

Nota beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan "Thoelaverweg 2"

Inhoud

Blz.

1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	1
2.	Ontvangen zienswijzen	1
	Zienswijze 1: Provincie Zuid-Holland	2
	Zienswijze 2: Reclamant 1	5
	Zienswijze 3: Jumbo De Vette	7
	Zienswijze 4: Vastned Retail Nederland B.V.	7
	Zienswijze 5: Plus Bos	9
	Zienswijze 6: Reclamant 2	10
	Zienswijze 7: Reclamant 3	11
	Zienswijze 8: Bewonersvereniging Zuidspui	12
3.	Ambtshalve wijzigingen	12

Bijlage 1: Herinvulling Slagveld 2/3 Brielle, Ruimtelijk-economische toets

Bijlage 2: Brief reactie Ahold zienswijze "Thoelaverweg 2"

1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan "Thoelaverweg 2" wordt geregeld door in het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage te leggen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Thoelaverweg 2" heeft met ingang van 28 juni 2013 tot en met 8 augustus 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn acht zienswijzen ingediend.

Deze nota bevat de naar voren gebrachte zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. De zienswijzen worden samengevat, maar dit betekent niet dat de onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. Tot slot wordt aangegeven of de zienswijzen, dan wel delen van de zienswijze, aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De persoons- en adresgegevens van de reclamanten zijn geanonimiseerd voor zover dit privépersonen betreft.

2. Ontvangen zienswijzen

Binnen de zienswijzentermijn zijn voor het ontwerpbestemmingsplan "Thoelaverweg 2" van de gemeente Brielle acht zienswijzen ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

1. Provincie Zuid-Holland, Zuid-Hollandplein 1 te Den Haag, 23 juli 2013, ontvangen 26 juli 2013;
2. Reclamant 1, bewoner gemeente Brielle, 25 juli 2013, ontvangen 26 juli 2013;
3. Jumbo De Vette, Thoelaverweg 1 te Brielle, pro forma 30 juli 2013, ontvangen 31 juli 2013, aangevuld 4 september 2013, ontvangen 5 september 2013;
4. Vastned Retail Nederland B.V., Lichtenauerlaan 130 te Rotterdam, pro forma 7 augustus 2013, ontvangen 8 augustus 2013, aangevuld 21 augustus 2013, ontvangen 22 augustus 2013;
5. Plus Bos, Reede 36 te Brielle, 5 augustus 2013, ontvangen 7 augustus 2013;
6. Reclamant 2, bewoner gemeente Brielle, 7 augustus 2013, ontvangen 7 augustus 2013;
7. Reclamant 3, bewoner gemeente Brielle, 6 augustus 2013, ontvangen 7 augustus 2013;
8. Bewonersvereniging Zuidspui, gemeente Brielle, pro forma 8 augustus 2013, ontvangen 8 augustus 2013, aangevuld 30 augustus 2013, ontvangen 2 september 2013.

De bovenstaande zienswijzen zijn allen tijdig ontvangen.

Zienswijze 1: Provincie Zuid-Holland

- a) De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het plan voor wat betreft artikel 4 'Detailhandel' in strijd is met het provinciaal belang (artikel 9, lid 1 van de Verordening Ruimte) omdat de locatie aan de Thoelaverweg 2 buiten de bestaande winkelconcentratie in het centrum van Brielle is gelegen en niet binnen een nieuw wijkgebonden winkelcentrum. Het plan valt ook niet onder de uitzonderingsregels zoals opgenomen in artikel 9, lid 2 van de Verordening Ruimte. De opvatting dat de Thoelaverweg vanwege de ligging op een centrale locatie aan de entree van de historische Vesting beschouwd kan worden als gelegen binnen het centrumgebied van Brielle deelt de provincie niet.

Beantwoording

De onderbouwing in de inspraaknotitie wordt als herhaald en ingelast beschouwd. In aanvulling daarop het volgende. In de notitie 'Beleid Detailhandelsstructuur' van de Stadsregio Rotterdam wordt Brielle aangemerkt als behorend bij de categorie 'lokaal verzorgende centra'. Deze lokaal verzorgende centra functioneren vooral als aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen, frequent benodigd niet-dagelijks winkelaanbod (textiel, huishoudelijke artikelen) en aanvullend een beperkt recreatief winkelaanbod. Nadrukkelijk wordt vermeld dat Brielle in deze categorie het enige centrum is, die ook dankzij ligging en cultuurhistorische kwaliteiten een toeristische functie vervult. Reden te over om te veronderstellen dat van een groot risico op leegstand in Brielle geen sprake is. Temeer, omdat in dezelfde notitie gewag wordt gemaakt van een positieve bevolkingsontwikkeling in de regio Rotterdam die zich concentreert in onder andere Brielle. De aanleiding voor het aanscherpen van het detailhandelsbeleid is voor Brielle dan ook niet van toepassing. Welbeschouwd heeft het onderhavige bestemmingsplan slechts een verplaatsing van een supermarkt voor ogen, waarmee gezegd is dat het niveau van detailhandelsfuncties voor Brielle gehandhaafd blijft.

In januari 2014 zijn de ruimtelijk-functionele effecten van de verplaatsing van de Albert Heijn supermarkt in beeld gebracht door Bureau Ruimtelijke Planning bv (16 januari 2014, zie bijlage 1). In het rapport is de toegevoegde waarde van het behouden van de detailhandelsbestemming op het Slagveld 2/3 voor het functioneren van het centrumgebied van Brielle onderzocht. De conclusie luidt dat het behouden van de detailhandelsbestemming uit distributief oogpunt is te verantwoorden, mits ingevuld met non-food aanbod.

De zienswijze stelt de voorgenomen locatie ter discussie als gelegen binnen het centrumgebied van Brielle. Artikel 9 van de Verordening Ruimte rept in dezen over gronden die gelegen zijn buiten de bestaande winkelconcentraties. In het bestemmingsplan is afdoende aangetoond dat de locatie onderdeel is van een voorzieningszone, die een schakelfunctie vervult tussen de vesting van Brielle en de naastgelegen woonwijk Nieuwland. In die zin kan de locatie niet worden geduid als een perifere locatie of een bedrijventerrein. De locatie maakt op de functiekaart van de Visie op Zuid-Holland deel uit van de legenda eenheid 'Stads- en dorpsgebied' en op de kwaliteitskaart van de legenda eenheid 'Dorpskern'. Strikt genomen maakt het plangebied geen deel uit van de vesting van Brielle. Daarmee is niet gezegd dat de locatie geen onderdeel is van de bestaande winkelconcentraties. De aanwezigheid van een andere supermarkt in de directe

nabijheid van de locatie veronderstelt het tegendeel. Ook op dit punt is de aanleiding voor het aanscherpen van het detailhandelsbeleid voor Brielle niet van toepassing. Immers, de supermarkt wordt niet verplaatst naar de periferie of een bedrijventerrein.

De Verordening Ruimte kent een aantal inhoudelijke bepalingen waarlangs een nieuwe ontwikkeling moet worden getoetst geschaard onder de 'ladder van duurzame ontwikkeling'. De voornaamste stelt, dat voor de herstructurering-, intensivering- of transformatieontwikkelingen bij voorkeur locaties moeten worden benut binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied. De locatie uit onderhavig bestemmingsplan valt binnen de actuele bebouwingscontour van de Provinciale Structuurvisie en voldoet dus ruimschoots aan dit criterium. Bovendien betreft het een locatie waarop in de huidige situatie een garagebedrijf is gevestigd met een benzinestation met LPG. Een functie die aldaar ruimtelijk en functioneel onwenselijk is. Het is er ons veel aangelegen deze situatie te verbeteren. De realisatie van een supermarkt op deze plek maakt dat mogelijk. Daarmee wordt voor de verplaatsing van een milieugevoelige functie een duurzame oplossing geboden.

De Stadsregio Rotterdam heeft in haar 'Beleid Detailhandelstructuur' op basis van de 'ladder van duurzame ontwikkeling' criteria opgesteld waaraan een initiatief moet voldoen. Deze zijn opgenomen in de volgende stappen, hierna te noemen 'de detailhandelsladder'. Aan nieuwe winkelontwikkelingen wordt in principe beleidsmatig meegewerkt als:

1. De initiatiefnemer aan kan tonen dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur heeft. De argumenten dienen van ruimtelijke aard te zijn, bijvoorbeeld grootschaligheid/ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid en parkeren en bevoorrading.
2. Aangetoond kan worden dat de locatie een versterking betekent van de bestaande detailhandelslocaties.
3. Aangetoond kan worden dat het initiatief geen (blijvende) negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur. Onder negatieve effecten wordt in ieder geval verstaan dat de keuzemogelijkheden voor de inwoners van een gemeente onaanvaardbaar afnemen.

Sub 1. De meerwaarde van de verplaatsing van de supermarkt naar de Thoelaverweg ligt besloten in de verbetering van de bereikbaarheid van de supermarkt voor zowel het winkelend publiek als de bevoorrading. Op de huidige locatie aan het Slagveld in de vesting heeft de exploitatie van een supermarkt van een dergelijke omvang, nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid en de belevingskwaliteit van de omgeving. Los van de vraag of een dergelijk grootschalig bouwvolume zich verhoudt tot de schaal en maat en korrelgrootte die voor de middeleeuwse vesting kenmerkend is.

Sub 2. De Thoelaverweg is een strategische locatie op de overgang tussen de vesting en de zuidoostelijk gelegen uitbreidingswijken van de gemeente. Door de concentratie van twee publiekstrekkers op deze plek wordt de ruimtelijk-functionele structuur aanmerkelijk verbeterd. Dit zal een grotere aantrekkende werking hebben op het winkelend publiek. Ervaring met de ontwikkeling van de andere supermarkt in het schootsveld leert, dat in de spin-off van een bezoek aan

de supermarkt veel publiek ook een bezoek aflegt aan de winkels in de vesting. Bijkomend voordeel is dat de auto buiten de vesting blijft geparkeerd.

Sub 3. De verplaatsing van de supermarkt heeft geen negatief effect op de keuzemogelijkheid van de bewoners van Brielle. Door de betere bereikbaarheid zullen burgers uit het buitengebied van de gemeente eerder geneigd zijn een bezoek aan deze supermarkt te brengen. De keuzemogelijkheid is daarmee alleen maar groter geworden.

Het regionaal detailhandelsbeleid moet leiden tot een optimale verzorging voor de consument in de regio. Dit betekent de juiste functie op de juiste plek voor de consument, met een heldere en evenwichtige voorzieningenstructuur, mede door het benutten van kansen voor gebiedsontwikkelingen, het inzetten van dynamiek voor herstructurering en modernisering van de winkelgebieden en het nastreven van clustering van detailhandel.

Uitgaande van bovenstaande uiteenzetting kan worden geconcludeerd dat aan dit beleid met de verplaatsing van de supermarkt naar de Thoelaverweg, allereerst wordt voldaan. De vrees van de provincie dat één en ander gepaard zal gaan met leegstand en daarmee de teloorgang van Brielle als winkelconcentratiegebied is daarmee afdoende weerlegd.

Instemming met beantwoording zienswijze en toezegging onderzoek naar herbestemmen ongebruikte detailhandelsbestemmingen

De provincie Zuid-Holland heeft net als de gemeente Brielle altijd de intentie om in een vroegtijdig stadium in overleg te treden over ontwikkelingen om tot een goede ruimtelijke ordening van het grondgebied te komen. De gedeputeerde van de provincie Zuid-Holland heeft daarom ter plaatse het specifieke karakter van de locatie bekeken. In navolging daarvan heeft op 17 april 2014 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen de gedeputeerde en een afvaardiging van ons college van burgemeester en wethouders van Brielle.

De gedeputeerde heeft kenbaar gemaakt zich in de beantwoording van de zienswijze te kunnen vinden. De locatie aan de Thoelaverweg 2 ligt in de aanloopstraat naar de winkelstraten in de Vesting waarlangs reeds een supermarkt gevestigd is en is daarmee onderdeel van het winkelconcentratiegebied. Ook wordt in het rapport met de ruimtelijke-economische toets voor de herinvulling van het Slagveld 2/3 (bijlage 1) voldoende onderbouwd dat de verplaatsing van de supermarkt en het behouden van de detailhandelsbestemming op de locatie Slagveld 2/3 uit distributief oogpunt is te verantwoorden. De afspraak is gemaakt dat de huidige Albert Heijn locatie aan het Slagveld bij een volgende herziening van het bestemmingsplan "Vesting" zal worden herbestemd tot detailhandel in niet-dagelijkse artikelen.

Tijdens dit overleg is tevens de ongebruikte detailhandel buiten het bestaand winkelconcentratiegebied ter sprake gekomen. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan "Vesting" hebben alle panden aan de Voorstraat, Nobelstraat, Vischstraat, Turfkade en andere zijstraten in het toen beoogde concentratiegebied de bestemming 'centrum'. In theorie wordt hierdoor circa 30.000 m² detailhandel mogelijk gemaakt in het kernwinkelgebied. De praktijk laat echter zien dat de residentiële functie een belangrijk deel van dit potentieel wegneemt (circa één derde) en uit de meest recente Locatus-gegevens blijkt dat er in het gebied met

centrumbestemming circa 9.337 m² winkelvloeroppervlakte aan detailhandel is gevestigd. Dit betekent dat er in het centrumgebied ongeveer één derde van het oppervlak wordt gevuld met wonen, één derde met winkels en één derde wordt ingevuld door andere functies dan detailhandel of wonen (oftewel horeca en diensten). Afgesproken is dat een aantal ongebruikte detailhandelsbestemmingen bij een volgende herziening van het bestemmingsplan "Vesting" worden gewijzigd in een andere passende bestemming conform het dan feitelijke gebruik van de desbetreffende gronden. Ter structuurverbetering van het centrum zal de gemeente een oppervlakte van ten minste 2.000 m² aan ongebruikte detailhandelsbestemmingen buiten het bestaand winkelconcentratiegebied van bestemming wijzigen zodat het winkelareaal niet zal groeien door toevoeging van de detailhandelsbestemming aan de Thoelaverweg 2.

