

Reactie zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan Bilderdijkstraat 46-Enghuusweg 13 Putten

Aldi Vastgoed heeft Ginder (voorheen Seinpost Adviesbureau) gevraagd een reactie op te stellen op een aantal zienswijzen. Aanleiding is de gewenste verplaatsing van Aldi van de Bilderdijkstraat 46 naar de Enghuusweg 13 in de gemeente Putten. Aldi verplaatst van het zuidoostelijke naar het zuidwestelijke deel van de kern en vergroot van 800 m2 wvo naar 1.010 m2 wvo. Hiertoe zijn de Ontwerp-bestemmingsplannen Bilderdijkstraat 46 en Enghuusweg 13 ter inzage gelegd.

Seinpost Adviesbureau heeft in het verleden een aantal bijlagen opgesteld bij de toelichting:

- Bijlage 2 Ladderonderbouwing (Laddertoets verplaatsing Aldi Putten van Bilderdijkstraat naar Enghuusweg, januari 2019);
- Bijlage 3 Locatieafweging (Memo verplaatsingswensen Aldi Putten, april 2019);
- Bijlage 4 Locatieafweging locatie sporthal Putter Eng (Notitie mogelijkheden locatie sporthal Putter Eng, juli 2021).

Er zijn zienswijzen ingediend die ingaan op de bijlagen van Seinpost Adviesbureau:

1. DENTONS namens PLUS;
2. Een bewoner van de Gerststraat;
3. Centrumcoördinator S. Hiemstra namens winkelcentrum Putten (WCP).

Ad 1: DENTONS namens PLUS

2.2 Strijd met Omgevingsverordening Gelderland

In deze paragraaf van de zienswijze wordt de provinciale instructieregel van 1.500 vierkante meter aangehaald waarboven regionale afstemming vereist is. Ook wordt op de instructieregel ingegaan dat een bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk maakt binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, of als daaraan behoefte bestaat, solitair in een woonwijk, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is. In paragraaf 2.2 wordt ook ingegaan op de bestaande locatie van Aldi aan de Bilderdijkstraat.

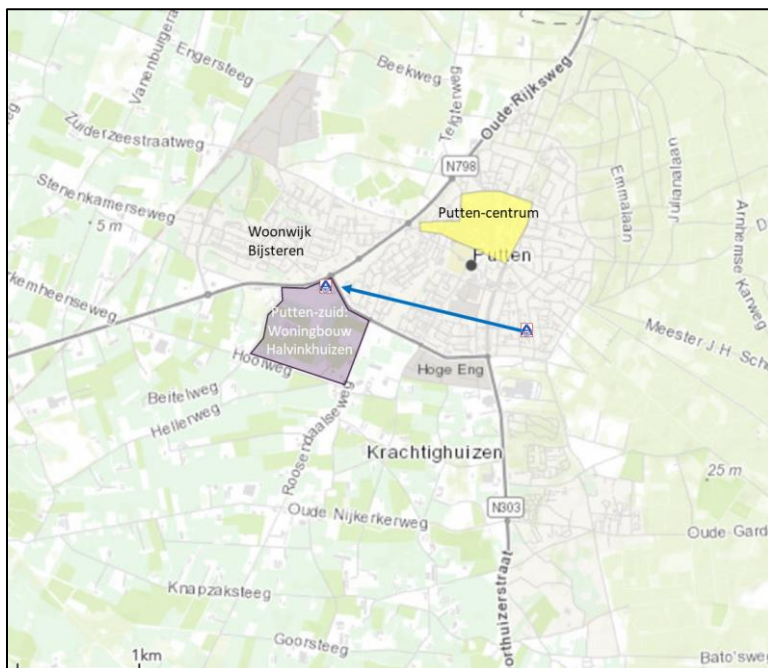
Reactie Ginder

De nieuwe Aldi wordt 1.480 m2 bvo en dat is kleiner dan 1.500 m2 bvo. Dit nieuwe metrage is in lijn met deze instructieregel zodat de afstemmingsplicht met de regio niet van toepassing is. De locatie-onderzoeken van Seinpost in bijlage 3 en 4 tonen aan dat een nieuwe Aldi niet mogelijk is in of aan de rand van Putten-centrum en ook niet op de locatie Putter Eng. Bij de wijziging van de provinciale verordening in 2021 wordt Aldi Enghuusweg als specifiek voorbeeld aangehaald. Volgens de provincie bood de oude instructieregel voor de vestigingslocaties van supermarkten te weinig afwegingsruimte om in voorkomende gevallen tot een goede locatiekeuze te komen. Solitaire supermarkten in (met name nieuwe) woonwijken konden onder de oude regel geen doorgang vinden, terwijl dit in sommige gevallen een prima vestigingslocatie zou kunnen zijn. Destijds is die optie door de provincie toegevoegd als mogelijke vestigingslocatie. Letterlijk staat in het Actualisatieplan 7 van de Omgevingsverordening over Aldi Enghuusweg: *Een derde voorbeeld is de verplaatsing van Aldi in Putten. De huidige locatie ligt midden in een woonwijk, is te klein en slecht bereikbaar voor de bevoorrading. Beoogd is een verplaatsing naar de rand van de gemeente, omdat in het dorpscentrum geen plek meer is.*

