
MEMO

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

Datum : 22 juli 2020
Aan : Betrokkenen
CC : Gemeente Meierijstad

Betreft : Verslag informatieavond Aldi Schijndel



Aanleiding

Op dinsdagavond 7 juli 2020 heeft de informatieavond inzake het project Nieuwbouw Aldi Veghel aan Vlas en Graan plaatsgevonden bij de Afzakkerij (Verlengde Noordkade 10-12 te Veghel). Tijdens de inloopavond stond de omgevingsdialoog centraal. Belangstellenden en direct omwonenden werden deze avond geïnformeerd over de ontwikkeling van Aldi aan de Vlas en Graan te Veghel.

De genodigden hebben op 19 juni 2020 een uitnodiging ontvangen voor de informatieavond (zie bijlage 1). De uitnodiging is verstuurd aan .. adressen. De adressenlijst is door de gemeente Meierijstad aangeleverd.

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. Een vertegenwoordiging van de VvE Parkrésidence Veghel en VvE D'Hooghe Beemd is ingedeeld in groepen van maximaal 12 personen per tijdsblok van een half uur. Deze groepen zijn op locatie weer opgedeeld in 2 groepen van 6 personen waarbij de richtlijnen van het RIVM in acht zijn gehouden.

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 Vlas en Graan te Veghel.
- Korte beschrijving huidige en gewenste situatie ten aanzien van de Aldi.
- 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 35 omwonenden c.q. belangstellenden. De sfeer van de bijeenkomst was overwegend positief ten aanzien van de nieuwbouw van de Aldi, het verdwijnen van hoge bebouwing dicht

tegen bestaande appartementen en het parkeren op maaiveld. Een veel gehoorde kritische noot is echter dat het plan zoals het er nu voorligt geen rekening houdt met de overige ontwikkelingen in het gebied. Er is nog geen ontwerp van het zwembad gepresenteerd en men weet niet wat de stand van zaken is omtrent de realisatie van het parkeerdek. Geconstateerd wordt dat er veel weerstand tegen realisatie het parkeerdek bestaat.

Tijdens de persoonlijke gesprekken zijn verschillende opmerkingen gemaakt die kunnen worden gezien als aandachtspunten. Veel van de opmerkingen hebben een directe relatie met het voornemen van de gemeente om ter plaatse van het huidige zwembad een parkeerdek te realiseren. Discussies over dit thema waren onoverkomenlijk.

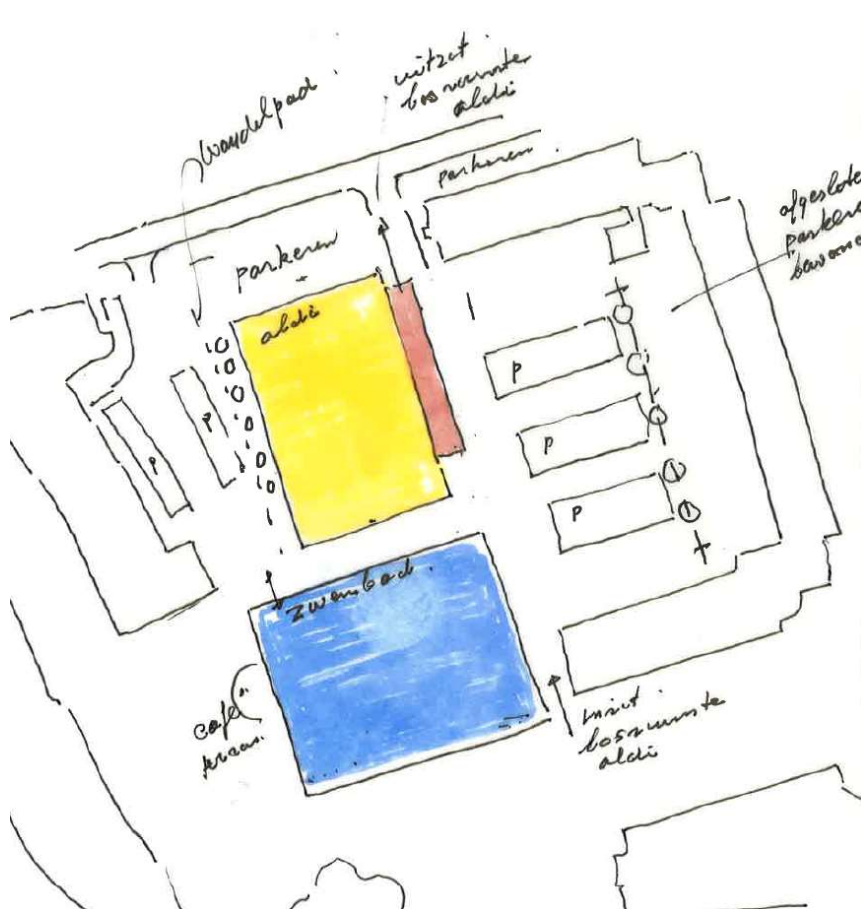
Parkeerplaatsen appartementen Stadhuisplein

