

Memo verplaatsingswens Aldi Putten

Aldi Culemborg BV heeft Seinpost Adviesbureau gevraagd om een vervolgnote op te stellen over de verplaatsingswens van Aldi in Putten. Seinpost heeft in mei 2018 de Laddertoets opgeleverd voor de verplaatsing van Aldi van de Bilderdijkstraat naar de Enghuusweg. Dergelijke onderbouwingen liggen in het verlengde van het Advies Supermarktstructuur 2014 van Seinpost Adviesbureau. Aldi en de gemeente Putten zijn nu in overleg met de provincie Gelderland om te kunnen voldoen aan het Ontwerp-actualisatieplan 6 Omgevingsverordening. Die is in december 2018 vastgesteld:

Het aangepaste beleid betekent dat Aldi om een nadere onderbouwing wordt gevraagd. Het gaat om drie aspecten:

1. Mogelijke oplossingen op de huidige locatie
2. Ruimte in het centrum
3. Effecten van de locatie Enghuusweg op het centrum

1. Mogelijke oplossingen op de huidige locatie:

In de Laddertoets van Seinpost is stilgestaan bij de ligging van de huidige supermarkt centraal in de woonwijk Putten Zuid-Oost. De bewoners in de directe omgeving ervaren overlast van auto- en bevoorradingsverkeer, grotendeels afkomstig van buiten de wijk¹. De capaciteit van het buurtwegennet is daarop niet voorzien. Als gevolg van parkeerbehoefte, verkeersaantrekkende werking en bevoorrading staat het woon- en leefklimaat rondom de winkel onder druk.

Op dit moment bevoorraadt Aldi de winkel 14 keer per week met expeditiewagens: maandag tot en met zaterdag voor brood en voor kruidenierswaren, en tweemaal in de week voor diepvries.

De vrachtwagens rijden de volgende route tegen de klok in. Dan kan op de meest veilige manier achteruit ingeparkeerd worden, met zicht van de chauffeur op de achterzijde van de vrachtwagen en de entree van het magazijn:

¹ <https://www.destentor.nl/veluwe/aldi-putten-gaat-op-zoek-naar-andere-locatie~ae9ace70/> Ook uit de Stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraak e.d. 2018 blijkt dat de bewoners zich zorgen maken over verkeersbewegingen en parkeren (pagina 38). Er zijn veel opmerkingen gemaakt over de mogelijke uitbreiding van de Aldi. Deze wordt als niet wenselijk gezien omdat men bang is voor extra verkeersbewegingen van zowel laad- en losverkeer als van de bezoekers. Tevens is gevraagd waarom geen andere locatie in Putten gezocht wordt voor de ALDI (pagina 36).

Figuur 1: Bevoorradingsroute en magazijntree van Aldi



Bron: Google maps, bewerking Seinpost Adviesbureau

Figuur 2: De vier wegen van het bevoorradingsverkeer



Sprielderweg

Jacob Catsstraat

Bilderdijkstraat

Voorthuizerstraat

De capaciteit van de Sprielderweg (zuid) en de Voorthuizerstraat (west) voldoet goed voor de route van het bevoorradingsverkeer. De Jacob Catsstraat (oost) en de Bilderdijkstraat (noord) zijn veel smaller. Deze aanwonenden ervaren dagelijks overlast van het verkeer, en het levert onveilige situaties op voor voetgangers en fietsers. Bewoners parkeren de auto in de straat omdat die niet over een eigen parkeerplaats beschikken. Alternatieve aan- of afvoer routes in plaats van de Jacob Catsstraat en Bilderdijkstraat veroorzaken hetzelfde probleem qua overlast voor bewoners.