De Memo verplaatsingswensen Aldi Putten van Seinpost Adviesbureau van april 2019 vormde input voor het actualisatieplan van deze Omgevingsverordening. De provincie heeft als conclusie de cursieve tekst opgesteld. Hiermee bevestigt de provincie de conclusies van Seinpost Adviesbureau

dat Aldi niet inpasbaar is in het dorpscentrum en dat de Enghuusweg een goed vestigingsalternatief is. De locatie Enghuusweg ligt aansluitend aan de woonwijken Bijsteren en Putten Zuid-West. Met Bijsteren is Putten sinds 2005 gegroeid aan de westzijde van de kern. De toekomstige woonwijk Halvinkhuizen (voorheen Putten-Zuid) sluit hierop aan en komt ten zuiden van de Enghuusweg te liggen. De nieuwe Aldi-locatie wordt straks volledig omsloten door woonwijken. Er komen 1.000 tot 1.300 woningen bij, in een tempo met circa 120 woningen per jaar. De bouwstart is voorzien vanaf 2024 met een doorontwikkeling tot medio 2035-2040¹. Voor Halvinkhuizen heeft de raad in september 2021 een voorbereidingsbesluit genomen in verband met het op te stellen bestemmingsplan. Aldi komt middenin de woonkern te liggen in plaats van aan de rand, zie figuur 1.

Figuur 1: Gemeente Putten met ligging van huidige en voorziene Aldi-locatie



Bron: Locatus, bewerking Ginder

De Enghuusweg is dus geen perifere locatie meer zoals gesteld wordt in de zienswijze namens PLUS. De bewoners van de omringende buurten in dit zuidwestelijke deel van Putten krijgen een goed voorzieningenniveau als zij op aanvaardbare afstand van de woning in hun eerste levensbehoeften kunnen voorzien. Voor een breder aanbod aan boodschappenfuncties kunnen ze terecht in Putten-centrum. De conclusie is gerechtvaardigd dat de locatie Enghuusweg aansluit op de provinciale Omgevingsverordening. Ze is als voorbeeld aangehaald om de verordening hierop aan te passen.

In de zienswijze namens PLUS wordt ingegaan op de bestaande locatie van Aldi aan de Bilderdijkstraat. Binnen de directe invloedssfeer van de bestaande Aldi ligt het project Bilderdijkstraat. Hier komt woningbouw en de nieuwe basisschool De Akker, aansluitend op de woningbouw op de Aldi-locatie. Het hart van de wijk krijgt zo een vernieuwingsimpuls. Inpassing van een grotere Aldi, met als gevolg een groter ruimtebeslag en grotere verkeersaantrekkende werking voor auto's en expeditie, leidt tot conflictsituaties. De drie onderzoeken van Seinpost tonen aan dat deze kleinere Aldi middenin een woonwijk ligt. Ze is alleen bereikbaar via smalle woonstraten binnen een woonerf met een 30 kilometerzone. Iedere expeditiewagen van Aldi moet minstens 600 meter door dit woonerfgebied rijden, deels achteruit rijdend nabij een school en kruispunt met de P.C. Hooftstraat.

¹ [Halvinkhuizen - gemeente Putten](#), met Ontwikkelingsvisie voor de nieuwe woonwijk in Putten, januari 2022

Op de huidige locatie is een grotere Aldi-vestiging niet gewenst. Elders is een nieuwe Aldi aantoonbaar niet inpasbaar: niet in (of aan de rand van) Putten-centrum en niet op de sporthal-locatie Putter Eng². Aldi heeft in overleg met de gemeente sinds de periode 2013-2017 meerdere locaties aan de orde gesteld. Die bleken niet mogelijk, of ze bleken onwenselijk vanuit verschillende motieven. Vandaar dat de locatie Enghuusweg een goed alternatief is. Ze voorziet in de behoeften in de nieuwe woonwijken van Putten.

2.3 Ladderonderbouwing voldoet niet

De zienswijze namens PLUS refereert aan twee punten. Er wordt niet uitgegaan van de maximale planologische invulling van het bestemmingsplan en ten tweede wordt ten onrechte geen rekening gehouden met de ontwikkeling van Boni aan de Gervenhof. Er wordt verwezen naar de pro forma zienswijze van 22 december 2021. Het onderzoek naar de behoeftevraag van Seinpost Adviesbureau van 2019 zou verouderd zijn.

