi via de St. Willibrordusstraat te bereiken. Aangezien dit een doodlopende weg is zorgt dit voor overlast door kerende auto's. Met een goede bewegwijzering kan dit al opgelost worden. Denk aan een bord aan de zijgevel van de woning aan de St. Servatiusstraat 33. Actie: Gemeente Meierijstad

Parkeren

De eigenaren van de winkel aan de Hoofdstraat 166 vragen zich af of er voldoende parkeerplaatsen zijn voor de uitbreiding van de Aldi én de overige winkels in het gebied. Ook die winkels hebben een eigen parkeerbehoefte.

In aanvulling op de reactie die mondeling is gegeven op deze vraag, wordt hierbij aangegeven dat een parkeerdrukonderzoek is uitgevoerd. In dat onderzoek is eerst de parkeerbehoefte berekend aan de hand van parkeerkencijfers van het CROW en het gemeentelijk parkeerbeleid. Getoetst is of er voldoende parkeerplaatsen in het ontwerp zijn opgenomen, rekening houdende met de overige functies in de nabijheid van het plangebied.



Figuur 3: onderzochte secties parkeerdrukonderzoek

De toename in parkeerbehoefte die de uitbreiding van de Aldi Schijndel met zich meebrengt, is berekend aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen (concept 2018) en CROW-kencijfers. De uitbreiding betreft deels een kwaliteitsverbetering voor de bestaande klant. De toename in oppervlakte zal naar verwachting dan ook niet evenredig zijn met de toename in parkeerbehoefte. De berekende toename vanuit de kencijfers van het CROW lijken daarmee meer passend, waardoor een extra parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen als maximaal maatgevend wordt geacht.

In de beoogde situatie breidt Aldi haar parkeerterrein uit met 24 parkeerplaatsen, waarvan 7 privé voor bewoners. Aan de toename volgens CROW-kencijfers wordt voldaan en blijft de theoretische parkeerdruk gelijk.

Uit het parkeerdrukonderzoek blijkt daarnaast dat op reguliere dagen en buiten de piekmomenten op een maatgevende zaterdag een ruime restcapaciteit aanwezig. Op zaterdag tussen 12:00u en 15:00u is de parkeerdruk op enkele momenten hoog (>85%). Ook op deze momenten is nog een restcapaciteit van minimaal 9 parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeersituatie na uitbreiding van de Aldi is daarmee geborgd.

De resultaten van het parkeerdrukonderzoek worden opgenomen in het bestemmingsplan. Actie: Rho

Overige opmerkingen

- Opgemerkt is dat de mogelijkheden voor de aanleg van waterbergingsvoorzieningen kunnen worden onderzocht. Conform het beleid van het waterschap en de gemeente kent dit project geen wateropgave. Het plangebied is in de bestaande situatie reeds grotendeels verhard. Aldi zal bekijken of er desalniettemin mogelijkheden bestaan om waterbergingsvoorzieningen te treffen.
- Wat gebeurt er met de kledingbak en glasbak? Deze worden mogelijk binnen het plangebied opnieuw ingepast.

- De parkeerplaatsen aan het Catharinaplein ten noordwesten van het plangebied (sectie 5 op figuur 3) worden veelal gebruikt voor langparkeren. Zou hier geen blauwe zone moeten worden ingevoerd? Aldi zal dit met de gemeente overleggen aangezien dit voor Aldi ook wenselijk is.

Deze opmerkingen worden meegenomen in de planuitwerking. Mochten omwonenden of belangstellenden in een later stadium nog vragen hebben over het plan dan hebben zij de mogelijkheid om nog een mail te sturen naar rob.verkooijen@rho.nl

Bijlage 1: Uitnodiging informatieavond

Best, 10 juni 2020

JH/PC/191/20

Betreft: omgevingsdialoog Aldi Schijndel

Geachte heer, mevrouw,

In 2018 is door het College van burgemeester en wethouders besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek van Aldi voor de uitbreiding van het filiaal aan de Hoofdstraat in Schijndel. Inmiddels zijn de plannen verder uitgewerkt.

Aangezien uw adres in de nabijheid van de ontwikkeling is gevestigd, vinden wij het belangrijk om met u als omwonende of belanghebbende in contact te komen.

De informatieavond wordt gehouden bij Tramhuys Bar & Food (Hoofdstraat 113 te Schijndel) en vindt plaats op donderdag 25 juni a.s. tussen 17:00 uur en 20:30 uur.