Met in achtneming van het voorgaande heeft de gedeputeerde kenbaar gemaakt geen gebruik te zullen maken van een reactieve aanwijzing zoals bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tegen het bestemmingsplan "Thoelaverweg 2", nu ingestemd kan worden met de beantwoording van de zienswijze.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Zienswijze 2: Reclamant 1

- a) De reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met artikel 9, lid 1 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland omdat de locatie aan de Thoelaverweg 2 buiten de bestaande winkelconcentratie in het centrum van Brielle is gelegen en niet binnen een nieuw wijkgebonden winkelcentrum.
- b) De reclamant geeft aan dat het plan binnen het beschermde stadsgezicht van Brielle valt, te weten de zogeheten zone C, die ziet op het schootsveld rond de Vesting. Binnen zone C zijn volgens de toelichting op het besluit tot aanwijzing van Brielle als beschermd stadsgezicht de bouwhoogte en de structuur van de straten van belang. De locatie voor de nieuwe supermarkt aan de Thoelaverweg 2 is vergelijkbaar met de locatie van de Jumbo supermarkt. Zo zou op de locatie van de Jumbo supermarkt eveneens bebouwing hebben gestaan. Reclamant stelt dat vanwege het cultuurhistorisch waardevolle schootsveld bebouwing ten minste een aanzienlijk kleinere oppervlakte behoort te krijgen en zeker niet tot een hoogte van 6 meter, laat staan 10 meter, opgericht moet kunnen worden.
- c) De reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening gehouden wordt met de landschappelijke waarden en met zijn woon- en leefklimaat. In ieder geval is ten onrechte niet gegarandeerd dat de bebouwing daadwerkelijk zal worden ingeplant, terwijl dit op grond van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan wel nadrukkelijk een voorwaarde is.
- d) De reclamant stelt dat het verkeerskundig onderzoek door Mobycon van 5 juni 2013 onzorgvuldig is omdat zij geen onderzoek heeft gedaan naar de feitelijke verkeersintensiteit op de Thoelaverweg. Nu is niet uitgesloten dat de toename van het verkeer tot gevolg heeft dat de maximale capaciteit wordt bereikt of overschreden.

Beantwoording

- a) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 1 onder a.
- b) Het plangebied is inderdaad gelegen binnen het gebied dat staat aangemerkt als zone C. Binnen deze zone is de hoofdstructuur van de straten en de hoogtes van de bebouwing van belang. De locatie is tevens gelegen in het schootsveld. Het uitgangspunt van het schootsveld is dat het een onbebouwd gebied is. Echter nu in het plangebied reeds bebouwing aanwezig is, slechts deels tot twee bouwlagen hoog, is de ontwikkeling toelaatbaar. Bovendien betreft het een locatie waarop in de huidige situatie een garagebedrijf is gevestigd met een benzinestation met LPG. Een functie die aldaar ruimtelijk en functioneel onwenselijk is.
- Bij het ontwerp van de geplande bebouwing is expliciet aandacht besteed aan de vormgeving en de materialisering van het gebouw en het terrein. Daar waar een tweede bouwlaag wordt toegestaan is expliciet aansluiting gezocht bij de cultuurhistorie door een ontwerp toe te passen van houten 'huisjes' als opstallen bovenop het groene dak van de supermarkt. Immers in het verleden werden alleen houten opstallen geplaatst die snel verwijderd konden worden om plaats te maken voor het geschut. Vanaf de Brielse stadswallen, die ook vandaag de historische vorm hebben, kon de Vesting verdedigd worden tegen troepen die uit het oosten kwamen.
- Opgemerkt moet worden dat ter plaatse van de Jumbo aan de Thoelaverweg 1 al decennia geen grootschalige bebouwing heeft gestaan. Op de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied Vierpolders" uit 1979 is op de ondergrond wel bebouwing weergegeven, echter geen bouwvlak, waarmee deze bebouwing in dit bestemmingsplan werd weg bestemd. In het daarop volgende bestemmingsplan "Landelijk gebied Vierpolders" uit 1988 was geen bebouwing meer opgenomen op de ondergrond van de plankaart.
- c) In de toelichting staat verwoord dat de landschappelijke inpassing mede wordt vormgegeven door het realiseren van een groen dak. Daar waar mogelijk worden langs de randen en op het parkeerterrein bomen geplant die aansluiten bij de reeds bestaande vegetatie in de omgeving. In de verbeelding en de regels, het juridisch kader van het bestemmingsplan, worden bomen niet individueel bestemd. Het groen is nu mogelijk gemaakt door deze op te nemen in artikel 3, lid 3.1 onder b en artikel 4, lid 4.1 onder d. De landschappelijke inpassing is onderdeel van het toetsingskader bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal het ontwerp opnieuw voorgelegd worden aan de monumentencommissie. De monumentencommissie heeft de landschappelijke inpassing al in een eerder stadium in haar advies betrokken en zal het ontwerp aan haar eerdere advisering toetsen en dit bij haar eindoordeel betrekken.
- d) Er zijn inderdaad geen feitelijke metingen naar de verkeersintensiteit uitgevoerd. Om de verkeersaantrekkende werking op zorgvuldige wijze te bepalen kan gebruik gemaakt worden van de CROW-kengetallen; dit is een veel gebruikte en algemeen erkende methode. Bij het verkeerskundig onderzoek van Mobycon is voor deze methode gekozen door uit te gaan van de landelijke richtlijnen voor de verkeersaantrekkende werking die opgenomen zijn in CROW-publicaties. Daarmee is het onderzoek zorgvuldig uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.

Zienswijze 3: Jumbo De Vette

- a) De reclamant stelt dat de bouwmassa met het ontwerpbestemmingsplan meer wordt geconcentreerd en dat de toegestane te bebouwen oppervlakte per saldo is vergroot. Daarmee is de beoogde ontwikkeling in strijd met het uitgangspunt van minimale bebouwing in het schootsveld. Er wordt daarmee niet voldaan aan het criterium dat het schootsveld zoveel mogelijk open en transparant moet blijven. Nu de Jumbo supermarkt wel aan dit criterium werd gehouden, is sprake van ongelijke behandeling.

Beantwoording

- a) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 2 onder b.
Daarnaast wordt opgemerkt dat, in tegenstelling tot het perceel Thoelaverweg 1, er op het perceel Thoelaverweg 2 reeds bestaande bouwtitels aanwezig zijn om tot 1.850 m² aan bebouwing te realiseren. De uitgangspunten voor de bouw van een supermarkt boven- of wel ondergronds is in deze dan ook anders dan in het bedoelde geval van de Jumbo supermarkt. Er is door dit verschil in uitgangspunten van de bedoelde percelen in deze geen sprake van rechtsongelijkheid.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanpassing.

Zienswijze 4: Vastned Retail Nederland B.V.

- a) De reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met artikel 9, lid 1 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland omdat de locatie aan de Thoelaverweg 2 buiten de bestaande winkelconcentratie in het centrum van Brielle is gelegen en niet binnen een nieuw wijkgebonden winkelcentrum. Het plan valt ook niet onder de uitzonderingsregels zoals opgenomen in artikel 9, lid 2 van de Verordening Ruimte. De reclamant stelt daarbij dat conform artikel 9, lid 4 van de Verordening Ruimte ten onrechte geen distributieplanologisch onderzoek is opgesteld, tevens is nagelaten een advies uit te laten brengen door het Regionaal Economisch Overleg (REO). Ook is het bepaalde in artikel 21, lid 3 van de Verordening Ruimte is niet van toepassing nu de bestemmingen van het vigerende bestemmingsplan niet vergelijkbaar zijn met de voorgenomen bestemming in het ontwerpbestemmingsplan.
- b) De reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan een aanzienlijk grotere supermarkt toestaat dan de bestaande supermarkt aan het Slagveld 2/3. Inzichtelijk moet worden hoe groot de bestaande supermarkt aan het Slagveld 2/3 is, want bij een grotere vloeroppervlakte is er sprake van een vergroting/uitbreiding.
- c) Artikel 4.2 van de regels staat een bebouwd oppervlak van maximaal 1.850 m² toe, waarbij ten hoogste één bouwlaag wordt toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Echter daar waar de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt

staan de regels twee bouwlagen toe. Dit betekent dat de bruto vloeroppervlakte van de nieuwe supermarkt meer dan 2.000 m² mag bedragen.

- d) Het begrip bouwlaag is niet gedefinieerd. Gelet daarop wordt ingevolge artikel 6.1.2 geconcludeerd dat een ondergrondse kelderverdieping wordt toegestaan van maximaal 1.850 m², wat zou neerkomen op een supermarkt van bijna 4.000 m² bruto vloeroppervlakte.
- e) De reclamant stelt dat de vigerende bestemming 'detailhandel' op de locatie Slagveld 2/3 niet de mogelijkheid beperkt om er een supermarkt te vestigen. Privaatrechtelijk regelen dat bij vertrek van de supermarkt van het Slagveld 2/3 naar de Thoelaverweg 2, er op de oude locatie zich geen nieuwe supermarkt mag vestigen is onvoldoende. Alleen met een wijziging van het bestemmingsplan van de locatie Slagveld 2/3 is voor iedereen, belanghebbenden maar ook eventuele nieuwe eigenaren, helder dat het niet is toegestaan om één of meer supermarkten te vestigen.
- f) De reclamant verzoekt in de regels in artikel 4.1 onder a op te nemen dat er uitsluitend en maximaal één supermarkt is toegestaan. Of ten minste moet in de toelichting worden verklaard dat een distributieplanologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht aangezien het areaal aan supermarkten niet toeneemt.

Beantwoording

- a) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 1 onder a.
Daarnaast is terecht gesteld dat de maatvoering in het bestemmingsplan zou suggereren dat er een distributieplanologisch onderzoek en een REO-advies noodzakelijk is. In de regels zal worden opgenomen dat het bruto vloeroppervlak de 2.000 m² niet mag overschrijden. Daarmee is de oppervlakte niet groter dan 2.000 m² en is een distributieplanologisch onderzoek en een REO-advies niet noodzakelijk.
- b) Op het Slagveld 2/3 is op dit moment een Albert Heijn supermarkt gevestigd met een winkelvloeroppervlakte van 1.264 m². De totale vloeroppervlakte bedraagt 1.786 m², met een begane grond van 1.515 m² en een verdieping van 271 m². De locatie aan de Thoelaverweg 2 biedt ruimte voor een grotere winkelvloeroppervlakte en er is dan ook sprake van een uitbreiding. De mogelijkheid tot uitbreiding is één van de afwegingen van Ahold geweest om de supermarkt te verplaatsen. Wij zien geen aanleiding om de oppervlakte te beperken.
- c) Het ontwerpbestemmingsplan staat voor de supermarkt een bebouwd oppervlak toe van 1.850 m². Hierbij is één bouwlaag toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Slechts op een klein gedeelte van het gebouw is ten behoeve van de algemene ruimte een tweede bouwlaag toegestaan met een bouwhoogte tot 10 meter. Hier komen onder andere de kantine en het kantoor. Op de verbeelding is dit gedeelte binnen het bouwvlak weergegeven met een stippellijn waarin de maatvoering is genoemd en heeft een oppervlakte van circa 280 m². Per abuis komt deze oppervlakte niet overeen met de oppervlakte uit het vooroverleg plan, waarop de exploitatieovereenkomst is gebaseerd. De verbeelding zal aangepast worden waarbij de oppervlakte wordt beperkt tot 149 m². In de regels zal worden opgenomen dat het bruto vloeroppervlak de 2.000 m² niet mag overschrijden. Daarmee wordt de oppervlakte van 2.000 m² niet overschreden.

- d) Het begrip bouwlaag is in de begrippenlijst toegevoegd en omschreven als 'een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of dakbalken is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder'. Dienovereenkomstig wordt in artikel 6.1.2 aangevuld dat het ondergrondse bouwwerk niet als bouwlaag kan dienen waarin detailhandel wordt bedreven.
- e) Terecht wordt gesteld dat de detailhandel op de locatie Slagveld 2/3 niet wordt beperkt met het voorliggende bestemmingsplan. Bij brief van 10 oktober 2013 heeft Ahold uitgesproken dat bij de interne goedkeuring vanuit Ahold expliciet de voorwaarde is gesteld dat de huidige Albert Heijn supermarkt aan het Slagveld te Brielle niet meer zal worden ingevuld met een andere supermarkt of foodretailpartij (zie bijlage 2). Tevens blijkt uit de ruimtelijk-economische toets 'Herinvulling Slagveld 2/3 Brielle' dat er voldoende ruimte is voor niet-dagelijkse trekkers (zie bijlage 1). Wij kunnen de uitkomsten van de ruimtelijk-economische toets onderschrijven. Bij een volgende herziening van het bestemmingsplan "Vesting" zal de locatie Slagveld 2/3 worden herbestemd tot detailhandel in niet-dagelijkse artikelen.
- f) Uit de toelichting blijkt dat het de verplaatsing van de bestaande supermarkt aan het Slagveld 2/3 naar het perceel Thoelaverweg 2 betreft. De toename aan areaal van de ontwikkeling overschrijdt niet de 2.000 m², waardoor er geen distributieplanologisch onderzoek noodzakelijk is. Conform de toelichting en overeenkomstig de zienswijze wordt in artikel 4.1 onder a nader gespecificeerd dat er maximaal één supermarkt zich mag vestigen op de beoogde locatie.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Het bestemmingsplan behoeft op een aantal punten aanpassing.

Zienswijze 5: Plus Bos

- a) De reclamant stelt dat de vigerende bestemming 'detailhandel' op de locatie Slagveld 2/3 niet de mogelijkheid beperkt om er een supermarkt te vestigen. Privaatrechtelijk regelen dat bij vertrek van de supermarkt van Slagveld 2/3 naar de Thoelaverweg 2 er op de oude locatie zich geen nieuwe supermarkt mag vestigen is onvoldoende. Alleen met een wijziging van het bestemmingsplan van de locatie Slagveld 2/3 is voor iedereen, belanghebbenden maar ook eventuele nieuwe eigenaren, helder dat het niet is toegestaan om één of meer supermarkten te vestigen.