Reactie Ginder

Het plan van Aldi voorziet in een nieuwe supermarkt van 1.480 m² bvo. Het plan wordt aangepast zodat er geen planologische mogelijkheden zijn voor een grotere Aldi van 1.950 m² bvo.

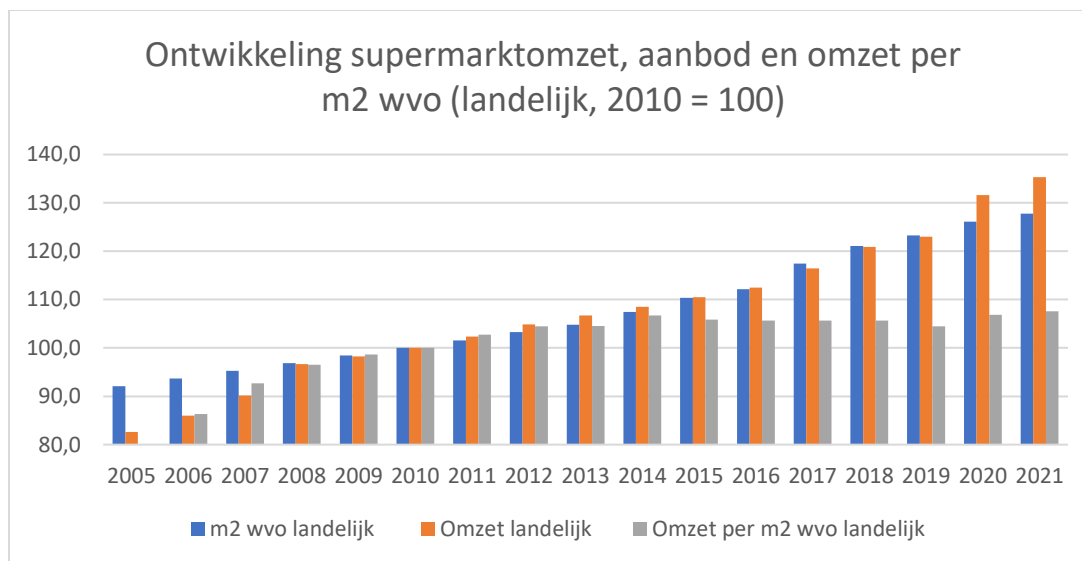
Voor de nieuwe Boni van 1.600 m² bvo (1.300 m² wvo³) heeft in 2021 een Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. De inschatting is dat dit plan in september / oktober 2022 opnieuw in het college wordt besproken en dan eventueel door de gemeenteraad wordt behandeld. Voor het Ontwerp-bestemmingsplan van Aldi is het juridisch correct om uit te gaan van de nieuwe Boni. Als een doorkijkje naar de toekomst gemaakt dient te worden kan het Ontwerp-bestemmingsplan Gervenhof daarvoor gebruikt worden. Dit is een ontwerp en niet 'bijna afgerond' zodat het nog geen hard plan is. In de onderbouwing van het Aldi-plan wordt de toename van de Boni-supermarkt meegenomen: het supermarktmontage groeit met 425 m² wvo dankzij Boni.

Ten aanzien van de actualiteit van de onderbouwing van het Aldi-plan wordt het volgende aangevuld. Bij de behoeftebepaling is een actuele marktconfrontatie relevant voor de supermarktbranche: dat is de omzetspotentie (vraag) afgezet tegen de omzetclaim (aanbod). De landelijke supermarktdynamiek blijkt sindsdien heel groot. Het onderzoek van Seinpost in 2019 was gebaseerd op de bestedingscijfers van 2018. De landelijke supermarktmarkt is in de tijdsperiode 2019-2021 met 12% gestegen (bron: CBS). Het landelijke supermarktmontage groeit bijna evenredig mee (bron: Retailinsiders) waardoor de omzet per m² wvo nauwelijks meestijgt: die blijft al tien jaar op een landelijke index (ten opzichte van 2010) tussen 105 en 108. De omzet per m² wvo muteert weinig omdat de omzet en het aanbod bijna gelijkmatig groeien, zie figuur 2.

² Of er voor Putter Eng een nieuw sporthalcomplex in de plaats komt is anno juli 2022 nog steeds niet definitief. Als er iets anders voor in de plaats komt wordt gedacht aan woningen vanwege de opbrengsten daarvan.

³ 1.300 m² wvo is 80% van de 1.600 m² bvo: het netto montage van de nieuwe Boni is op deze wijze ingeschat.

Figuur 2: Ontwikkeling supermarktomzet, aanbod en omzet per m2 wvo landelijk



Bron: CBS en Retailinsiders

Sinds 2018 is in Putten het totale supermarktmeterage nauwelijks aangepast: er is circa 300 m2 wvo bijgekomen. Dit betekent dat de omzetclaim met 4% is gegroeid, zie tabel 1.

