

Notitie mogelijkheden locatie sporthal Putter Eng

Aldi Culemborg BV heeft Seinpost Adviesbureau gevraagd een notitie op te stellen over de locatie van de sporthal aan de Engweg 13 in Putten. Deze locatie is door de centrummanager van Putten naar voren geschoven als een mogelijke optie voor de vestiging van een nieuwe Aldi in Putten. Aldi heeft al enkele jaren het plan om haar winkel aan de Bilderdijkstraat 46 in Putten te verplaatsen (en vergroten) naar een nieuwe locatie aan de Enghuusweg. Seinpost heeft in mei 2018 de Laddertoets opgesteld voor deze verplaatsing. Vervolgens heeft Seinpost in 2019 een vervolgnotitie opgesteld met een nadere onderbouwing.

In deze notitie gaan we in op de volgende onderdelen:

- **Conclusies memo 2019**
- **Locatie en plan:** Sporthal Putter Eng
- **Beleid:** hoe verhoudt vestiging van een supermarkt op de locatie Engweg 6 zich tot gemeentelijk en provinciaal beleid?
- **Effecten:** wat zijn de effecten van een Aldi-supermarkt aan de Engweg 6 op het centrum en de consumentenverzorging in Putten?
- **Conclusies**

Conclusies memo 2019

In de notitie uit 2019 is aangetoond dat er geen oplossingen mogelijk zijn om een nieuwe Aldi te realiseren op de huidige locatie aan de Bilderdijkstraat. Een nieuwe Aldi is ook niet inpasbaar in of rond het kernwinkelgebied van Putten. Daarnaast beoordeelde Seinpost dat de effecten op het centrum van een verplaatsing en uitbreiding van Aldi van de Bilderdijkstraat naar de Enghuusweg gering zijn. De trekkracht van het winkel- en supermarktaanbod in het centrum blijft namelijk op peil. Aldi verplaatst van de ene naar de andere solitaire locatie. De overige winkels in het centrum zullen relatief weinig effecten ondervinden van de verplaatsing van Aldi. Daarnaast concludeerde Seinpost dat de consument in Putten ook met de verplaatsing van Aldi kan blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau voor de eerste levensbehoeften, op aanvaardbare afstand van de woningen. Aldi komt op iets grotere afstand van het centrum te liggen maar de inwoners van de wijk Zuid-Oost behouden op een aanvaardbare afstand van de woonwijk een voldoende en ruim supermarktaanbod. De nieuwe Aldi ligt circa 1.500 meter naar het westen. De bewoners van de verder weg gelegen westelijke uitbreidingswijken en de toekomstige nieuwbouwwijk in Putten zuid krijgen een supermarkt op kortere afstand van de woning; aan de rand van hun wijk. Dat is gunstig voor hun woon- en leefklimaat en zij zullen ook geen overlast ondervinden.

Locatie & plan

De locatie van Sporthal Putter Eng ligt circa 250 meter ten zuiden van het centrum van Putten aan de Engweg 6. De sporthal is in 1977 opgeleverd en nu 44 jaar oud. Ten noorden van de sporthal is een apotheek, gezondheidscentrum en bowling- & partycentrum gevestigd. Ten westen bevindt zich een groot appartementencomplex. Voor de deur is een ruime parkeervoorziening aanwezig. De sporthal ligt

op een solitaire locatie in Putten, op afstand van de sportvelden.



Figuur 1. Locatie Sporthal Putter Eng (Google Maps)

Omdat het onderhoud aan de Putter Eng steeds meer geld zal gaan kosten denken verschillende partijen na over afbraak en het realiseren van een nieuwe sporthal. Gedacht wordt aan twee hallen op een andere locatie. Op verzoek van de gemeente heeft Hemm, een adviesbureau voor maatschappelijk vastgoed, onderzoek uitgevoerd. De kosten voor het onderhouden van de Sporthal Putter Eng zullen de komende tien jaar oplopen en er is aangetoond dat er meer behoefte is aan sportzalen in Putten. Momenteel lopen er onderzoeken waarin verschillende scenario's worden onderzocht waaronder het realiseren van twee nieuwe sporthallen of -zalen in de omgeving van Sporthal Putter Eng of mogelijk elders, inclusief kostenberekening.

Het verzoek om de huidige sporthal uit te breiden loopt al enkele jaren. De bouw van een nieuwe, grote sportaccommodatie in Putten zorgt immers voor hogere investeringen en brengt ook meer verkeersbewegingen met zich mee. Onderzoeken lopen volop, de risico's zijn groot en tot op heden zijn er nog geen concrete plannen of besluiten genomen. Daarnaast is het onzeker of deze locatie ook echt vrijkomt, aangezien een van de scenario's mogelijk sloop en nieuwbouw op de huidige locatie kan zijn. De komende jaren zal deze locatie nog niet in beeld komen voor realisatie en herontwikkeling.