Beantwoording

- a) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 4 onder e.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Zienswijze 6: Reclamant 2

- a) De reclamant geeft aan dat de verplaatsing van de supermarkt de verkeersproblematiek in de binnenstad niet structureel oplost en het plan niet in een breder ontwikkelingsperspectief geplaatst is, zoals vastgesteld in provinciale en gemeentelijk beleidsstukken, zoals het gebiedsprofiel voor Voorne-Putten.
- b) De reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met het detailhandelsbeleid van de provincie (artikel 9, lid 1 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland), omdat de locatie aan de Thoelaverweg 2 buiten de bestaande winkelconcentratie in het centrum van Brielle is gelegen en niet binnen een nieuw wijkgebonden winkelcentrum.
- c) De reclamant stelt dat de "foodsector" nagenoeg geheel uit de binnenstad onttrokken wordt door de verplaatsing van de supermarkt en de aantrekkende werking voor het overige winkelbestand zo goed als verdwijnt. Juist zou ingezet moeten worden op een assortimentsvergroting die extra trekkracht aan het winkelmilieu in de binnenstad geeft.
- d) De reclamant geeft aan concrete bezwaren te hebben tegen de gekozen locatie vanwege de aard van de functie op de rand van het landelijk gebied en de ligging midden in het schootsveld, mede met oog op de bouwhoogte. Daarnaast heeft de inrichting van het voorterrein een zeer versteend karakter met mogelijke reclame-uitingen en dit visuele beeld past niet bij de entree van de binnenstad.
- e) De reclamant stelt dat de in- en uitritten een zeer onoverzichtelijke verkeerssituatie op zal leveren voor fietsers en voetgangers.
- f) De reclamant geeft een alternatief aan waarbij de supermarkt in de binnenstad wordt behouden en het plangebied wordt ingericht met een woonensemble in het groen.

Beantwoording

- a) De verkeersproblematiek is slechts één reden om medewerking aan het voorliggende plan te verlenen. Dit is in paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan nader beargumenteerd. Met name het logistieke verkeer naar het laad- en lospunt evenals het autoverkeer van en naar het parkeerterrein van de supermarkt heeft grote invloed op de verkeersveiligheid en de cultuurhistorische waarde van de kleinschalige vestingstructuur. Daarnaast is de gehele ontwikkeling in een breder perspectief geplaatst waarin de herontwikkeling van de ongewenste bestemming ter plaatse voor een garagebedrijf kon worden aangepakt en waarbij ook de herinvulling van het Slagveld 2/3 is betrokken. Zie ook de paragrafen 2.1 en 5.3 uit de toelichting op het bestemmingsplan en bijlage 1 met de Ruimtelijk-economische toets 'Herinvulling Slagveld 2/3 Brielle'.
- b) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 1 onder a.
- c) In ruimtelijk-functionele zin is de verplaatsing van de supermarkt naar de Thoelaverweg wenselijk en betekent het een kwaliteitsverbetering voor het hele centrumgebied van Brielle. Met de relocatie annex vergroting kan de supermarkt een plaats- en regioverzorgende functie beter vervullen, wat ook het centrum van Brielle ten goede komt. Een herinvulling met een niet-dagelijkse trekker op Slagveld 2/3 is wenselijk, als verbindend element tussen de dagelijkse trekkers buiten de vesting en het kernwinkelgebied. Deze niet-dagelijkse trekkers zullen gericht zijn op de "non-foodsector".

- d) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 2 onder b en c.
- e) Op verzoek van de commissie Grondgebied is – in aansluiting op dit onderdeel van de zienswijze – het ROV Zuid-Holland verzocht een nader onderzoek uit te laten voeren naar de veiligheid voor fietsers en voetgangers. Dit advies is op 18 juli 2013 door het ROV Zuid-Holland uitgebracht en bij het opstellen van dit bestemmingsplan betrokken. Het ROV Zuid-Holland adviseert het volgende:
- Overwogen moet worden of het mogelijk is de extra uitrit vanaf het parkeerterrein te laten vervallen. Deze uitrit ligt vlakbij de plaats waar fietsers en eventueel voetgangers moeten oversteken. Deze extra uitrit vanaf het parkeerterrein is verwarrend voor fietsers vanuit Brielle die naar de supermarkt gaan. Ze moeten te veel richtingen tegelijk in de gaten houden.
 - Als de extra uitrit zou kunnen vervallen kunnen twee stukjes trottoir met elkaar verbonden worden. Dit geeft meer rust voor de voetgangers.
 - De oversteek voor fietsers en voetgangers zou aangegeven kunnen worden door drie zogenaamde kanalisatiestrepen, waarbij een strook voor fietsers en een strook voor voetgangers gevormd wordt. Dit betekent dat fietsers en voetgangers geen voorrang hebben bij het oversteken. Ze moeten zelf goed opletten en dat is veiliger.
 - Breng geen blokmarkering aan voor het oversteken. Dit zou de indruk kunnen wekken dat fietsers voorrang hebben en dat is niet zo.
 - Haaientanden komen niet in de plaats van blokmarkering, maar zijn aanvullend. In het kader van een bestemmingsplan is dit een detailopmerking.

Het advies van de ROV Zuid-Holland zal worden betrokken bij de vergunningverlening, maar heeft geen gevolgen voor de regels of verbeelding bij het bestemmingsplan, nu de toegangswegen binnen de bestemming 'detailhandel' zijn toegestaan maar niet nader zijn gespecificeerd.

- f) Voorafgaande aan dit bestemmingsplan heeft een lang traject plaatsgevonden om de voorliggende locatie een goede inpassing te geven, waarbij verschillende mogelijke bestemmingen de revue hebben gepasseerd. Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Zienswijze 7: Reclamant 3

- a) De reclamant geeft aan dat de vesting met oog op het beschermd stadsgezicht zo veel mogelijk onaangetast dient te blijven waardoor de nieuwbouw zo ver mogelijk van Brielle en zijn toegangsweg gepositioneerd zou moeten worden en het gebouw laag moet worden gehouden.

Beantwoording

- a) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 2 onder b.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

Zienswijze 8: Bewonersvereniging Zuidspui

- a) De reclamant signaleert dat de gemeente verantwoordelijk is om erop toe te zien dat de inrichting van het plan wordt uitgevoerd zoals deze is beoogd.
- b) De reclamant geeft aan dat de tweede bouwlaag door de hoogte en het aanzicht beeld verstorend is.
- c) De reclamant spreekt de zorg uit dat door het verplaatsen van de supermarkt de "foodsector" nagenoeg geheel uit de binnenstad verdwijnt, terwijl met name de oudere bewoners hiervan afhankelijk zijn.
- d) De reclamant stelt dat de in- en uitritten een zeer onoverzichtelijke verkeerssituatie op zal leveren voor fietsers en voetgangers.

Beantwoording

- a) Terecht is opgemerkt dat de gemeente erop moet toezien dat het plan wordt uitgevoerd zoals deze is beoogd. Dit deel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 2 onder b.
- c) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 6 onder c.
Dat de oudere bewoners van de vesting afhankelijk zijn van een supermarkt in de winkelconcentratie wordt erkend, maar ook de nieuwe locatie aan de Thoelaverweg 2, alsmede de reeds aanwezige supermarkt aan de Thoelaverweg 1 bevinden zich op korte afstand binnen de winkelconcentratie.
- d) Verwezen wordt naar de beantwoording bij zienswijze 6 onder e.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.

3. Ambtshalve wijzigingen

Enkele ondergeschikte tekstuele schrijffouten zijn verbeterd. Daarnaast wordt in de toelichting benadrukt dat het bruto vloeroppervlak maximaal 2.000 m² mag bedragen. Ook is de verdieping op de verbeelding verduidelijkt door hier een bouwaanduiding toe te voegen.

Bijlage 1:

Herinvulling Slagveld 2/3 Brielle, Ruimtelijk-economische toets

Herinvulling Slagveld 2/3
Brielle
Ruimtelijk-economische
toets

16 januari 2014

definitief

**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:
definitief

Datum:
16 januari 2014

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:
Dr. Aart Jan van Duren
Dr. Anne Risselada

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:
Ahold Europe

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2013.A.596
Referentie: Ahold Europe, Brielle herinvulling AH

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding en samenvatting	4
1 Contextanalyse	9
1.1 Draagvlak	
1.2 Detailhandelstructuur	
1.3 Trends en ontwikkelingen in de markt	
1.4 Beleid	
2 Distributieve toets	21
2.1 Distributieve berekening	
2.2 Benchmark	
3 Kwalitatieve toets	26
3.1 Detailhandelslocatie Slagveld 2/3	
3.2 Ruimtelijk-functionele effecten verplaatsing Albert Heijn	
3.3 Ruimtelijk-functionele effecten met herinvulling Slagveld 2/3 met non-food	
Bijlage 1 Bestemmingsplankaart Brielle Vesting	32
Bijlage 2 Invulling Centrubestemming Vesting Brielle	33
Bijlage 3 Distributieplanologische berekening	34
Bijlage 4 Benchmarktabellen	36

Inleiding en samenvatting

Met het ontwerpbestemmingsplan Thoelaverweg 2 maakt de gemeente Brielle de realisering van een (te reloceren) Albert Heijn-supermarkt buiten de bestaande vestingmuren mogelijk. De provincie Zuid-Holland heeft een zienswijze ingediend tegen dit ontwerpbestemmingsplan als het gaat om de realisering van deze supermarkt. De provincie geeft als argument dat het hier om de toevoeging van detailhandel buiten het concentratiegebied gaat, en dat dit niet past binnen het provinciale beleid¹. In een later stadium heeft de provincie aangegeven af te zien van een dreiging met een reactieve aanwijzing. Voorwaarde is wel dat de huidige detailhandelsbestemming van het door Albert Heijn achter te laten pand op het Slagveld 2/3 (binnen de vesting) wordt afgehaald.

Voor Ahold Europe, die eigenaar is van het pand aan het Slagveld, heeft deze opgelegde bestemmingswijziging echter een negatief effect op de exploitatie van het pand aan het Slagveld 2/3. De gemeente Brielle meent bovendien dat een herinvulling van het oude Albert Heijn-pand met detailhandel een wenselijke ontwikkeling is, die ook het concentratiegebied van detailhandel zal versterken.

Bureau Stedelijke Planning is gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de toegevoegde waarde van het behoud van de detailhandelsbestemming op het Slagveld 2/3 voor het functioneren van het centrumgebied van Brielle. In het onderzoek staan de volgende vragen centraal:

1. Is het behoud van de detailhandelsbestemming op Slagveld 2/3 **distributief** te verantwoorden?
2. Welke kwalitatief **ruimtelijke argumenten** zijn aan te dragen voor de verplaatsing van de Albert Heijn naar de Thoelaverweg en behoud van de detailhandelsbestemming op Slagveld 2/3?
3. Wat zijn de ruimtelijke **effecten** van de verplaatsing van de Albert Heijn naar de Thoelaverweg en het behoud van de detailhandelsbestemming op Slagveld 2/3 voor het centrumgebied van Brielle?

Samenvatting

- Vestingstad Brielle ligt op het eiland Voorne-Putten in Zuid-Holland, onder de rook van de Rotterdamse haven. Binnen de gemeente Brielle vallen ook de dorpen Vierpolders en Zwartewaal. De gemeente telt bij elkaar 16.320 inwoners waarvan er 12.743 in de kern Brielle wonen. De vesting van Brielle is een rijksmonument en beschermd stadsgezicht.
- Op Voorne-Putten is Brielle Centrum met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van ca. 9.800 m² het derde centrumgebied, na Hellevoetsluis en Spijkenisse. De dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Brielle vervullen een functie voor haar eigen inwoners en voor inwoners in omliggende woonkernen. Het centrum kent door de unieke historische kwaliteiten een hoge mate van toevloeiing van buiten de gemeente t.o.v. referentiecentra (37%) maar de binding van de eigen bevolking is gedaald ten opzichte van 2004, zowel in dagelijkse als niet-dagelijkse sector.

¹ Vastgelegd in de Actualisering 2012 van de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte van 30 januari 2013.

- Het concentratiegebied van detailhandel in het centrum bevindt zich rond de Nobelstraat, het begin van de Voorstraat (tot de Asylstraat), en de Vischstraat die een verbinding vormt met de Kaaibrug en het Slagveld waar de Albert Heijn met parkeervoorziening is gesitueerd. De buiten de vesting gevestigde Jumbo, aan de oostelijke entree van de vesting, is tevens een bronpunt van parkeren voor het centrum.
- Brielle Centrum kent weinig winkelleegstand en de winkelvoorzieningen worden over het algemeen ruim voldoende beoordeeld. Wel worden de parkeermogelijkheden, de bereikbaarheid van het centrum en de compleetheid van het aanbod relatief laag beoordeeld. Het concentratiegebied van detailhandel in Brielle wordt bovendien gekenmerkt door kleinschaligheid. In de Nobelstraat en Voorstraat is 70% van de winkels kleiner dan 100 m² wvo. Mede door de kleinschaligheid van de bebouwing kent het centrumgebied opvallend weinig ketenwinkels, zeker in de sector Mode & Luxe.

	Nobelstraat	Voorstraat	Totaal
0 tot 100 m ² wvo	19	22	41
100 tot 200 m ² wvo	7	5	12
200 tot 400 m ² wvo	3	0	3
400 tot 800 m ² wvo	0	1	1
800 tot 1.600 m ² wvo	1	0	1
Totaal	30	28	58

Bron: Locatus, Retailverkenner, november 2013

- Anders dan in veel centrumgebieden van soortgelijke grootte is het detailhandelsaanbod in Brielle Centrum in de periode 2008-2013 niet toegenomen, maar afgenomen: van 12.219 m² in 2008 tot 9.781 m² in 2013. Dit is een afname van 20% in winkelvloeroppervlakte. Deze afname is opmerkelijk in relatie tot de algemene trend van schaalvergroting en wordt mede veroorzaakt door de kleinschalige (en daarmee in fysieke zin moeilijk te verwinkelen) panden en het bijzondere monumentale karakter van het kernwinkelgebied. Een dergelijk uniek centrumgebied met historische waarde biedt maar zeer beperkt mogelijkheden voor de huidige eisen vanuit consument en retailer.
- Ten aanzien van detailhandel is het beleid voor Brielle Vesting gericht op behoud van aanwezige horeca en detailhandel en het positioneren van de binnenstad als volwaardige recreatieve winkelbestemming. De *Strategisch Economische Visie* uit 2009 noemt tevens het stimuleren van detailhandelaanbod op het noordelijk deel van de Voorstraat. Op de bestemmingsplankaart van Brielle Vesting (bijlage 1) hebben alle panden aan de Voorstraat, Nobelstraat, Vischstraat, Turfkade en andere zijstraten in het concentratiegebied dan ook de bestemming 'centrum', in overeenstemming met het wensbeeld uit de Strategisch Economische Visie. In theorie wordt er hierdoor ca. 30.000 m² detailhandel mogelijk gemaakt in het kernwinkelgebied. De praktijk laat echter zien dat de residentiële functie een belangrijk deel van dit potentieel wegneemt (ca. 1/3) en uit de meest recente Locatus-gegevens blijkt dat er in het gebied met centrumbestemming ca 9.337 m² wvo aan detailhandel is gevestigd (ca. 1/3). Dit betekent dat er in het centrumgebied ongeveer een derde van het oppervlak wordt gevuld met wonen, een derde met winkels en een derde wordt ingevuld door andere functies dan detailhandel of wonen (ofwel horeca en diensten).