Enkele van de appartementen aan het stadhuisplein zijn voorzien van een eigen parkeerplaats. Deze parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van de appartementen, tussen het huidige zwembad en de appartementen. Voor een gedeelte zijn deze parkeerplaatsen in particulier bezit en voor een gedeelte in het bezit van wooncoöperatie Area. Met de betreffende eigenaren zuen afspraken worden gemaakt met betrekking tot de toegang tot deze parkeerplaatsen en eventuele noodzakelijke afsluiting door middel van bijvoorbeeld een schutting.

Daarnaast wordt gevraagd hoe er met de betreffende parkeerplaatsen om wordt gegaan bij de realisatie van een parkeerdek? Dit is volgens insprekers een ongewenste ontwikkeling.

Laden en Lossen

Er bestaat bezorgdheid over het laden en lossen van de vrachtwagen van de Aldi. De laad- en loszone is nu gepositioneerd aan de noordwestzijde van het plangebied. Een mogelijk alternatief zou kunnen zijn om de laad- en loszone aan de andere zijde van de nieuwe Aldi te plaatsen. Men heeft daarvoor een schets aangeleverd:

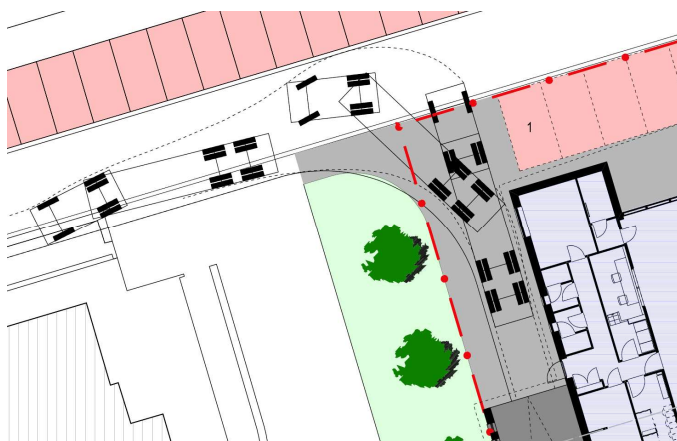


Figuur 1: Schets alternatieve inrichting aangeleverd door inspreker

Aldi geeft aan de voorgestelde inrichting in de uitwerking van het plan mee te nemen als alternatief.

Belanghebbenden maken zich op basis van de gepresenteerde inrichting zorgen om de verkeersveiligheid bij het laden en lossen van vrachtwagens. Door het manoeuvreren op de weg is sprake van potentieel verkeersonveilige situaties. Daarnaast geeft men aan dat de huidige inrichting van Vlas en Graan niet voldoende ruimte geeft voor de beoogde verkeersbewegingen.

Als reactie daarop geeft Aldi aan dat de haalbaarheid van de laad- en loszone reeds is onderzocht. Op afbeelding 2 is te zien wat de rijroute van de vrachtwagens zal zijn. Dit voldoet aan de eisen.



Figuur 2: Rijroute vrachtwagen bij laden en lossen

Bewoners van Parkrésidence Veghel maken zich verder zorgen om overlast door laden en lossen van vrachtwagens in de vroege ochtend. Aldi reageert daarop dat laden en lossen pas is toegestaan vanaf 07.00 uur in de ochtend.

Bouwhoogte nieuwe Aldi

Veel van de belangstellenden waren benieuwd naar de bouwhoogte van de nieuwe Aldi. Dit is verduidelijkt door aan te geven dat de opgenomen impressie wellicht een verkeerd beeld geeft. De bouwhoogte bedraagt aan de voorzijde maximaal 7 meter. De bebouwing in de directe omgeving aan Vlas en Graan heeft een bouwhoogte van 10 tot 12 meter. Daarmee is de beoogde bebouwing aanzienlijk lager. Bij de ingang kent de beoogde bebouwing dus een hoogte van 7 meter. Deze hoogte loopt echter direct af naar maximaal 5 meter. De bebouwing zal voor het grootste deel bestaan uit 1 bouwlaag en zal plat afgedekt worden. Overigens wordt de nieuwe winkel van de Aldi voorzien van zonnepanelen op het dak voor de opwekking van zonneenergie.

Herinrichting Vlas en Graan

In de bestaande situatie is herinrichting van de straat Vlas en Graan reeds gewenst. Onderhavig ontwikkeling maakt een dergelijke herinrichting nog urgenter. Door inspreker wordt aangegeven dat ook vanuit de gemeente een herinrichting wenselijk is om ter plaatse meer groen mogelijk te maken.