Voor de vestiging van een nieuwe supermarkt is een aantal criteria van belang:

- Ligging in het verzorgingsgebied
- Bereikbaarheid en parkeren
- Attentiewaarde en zichtbaarheid
- Fysieke mogelijkheden en stedenbouwkundige inpassing
- Leefbaarheid (overlast voor de omgeving).

Voor de sporthallocatie nemen we deze punten door. Sommige hebben raakvlakken met het beleid dat onderstaand behandeld wordt. Sporthal Putter Eng ligt net als de locatie Bilderdijkstraat 46 omringend

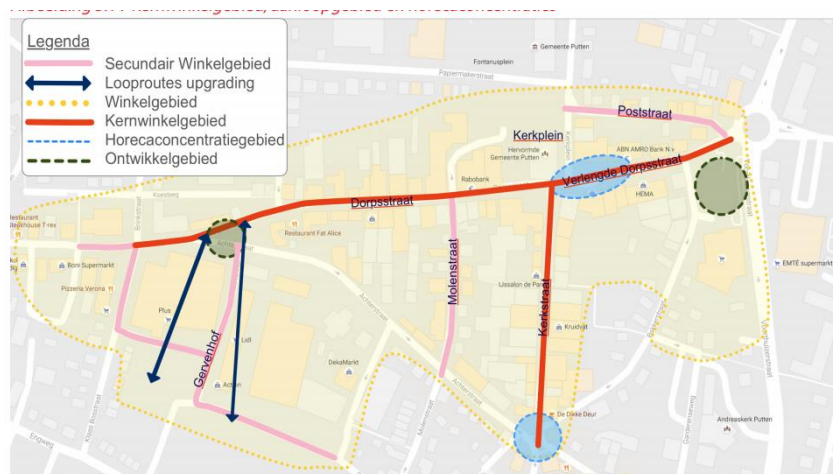
door woonbebouwing. De locatie die Aldi op het oog heeft (Enghuusweg 13) is ook een solitaire locatie maar aan de rand van het stedelijk gebied. De mogelijke overlast voor omwonenden is daar heel beperkt.

Daarnaast is het aannemelijk dat de mogelijke overlast door extra verkeer op de locatie van de Sporthal zal toenemen wanneer er een supermarkt wordt gerealiseerd. Een supermarkt genereert circa 10.000 verkeersbewegingen per week die voor het grootste deel per auto komen. Bij een sporthal is het hooguit enkele keren per jaar erg druk als er wedstrijden worden georganiseerd met veel publiek. Zodoende komen er veel extra verkeersbewegingen op de locatie Engweg waar ook gewoond wordt.

Voor een supermarkt is de locatie minder interessant omdat de attentiewaarde en zichtbaarheid langs de Engweg beduidend minder goed zijn dan aan de Enghuusweg. De locatie aan de Enghuusweg ligt direct aan de infrastructuur die een belangrijke ontsluitende functie vervult binnen de kern Putten.

Beleid

De locatie van de huidige Sporthal Putter Eng past niet binnen de detailhandelsstructuurvisie Putten 2016. In de onderstaande afbeelding zijn het kernwinkelgebied, het aanloopgebied en de horecaconcentraties uit de visie weergegeven. Nieuwe winkels dienen zich in of direct grenzend aan het kernwinkelgebied te vestigen. De locatie van de sporthal ligt op zo'n 250 meter ten zuiden van Grevenhof, ofwel 250 meter van het zuidwestelijke gedeelte van het centrum.



Figuur 2. Visie op de detailhandelstructuur van Putten-centrum (bron: Detailhandelstructuurvisie Putten (2016), bewerking Seinpost Adviesbureau)

Wat betreft detailhandel heeft de provincie Gelderland specifiek aangegeven te streven naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Uitgangspunt is de bestaande detailhandelsstructuur. Daarnaast is de provincie terughoudend in het toevoegen van forse nieuwe winkelruimten en het toevoegen van nieuwe locaties voor perifere en grootschalige detailhandel. In maart 2021 heeft de Provincie de Omgevingsverordening Gelderland gewijzigd. De mogelijkheid van nieuwvestiging van solitaire supermarkten is verruimd. De aanleiding voor deze beleidswijziging is dat de instructieregel voor vestigingslocaties van supermarkten te weinig afwegingsruimte bood om in voorkomende gevallen tot een goede locatiekeuze te komen. Solitaire

supermarkten konden onder de oude regels geen doorgang vinden, terwijl dit in sommige gevallen een geschikte vestigingslocatie zou kunnen zijn. Verplaatsing en schaalvergroting van supermarkten is in sommige gevallen noodzakelijk om te kunnen groeien en overleven. Het dossier Aldi Enghuusweg Putten is door de provincie aangehaald als voorbeeld van een mogelijke gewenste verplaatsing.