- In het bestemmingsplan Brielle Vesting heeft alleen het Slagveld 2/3 een detailhandelsbestemming. Met een eventueel behoud van de detailhandelsbestemming op het Slagveld 2/3 wordt planologisch ruimte geboden aan ca. 1.264 m² detailhandelsruimte. Het behoud van de detailhandelsbestemming is distributief verantwoord, mits ingevuld met non-food aanbod. In kwantitatieve zin zijn er mogelijkheden om het (niet-dagelijkse) aanbod in het centrum van Brielle te versterken. Die zijn er in distributieve zin, maar die zijn er ook als we het aanbod (inclusief de samenstelling en de gemiddelde unitgrootte) vergelijken met dat in referentiecentra.
- Ten opzichte van vergelijkbare centrumgebieden kent Brielle Centrum een kleiner aanbod van 9.781 m² wvo ten opzichte van 12.313 m² wvo gemiddeld. Met uitsluiting van het beperkte dagelijkse aanbod in het centrum is het verschil met de benchmarkcentra veel kleiner, ca. 700 m² wvo. Ook wanneer het detailhandelsaanbod in m² wvo in de woonplaats Brielle vergeleken wordt met het gemiddelde aanbod in de benchmarkwoonplaatsen kent Brielle een relatief klein aanbod. De benchmarkwoonplaatsen kennen gemiddeld 50% meer aanbod in m² wvo dan Brielle. Tot slot zijn er op basis van de benchmark interessante winkelformules aangegeven die momenteel niet gevestigd zijn in Brielle Centrum. De gemiddelde unitgrootte van deze formules is ca. 400 m² wvo. Door de beperkte unitgrootte zullen veel van de voor Brielle interessante formules moeilijk een geschikte locatie binnen de bestaande vestingmuren kunnen vinden.
- Door de bijzondere historische kenmerken kent het centrum een hoog aandeel gespecialiseerde, kleinschalige winkels die vooral interessant zijn voor toeristen. De lokale bevolking mist de meer gangbare winkels, vooral in de niet-dagelijkse sector, die in het huidige aanbod geen geschikte units met voldoende metrage kunnen verkrijgen. Het komt mede tot uitdrukking in het percentage zelfstandig ondernemers in Brielle (79%) t.o.v. benchmarkgemeenten (56%). Dit maakt het centrum van Brielle kwetsbaar: de lokale bevolking zoekt alternatieven en wijkt voor dergelijke winkels uit naar Spijkenisse en Hellevoetsluis.
- Albert Heijn kan op het Slagveld steeds minder goed uit de voeten. De omzet en het aantal klanten neemt al jaren af, en daardoor neemt ook de toegevoegde waarde van de supermarkt voor het centrumgebied af. De huidige locatie is niet meer geschikt voor een moderne supermarkt, een dagelijkse voorziening waaraan consumenten steeds hogere eisen stellen ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.
- In ruimtelijk-functionele zin is de verplaatsing van de Albert Heijn naar de Thoelaverweg wenselijk en betekent het een kwaliteitsverbetering voor het hele centrumgebied van Brielle. Met de relocatie annex vergroting kan Albert Heijn een plaats- en regioverzorgende functie beter vervullen, wat ook (in indirecte zin) het centrum van Brielle ten goede komt: het leidt immers tot een hogere binding van de inwoners van Brielle aan het dagelijks aanbod, en ook leidt het tot een versterking van de regiofunctie van het centrumgebied.
- We signaleerden al dat een uniek centrumgebied met grote historische waarde als dat van Brielle maar zeer beperkt mogelijkheden biedt voor de huidige eisen vanuit de consument en de retailer. Wanneer detailhandelsinitiatieven geen ruimte krijgen buiten de vesting bestaat het gevaar dat Brielle Centrum een onvoldoende gedifferentieerd aanbod heeft en verliest aan concurrentiekracht. Voorts geldt dat de behoefte aan grotere units niet kan worden ingevuld op het noordelijk deel van de Voorstraat en in de rest van de vesting. Verdere ontwikkeling van detailhandel binnen de vesting komt sowieso niet ten gunste van een compact kernwinkelgebied en

versterking van het centrumgebied. Daarnaast staan huidige generieke ontwikkelingen als schaalvergroting, filialisering en de toenemende leegstand in aanloopstraten in de weg dat de noordelijke kop van de Voorstraat en zuidelijke deel van de Nobelstraat zich ook daadwerkelijk tot kernwinkelgebied kunnen ontwikkelen. Relatief grote aanbieders zijn hierdoor genoodzaakt zich te oriënteren op een locatie buiten de vesting of Brielle helemaal links te laten liggen. Door het faciliteren van detailhandel op de Thoelaverweg wordt verspreid winkelaanbod tegen gegaan en concentratie van de detailhandel gestimuleerd.

- Relocatie van Albert Heijn naar de beoogde locatie zal mogelijk een licht negatief effect hebben op het aandeel van de Albert Heijn-klanten dat het supermarktbezoek combineert met een bezoek aan het centrum. Door de grotere afstand is het aandeel mogelijk wat lager, maar daar staat tegenover dat het aantal klanten van de supermarkt in absolute zin groter wordt en het geografische bereik eveneens. Dit betekent dat ook in de toekomstige situatie zeker rekening mag worden gehouden met ca. 3.000 klanten die een bezoek aan Albert Heijn combineren met een bezoek aan het centrum van Brielle.
- De vrees dat de planologische ruimte voor winkels op Voorstraat door de markt zal worden opgepakt is niet gerechtvaardigd. Het perspectief van aanloopstraten, zeker die in kleinere centra, en zeker die welke niet “gevoed” worden door een bronpunt van parkeren, is in het huidige tijdsgewricht zeer matig. Daarbij komt dat veel panden in het noordelijk deel van de Voorstraat in fysieke zin nauwelijks te verwinkelen zijn.
- In ruimtelijke zin is het behoud van de detailhandelsbestemming op Slagveld ook goed te motiveren. Wanneer we kijken naar de ruimtelijk-functionele relatie tussen het Slagveld en het kernwinkelgebied dan fungeert het Slagveld 2/3 als verbindingselement tussen de Jumbo en Albert Heijn op Thoelaverweg en als bronpunt voor het centrumgebied. Vanaf het Slagveld loopt de bezoeker via de Vischstraat/Markt makkelijk naar de Nobelstraat en Voorstraat.
- Een herinvulling met een niet-dagelijkse trekker op Slagveld 2/3 is wenselijk, als verbindend element tussen de dagelijkse trekkers buiten de vesting (Jumbo, AH) en het westelijk gelegen kernwinkelgebied. Een invulling met een of twee relatief grote non-foodspelers past daarbij meer dan een invulling met dagelijkse detailhandel. Anders dan voor de non-food is daarvoor ook geen distributieve ruimte.
- Met behoud van de detailhandelsbestemming, blijft het Slagveld 2/3 een verbindend element tussen de dagelijkse trekkers buiten de vesting en het kernwinkelgebied. Ook de andere effecten van het behoud van de detailhandelsbestemming op Slagveld 2/3 voor het centrumgebied van Brielle zijn wezenlijk:
 - Het parkeerbronpunt blijft behouden en wanneer zich hier een niet-dagelijkse trekker vestigt zal de functie voor combinatiebezoek blijven bestaan.
 - De verbinding via de oostelijke entree wordt in stand gehouden en zelfs versterkt.
 - De logische looproute vanuit het parkeerbronpunt Slagveld blijft behouden.
 - De T- splitsing Markt-Vischstraat/Voorstraat/Nobelstraat gaat een centrale rol spelen in de vorming van een compact winkelgebied.
 - Door ruimte te bieden aan relatief grote aanbieders op Slagveld vermindert de kans dat dit soort spelers op solitaire locaties buiten het centrum neerdalen.
 - De route vanaf de dagelijkse trekkers buiten de vesting blijft logisch aangesloten op het kernwinkelgebied.

- Het betekent een instandhouding van een markante detailhandelslocatie in Brielle, dat – aan de oostelijke zijde van het water – als visitekaartje kan gelden van (het centrumgebied van) Brielle.
- Versterking vestigingsklimaat in de plaats en regio. .

Opbouw van het rapport

De opbouw van het rapport is als volgt. In hoofdstuk 1 is de contextanalyse gegeven, bestaande uit de vraag- en aanbodverhoudingen in Brielle en directe omgeving.

Daarnaast wordt ingegaan op de relevante trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt en de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 2 confronteert vraag en aanbod door enerzijds het berekenen van de distributieve ruimte en anderzijds door het uitvoeren van een benchmark. Hoofdstuk 3 gaat in op de vraag wat het initiatief in kwalitatieve zin betekent voor het centrum van Brielle, en meer specifiek voor de samenhang tussen het centrumgebied en de zuidoostelijke entree van de vesting.

1 Contextanalyse

In dit hoofdstuk komt de marktsituatie in Brielle aan bod, uitgesplitst in de verhoudingen tussen vraag (paragraaf 1.1) en aanbod (paragraaf 1.2). Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de relevante trends & ontwikkelingen (paragraaf 1.3) en worden de beleidskaders, zowel op lokaal als op regionaal en provinciaal niveau geschetst (paragraaf 1.4).

1.1 Draagvlak

Vestingstad Brielle ligt op het eiland Voorne-Putten in Zuid-Holland, onder de rook van de Rotterdamse haven. Brielle, ook wel Den Briel, was in de middeleeuwen de vijfde stad van Holland. De vesting van Brielle is een rijksmonument en beschermd stadsgezicht. Onder de gemeente Brielle vallen ook de dorpen Vierpolders en Zwartewaal. De gemeente telt per 1-1-2013 bij elkaar 16.320 inwoners waarvan er 12.743 in de kern Brielle wonen. Daarnaast is Brielle een toeristische bestemming. Het is een historische vestingstad dichtbij het strand (Oostvoorne, Rockanje, Maasvlakte I en II) met veel watersportrecreatief en verblijfsrecreatief aanbod.

Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 (KSO2011) blijkt dat de dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel in Brielle Centrum een functie voor de eigen inwoners vervult en daarnaast ook een beperkte regiofunctie kent voor omliggende dorpen en woonkernen als Oostvoorne en Rockanje (gemeente Westvoorne) en de Rotterdamse deelgemeente Rozenburg. De gemeente Brielle geldt als primair verzorgingsgebied van het centrum Brielle. Het secundaire verzorgingsgebied bestaat uit de gemeente Westvoorne en de woonkern Rozenburg. Daarnaast heeft Brielle, als toeristische trekpleister, ook een verzorgende functie voor recreanten en (dag)toeristen. Voor de regio Voorne-Putten bedraagt het aantal dagtochten 1,3 miljoen per jaar en het aantal overnachtingen (water en land) 200.000 per jaar. De totale werkgelegenheid in Brielle uit het dagtoerisme komt uit op ongeveer 270 banen (bron: Ecorys, Monitor toerisme en recreatie Voorne-Putten/Rozenburg, 2010).

Figuur 1 Verzorgingsgebied centrum Brielle



Bron: BRT Achtergrondkaart, 2013; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Kenmerken bevolking

- De bevolking in het primaire en secundaire verzorgingsgebied is redelijk vergrijsd. Het aandeel 45-65 jarigen ligt met 32% ruim boven het landelijk gemiddelde en het aandeel 65+ ligt ook iets boven het landelijk gemiddelde, vooral in het secundaire verzorgingsgebied.
- De gemiddelde huishoudengrootte ligt gelijk met het landelijk gemiddelde.
- Het primaire en secundaire verzorgingsgebied kennen een relatief laag aandeel niet-westerse allochtonen: 4% en 5% ten tegenover 12% in Nederland.
- Inwoners van Brielle hebben meer te besteden: het gemiddeld inkomen per persoon in het primaire verzorgingsgebied ligt 18% boven het gemiddeld landelijk inkomen.

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied

Gebied	Inw. 2012	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem. huish. grootte	% niet westerse Allocht.	Gem. inkomen p.p.
woonkern Brielle	12.500	16	11	23	32	18	2,2	4	€ 25.600
Primair (gem. Brielle)	16.070	16	11	23	32	18	2,2	4	€ 25.500
Secundair	26.420	15	11	22	31	20	2,2	5	€ 25.300
Nederland		17	12	26	28	16	2,2	12	€ 21.700

Bron: CBS Statline, gegevens betreffen 2012, inkomen betreft gegevens 2011

Ontwikkeling draagvlak

Het gemeentelijke ambitiescenario zoals opgenomen in de woonvisie 2010 – 2020 gaat uit van een stijging tot 13.790 inwoners in 2025 voor woonkern Brielle en stijging tot 18.050 inwoners voor de gehele gemeente. Volgens de Primos-prognoses neemt de bevolking van de gemeente Brielle tot 2025 licht af naar 15.900 inwoners. In 2030 prognosticeert Primos een totaal van 16.432 inwoners (een toename van 112 inwoners ten opzichte van 2013). CBS-prognoses zijn positiever dan de Primos-prognose en gaan uit van 4% groei tot 2020 (16.800 inwoners) en 7% groei tot 2030 (17.200 inwoners).

1.2 Detailhandelstructuur

Op Voorne-Putten is Brielle Centrum (9.800 m² wvo) het derde centrumgebied, na Hellevoetsluis (25.300 m² wvo) en Spijkenisse (41.700 m²), beide op ca. 15 autominuten van Brielle gelegen. Brielle Centrum heeft voor zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse aankopen een functie voor haar eigen inwoners en voor inwoners in omliggende kernen. Ruim tweevijfde (44%) van de inwoners van de gemeente Brielle doet zijn dagelijkse aankopen in Brielle Centrum. De koopkrachttoevloeiing² van het dagelijks aanbod in Brielle Centrum is 27%.