Tabel 1: omvang supermarkten in de gemeente Putten in 2018 en 2022

m2 wvo	2018	2022	2018-2022	2032-2033
ALDI	796	797		1.010
Albert Heijn	1.102	1.111		1.111
Boni	800	875		1.300
DekaMarkt	1.151	1.230		1.230
Jumbo	1.220	1.299		1.299
Lidl	1.096	1.173		1.173
PLUS	1.811	1.809		1.809
Totaal	7.976	8.294	+318 m2 wvo (+4%)	8.932 (+8% t.o.v. 2022)

Bron: Locatus

Aldi en Boni zijn de kleinste supermarkten van Putten en kennen een ongunstige locatie om een eigentijdse supermarkt te realiseren. Plannen met een van de andere supermarkten zijn niet bekend. De plannen van Aldi en Boni moeten beoordeeld worden op de mogelijke ruimtelijke effecten. Modernisering van supermarkten is noodzakelijk om de consument een goed voorzieningenniveau en een goede keuze te bieden. De keuze wordt vergroot als die verdeeld wordt over diverse segmenten: van discount (Aldi, Lidl), A-merkdiskont (Boni) tot fullservice (Albert Heijn, Jumbo, PLUS, DekaMarkt). Boni investeert in het centrum en zal daarmee de trekkracht van het centrum vergroten: de supermarkt krijgt er na verplaatsing 425 m2 wvo bij. Aldi verplaatst en wordt iets groter met 210 m2 wvo: dat is een relatief beperkte uitbreiding.

Dat er geen aantasting van de detailhandelsstructuur zal plaatsvinden wordt bevestigd door de actuele marktconfrontatie. De bevolkingsgroei is veel gunstiger dan in de ladderonderbouw van Seinpost Adviesbureau in 2019 was aangenomen. Het aantal inwoners in de gemeente Putten is recent gaan groeien van 24.356 in 2018 naar 24.856 anno 1-7-2022 (+2%). De groei en prognose staan vermeld in tabel 2:

Tabel 2: Groei bevolking gemeente Putten

Gemeente Putten	Seinpost 2019	Werkelijk	Primos	Groei t.o.v. juni 2022
1-1-2018	24.346	24.356		
1-1-2021		24.365		
1-1-2022		24.598		
1-7-2022		24.856		
2025-2030	25.000			
2030			25.360	102%
2032-2033			25.940	104%
2035			26.520	107%
2040			27.660	112%

Bron: Seinpost Adviesbureau, gemeente Putten en Primos

De omzetspotentie is dus gegroeid sinds 2018: 12% dankzij de landelijke supermarktbestedingen en 2% dankzij de genoemde bevolkingsgroei: samen 14%. Het supermarktaanbod en daarmee de omzetclaim is in Putten met 4% gegroeid. Per saldo is de confrontatie van omzetspotentie en omzetclaim anno 2022 er 10% op vooruit gegaan: 14% minus 4%.

Omdat de planperiode voor een nieuw bestemmingsplan 10 jaar is hoort anno 2022 ook 10 jaar vooruit gekeken te worden. In de periode 2030-2035 groeit het aantal inwoners naar 25.360 in 2030 en 26.520 in 2035: in 2032-2033 zijn dat er 25.940: dat zijn 1.084 inwoners meer dan nu (+4%). De grootste groei vindt plaats in de uitleglocatie Halvinkhuizen. Deze prognose is veel positiever dan Seinpost in 2019 10 jaar vooruit kijkend had aangenomen. Die ging uit van 25.000 inwoners in 2025-2030. Dankzij de nieuwe bevolkingsprognose groeit de omzetspotentie dus met 4% door: kijkend naar de groei in 2021-2022 is die prognose nog bescheiden ingeschat en kan in werkelijkheid hoger uitvallen.

Dankzij de supermarktversterkingen van Boni (+425 m² wvo) en Aldi (+210 m² wvo) kan de binding iets stijgen van 90% naar 92%⁴. Deze 2% groei komt inclusief de bevolkingsgroei neer op 6% groei van de omzetspotentie tussen 2022 en 2032/2033. Met een verdere stijging van de landelijke supermarktbestedingen wordt geen rekening gehouden, die groei is namelijk onzeker. De toename van het supermarktaanbod dankzij de vergrotingen van Boni en Aldi komt neer op 8% (zie tabel 1). Ten opzichte van de ladderonderbouwing van Seinpost 2019 zal de omzet per m² wvo met 8% stijgen in de periode 2019-2032/2033. Daarbij zijn de uitbreiding van Boni en Aldi meegenomen. Resumerend staan de conclusies in tabel 3:

Tabel 3: Groei omzetspotentie en omzetclaim in de perioden 2019-2022, 2022-2032/2033 en totaal

	2019-2022		2022-2032/2033		Totaal 2019-2032/2033
<i>Supermarktmet in Nederland</i>		12%		-	
<i>Inwonergröei gemeente Putten</i>		2%		4%	
<i>Koopkrachtbinding</i>	90%		90%->92%	2%	
<i>Groei omzetspotentie</i>		14%		6%	20%
<i>Af: Groei supermarkt aanbod</i>		4%		8%	12%
<i>Saldo-effect op omzet per m² wvo</i>					8%

Bron: Ginder

⁴ Zie Ruimtelijk-economische effectenstudie Boni-ontwikkeling Putten (maart 2019).