Gezien de richtlijnen van het RIVM in verband met het coronavirus wordt de informatieavond gegeven in verschillende tijdsblokken. Er wordt een toelichting gegeven in kleine groepjes. Hier is gelegenheid tot het stellen van vragen en/of opmerkingen.

Als u interesse heeft dan bent u uiteraard van harte welkom en kunt u zich aanmelden bij Rob Verkooijen van Rho Adviseurs voor leefruimte via rob.verkooijen@rho.nl. Verzoek om hierbij een voorkeur qua tijd aan te geven. Zij zullen u een e-mail sturen met daarin de praktische informatie. Als u vragen heeft over de dialoog dan kunt u deze hier ook stellen.

Mocht u vragen hebben die betrekking hebben op Aldi dan kunt u contact opnemen met het secretariaat van Aldi Best B.V. via telefoonnummer 0499-367020 of per e-mail jorrit.hijl@aldi.nl.

Met vriendelijke groet,
Aldi Vastgoed B.V.



Jorrit Hijn
Manager Real Estate and Expansion



Perla van de Crommert
Management Assistent

Bijlage 2: Poster inloopavond

MEIERIJSTAD - INLOOPAVOND

Aldi Schijndel

Omgevingsdialoog
1ste stap om te komen tot ontwikkeling nieuwe Aldi.
"De omgevingsdialoog is een eerste haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan ontwikkelaar en gemeente het plan verder gaan uitwerken. Tijdens de omgevingsdialoog worden ook de belangen uit de omgeving opgehaald."

Beleids Aldi:
Winkels moeten voldoen aan de eisen van de moderne consument: een toekomstgerichte winkel met een goed en groot winkellooppark voor een efficiënte winkel- en magazijnindeling, een goed georganiseerde logistiek, een centrale regionale ligging, een goede bereikbaarheid en een ruime parkeeroplossing met minder/een overstap naar de omgeving.
Daarbij wordt gestreefd wordt naar een winkellooppark van 1.500 vierkante meters.
Het planvoornemen voorziet in een winkellooppark van 1.050 vierkante meters.

De bestaande Aldi in het centrum van Schijndel, binnen het huidige pand aan de Hooftstraat 154, kan niet langer renderen door een te klein winkellooppark (538m²). Aldi is dan ook voornemens om op dezelfde locatie een nieuwe, moderne en grotere winkel te realiseren. Hiervoor zijn de percelen aan de Hooftstraat 152 en het Catharinaplein 15 aangekocht. De beoogde winkel krijgt een winkellooppark van circa 1.050 m² en wordt voorzien van een inpandige laad- en losruimte, een magazijn en een kantine. Daarnaast worden hier ook inpandige parkeerplaatsen gerealiseerd.

Om de nieuwe winkel te kunnen realiseren worden de woning en de bijbehorende bouwwerken aan de Hooftstraat 152 afgebroken de opstallen aan het Catharinaplein 15 gesloopt en dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Stappen om te komen tot herontwikkeling van de locatie:
1. Indienen principewerk
2. Positief principewerk gemeente Meijerstad
3. Omgevingsdialoog 25 juni 2020
4. Herziening bestemmingsplan

Procedure herziening bestemmingsplan
1. Uitwerken bouwplan
2. Uitvoeren noodzakelijke onderzoeken
3. Opstellen concept bestemmingsplan
4. Omgevingsdialoog
5. Concept ontwerpbestemmingsplan incl. onderzoeken naar voorwerplegstaties (provincie, waterschap, etc)
6. Definitief ontwerpbestemmingsplan ter inzage (mogelijkheid voor indienen zienswijzen)
7. Vaststellen bestemmingsplan (mogelijkheid voor indienen beroep)




MEIERIJSTAD - INLOOPAVOND

Aldi Schijndel






Lopende onderzoeken
Archeologie
Verkennd bodemonderzoek
Flora en fauna
Andere aspecten zoals milieueffectrapportage, geluid, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, cultuurhistorie, waterhuishouding en duurzaamheid zullen in het op te stellen bestemmingsplan worden verantwoord. Hiervoor zijn waarschijnlijk geen aanvullend onderzoeken noodzakelijk.

Vervolg
• Verslaglegging omgevingsdialoog
• Afronden concept ontwerpbestemmingsplan
• Concept ontwerpbestemmingsplan naar voorwerplegstaties
• Ontwerpbestemmingsplan ter inzage
• Gelijktijdig met omgevingsvergunning voor het bouwen (coördinatievergunning)