De binding van de inwoners van de gemeente aan het aanbod aan dagelijkse artikelen in het centrum is afgenomen van 54% in 2004 naar 44% in 2011, een afname van 20%.³ Wat betreft niet-dagelijkse artikelen weet het aanbod in Brielle Centrum slechts in

² Koopkrachttoevloeiing is de mate waarin het dagelijks aanbod in Brielle Centrum klanten uit andere plaatsen aantrekt, uitgedrukt als percentage van de totale omzet in deze sector in het centrum.

³ Mogelijk dat dit te maken heeft met de Jumbo, die sinds eind 2003 aan de Thoelaverweg is gevestigd. Deze (toen nieuwe) supermarkt wordt door Locatus niet tot het centrumgebied van Brielle gerekend.

beperkte mate de eigen inwoners aan zich te binden. De binding is 23% (27% in 2004). In vergelijking met centrumgebieden van soortgelijke omvang is de toevloeiing in de niet-dagelijkse sector met 37% wel redelijk hoog.⁴ De toevloeiing is vooral voor rekening van de gemeente Westvoorne (9% dagelijks, 14% niet-dagelijks), de gemeente Rotterdam (8% dagelijks en 4% niet-dagelijks) en de gemeente Hellevoetsluis (3% dagelijks, 7% niet-dagelijks).

Voor de gehele gemeente Brielle geldt een koopkrachtbinding van 84% in de dagelijkse sector en 36% in de niet-dagelijkse sector. Ten opzichte van de situatie in 2004 is de binding in beide sectoren afgenomen, licht in de niet-dagelijkse sector (1%-punt) en fors in de dagelijkse sector (8%-punt). Ten opzichte van referentiegemeenten (gemeenten met 10.000 tot 20.000 inwoners) ligt de binding in beide sectoren hoger.

Brielle telt in totaal 105 winkels met een totaal winkelvloeroppervlakte van ca. 18.600 m² wvo. De dagelijkse sector in Brielle neemt 35% van het totaal wvo in beslag en bestaat uit 26 winkels (6.541 m² wvo). Brielle telt 46 winkels in de Mode & Luxe met een totaal wvo van ca. 4.500. Een relatief groot aandeel van het winkelvloeroppervlak valt binnen de groep In/Om Huis. Het betreft hier voornamelijk grootschalige detailhandel buiten het centrum. Tot slot kent Brielle als toeristische bestemming een relatief uitgebreid horeca-aanbod van 4 hotels, 8 cafés en 18 café- restaurants, voornamelijk geconcentreerd binnen het centrum van Brielle.

Wanneer het detailhandelsaanbod in Brielle Centrum wordt afgezet tegen het aanbod buiten het centrum valt op dat al het aanbod in Mode & Luxe en Overig binnen het centrum is gevestigd. Daarnaast is er een groot verschil tussen beide gebieden in de gemiddelde unitgrootte. In het centrum zijn winkels gemiddeld 121 m² wvo, buiten het centrum zijn de winkelunits gemiddeld genomen drie keer zo groot (367 m² wvo).

Tabel 2 Aantal winkels en m² winkelvloeroppervlakte uitgesplitst tussen centrum/niet-centrum

	Centrum		Niet-centrum		Totaal	
	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo
Dagelijks	14	2.221	12	4.320	26	6.541
Mode & Luxe	46	4.533	-	-	46	4.533
Vrije Tijd	7	744	1	60	8	804
In/Om Huis	10	2.005	11	4.432	21	6.437
Detailh Overig	4	278	-	-	4	278
Totaal	81	9.781	24	8.812	105	18.593

Bron: Locatus

⁴ Omdat koopkrachttoevloeiing wordt uitgedrukt in een percentage van de totale bestedingen heeft een relatief lage binding een positief effect op het percentage koopkrachttoevloeiing.

Figuur 2 Detailhandelsstructuur Brielle



Bron: BRT Achtergrondkaart, 2013; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Binnen de kern Brielle onderscheidt Locatus drie winkelgebieden: het centrum en twee buurtcentra:

- Het totale winkelvloeroppervlak in het **centrum van Brielle** bedraagt 9.781 m² verdeeld over 81 winkels (exclusief leegstand). Er is één supermarkt met een vestiging in het centrum: de Albert Heijn (1.264 m² wvo) op Slagveld 2/3. Ongeveer de helft van het winkelvloeroppervlak wordt gebruikt door winkels in Mode & Luxe.
- De **buurtcentra Ruggeplein en Zuurland** vervullen een functie voor de dagelijkse boodschappen in de wijken Ruggen en Zuurland. Op het Ruggeplein is een Lidl van 851 m² wvo gevestigd met aanvullend dagelijks aanbod. Buurtcentrum Zuurland kent een Plus supermarkt van 886 m² wvo en aanvullende dagwinkels.
- Op de Tholaverweg net ten zuidoosten van de vesting is sinds najaar 2003 een Jumbo supermarkt gevestigd. Bij de Jumbo is ook ruimschoots parkeergelegenheid en de locatie fungeert daardoor tevens als bronpunt voor centrumbezoek. De Jumbo ligt tegenover de locatie waar de Albert Heijn, nu nog gevestigd op het Slagveld, naar toe wil reloceren.
- Op het bedrijventerrein ten zuiden van Brielle zijn 5 winkels gevestigd, voornamelijk in de groep 'In en om het huis', zoals Brezan, Van Oudenaarden fietsen en meubelzaak Maxum. In totaal gebruiken zij 2.459 m² wvo.
- Uit het regionale koopstromenonderzoek uit 2011 blijkt dat de winkelvoorzieningen in het centrum van Brielle over het algemeen ruim voldoende worden beoordeeld. Bezoekers zijn relatief positief over veiligheid, sfeer en uitstraling en daghoreca. Wanneer afgezet tegen vergelijkbare aankoopplaatsen zijn bezoekers minder te spreken over de parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid van het centrum. Ook

wordt Brielle Centrum relatief lager beoordeeld op de compleetheid van het winkelaanbod.

Figuur 3 Waardering winkelvoorzieningen Brielle Centrum

Beoordeling kwaliteitsaspecten				
aankooplocatie afgezet tegen vergelijkbare aankooplocaties (centrumlocatie 10.000-20.000 m ²)				
	aankooplocatie	gemiddeld		
Compleetheid	7,4	7,6	-2%	
Sfeer en uitstraling	7,8	7,4	+6%	
Veiligheid	7,9	7,7	+2%	
Parkeermogelijkheden	7,1	7,4	-5%	
Daghoreca	7,8	7,1	+9%	
Bereikbaarheid auto	7,4	7,7	-3%	
Bereikbaarheid OV	6,5	6,9	-7%	

Bron: Factsheet Brielle Centrum, KSO 2011

Leegstandsituatie Brielle

- Op basis van de meest recente Locatus-cijfers staan er in Brielle Centrum 6 panden leeg met een totaal wvo van 452 m² (checkdatum 9-4-2013). Dit is 3,0% winkelleegstand⁵, fors lager dan het landelijk gemiddelde (7%). Het gaat hier bovendien om relatief kleine units verspreid over het centrumgebied (zie figuur 4). Op de Nobelstraat is er een leegstaande unit van 180 m² wvo. Van de overige 5 units is de gemiddelde grootte slechts 54 m² wvo⁶.
- Uitgezonderd van de leegstand in het centrum kent de stad volgens opgaaf van Locatus geen leegstaande winkelpanden. Wanneer de leegstand in het centrum wordt geprojecteerd op het totale wvo in de woonkern Brielle is er 1,6% detailhandelsleegstand⁷.

Ruimtelijk-functionele structuur kernwinkelgebied

Het concentratiegebied van detailhandel in Brielle bevindt zich rond de Nobelstraat, het begin van de Voorstraat (tot de Asylstraat), en de Vischstraat die een verbinding vormt met het Slagveld (Albert Heijn en parkeren). De Thoelaverweg is de oostelijke toegangsweg tot de vesting (leidend tot Oostdam/Kaaistraat). De zuidelijke toegangsweg tot de vesting, de Pieter van Wallendam, leidt tot de kop van de Nobelstraat. De Nobelstraat is aangewezen voetgangersgebied en is vanaf het zuiden alleen tot 11.00 's ochtends toegankelijk voor eenrichtings-autoverkeer. Autoverkeer dat via de zuidelijke entree binnenkomt wordt naar parkeervoorzieningen aan het Scharloo geleid en kan via de Kaaibrug de Turfstraat/Turfkade bereiken waar ook parkeergelegenheid is. Alle parkeergebieden binnen de vesting zijn via de oostelijke entree beter te bereiken dan via de zuidelijke entree. Toch wordt de zuidelijke entree

⁵ De leegstand toe te rekenen aan detailhandel is 2/3 van de totaal door Locatus gemeten leegstand

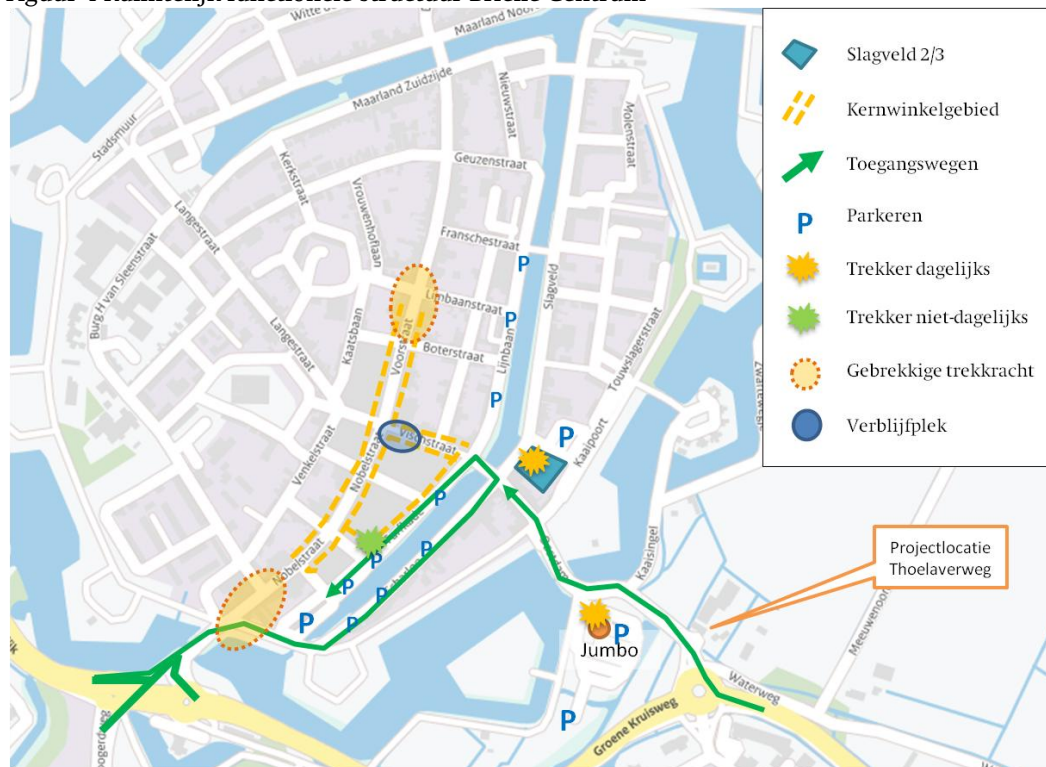
⁶ Recentelijk, na de opnamedatum van Locatus, is Langeveld Wonen leeg komen te staan (Nobelstraat 82, 1.008 m² wvo over twee verdiepingen). Inclusief Nobelstraat 82 is er 10% winkelleegstand. Het is echter de vraag of deze unit in de toekomst de detailhandelfunctie zal behouden of dat het pand een andere functie krijgt (In de Voorstraat zijn naast detailhandel ook de volgende functies toegestaan: Wonen, dienstverlening, horecabedrijven kantoren en maatschappelijke voorzieningen)

⁷ 5,2% incl. Nobelstraat 82

door bewoners van de wijken Ruggie en Zuurland veelvuldig gebruikt. Bewoners van de zuidoostelijk gelegen wijk Nieuwland gebruiken wel de oostelijke entree.

Zowel de zuidelijke kop van de Nobelstraat als het noordelijke deel van de Voorstraat hebben gebrekkige trekkracht. De Voorstraat verkleurt na de Asylstraat vrij snel naar een residentiële functie. De zuidelijke kop van de Nobelstraat mist ook een trekker. De HEMA ligt als trekker in de niet-dagelijkse sfeer iets excentrisch aan de Turfmarkt. Hoewel de Albert Heijn op het Slagveld en de Jumbo aan de Thoelaverweg formeel geen onderdeel zijn van het concentratiegebied van detailhandel zijn het belangrijke bronpunten voor bezoek aan het centrum en daarom ruimtelijk-functioneel wel bij het concentratiegebied betrokken. Vanaf het de oostelijke toegangsweg en het Slagveld 2/3 biedt de Vischstraat een vrij nauwe doorgang naar de Markt, Voorstraat en Nobelstraat. De Jumbo supermarkt ligt net buiten de vesting. Rondom de Jumbovestiging zijn een groot aantal parkeerplaatsen.

Figuur 4 Ruimtelijk-functionele structuur Brielle Centrum



Bron: BRT Achtergrondkaart, 2013; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Over het algemeen wordt het concentratiegebied van detailhandel in Brielle gekenmerkt door kleinschaligheid. De relatief smalle Nobelstraat en Voorstraat, Vischstraat en Markt kennen een divers winkel, diensten- en horeca-aanbod, veelal gevestigd in kleine historische panden en voornamelijk gerund door zelfstandige ondernemers. In de Nobelstraat en Voorstraat is 70% van de winkelvestigingen onder de 100 m² vwo. De Blokker (472 m² vwo) is de grootste winkel in de hoofdwinkelstraat. Mede door de kleinschaligheid van de bebouwing kent het centrumgebied opvallend weinig ketenwinkels, zeker in de sector Mode & Luxe.