De marktruimte in de perioden 2019-2022 en 2022-2032/2033 wordt met de doorrekening van zowel het Aldi-plan als het Boni-plan ten dele ingevuld. Er resteert voldoende marktruimte waarvan overige supermarkten in Putten profiteren. Het centrum van Putten behoudt daarmee haar verzorgings-functie. Per saldo stijgt de totale omzet per m² wvo in de supermarktbranche met 8%. Omdat bevolkingsprognose bescheiden is ingeschat kan dit in werkelijkheid nog hoger uitvallen. De behoeftebepaling binnen de ladderonderbouwing van Seinpost voldoet nog steeds en is per saldo gunstiger waarbij rekening is gehouden met de doorrekening van de plannen van zowel Aldi als Boni.

Ad 2: Een bewoner van de Gerststraat

De bewoner van de Gerststraat gaat in op de overlast in de woonwijk en op de gewenste ligging van Aldi. Daarnaast wordt op de omvang van de nieuwe Aldi ingegaan

Reactie Ginder

De bewoner bevestigt in de zienswijze dat de bewoners een uitbreiding van Aldi op de huidige locatie niet zien zitten. Aldi moet echter moderniseren om een eigentijdse supermarkt te realiseren: dat is goed voor het voorzieningenniveau in Putten en bevordert de keuze voor de consument. De huidige winkel ligt middenin een woonwijk, is te klein en heeft weinig eigen parkeren. Ze ligt direct naast een school en de expeditie is alleen mogelijk via smalle woonstraten in het buurtwegennet. Het ontwerp van de wijk gaat terug tot de jaren '60. Oorspronkelijk waren die straten breed genoeg maar door het sterk gestegen autobezit in Nederland én in deze wijk worden de rijbanen van de straten gebruikt voor bewonersparkeren. Voor wijkbewoners ontbreken de mogelijkheden om op eigen terrein of elders te parkeren. Zo kunnen de auto's elkaar niet passeren in de woonstraten, laat staan de expeditiewagens van Aldi. Autoklanten van Aldi worden geconfronteerd met hetzelfde probleem. Beide verkeersstromen leveren gevaarlijke situaties. Tegemoetkomend verkeer kan elkaar niet passeren, en alle verkeersstromen komen bij elkaar nabij een schoollocatie. De veiligheid vraagt om aandacht.

Figuur 3: Bilderdijkstraat anno juli 2022 met geparkeerde auto's op de rijbaan



Bron: Ginder juli 2022

Om deze reden wil Aldi deze hinder voorkomen. Door te verplaatsen en moderniseren wordt de hinder opgelost. De visie van Aldi wordt onderbouwd door de provincie die dezelfde conclusies trekt over de slechte bereikbaarheid voor de bevoorrading.

In de zienswijze van de bewoner wordt ingegaan op het metrage van de nieuwe Aldi. De bewoner vraagt zich af waarom 1.000 m² wvo op de huidige locatie niet mogelijk is. Dit conflicteert echter met de aangevoerde redenatie dat de wijkbewoners een uitbreiding van de huidige Aldi niet zien zitten.

Ad 3: Centrumcoördinator S. Hiemstra namens winkelcentrum Putten (WCP)

Punt twee van de zienswijze gaat in op de Memo verplaatsingswens Aldi Putten. Deze benoemt de overlast die de supermarkt zou veroorzaken in de woonbuurt. Aldi heeft niet aangetoond dat de uitbreiding gewenst is. Conform het beleid kan Aldi op de bestaande locatie blijven zonder uit te breiden, totdat zich een mogelijkheid voorziet om zich in het centrum of aan de rand ervan te vestigen. Er is volgens de zienswijze geen sprake van een bijzondere omstandigheid die vestiging van Aldi buiten het centrumgebied mogelijk zou moeten maken. De zienswijze gaat ook in op de effecten van Aldi Enghuusweg op het centrum en op de leegstand in het centrum die sinds 2019 gegroeid is.