De herinrichting zal ook rekening moeten houden met de toegang van de Aldi ten behoeve van vrachtverkeer en de verkeersveiligheid bij het laden en lossen van vrachtwagens.

Parkeerbehoefte Aldi

De realisatie van een nieuwe Aldi aan Vlas en Graan brengt ook een bepaalde parkeerbehoefte met zich mee. Voor een winkel geldt een parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (hierna bvo). Door de realisatie van de nieuwe winkel komen enerzijds parkeerplaatsen te vervallen. Anderzijds is in de gepresenteerde nieuwe inrichting aangegeven waar nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de parkeernormen, met of zonder saldering. Het aantal noodzakelijk parkeerplaatsen voor de nieuwe winkel kan worden gerealiseerd op maaiveld. Voor de realisatie van de nieuwe winkel van Aldi is het niet noodzakelijk om een parkeerdek te realiseren. Het parkeerdek is een planvoornemen van de gemeente om de parkeercapaciteit in het centrum van Veghel te vergroten in verband met de huidige

parkeerdruk. De gemeente werkt deze plannen uit en is ook aanpreekpunt voor vragen omtrent de ontwikkeling van het parkeerdek.

Parkeren in de bestaande situatie al een probleem

Aangegeven wordt dat parkeren in de bestaande situatie al een probleem is. Dit probleem wordt volgens de insprekers veroorzaakt doordat de werknemers van de gemeente vrijwel allemaal met de auto naar het gemeentehuis komen. De capaciteit van het parkeerterrein bij het gemeentehuis is niet voldoende om aan de parkeerbehoefte te voorzien. Daarom wordt het parkeerterrein aan het Stadhuisplein extra belast. Men geeft aan dat in het verleden afspraken zijn gemaakt (fietsplan) met medewerkers van de gemeente dat zij zoveel mogelijk met de fiets naar het werk komen. Nu, in verband met Corona, veel medewerkers thuis werken valt op dat er voldoende parkeerplaatsen op het stadhuisplein over blijven en er geen sprake is van parkeerdruk.

Parkeerdek

De realisatie van het parkeerdek maakt geen onderdeel uit van het plan van Aldi om ter plaatse van het huidige zwembad en de sporthal, een nieuwe winkel te realiseren. Toch wordt gedurende de avond veelvuldig gevraagd naar deze plannen en wordt evenzoveel benadrukt dat een parkeerdek ter plaatse niet wenselijk is. Enerzijds omdat de capaciteitsproblemen op andere manieren op te lossen zijn (zie andere opmerkingen in dit verslag), anderzijds om de volgende redenen:

- Dat de bestaande hoge bebouwing van het huidige zwembad en de sporthal eindelijk wordt geamoveerd wil niet zeggen dat hiervoor in de plaats een parkeerdek kan komen. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien is hier in de loop der jaren al een onwenselijke situatie ontstaan. De ontwikkelingen geven juist de mogelijkheid om deze onwenselijke situatie teniet te doen;
- Men maakt zich zorgen over overlast door vandalisme, uitlaatgassen, (auto)verlichting en geluidsoverlast door parkerende auto's en dichtslaande portieren.

Alternatieve locatie parkeerdek

Meerdere malen wordt door aanwezigen aangegeven dat er hen inziens niet voldoende is gekeken naar alternatieve locaties voor de realisatie van een parkeerdek. De locatie van de huidige parkeerplaats van het gemeentehuis is daarvoor, volgens de insprekers, veel geschikter. Deze locatie, direct ten zuidwesten van het gemeentehuis, heeft nagenoeg dezelfde oppervlakte als de eerder genoemde locatie. Bovendien is een parkeerdek hier, volgens insprekers, beter ruimtelijk inpasbaar aangezien er minder bewoners op het parkeerdek uit zullen kijken. Deze locatie kan ook uitstekend direct worden ontsloten op de Rembrantslaan waardoor het centrum minder wordt belast door autoverkeer.

De locatie lijkt verder ook geschikt om alleen hier langparkeren mogelijk te maken. De rest van de parkeerterreinen in en rondom het plangebied zouden een blauwe zone kunnen krijgen.