Tabel 3 Grootteklasse winkels in Voorstraat en Nobelstraat

	Nobelstraat	Voorstraat	Totaal
0 tot 100 m ² wvo	19	22	41
100 tot 200 m ² wvo	7	5	12
200 tot 400 m ² wvo	3	0	3
400 tot 800 m ² wvo	0	1	1
800 tot 1.600 m ² wvo	1	0	1
Totaal	30	28	58

Bron: Locatus

Anders dan in veel centrumgebieden van soortgelijke grootte is het detailhandelsaanbod in Brielle Centrum in de periode 2008-2013 afgenomen van 12.219 m² in 2007 tot 9.781 m² in 2013 (zie onderstaande tabel). Dit is een afname van 20% in winkelvloeroppervlakte, terwijl het aantal inwoners van Brielle in deze periode toenam met 4,6%. Deze afname is opmerkelijk in vergelijking met de algemene trend van schaalvergroting en wordt mede veroorzaakt door de kleinschalige (en daarmee in fysieke zin moeilijk te verwinkelen) panden en het bijzondere monumentale karakter van het kernwinkelgebied. Een dergelijk uniek centrumgebied met historische waarde biedt maar zeer beperkt mogelijkheden voor de eisen vanuit de consument en de retailer.

Tabel 4 Winkelaanbod centrum Brielle 2008 en 2013

	Locatus opgaaf 2008		Locatus opgaaf 2013	
	winkels	m ² wvo	winkels	m ² wvo
Dagelijks	19	3.734	14	2.221
Mode & Luxe	50	4.952	46	4.533
Vrije Tijd	14	1.130	7	744
In/Om Huis	14	2.327	10	2.005
Detailh Overig	2	76	4	278
Totaal	99	12.219	81	9.781

Bron: Locatus

Ontwikkelingen detailhandelsaanbod

- Met het ontwerpbestemmingsplan Thoelaverweg 2 maakt de gemeente Brielle de realisering van een (te reloceren) Albert Heijn-supermarkt mogelijk. De Albert Heijn is nu gevestigd op het Slagveld 2/3 en telt 1.264 m² wvo.
- Uit de strategisch economische visie van de gemeente Brielle uit 2009 blijkt dat het detailhandelsbeleid is gericht op het stimuleren van detailhandelaanbod tot het noordelijk gelegen Maarland. Dit betekent dat detailhandel op het noordelijk deel van de Voorstraat wordt gestimuleerd: "Brielle heeft bewust gekozen voor de huidige carrévormige routing met uitbreiding van het winkelgebied tot aan het Maarland. Naar de toekomst toe is vasthouden van de bestaande routing, en deze zowel functioneel als ruimtelijk versterken tot een compact, overzichtelijk en optimaal gevuld winkelgebied belangrijk om de positie te versterken." De vraag of dit beleidsvoornemen nog realistisch is, zullen we in het vervolg van dit rapport beantwoorden.

1.3 Trends en ontwikkelingen in de markt

Detailhandel

- Nederland staat bekend om zijn **fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur**. Iedere buurt of wijk kent zijn eigen winkelvoorziening, gedimensioneerd op het aantal inwoners in het verzorgingsgebied. Hierdoor kent Nederland in verhouding tot het buitenland relatief veel op korte afstand te bereiken winkels en winkelmeters per inwoner. Deze fijnmazige winkelstructuur staat echter onder druk. **Schaalvergroting** is een dominante trend: de afgelopen vijf jaar daalde het aantal winkels licht, maar nam het aantal vierkante meters verkoopvloeroppervlak per winkelunit toe van 210 m² naar 252 m² (+20%). Eenzelfde trend valt waar te nemen bij winkelgebieden: aan de onderkant van de hiërarchie – de buurtvoorzieningen – vindt uitval plaats, de grotere winkelgebieden nemen in omvang toe.
- De **concurrentie tussen winkelgebieden en winkels** zal verder toenemen. Consumenten worden steeds mobieler en zijn steeds beter geïnformeerd. Ook zijn zij steeds minder trouw aan winkelgebieden. Winkels en winkelgebieden moeten elke dag weer in de gunst van de consument zien te komen. Dit stelt eisen aan de aanpasbaarheid van winkels en winkelgebieden. Deze laatste dienen zich duidelijk te profileren, ofwel op grond van functionaliteit (doelgericht boodschappen doen en de aanschaf van andere frequent benodigde artikelen) ofwel op beleving (recreatief winkelen). “Stuck in the middle”-centra krijgen het steeds moeilijker.
- ‘Winkelen’ is nog steeds het primair bezoeks-motief voor centrumgebieden. **Andere motieven**, zoals horecabezoek, cultuur en evenementen worden echter steeds belangrijker. Wil een centrumgebied zich onderscheiden dan is niet alleen het winkelaanbod, maar juist ook horeca, vermaak en evenementen doorslaggevend. De combinatie maakt een centrum aantrekkelijker voor een consument.

De detailhandel verkeert landelijk in **zwaar weer**: de bestedingen in non-food dalen al vijf jaar op rij, internet neemt een steeds groter aandeel in (inmiddels 10% van de non-food bestedingen) en het winkelvolumen neemt nog steeds toe (zij het minder sterk). Gevolgen: een val in vloerproductiviteit, oplopende leegstand en lagere vastgoedwaardes.

- De **leegstand** loopt de afgelopen jaren gestaag op; deze is het hoogst in de zogenaamde B- en C-milieus van centrumgebieden, binnenstedelijke winkelstraten en de buurtcentra. Jarenlang is sprake geweest van stijgende huurniveaus, nu is veelal stabilisatie en zelfs daling aan de orde. In deze gebieden vindt nu een (gedeeltelijke) verkleuring van detailhandel naar andere commerciële functies (zoals ambacht, dienstverlening, horeca, kleinschalige bedrijfshuisvesting) en wonen plaats.
- Door de crisis zijn diverse **winkelvastgoedprojecten uitgesteld, afgesteld of sterk versoberd**. Ruimtelijk-functionele versterking van winkelgebieden is echter een continu vereiste. Het risico is groot dat door de crisis ook die noodzakelijke vernieuwing en versterking onder druk komt te staan. Juist in een tijd van revolutionaire veranderingen in de sector is continue investering in de kwaliteit van de meest waardevolle winkelgebieden van het grootste belang.

Naast de economische crisis zijn er twee belangrijke, meer structurele veranderingen gaande, namelijk:

- Sectorspecifieke ontwikkelingen als **internetwinkelen**. Steeds meer aankopen worden via internet gedaan. De detailhandelsbestedingen via internet groeien ook ten tijden

van crisis en bedragen 10% van alle non-food detailhandelsverkopen. Aan consumentenelektronica wordt online van oudsher het meest besteed. De internetbestedingen aan modische artikelen zijn aan een flinke opmars bezig. Uit recent onderzoek van Eurostat⁸ blijkt dat Nederlanders relatief veel winkelen via internet. Nederland eindigt met 69% van alle internetgebruikers net na de Scandinavische landen, Luxemburg, Duitsland de UK als het gaat om aankopen doen op internet. Fysiek winkelen verliest aan populariteit. Uit cijfers van het Sociaal Cultureel Planbureau blijkt dat de Nederlander steeds minder tijd besteedt aan winkelen. Ze waarderen winkelen bovendien met een steeds minder hoog rapportcijfer.

- Demografische ontwikkelingen als **vergrijzing**. In 2030 zal bijna een kwart van de Nederlandse bevolking ouder zijn dan 65. Dit is ten opzichte van 2010 een groei 62%. De nieuwe generatie 65-plussers is fitter, voelt zich jonger, werkt langer en heeft ook meer te besteden. Senioren hebben echter minder koopdrang – ze hoeven hun garderobe en interieur niet zo nodig meer te vervangen – en meer keuzevrijheid en tijd. Ze zijn de ultiem kritische consumenten. De uitdaging is om de sterk groeiende groep oudere consumenten te verleiden. Comfort is daarbij het sleutelwoord: service gerichte retailers, makkelijk parkeren, voldoende horeca, ontspanning en cultuur, aangename sfeer, en uiteraard schoon, heel en veilig.

1.4 Beleid

Beleid Provincie Zuid-Holland

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe 'Visie Ruimte en Mobiliteit', de provinciale structuurvisie voor Zuid-Holland. Gedeputeerde Staten hebben de Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit (VRM) aangeboden aan de Statencommissies ter bespreking. In de ontwerpvisie en bijbehorende documenten beschrijft het college van Gedeputeerde Staten het provinciale beleid op hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling en het verkeer- en vervoerbeleid in de provincie Zuid-Holland voor de periode tot 2030. Op 20 december zal het college van GS besluiten over de vaststelling van de Visie Ruimte en Mobiliteit en het formeel ter visie leggen van 8 januari 2014 tot 18 februari 2014. In die periode kunnen belanghebbenden dan eventuele zienswijzen indienen.

In de concept-Visie en het Programma Ruimte en Mobiliteit wordt benoemd dat het provinciale detailhandelsbeleid gericht is op een gezonde detailhandelsmarkt, waarbij leegstand wordt voorkomen. Ook wordt gestreefd naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra.

De provincie constateert dat in het algemeen het planaanbod niet spoort met de gewijzigde maatschappelijke vraag en dat de leegstand toeneemt. De gezamenlijke inspanning van de provincie en andere partijen is gericht op het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op die plaatsen waar dat ruimtelijk gezien de minste vraag is. Toevoeging van winkelmeters is slechts in enkele perspectiefrijke onderdelen van de bestaande provinciale detailhandelstructuur aan

⁸ http://europa.eu/rapid/press-release_STAT-13-147_en.htm?locale=en

de orde. Voor de concentratie van de detailhandel in winkelcentra werkt de provincie met een driedeling van detailhandelscentra. Deze driedeling bestaat uit: te ontwikkelen locaties, te optimaliseren locaties en overige locaties.

Te ontwikkelen centra

Voor deze categorie centra binnen de hoofdstructuur wordt gestreefd naar een opwaardering van de detailhandelsfunctie in termen van kwaliteit (winkelbestand en openbare ruimte), parkeren en bereikbaarheid en imago/beleving. Onder voorwaarde van het toepassen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, kan voor deze (in omvang beperkte) categorie sprake zijn van uitbreiding van het winkelareaal.

Te optimaliseren centra

De andere aankoopplaatsen binnen de hoofdstructuur krijgen de status 'Optimaliseren' volgens het 'nee-tenzij-principe'. Dit betekent dat gewerkt wordt aan de verbetering van de (concurrentie)positie met alle denkbare middelen, in principe zonder netto toevoeging van winkelmeters. Een eventueel beperkte uitbreiding van winkelmeters staat in het teken van structuurverbetering van het centrum.

Overige aankoopplaatsen

De overige aankoopplaatsen (waartoe ook Brielle behoort) zullen in ieder geval niet kunnen groeien. De aankoopplaatsen die buiten de provinciale hoofdstructuur vallen, hebben soms minder toekomstperspectief en komen dan in aanmerking voor herstructurering (facelift, herprofilering of functieverandering) met aandacht voor de leefbaarheid van kleine kernen en buurten. Dit laatste betekent dat ook in dergelijke aankoopplaatsen een voldoende gedifferentieerd aanbod moet zijn dat inwoners op aanvaardbare afstand van de woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Concentratie en sanering verspreid liggend aanbod

Het concentreren van verspreide winkels in bestaande centra is een positieve ontwikkeling die de hoofdstructuur ten goede komt. Reductie van feitelijk en aanwezig winkelaanbod blijft in dit proces een belangrijk uitgangspunt. Kwantitatieve toevoeging van winkelaanbod in winkelgebieden die hiervoor niet zijn aangewezen, zal mogelijk zijn, mits sanering van aanbod elders per saldo tot een kwantitatieve afname leidt en de lokale detailhandelsstructuur daardoor wordt versterkt.

Voor (ontwerp)bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 2.000 m² bruto vloeroppervlak binnen de centra mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en er geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop wordt zonodig een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd en wordt advies gevraagd aan het Regionaal Economisch Overleg (REO).

Structuurvisie Brielle

Op 8 december 2009 is door de gemeenteraad van Brielle de structuurvisie Brielle vastgesteld, evenals de *Strategisch Economische Visie 2010-2020* en de *Woonvisie 2010-2020*. In de structuurvisie zijn de ruimtelijke ontwikkelingen en het ruimtelijk beleid verankerd. Doelstelling is het bieden van een kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een ruimtelijke structuur die bijdraagt aan:

- goed kunnen wonen en leven in de gemeente;

- de cultuurhistorische identiteit van Brielle;
- een bij het karakter van de gemeente passende economische ontwikkeling.

De Vesting van Brielle is specifiek benoemd in de structuurvisie. Aangegeven is dat de vesting grote cultuurhistorische en recreatieve waarde en karakteristieke ruimtelijke kwaliteiten heeft. Het koesteren en versterken van de cultuurhistorische waarde en karakteristieke ruimtelijke kwaliteit staan centraal. Ten aanzien van detailhandel is het beleid voor de vesting gericht op **behoud van aanwezige horeca en detailhandel**. De locatie Thoelaverweg 2 wordt in de structuurvisie specifiek genoemd als een locatie voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Strategisch Economische Visie 2010-2020

In deze visie wordt de volgende ambitie met betrekking tot detailhandel neergelegd: "Positioneren van de binnenstad als **volwaardige recreatieve winkelbestemming**, waarbij tevens horeca, toerisme en cultuur worden ingezet, zal de aantrekkingskracht van Brielle voor zowel lokale recreanten als toeristen verder vergroten. De ambitie is hierbij om zowel de koopkrachtbinding als de koopkrachttoevloeiing te verhogen. Ook de inzet van extra koopzondagen in combinatie met evenementen kan een positieve economische bijdrage leveren. Als schakel in het geheel tot slot is een, door een onafhankelijk centrummanager aangestuurde, citymarketing organisatie met een vertegenwoordiging van de diverse belanghebbende partijen gewenst. Hierdoor kan Brielle middels reclame en promotie ruchtbaarheid geven aan al haar kwaliteiten en evenementen."