Inmiddels is voor de huidige locatie van Aldi en haar directe omgeving de Stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat opgesteld. Die is 1 november 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie geeft aan dat Aldi op de huidige locatie kan uitbreiden met 220 m². In de visie wordt voldaan aan de parkeerbehoefte met 19 extra parkeerplaatsen. De expeditie wordt overdekt. De visie lost het probleem van de locatie, de capaciteit van het buurtwegennet echter niet op. De bevoorrading is georiënteerd op de kruising Bilderdijkstraat-PC Hooftstraat waardoor een onoverzichtelijke en dus ongewenste situatie ontstaat. De blinde bevoorradingsgevel is georiënteerd aan de PC Hooftstraat, op de tegenover liggende woningen, ruimtelijk een ongewenste situatie, zowel voor de bewoners als voor het straatbeeld. Tenslotte is het aantal parkeerplaatsen wat hier gerealiseerd kan worden erg krap en voldoen deze niet of nauwelijks aan de gewenste maatvoering. De bewoners in de directe omgeving zullen overlast blijven ervaren van het auto- en bevoorradingsverkeer.

De genoemde stedenbouwkundige visie gaat in op een herontwikkeling van een groter gebied dan alleen de Aldi-locatie. Op aangrenzende locaties in de wijk Putten Zuid-Oost zouden voor Aldi dezelfde problemen ontstaan. Voor Aldi is de huidige locatie en directe omgeving geen toekomstbestendige oplossing voor een nieuwe supermarkt-vestiging. De Stedenbouwkundige visie Bilderdijkstraat biedt

hiervoor geen oplossing. Op deze binnenstedelijke locatie kan niet voldaan worden aan de ruimtelijke en veiligheidseisen van een nieuwe Aldi. Bij een grotere Aldi neemt de overlast verder toe, met meer klanten en meer bevoorrading. Het aantal expeditiewagens zal naar verwachting naar anderhalf keer toenemen. Het aantal autoklanten stijgt met gemiddeld 20-25%. De omliggende woonstraten zijn daar niet voor ingericht en ook niet op in te richten. De bewoners hebben zich meermalen (via de media) verweerd tegen de uitbreiding van de Aldi.

2. Ruimte in het centrum

De provincie stelt dat een bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt alleen mogelijk maakt binnen of aansluitend aan een winkelcentrum, tenzij vanwege bijzondere omstandigheden vestiging op zo'n locatie niet mogelijk is. Dit sluit ook aan op de gemeentelijke detailhandelstructuurvisie die verspreide bewinkeling wil ontmoedigen met als doel de gewenste concentratie van winkels. In de Laddertoets van Seinpost is op pagina 4 stilgestaan bij de ruimtelijke inpassing van een nieuwe Aldi binnen of aansluitend aan een bestaand winkelcentrum. De gemeente Putten kent slechts één winkelgebied en dat is het centrumgebied. Het volgende kaartje is afkomstig van de Detailhandelstructuurvisie Putten van 2016. Deze kaart wordt ook gebruikt in het Centrumplan Putten van 2016. Seinpost heeft de logo's toegevoegd van de zes supermarkten die momenteel in het centrumgebied gevestigd zijn, en de mogelijke nieuwe locatie van Boni². Die heeft het plan om te verhuizen van de Dorpsstraat naar de Gervenhof waarbij de huidige detailhandelsbestemming komt te vervallen ten behoeve van woningbouw³.

Figuur 3: Visie op de detailhandelstructuur van Putten-centrum



Bron: Detailhandelstructuurvisie Putten (2016), bewerking Seinpost Adviesbureau

² Dit plan is in de eerdere studies van Seinpost genoemd. De gemeente Putten heeft Boni gevraagd hun plan te onderbouwen. Hiervoor zijn contacten met Seinpost Adviesbureau.

³ Sanering van de detailhandelsbestemming van de huidige Boni-locatie blijkt uit de Notitie voor de commissie Ruimte van 24 mei 2018, agendapunt 9. Aan medewerking aan de herontwikkeling van de locatie Gervenhof / Achterstraat is de afbouw van de detailhandelsbestemming aan de Dorpsstraat 85-97 als randvoorwaarde meegegeven. Dit blijkt ook uit de intentieovereenkomst die 9 juli 2018 is ondertekend door BV Planontwikkeling Van de Kolk en de gemeente Putten.