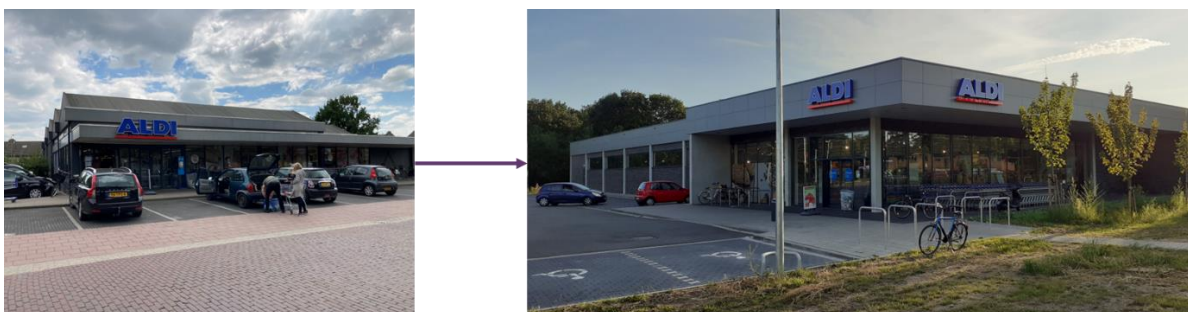
Punt drie van de zienswijze gaat in op de Seinpost-notitie 'Mogelijkheden locatie sporthal Putter Eng'. Ook wordt de bibliotheeklocatie aangehaald. Punt vier gaat in op de laddertoets van Seinpost.

Reactie Ginder

Voor de ligging in de wijk Putten Zuid-oost en de daar ervaren overlast wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze van PLUS. Opnieuw wordt gewezen op de conclusie van de provincie: *'De huidige locatie ligt midden in een woonwijk, is te klein en slecht bereikbaar voor de bevoorrading. Beoogd is een verplaatsing naar de rand van de gemeente, omdat in het dorpscentrum geen plek meer is.'*

Als de bewoners geen overlast zouden ervaren waarom zien ze een uitbreiding van Aldi dan niet zitten. Er is wel degelijk een valide reden om te verplaatsen en in beperkte mate uit te breiden. De huidige locatie heeft het karakter van een voormalige buurtsuper. Die functie wordt door Aldi vervuld maar van discounters is landelijk bekend dat zij klanten van gemiddeld grotere afstand aantrekken, bij een lagere bezoekfrequentie dan bij een full-service supermarkt. Discount-supermarkten zijn voor veel klanten een secundaire supermarkt waarbij ze hun meeste boodschappen doen bij hun primaire supermarkt: dat is doorgaans een fullservice supermarkt met een veel groter assortiment. Aldi trekt wel degelijk een aanmerkelijk deel van de klanten van buiten de eigen buurt. De locatie past niet bij het Aldi-concept om een volwaardige functie te vervullen in het discountsegment en zo het voorzieningenniveau in Putten op peil te houden. Als voorbeeld wordt fotomateriaal gebruikt van de bestaande Aldi in Putten en een nieuwe vestiging elders in Nederland:

Figuur 4: fotomateriaal van Aldi Putten Zuid-Oost en een nieuwe Aldi (Helmond Deltaweg)



Bron: Ginder (zie de referentiebeelden in bijlage 1 van de Ladderonderbouwing van Seinpost)

Moderne discount-supermarkten hebben een omvang tussen de 1.000 tot 1.500 m² wvo, met uitschieters tot 1.800 m² wvo of nog meer. De nieuwe Aldi in Putten zit onderin deze marge. Investeren in een nieuwe winkel is op de huidige locatie niet mogelijk. Naast een groter pand kan niet voorzien worden in voldoende eigen parkeren. En de hoeveelheid auto- en expeditieverkeer door de buurt neemt toe. Dat willen de buurtbewoners niet.

De verplaatsingswens van Aldi sluit aan op het provinciale beleid dat in sommige gevallen een solitaire locatie in (met name nieuwe) woonwijken een prima vestigingslocatie acht. Aldi kan niet blijven wachten want ze is al sinds 2013 in overleg met de gemeente over een nieuwe supermarkt. Een locatie in het centrum kwam en komt niet ter beschikking. Daar zijn al zes supermarkten gevestigd. Volgens de zienswijze van WCP wordt bezwaar ingediend tegen de verplaatsing van een bestaande centrumsupermarkt, laat staan als er nog een zevende centrumsupermarkt bij zou komen. Met de nieuwe Aldi blijft een zekere ruimtelijke spreiding van het aanbod supermarkten binnen de gemeente op peil. Een verplaatsing leidt niet tot verdere versnippering. Het zou juist ten koste gaan van een zekere spreiding als alle supermarkten in het centrum gevestigd zouden zijn. En voor de bewoners in het westelijke, zuidwestelijke en zuidelijke deel van Putten waaronder Halvinkhuizen is het gunstig als zij straks op aanvaardbare afstand van de woning in de primaire levensbehoeften kunnen voorzien. Deze wijken liggen tenslotte tweemaal zo ver van Putten-centrum als Putten-Zuidoost (zie figuur 1). Met een verplaatsing van Aldi wordt een nieuwvestiging van een supermarkt voorkomen. Er zijn voldoende voorbeelden te noemen van locaties nabij nieuwbouwwijken waarin gemeenten de vestiging van een extra supermarkt faciliteren. In die zin is hier sprake van een bijzondere situatie. Een verplaatsing van Aldi kan goed voorzien in behoud en versterking van het voorzieningenniveau en in een goede spreiding en keuze voor de consument.