Om deze ambitie te bereiken worden de volgende punten voorgesteld:

- In een aantal segmenten zijn toevoegingen gewenst.
- Prioriteit dient met name te liggen bij een verbijzondering van het aanbod en versterking van de compacte omvang van het winkelgebied
- Brielle heeft bewust gekozen voor de huidige carrévormige routing met **uitbreiding van het winkelgebied tot aan het noordelijk gelegen Maarland**. Naar de toekomst toe is vasthouden van de bestaande routing, en deze zowel functioneel als ruimtelijk versterken tot een compact, overzichtelijk en optimaal gevuld winkelgebied belangrijk om de positie te versterken.
- Lege gaten en missende branches kunnen door **actieve en gerichte acquisitie vanuit het Centrum Management Brielle (CMB)** gevuld worden. De mogelijkheden van toepassing van de BIZ-regeling dient te worden onderzocht.

Bestemmingsplan Vesting Brielle (vastgesteld 11 december 2012)

Op de bestemmingsplankaart van Brielle Vesting (zie bijlage 1 voor bestemmingsplankaart) hebben alle panden aan de Voorstraat, Nobelstraat, Vischstraat, Turfkade en andere zijstraten in het concentratiegebied de bestemming 'centrum', in overeenstemming met het wensbeeld uit de strategisch economische visie. Hier is uitwisselbaarheid van functies in principe mogelijk. Naast wonen zijn de volgende functies zonder meer toegestaan in dit gebied: detailhandel en dienstverlening, horecabedrijven uit ten hoogste categorie 1a van de Staat van Horeca-activiteiten, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De niet-woonfuncties zijn in principe alleen maar op de begane grond toegestaan. In het bestemmingsplan heeft alleen het Slagveld 2/3 een detailhandelsbestemming.

Invulling 'centrum' bestemming

Volgens opgaaf van de gemeente wordt er met de centrumbestemming in theorie ca. 30.000 m² detailhandel mogelijk gemaakt in het kernwinkelgebied. De praktijk laat echter zien dat de residentiële functie een belangrijk deel van dit potentieel wegneemt (zie plankaart bijlage 2). Van de 30.187 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) centrumbestemming (op de begane grond) wordt 9.732 m² ingevuld met wonen. Dit is 32% van het vloeroppervlak met een centrumbestemming. De ruim 20.000 m² bvo die niet door woningen wordt gevuld kent een functie voor detailhandel, horeca en diensten, maatschappelijke voorzieningen en overige bedrijvigheid. Uit de meest recente Locatus-gegevens blijkt dat er in het gebied dat een centrumbestemming kent, 9.337 m² winkelvloeroppervlakte (wvo)⁹ aan detailhandel is gevestigd. Dit betekent dat een hiermee vergelijkbaar oppervlak wordt ingevuld door andere functies dan detailhandel of wonen.

Tabel 5 Detailhandel in gebied met bestemming 'centrum'

Straat	aantal verkooppunten	totaal wvo
Markt	3	206
Nobelstraat	30	4.096
Slagveld	1	1.264
Turfkade	9	1.034
Vischstraat	7	549
Voorstraat	28	2.188
Totaal	78	9.337

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner (november 2013)

Uit historische data van Locatus blijkt dat het detailhandelsaanbod in het gebied met bestemming 'centrum' de laatste 5 jaar is afgenomen. Dit is in lijn met de algehele afname van winkels in Brielle Centrum. Al met al zijn er meer panden verkleurd van detailhandel naar een andere functie dan andersom. Zo zijn er op de Voorstraat anno 2013 5 winkels minder gevestigd dan in januari 2008. Op de Vischstraat zijn 4 winkelpanden minder dan in 2008.

Tabel 6 Detailhandel in gebied met bestemming 'centrum' in 2008

Straat	aantal verkooppunten	totaal wvo
Markt	3	242
Nobelstraat	33	4.188
Slagveld	1	1.264
Turfkade	12	1.306
Vischstraat	11	677
Voorstraat	33	2.495
Totaal	93	10.172

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner (januari 2008)

⁹ Locatus meet in termen van winkelvloeroppervlak. In de regel wordt gerekend met een factor van 0,8 om bruto vloeroppervlak om te rekenen naar winkelvloeroppervlak.

2 Distributieve toets

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de detailhandel in Brielle geanalyseerd. Dit doen we tweeledig: aan de hand van een distributieve berekening (DPO) en aan de hand van een benchmarkanalyse waarin het winkelaanbod in (het centrum van) Brielle vergeleken wordt met het aanbod in qua inwonertal vergelijkbare plaatsen.

2.1 Distributieve berekening

Door middel van een distributieve berekening (DPO) is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een uitspraak gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden in Brielle. Met een DPO hebben we het huidige functioneren van het winkelapparaat in de gemeente én de toekomstige uitbreidingsruimte (in m² wvo) indicatief berekend voor de totale dagelijkse sector en niet-dagelijkse sector (exclusief volumineuze sector). In bijlage 3 is een uitgebreide verantwoording en berekening van het DPO opgenomen.

Tabel 7 Distributieve ruimte dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel gemeente Brielle

	Dagelijks	Niet-Dagelijks
Huidig	-957	717
2020 (geen ambitieniveau)	-717	969

Op basis van de bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie sprake is van een relatief lage vloerproductiviteit in de dagelijkse sector. Zonder ambitieniveau is er ook in 2020 sprake van een negatieve marktruimte voor de dagelijkse sector in de gemeente Brielle. Voor de niet-dagelijkse sector geldt dat er wel sprake is van marktruimte. Wanneer we kijken naar de toekomstige situatie in 2020 dan kan, op basis van een verwachte bevolkingstoename van 4%, worden gesteld dat er uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector toeneemt tot een kleine 1.000 m² wvo. Hierin is nog geen ambitieniveau (in de vorm van een hogere binding en/of toevloeiing) verdisconteerd.

2.2 Benchmark

Naast een distributieve toets is een benchmark een geëigende methode om te analyseren hoe het winkelaanbod in Brielle zich verhoudt tot dat in vergelijkbare woonplaatsen. Daartoe is er een vergelijking getrokken tussen het detailhandelsaanbod in Brielle (Centrum) met dat in (het centrum van) 33 woonplaatsen tussen de 12.500 en 15.000 inwoners¹⁰. Het aantal inwoners van Brielle (12.515 inwoners) ligt iets lager dan het benchmark-gemiddelde (13.518 inwoners).

¹⁰ Zie bijlage 4 voor cijfers in individuele benchmarkwoonplaatsen en bijbehorende tabellen

Winkeldichtheden en centrumaanbod

- De winkeldekking in Brielle bedraagt 1,49 m² wvo per inwoner. Dit is lager dan landelijk (1,68 m² per inwoner). Ook in vergelijking met de benchmarkwoonplaatsen is de winkeldekking in Brielle laag (1,49 ten opzichte van 2,04 m² wvo per inwoner).
- De lage winkeldekking in Brielle is vooral te wijten aan een relatief klein aanbod in de sector In/Om Huis.
- Wanneer we alleen naar de winkeldichtheid van het centrumgebied kijken, dan kent Brielle Centrum een relatief lage winkeldekking ten opzichte van de centrumgebieden in de benchmarksteden.
- Brielle kent in het centrum relatief weinig aanbod in de dagelijkse sector, terwijl het in vergelijking met de benchmarksteden een relatief groot aanbod kent buiten het centrum. Dit heeft te maken met het feit dat het supermarktaanbod in Brielle vanwege de fysieke beperkingen in de vesting vooral daarbuiten is gevestigd.
- Ten opzichte van de benchmarkcentra is een groot aandeel van het winkelaanbod in Brielle in het centrum gevestigd. In Brielle bevindt 53% van het winkelaanbod zich binnen het centrum, in de benchmark is dat gemiddeld 45%. De dagelijkse sector is hier een uitzondering op. Het grote aandeel van het (niet-dagelijkse) winkelaanbod in het centrum houdt deels verband met het feit dat de ondersteunende centra in Brielle slechts twee kleine buurtcentra omvatten (met nagenoeg alleen dagelijks aanbod) en deels ook met het feit dat de volumineuze sector (Doe-Het-Zelf en Woninginrichting) in Brielle een relatief bescheiden omvang kent.

Tabel 8 Aantal m² WVO per inwoner Brielle ten opzichte van Benchmark

	Woonplaats			Centrumgebied			NL gemiddeld
	Brielle	Benchmark	Vershil	Brielle centrum	Benchmark centrum	Vershil	
Dagelijks	0,52	0,43	0,10	0,18	0,30	-0,13	0,35
Mode & Luxe	0,36	0,41	-0,05	0,36	0,35	0,01	0,37
Vrije Tijd	0,06	0,13	-0,07	0,06	0,06	0,00	0,15
In/Om Huis	0,51	0,99	-0,47	0,16	0,17	-0,01	0,56
Overig	0,02	0,08	-0,06	0,02	0,03	0,00	0,25
Totaal	1,49	2,04	-0,55	0,78	0,91	-0,13	1,68

Tabel 9 Aantal m² WVO per inwoner Brielle ten opzichte van Benchmark

	Brielle m ² wvo		Benchmark gemiddelde m ² wvo		Aandeel aanbod in centrum	
	woonplaats	centrum	woonplaats	centrum	Brielle	Benchmark
Dagelijks	6.541	2.221	5.779	4.112	34%	71%
Mode & Luxe	4.533	4.533	5.509	4.739	100%	86%
Vrije Tijd	804	744	1.803	753	93%	42%
In/Om Huis	6.437	2.005	13.353	2.364	31%	18%
Overig	278	278	1.140	345	100%	30%
Totaal	18.593	9.781	27.585	12.313	53%	45%

Branchering¹¹

- Wanneer het detailhandelsaanbod in m² wvo in de woonplaats Brielle vergeleken wordt met het gemiddelde aanbod in de benchmarkwoonplaatsen kent Brielle een relatief beperkt aanbod. De benchmarkwoonplaatsen kennen gemiddeld 50% meer aanbod in m² wvo dan Brielle.
- Ook ten opzichte van vergelijkbare centrumgebieden kent Brielle Centrum een kleiner aanbod van 9.781 m² wvo ten opzichte van 12.313 m² wvo gemiddeld. Met uitsluiting van het beperkte dagelijkse aanbod in het centrum is het verschil met de benchmarkcentra veel kleiner, ca. 700 m² wvo.
- Wanneer we nader inzoomen op branches is het aanbod in **Levensmiddelen** en **Bruin & Witgoed** zowel absoluut als relatief klein in vergelijking met de benchmarkcentra.
- Het aanbod in **Mode & Luxe** en **Wonen** is relatief groot in vergelijking met de benchmarkcentra.

Het formulebeeld

- Brielle kent een groter aandeel zelfstandige ondernemers (79% van de winkels) dan de benchmarkcentra (56%). In sectoren als **Kleding & Mode**, **Huishoudelijke- & Luxe Artikelen**, **Sport & Spel** en **Media** telt Brielle relatief veel zelfstandigen ten opzichte van de benchmark (het aandeel zelfstandigen ligt in deze sectoren minimaal 25%-punt hoger dan in benchmark).
- Door het winkelaanbod in Brielle Centrum te vergelijken met de benchmarkcentra kunnen interessante non-food winkelformules worden aangegeven die momenteel niet gevestigd zijn in Brielle Centrum, maar wel in 9 of meer van de benchmarkcentra voorkomen.

Tabel 10 Ontbrekende non-food formules Brielle op basis van benchmarkanalyse

Formule	
Kleding & Mode	Terstal, Shoeby, Takkofashion
Schoenen & Lederwaren	Scapino
Juwelier & Optiek	Pearle, Hans Anders
Huishoudelijk - & Luxe Artikelen	Action
Media & Overig	Read Shop, Schoonenberg
Diensten	Rabobank, ING, Regiobank, Randstad

Unitgrootte en leegstand

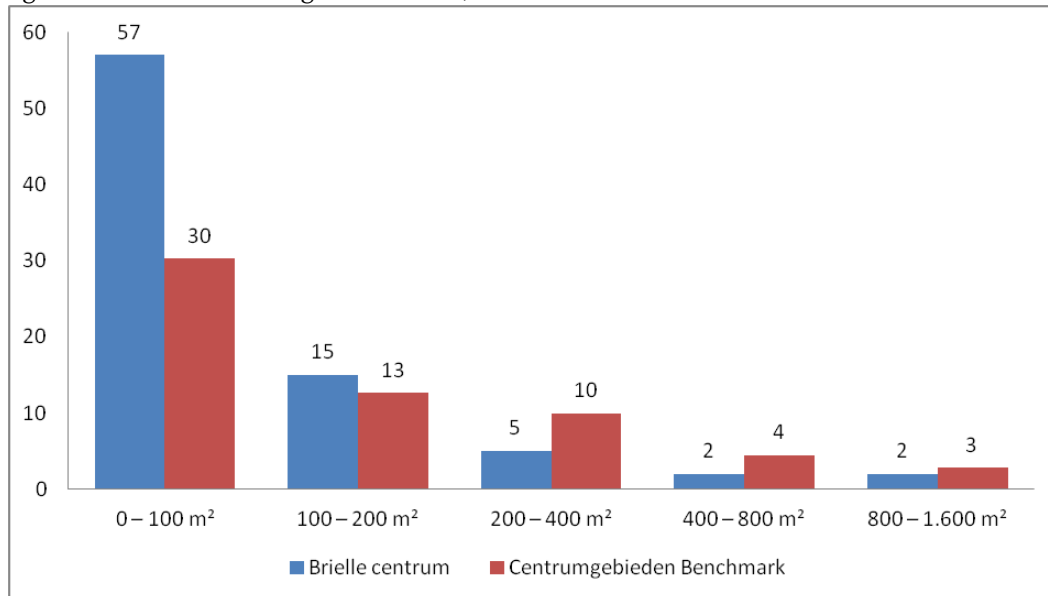
- In onderstaande figuur is het aantal winkels naar unitgrootte in Brielle afgezet tegen de gemiddelde verdeling in benchmarkcentrumgebieden. Hierin is duidelijk te zien dat de winkels in het centrum van Brielle van beperkte omvang zijn. De units (winkels) in Brielle Centrum hebben een gemiddelde omvang van 120 m² wvo. Daarmee zijn de units relatief klein in vergelijking met de benchmarkcentra (200 m² wvo). In Brielle is 70% van het aantal winkelunits kleiner dan 100 m² wvo, in de benchmarkcentra is dit 49%.
- Onderstaande tabel laat de gemiddelde unitgrootte zien van enkele interessante formules die in Brielle Centrum ontbreken. De gemiddelde unitgrootte van deze formules is ca. 400 m² wvo. De tabel maakt duidelijk dat veel van deze formules met

¹¹ Zie bijlage 4 voor onderliggende tabellen

deze oppervlakten moeilijk een geschikte locatie binnen de muren van de vesting kunnen vinden.