De visie geeft aan dat de supermarkten op een enkele uitzondering na (Aldi), gevestigd zijn aan de randen van het kernwinkelgebied, zie de kaart. Ze zijn goed met de auto bereikbaar en er wordt de mogelijkheid geboden om ook de winkels in het kernwinkelgebied te bezoeken. Het centrumplan stelt dat er wordt gestreefd naar handhaving en zo mogelijk versterking van deze situatie.

Een nieuwe Aldi heeft op dit moment een standaardomvang van 1.200 m² wvo. Op basis van de CROW-normen van 6,2 per 100 m² bvo (m² wvo is normaliter 80%) zijn ruim 90 parkeerplaatsen nodig. Bij een omvang van minstens 25 m² per parkeervak (inclusief rijloper) komt dat samen met de winkel en expeditieruimte neer op een noodzakelijk grondoppervlak van circa 4.500 tot 5.000 m² bvo. Rondom het kernwinkelgebied en in het secundair winkelgebied ontbreekt die ruimte voor zo'n nieuwe Aldi. Aldi had al in de periode 2013-2017 meerdere centrumlocaties aan de orde gesteld in overleg met de gemeente Putten (zie Laddertoets van Seinpost 2018). Er zijn ook geen mogelijkheden als zo'n herontwikkelingslocatie zou grenzen aan een bestaande parkeerplaats (bron: www.putten.nl, met informatie over parkeren en blauwe zone). De grootste parkeerplaatsen zijn het Kerkplein / Fontanusplein (direct ten noorden van de Dorpsstraat met veel parkerende centrumbezoekers) en de omgeving Gervenhof. Bij de laatste zijn nu al PLUS, Lidl, Action en Dekamarkt gevestigd en waar Boni mogelijk nog bijkomt. Beide locaties zijn uitgebreid (onder andere tezamen met Boni) onderzocht echter bieden geen fysieke ruimte voor een extra supermarkt. De parkeerlocaties ten noorden van het Kerkplein namelijk Aker, gemeentehuis en politiebureau liggen buiten het kernwinkelgebied en ook buiten het secundair winkelgebied. Een nieuwe supermarkt aan een van die parkeerplaatsen zou te ver van het kernwinkelgebied liggen. De conclusie is dat er geen locatie beschikbaar is binnen een winkelgebied (het centrum) en ook niet binnen bestaand stedelijk gebied. Er is überhaupt ook weinig leegstand (zie onder 3). De enige optie is een locatie daarbuiten.