Provinciaal en gemeentelijk beleid streven beiden naar een toekomstbestendige detailhandel. Dit draagt bij aan vitale dorpskernen en een evenwichtige detailhandelsstructuur. Detailhandel moet, indien mogelijk, zoveel mogelijk in de dorpskernen gevestigd worden. Met voldoende supermarkten in het centrum en één solitaire supermarkt buiten het centrum heeft Putten de beschikking over een sterk en gedifferentieerd aanbod en een toekomstbestendige winkelstructuur. Het sluit aan op de verordening van de provincie Gelderland die in 2021 is vernieuwd. Die maakt vestiging van een solitaire supermarkt aansluitend aan de woonwijken buiten het centrum mogelijk als daaraan behoefte bestaat. Die behoefte is in Putten aangetoond onder meer door de toekomstige nieuwbouwwijk die in Putten zuid gerealiseerd gaat worden.

Effecten sporthallocatie op centrum en overige locaties

Het realiseren van een supermarkt op de locatie van Sporthal Putter Eng zal het centrum van Putten niet versterken. De afstand van de sporthal tot aan het zuidwestelijke deel van het centrum is circa 250 meter. Dit is een te grote afstand om op loopafstand combinatiebezoek met andere winkels te genereren. Onderzoek (DTNP, Seinpost) toont aan dat de mate van combinatiebezoek afhankelijk is van onderlinge afstand. Hoe groter de afstand des te kleiner de kans op combinatiebezoek. Een supermarkt op deze locatie zal het centrum van Putten geen positieve impuls geven of extra bezoekersstromen genereren. Tenslotte zijn er in het centrum al meerdere supermarkten gevestigd. De overige winkels in het centrum zullen geen positieve effecten ervaren van de vestiging van Aldi op de locatie van de Sporthal.



Figuur 3. Locatie Sporthal Putter Eng en verplaatsingswens Aldi en ten opzichte van het centrumgebied (Openstreetmap.org, bewerking Seinpost Adviesbureau)

Daarnaast is in de ruimtelijke ordening consumentenverzorging een belangrijk onderdeel. De consument moet blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau voor de eerste levensbehoeften op

aanvaardbare afstand van de eigen woning. Dit zal wijzigen met de komst van een supermarkt op het terrein van de sporthal. De enige solitaire supermarkt in Putten zal dan plaats maken voor een supermarkt op slechts 250 meter van het centrum. Daarmee zijn vrijwel alle supermarkten geconcentreerd in en rondom het centrum. De bewoners van de verder weg gelegen woonwijken en toekomstige woonwijk in Putten zuid hebben en behouden daarmee geen supermarkt op korte afstand van de woning. Dit komt de gewenste spreiding van supermarkten in Putten niet ten goede. Daarnaast komt in de toekomstige nieuwbouwwijk in Putten zuid ook geen andere winkelvoorzieningen. Een supermarktlocatie aan de Enghuusweg 13 komt voor de leefbaarheid van de desbetreffende wijk ten goede.

Conclusies

Seinpost Adviesbureau ziet op korte- en middellange termijn geen mogelijkheden om een nieuwe winkel te realiseren op de locatie van huidige sporthal. De effecten van een verplaatsing en uitbreiding van Aldi van de Bilderdijkstraat naar de Sporthal zal geen positieve effecten hebben op het centrum. Daarnaast is de combinatie van een solitaire supermarkt, gezondheidscentrum, bowlinghal, apotheek en appartementencomplex een bijzondere combinatie. Deze voorzieningen hebben geen synergie, ze versterken elkaar niet en leveren weinig toegevoegde waarde voor het centrum van Putten. Maar belangrijker is dat er nog geen concrete plannen of besluiten genomen zijn ten aanzien van de huidige sporthal. De komende jaren zal deze locatie niet in beeld komen voor realisatie en herontwikkeling. In de concurrerende supermarktbranche kan Aldi niet op deze ontwikkeling blijven wachten. De verplaatsings- en uitbreidingswens van Aldi speelt al enkele jaren terwijl de huidige locatie al lang niet meer optimaal is, en overlast veroorzaakt voor buurtbewoners. Schaalvergroting en modernisering is als supermarkt noodzakelijk om te overleven en relevant te blijven voor de consument.