Volgens Seinpost zullen de effecten op Putten-centrum beperkt blijven. Tenslotte blijft de uitbreiding van Aldi beperkt tot 210 m² wvo. De verplaatsing leidt ertoe dat de bewoners van Putten-Zuidoost zijn aangewezen op het nabij gelegen Putten-centrum en dat de inwoners van het zuidwestelijke deel van Putten een nabij gelegen voorziening krijgen. Feit blijft dat klanten alleen kunnen voorzien in hun discountbestedingen. Zij blijven voor het service-segment, A-merkdiscount en de dagelijkse speciaalzaken op Putten-centrum aangewezen. Het centrum heeft met zes supermarkten al voldoende trafficbuilders in huis. De continuïteit van de dagelijkse speciaalzaken in het centrum is niet in het geding. Dat geldt ook voor de overige detailhandels- en centrumfuncties van Putten.

Ginder heeft de actuele leegstandcijfers van Putten-centrum geïnventariseerd. De leegstand is 6,8% van de verkooppunten (12 van de 176 verkooppunten) en 5,7% van de m² wvo (2.245 m² wvo van 39.900 m² wvo): Locatus heeft april 2022 het centrum bezocht zodat deze percentages actueel zijn. In centrumgebieden van Nederlandse woonplaatsen in de inwonersklasse 20.000 tot 30.000 inwoners staat 9,3% van de verkooppunten en 9,5% van de m² wvo leeg. Hieruit blijkt dat Putten substantieel gunstiger scoort dan vergelijkbare centrumgebieden.

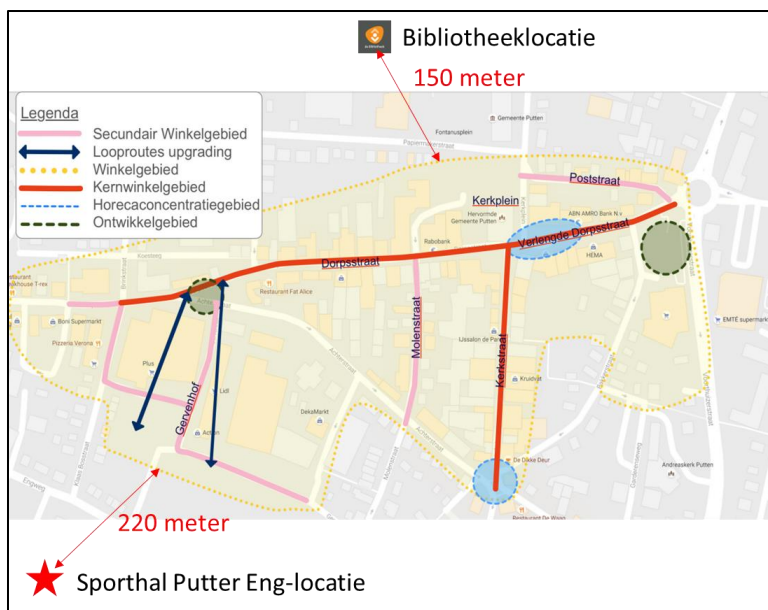
Tabel 3: leegstand in Putten-centrum en in referentiecentra

% leegstand	VKP	m ² wvo
Putten-centrum	6,8%	5,7%
Centra in inwonersklasse 20.000-30.000	9,3%	9,5%

Bron: Locatus juli 2022

Bij punt drie gaat de zienswijze namens WCP in op de mogelijke locaties Putter Eng (Engweg) en bibliotheek (Brinkstraat). De zienswijze voert een pleidooi voor beide locaties en ziet ze als een concreet en beter alternatief dan de Enghuusweg. Beide locaties liggen buiten het kernwinkelgebied en buiten het secundaire winkelgebied. Ze liggen ook buiten het oranje afgebakende winkelgebied:

Figuur 5: kaart Putten-centrum met ligging sporthal Putter Eng en bibliotheek



Bron: Detailhandelsstructuurvisie en Integraal Centrumplan Putten, 2016.

De locaties liggen op 150 meter (bibliotheek) tot 220 meter (Putter Eng) vanaf de rand van het oranje winkelgebied. Namens WCP wordt in de zienswijze gesteld dat beide locaties gerekend kunnen worden tot het randgebied van het centrum. Dat is opvallende constatering omdat de Detailhandelsstructuurvisie en het Integraal Centrumplan stellen dat supermarkten aan de rand van het kernwinkelgebied horen te liggen.