3. Effecten van de locatie Enghuusweg op het centrum

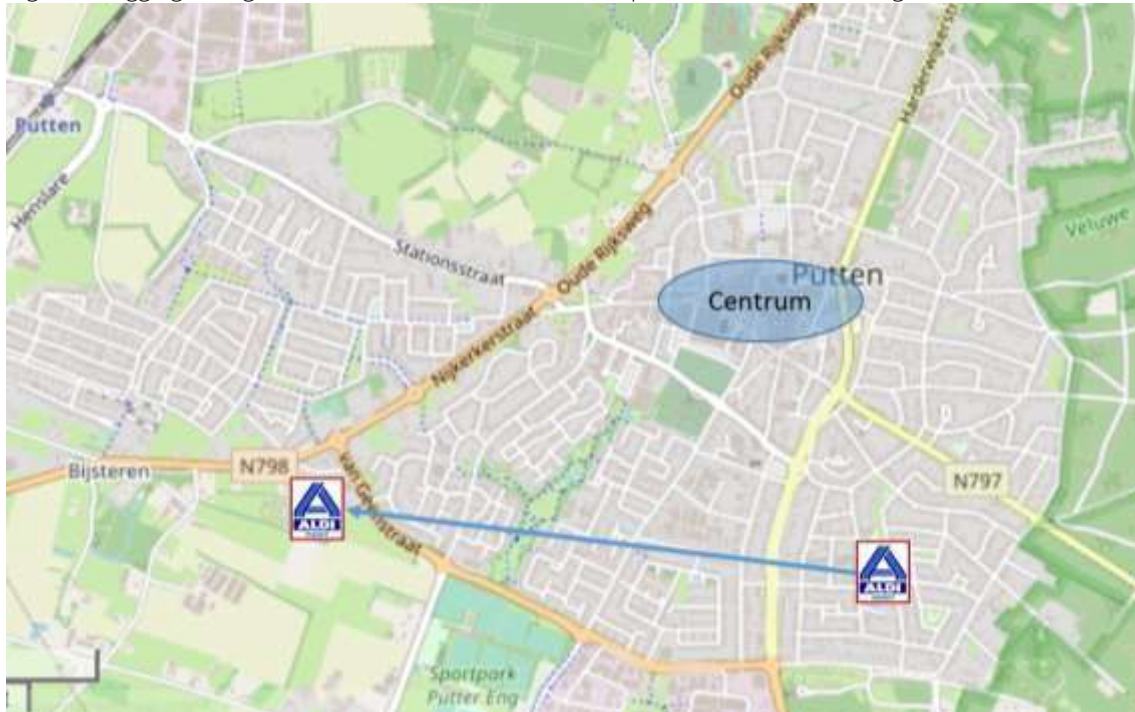
De beoogde locatie van Aldi ligt aan de Enghuusweg, net aan de rand van het stedelijk gebied, op de grens van het buitengebied. In de Laddertoets van Seinpost van mei 2018 is uitgebreid stilgestaan bij de locatieoverwegingen binnen of buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie Enghuusweg kan wel voldoen aan de specifieke ruimtelijke en veiligheidseisen van een nieuwe Aldi.

Als om de mogelijke effecten op het centrum gevraagd wordt dan gaat het met name om de detailhandelstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand.

Omdat op de oude locatie de huidige bestemming vervalt komt er per saldo 400 m² wvo supermarktruimte bij als Aldi verplaatst. Planologisch verandert er relatief weinig. De supermarkt krijgt de beschikking over de vereiste parkeercapaciteit en voldoet aan de bereikbaarheidseisen ten behoeve van een goede inpassing in de (directe) omgeving. De overlast op de huidige locatie komt te vervallen. De ene solitaire locatie wordt vervangen door de andere.

De effecten op het centrum kunnen als volgt ingeschat worden. Het centrum beschikt over zes supermarkten die allen aan de rand van het kernwinkelgebied liggen. Boni wenst te verplaatsen naar de Gervenhof waarmee het supermarktaanbod verder versterkt wordt. Het is niet de verwachting dat door de verplaatsing en uitbreiding van Aldi met 400 m² wvo er structuurverstoringen gaan optreden in het centrum. De trekkracht van het supermarktaanbod in het centrum blijft op peil, de overige winkels in het centrum zullen hierdoor weinig merken van de verplaatsing van Aldi.

Figuur 4: Ligging huidige en nieuwe Aldi in Putten en ten opzichte van het centrumgebied