Overige opmerkingen

- Men wist niet dat de gronden en opstallen inmiddels in het bezit zijn van Aldi en vraagt zich af waarom hierover niet eerder is gecommuniceerd.
- De VvE's zijn zeer geïnteresseerd in de juridische documenten met betrekking tot de overdacht van de gronden en opstallen van Laco naar Aldi. Men geeft aan in het kader van de WOB recht te hebben op inzage in de betreffende stukken. De transactie is echter een overeenkomst tussen twee private partijen. Hier is geen sprake van een bestuurskwestie. Er is dan ook geen juridische grond om de betreffende stukken aan de VvE's te overleggen.
- Gevraagd is of er in de nieuwe situatie ook rekening kan worden gehouden met de toegankelijkheid van de appartementen voor calamiteitsdiensten. Aldi geeft aan dat hier in het ontwerp rekening mee is gehouden. De brandweer zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure ook meekijken.
- Kan de herontwikkeling van het gebied niet worden gecombineerd met de realisatie van een commerciële ruimte ten behoeve van samenkomsten (vergader ruimten) en horeca. Benadrukt wordt dat hier in het centrum van Veghel veel behoefte aan is. Wellicht kan in het nieuwe zwembadgebouw een dergelijke ruimte worden gerealiseerd?
- Is het mogelijk om voor de nieuwe ontsluiting eenrichtingsverkeer te realiseren tussen het Stadhuisplein en Vlas en Graan?

- Men ziet in deze plannen niets terug over wensen en afspraken die eerder met de gemeente zijn gemaakt. Het plan dat nu wordt gepresenteerd is niet compleet aangezien er veel meer ontwikkelingen op handen zijn. Er zijn al meerdere sessie met de gemeente geweest. De resultaten daarvan zijn nu niet zichtbaar. Het totale plaatje is dus nog niet klaar.

Deze opmerkingen worden meegenomen in de planuitwerking om te komen tot een bestemmingsplan. 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

Aan de bewoners van
Hoofdstraat 25
5461 JC Veghel

Jorrit Hijnl
Manager Real Estate and Expansion
Telefoon +31 (0)499 367020
Fax +31 (0)499 367001
jorrit.hijnl@aldi.nl

Best, 19 juni 2020
JH/PC/282/20

Betreft: omgevingsdialoog Aldi Veghel

Geachte heer, mevrouw,

In het verleden 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 het Vlas en Graan in Veghel. 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 Café de Afzakkerij (Verlengde Noordkade 10-12 te Veghel) en vindt plaats op dinsdag 7 juli 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.hijnl@aldi.nl.

Met vriendelijke groet,
Aldi Vastgoed B.V.



Jorrit Hijnl
Manager Real Estate and Expansion



Perla van de Crommert
Management Assistent

Bijlage 2: Poster inloopavond

MEIERIJSTAD - INLOOPAVOND

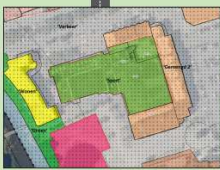
Aldi Veghel

Omgevingsdialoog
1ste stap om te komen tot ontwikkeling nieuwe Aldi.
"De omgevingsdialoog is een eerste haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan ontbrekend 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 winkeloppenvlak voor een efficiënte winkel- en magazijnindeling; een goed georganiseerde logistiek; een centrale regionale ligging; een goede bereikbaarheid en een futurie parkeeroplossing met voldoende overlast naar de omgeving.
Daarbij wordt gestreefd wordt naar een winkeloppenvlak van 1.500 vierkante meters.
Het planvormen voorziet in een winkeloppenvlak van 1.000 vierkante meters.

Stappen om te komen tot herontwikkeling van de locatie:
1. Interne principezaak
2. Positief principeadvies gemeente Meijerstad
3. Omgevingsdialoog 7 juli 2020
4. Herziening bestemmingsplan

Procedura herziening bestemmingsplan
1. Uitwerken bouwplan
2. Uitwerken noodzakelijke onderzoeken
3. Opstellen concept bestemmingsplan
4. Omgevingsdialoog
5. Concept ontwerpbestemmingsplan incl. onderzoeken naar voorkeursinstansies (provincie, waterschap, etc.)
6. Definitief ontwerpbestemmingsplan ter inzage (mogelijkheid voor indieners zienswijzen)
7. Vaststellen bestemmingsplan (mogelijkheid voor indieners bezwaar)




MEIERIJSTAD - INLOOPAVOND

Aldi Veghel – Massastudie






Onderzoeken
Algemeen: Flora en fauna, bodem en Archeologie
Lopende onderzoeken: Akoestiek (met doorkijk naar zwembad en eventueel parkveld)
Andere aspecten zoals milieueffectrapportage, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, Kabels en leidingen, luchtkwaliteit, cultuurfabriek, natuurhistorie, natuurhistorie en duurzaamheid zullen in het op te stellen bestemmingsplan worden verantwoord. Hiervoor zijn waarschijnlijk geen aanvullende onderzoeken noodzakelijk.

Vervolg
• Herziening omgevingsdialoog
• Uitwerken ontwerp Aldi en zwembad (in gemeente)
• Afsluiten concept ontwerpbestemmingsplan
• Concept ontwerpbestemmingsplan naar voorkeursinstansies
• Definitief ontwerpbestemmingsplan ter inzage (mogelijkheid voor omgevingsdialoog voor het bouwen (coördinatie))