Dit soort alternatieve locaties zijn sinds 2013 door Aldi onderzocht in overleg met de gemeente. Ze zijn destijds onhaalbaar en ongewenst geacht. Anno 2022 is nog steeds geen zicht op concrete herontwikkelingskansen omdat de bestaande functies op beide locaties in gebruik blijven. Er kan geen planning worden afgegeven wanneer de sporthal of bibliotheek plaatsmaakt. Omdat beide locaties niet aansluiten op het centrumplan loopt de gemeente een risico dat ze niet coherent en systematisch handelt in het kader van de Dienstenrichtlijn. Zo'n locatie is niet in lijn met de voorwaarde die is meegegeven aan de verplaatsing van Boni: de detailhandelsbestemming op haar huidige locatie aan de rand van het winkelgebied moet vervallen als Boni verplaatst naar de Gervenhof. Per saldo wordt in het Boni-plan 3.755 m² bvo detailhandelsbestemming geschrapt.

Dat een van beide locaties synergie gaat opleveren met het centrum is nog sterk de vraag. Beide locaties liggen dicht bij het centrum dan de Enghuusweg maar het ontbreekt aan een zicht- en looproute met het centrum. Zeker is dat een supermarkt op een van beide locaties op dezelfde klantgroepen inspeelt als het centrum, terwijl dan een wijkverzorgende functie voor nabij wonende inwoners komt te vervallen. Voor Aldi is geen van beide locaties een alternatief voor de locatie Enghuusweg. Nu niet en ook de komende jaren niet. Er worden nu al bezwaren ingediend tegen een supermarkt die binnen het centrum wil verplaatsen, laat staan als een supermarkt zich gaat vestigen buiten de rand van het centrum. Zo'n locatie is duidelijk in tegenspraak met de Detailhandelsstructuurvisie en het Integraal Centrumplan. Verplaatsing van een wijkverzorgende supermarkt van de Bilderdijkstraat naar de Enghuusweg is beter te verantwoorden als uitzondering op het beleid. Zo blijft enige spreiding van het supermarktaanbod in stand zonder verdere versnippering.

Punt 4 van de zienswijze namens WCP behandelt de laddertoets van Seinpost Adviesbureau uit 2019. Bij dit punt wordt ingegaan op een aantal aspecten: het aantonen van de behoefte, de inpasbaarheid in bestaand stedelijk gebied, de overlast op de bestaande locatie, de actuele leegstand in het centrum en de Gebiedsvisie Nijkerkerstraat. Op deze aspecten is bovenstaand al voldoende ingegaan. Het volgende wordt geresumeerd:

- De actuele en toekomstige marktsituatie laat zien dat er voldoende marktruimte ontstaat om het supermarktaanbod iets uit te breiden. De uitbreiding van Aldi met 210 m² wvo is zeer beperkt en omvat geen 400 m² wvo zoals in de zienswijze namens WCP wordt gesteld. De planologische mogelijkheid tot 1.970 m² bvo wordt naar beneden bijgesteld tot 1.480 m² bvo;
- Een grotere Aldi is op bestaande locatie niet inpasbaar. Die is hier ook niet gewenst middenin een woonwijk. De overlast en onveiligheid van het auto- en expeditieverkeer in de ontsluitende, smalle woonstraten is voldoende aangetoond. Dit zou verergerd worden als Aldi hier vernieuwt en vergroot.
- De leegstand in het centrum is in deze reactie van Ginder geactualiseerd. Die is veel lager dan in vergelijkbare centrumgebieden. Een nieuwe Aldi is middels verplaatsing naar het centrum niet mogelijk.
- De zienswijze stelt dat een supermarkt niet voorzien is in de Gebiedsvisie Nijkerkerstraat. Die gebiedsvisie is van 2017. De visie houdt indirect rekening met de woningbouw in Putten-Zuid omdat die toen nog niet zeker was. Putten-Zuid was destijds een zoekgebied. In principe zijn hier geen nieuwe winkels (detailhandel) toegestaan volgens de Gebiedsvisie die verwijst naar de provinciale Omgevingsverordening van 2014. Inmiddels is die Omgevingsverordening bijgesteld, speciaal voor de vestigingswens van Aldi in Putten. Met een verplaatsing van Aldi is geen sprake van nieuwe detailhandel. Omdat er in Halvinkhuizen 1.000 tot 1.300 nieuwe woningen zijn voorzien kan de verplaatste Aldi goed voorzien in de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de woning in de nieuwbouwwijk Halvinkhuizen. Dat geldt dan ook voor de recent opgeleverde woonwijk Bijsteren.

Ginder, Augustus 2022