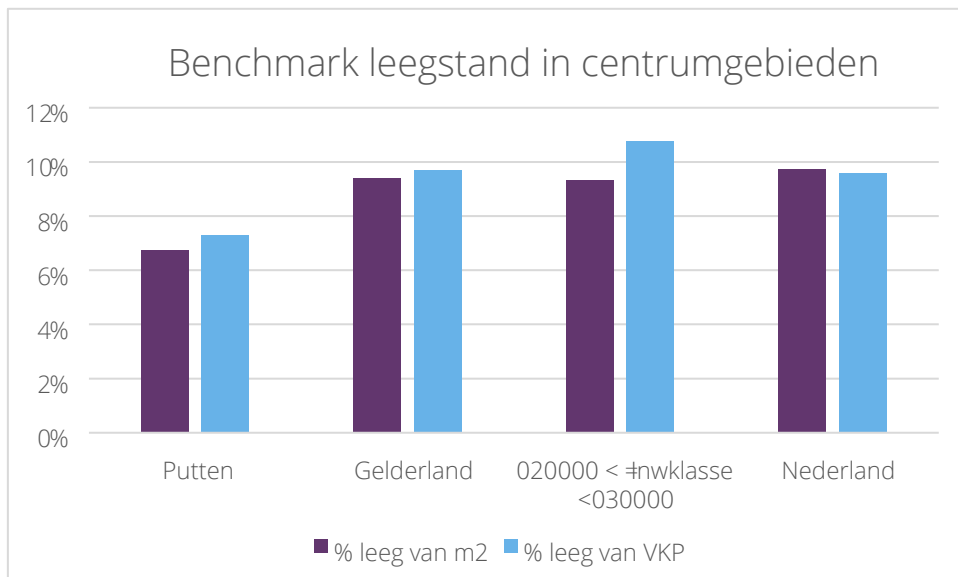


Bron: Openstreetmap.org, bewerking Seinpost Adviesbureau

In de ruimtelijke ordening gaat het niet primair om de verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven of winkelgebieden. Wel van belang is de consumentenverzorging: dat de consument kan blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau voor de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Per saldo zal dat voor alle inwoners van Putten blijven gelden. De huidige Aldi ligt op circa 800 meter ten zuidoosten van de rand van het centrum, de nieuwe Aldi op circa 1.200 meter ten zuidwesten van de rand van het centrum. De Aldi komt dus op iets grotere afstand van het centrum te liggen. De bewoners van Zuid-Oost behouden op een aanvaardbare afstand van de woonwijk voldoende supermarktaanbod. Dat zijn de supermarkten in het centrum. De nieuwe Aldi ligt circa 1.500 meter naar het westen. De bewoners van de verder weg gelegen westelijke uitbreidingswijken krijgen een supermarkt op kortere afstand van de woning: aan de rand van hun wijk zodat zij geen overlast zullen ervaren. Belangrijk hierbij is ook de in 2017 opgestelde Gebiedsvisie Nijkerkerweg die dit deel van Putten langzaam en op een zorgvuldige wijze een grotere woonfunctie geeft direct aansluitend op de bebouwde kom van Putten.

De effecten op de leegstand worden als volgt onderbouwd. Bij de leegstand gaat dan alleen om het centrumgebied omdat dit het enige winkelgebied van Putten is. Vandaar dat een korte benchmark is uitgevoerd om de leegstand in het centrumgebied te vergelijken met andere centrumgebieden: totaal in Gelderland, in woonplaatsen met 20.000-30.000 inwoners en in Nederland.

Figuur 5: Leegstand in Putten



Bron:

Locatus benchmarkverkenner, februari 2019

Uit de vergelijking met de andere centrumgebieden blijkt de leegstand in Putten-centrum met rond de 7% relatief gering. Dat geldt voor zowel het aantal verkooppunten als het metrage (leegstandsberekening volgens de definitie van Locatus). De leegstand ligt ongeveer een kwart lager dan het gemiddelde van vergelijkbare centrumgebieden. Naar verwachting is er een relatie tussen de geringe leegstand in Putten-centrum en de aanwezigheid van zes supermarkten in het centrum. Die zorgen namelijk voor de dagelijkse en wekelijkse trekkracht, zowel aan de west- als de oostzijde van het centrum. Als gevolg van de verplaatsing van Aldi zal de leegstand niet tot een zorgelijk of bovengemiddeld niveau stijgen, die kan is zeer gering.

Conclusies

Seinpost Adviesbureau heeft de drie vragen die de provincie aan Aldi en de gemeente Putten heeft gesteld beantwoord. Voor een nadere toelichting kan desgewenst afgestemd worden in een mondeling gesprek. Aangetoond is dat er geen oplossingen mogelijk zijn om een nieuwe Aldi te realiseren op de huidige locatie. Een nieuwe Aldi is niet inpasbaar in of rond het kernwinkelgebied. De effecten van een verplaatsing en uitbreiding van Aldi van de Bilderdijkstraat naar de Enghuusweg op het centrum zullen gering zijn.

Seinpost Adviesbureau
 April 2019