- De leegstand in het centrum Brielle van bedraagt 3% (excl. recent leeggekomen Langeveld Wonen) en dit is laag ten opzichte van de benchmark waar 8% van het winkelvloeroppervlak leeg staat.

Figuur 5 Winkels naar unitgrootte in wvo, Brielle t.o. benchmark



Bron; Locatus

Tabel 11 Gemiddelde unitgrootte van formules niet gevestigd in centrum van Brielle

Formule	Gemiddelde unitgrootte in m² wvo
Terstal	282 m²
Shoeby	214 m²
Takkofashion	335 m²
Scapino	746 m²
Action	785 m²
Hans Anders	74 m²
Read Shop	128 m²

Bron; Locatus

Aanverwante functies

- De horecasector, cultuur en andere Leisure-gerelateerde functies zijn oververtegenwoordigd ten opzichte van de benchmark. Dit heeft alles te maken met de toeristisch-recreatieve functie van het centrum van Brielle.
- Naast cultuur en horeca kent Brielle ook een divers aanbod in de **dienstensector**. Binnen de dienstensector zijn in Brielle vooral **ambachten** met 18 vestigingen erg goed vertegenwoordigd ten opzichte van de benchmark met gemiddeld 10 vestigingen.

Tabel 12 Aantal aanverwante functies

	Brielle	Benchmark gemiddelde
Horeca	31	15
Cultuur	6	2
Ontspanning	2	1
Verhuur	1	0
Ambacht	18	10
Financiële Instelling	6	5
Particuliere Dienstverlening	9	6
Totaal	73	39

3 Kwalitatieve toets

In het vorige hoofdstuk hebben we kunnen zien dat er in kwantitatieve zin mogelijkheden zijn om het (niet-dagelijkse) aanbod in het centrum van Brielle te versterken. Die zijn er in distributieve zin, maar die zijn er ook als we het aanbod (inclusief de samenstelling en de gemiddelde unitgrootte) vergelijken met dat in referentiecentra. In dit hoofdstuk zal worden gezien of het behoud van de huidige detailhandelsbestemming op Slagveld 2/3 daartoe zoelaas kan bieden. Wordt het centrum als geheel er door versterkt, of juist verzwakt? Heeft herinvulling met andere woorden een kwalitatieve meerwaarde? Er wordt eerst een beschrijving van de detailhandelslocatie aan het Slagveld 2/3 gegeven. Daarna worden de ruimtelijk-functionele effecten aan de hand van twee ontwikkelingen beschreven: de verplaatsing van de Albert Heijn naar de Thoelaverweg (paragraaf 3.2) en de ruimtelijk-functionele effecten met behoud van de detailhandelsbestemming c.q. invulling met niet-dagelijkse detailhandel (paragraaf 3.3).

3.1 Detailhandelslocatie Slagveld 2/3

Op het Slagveld 2/3 is op dit moment een Albert Heijn gevestigd met een winkelvloeroppervlakte van 1.264 m². Het Slagveld is de oostelijke kade van de gracht die de vesting van noord naar zuid doorkruist. Het Slagveld kent verscheidene functies waaronder wonen, bedrijvigheid, kantoorfuncties (o.a. het gemeentehuis). Slagveld 2/3 is het enige gebouw aan de oostzijde van het water waar op dit moment detailhandel is toegestaan. De naastgelegen parkeerplaats (ca. 100 plaatsen) is een bronpunt, zowel voor bezoekers aan de Albert Heijn als voor bezoekers aan Brielle Centrum. Het gemiddeld aantal klanten van Albert Heijn per week is ca. 12.000. Een substantieel deel van die klanten zal aan combinatiebezoek met het centrum doen. Uit recent onderzoek van onderzoeksbureau DTNP¹² blijkt dat een aanzienlijk deel van de bezoekers van middelgrote centra een supermarktklant is. In grotere dorpscentra geldt dit voor ongeveer de helft van de bezoekers in de hoofdwinkelstraat. In de onderzochte stadscentra (30.000 à 60.000 inwoners) bedraagt het aandeel supermarktklanten in de hoofdwinkelstraat 20 à 35 procent. Wanneer het aandeel van de AH-klanten dat in Brielle dat aan combinatiebezoek doet 25% bedraagt, dan zijn dat wekelijks zo'n 3.000 mensen die naast de Albert Heijn tevens het centrum van Brielle bezoeken.

De Albert Heijn op het Slagveld 2/3 is gevestigd in een markant en opvallend gebouw. De strak wit gestucte gevel is een combinatie van een origineel industriegebouw uit 1936 en een meer recente toevoeging. Wanneer we kijken naar de ruimtelijk-functionele relatie tussen het Slagveld en het kernwinkelgebied dan fungeert het Slagveld 2/3 als belangrijke dagelijkse trekker en als een belangrijk bronpunt voor het centrumgebied. Vanaf het Slagveld loopt de bezoeker via de Vischstraat/Markt makkelijk naar de Nobelstraat en Voorstraat. Op de T-splitsing rondom de Markt bevindt zich het hart van het kernwinkelgebied. De Voorstraat verkleurt in noordelijke richting redelijk snel naar residentiële functie en heeft gebrekkige trekkracht. Op de zuidelijke kop van de Nobelstraat is de woonfunctie ook dominant.

¹² http://www.dtnp.nl/downloads/Factsheet_Onderzoek_bezoekmotieven_in_middelgrote_centra.pdf

Tevens is er noordelijk van Voorstraat 11 (de Blokker) geen winkelpand groter dan 200 m² wvo te vinden.

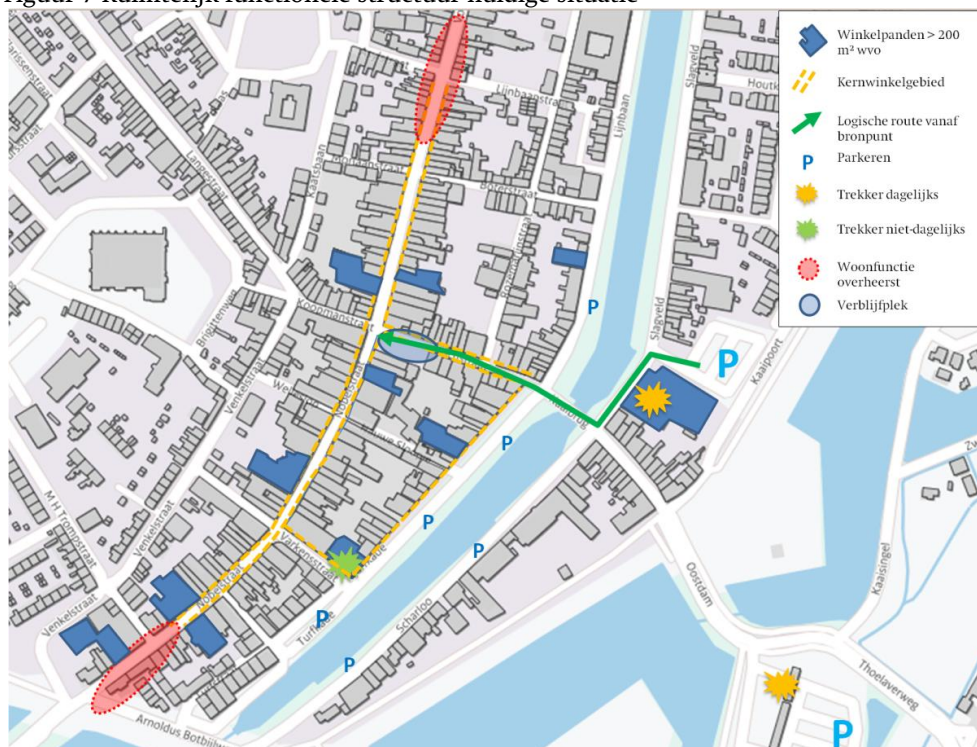
Albert Heijn kan op het Slagveld steeds minder goed uit de voeten. De omzet en het aantal klanten neemt al jaren af, en daardoor neemt ook de toegevoegde waarde van de supermarkt voor het centrumgebied af. De huidige locatie is niet meer geschikt voor een moderne supermarkt, een dagelijkse voorziening waaraan consumenten steeds hogere eisen stellen ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren. De locatie leent zich meer voor een invulling met een andere detailhandelsfunctie dan een supermarkt. Verschillende grotere aanbieders in de non-food sfeer hebben al blijk gegeven van hun interesse voor vestiging op het Slagveld indien Albert Heijn verplaatst naar de Thoelaverweg.

Figuur 6 Locatie Slagveld 2/3



Bron: Google Earth; bewerking Bureau Stedelijke Planning

Figuur 7 Ruimtelijk-functionele structuur huidige situatie



Bron: BAG, BRT achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.2 Ruimtelijk-functionele effecten verplaatsing Albert Heijn

Bij deze ontwikkeling staat de vraag centraal wat de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het centrum is met de beoogde verplaatsing van Albert Heijn naar de Thoelaverweg, tegenover de Jumbo.

Met de relocatie annex vergroting kan Albert Heijn de plaats- en regioverzorgende functie beter vervullen, wat ook (in indirecte zin) het centrum van Brielle ten goede komt: het leidt immers tot een hogere binding van de inwoners van Brielle aan het dagelijks aanbod, en ook leidt het tot een versterking van de regiofunctie van het centrumgebied. Met deze ontwikkeling zal het dagelijkse cluster, net buiten de historische vesting, nog meer als bronpunt gaan fungeren voor het kernwinkelgebied van Brielle. Anders dan in veel centrumgebieden van soortgelijke grootte is het detailhandelsaanbod in Brielle Centrum in de periode 2008-2013 fors afgenomen, met ca. 20%. Dit komt mede door de kleinschalige, en daarmee in fysieke zin moeilijk te verwinkelen panden, en het bijzondere monumentale karakter van het kernwinkelgebied. Een dergelijk uniek centrumgebied met historische waarde biedt maar zeer beperkt mogelijkheden om te voldoen aan de eisen vanuit de consument en de retailer. Wanneer detailhandelsinitiatieven geen ruimte krijgen buiten de vesting bestaat het gevaar dat Brielle Centrum een steeds minder grote aantrekkingskracht heeft, zonder voldoende gedifferentieerd aanbod, en met een beperkte concurrentiekracht. Dit maakt het centrum van Brielle kwetsbaar: de lokale bevolking zoekt alternatieven en wijkt voor dergelijke winkels uit naar Spijkenisse en Hellevoetsluis. Met de verplaatsing van de Albert Heijn wordt een mogelijkheid

gecreëerd om de aantrekkingskracht, zowel voor de inwoners van Brielle als voor de inwoners van de regio, vast te houden.

Voorts geldt dat de behoefte aan grotere units niet kan worden ingevuld op het noordelijk deel van de Voorstraat en in de rest van de vesting. Verdere ontwikkeling van detailhandel op het noordelijk deel van de Voorstraat komt sowieso niet ten gunste van een compact kernwinkelgebied en versterking centrumgebied. Op dit moment verkleurt de Voorstraat rond de Asylstraat naar residentieel gebruik en is de lengte tussen Maarland en Asylstraat te groot om interessant te blijven voor de consument. Tot slot staan huidige generieke ontwikkelingen als schaalvergroting, filialisering en de toenemende leegstand in aanloopstraten in de weg dat dit deel van de Voorstraat zich tot kernwinkelgebied zal ontwikkelen. Relatief grote aanbieders zijn in de huidige situatie genoodzaakt zich te oriënteren op een locatie buiten de vesting. Door het op een geleide manier faciliteren van detailhandel op de Thoeleverweg wordt verspreid winkelaanbod tegen gegaan en concentratie van de detailhandel gestimuleerd.

Relocatie van Albert Heijn naar de beoogde locatie zal mogelijk een licht negatief effect hebben op het aandeel van de klanten dat het supermarktbezoek combineert met een bezoek aan het centrum. Door de grotere afstand is het aandeel mogelijk wat lager, maar daar staat tegenover dat het aantal klanten van de supermarkt in absolute zin groter wordt en ook het geografische bereik groter is. Dit betekent dat ook in de toekomstige situatie zeker rekening mag worden gehouden met ca. 3.000 klanten die een bezoek aan Albert Heijn combineren met een bezoek aan het centrum van Brielle.

De vrees dat de planologische ruimte voor winkels op Voorstraat door de markt zal worden opgepakt is niet gerechtvaardigd. Het perspectief van aanloopstraten, zeker die in kleinere centra, en zeker die welke niet “gevoed” worden door een bronpunt van parkeren, is in het huidige tijdsgewricht zeer matig. Daarbij komt dat veel panden in het noordelijk deel van de Voorstraat in fysieke zin nauwelijks te verwinkelen zijn.

3.3 Ruimtelijk-functionele effecten met herinvulling Slagveld 2/3 met non-food

Wanneer de relocatie van Albert Heijn gepaard zal gaan met een invulling van het Slagveld 2/3 met een non-food trekker, versterkt dit de positieve effecten van de verplaatsing en dempt het de negatieve effecten.

Een herinvulling van de huidige Albert Heijn-locatie met een niet-dagelijkse trekker is wenselijk, als verbindend element tussen de dagelijkse trekkers buiten de vesting (Jumbo, Albert Heijn) en het westelijk gelegen kernwinkelgebied. In ruimtelijk-functioneel opzicht heeft de het behoud van de detailhandelsbestemming op Slagveld 2/3 verschillende positieve effecten:

- Het parkeerbronpunt blijft behouden en wanneer zich hier een niet-dagelijkse trekker vestigt zal de functie voor combinatiebezoek blijven bestaan.
- De verbinding via de oostelijke entree wordt in stand gehouden en zelfs versterkt.
- De logische looproute vanuit het parkeerbronpunt op het Slagveld blijft behouden.

- Er wordt ingezet op een compact winkelgebied waarin de T- splitsing Vischstraat/Voorstraat/Nobelstraat een centrale rol gaat spelen. Dit betekent wel dat afscheid moet worden genomen van het detailhandelsbeleid gericht op stimuleren van detailhandelaanbod tot noordelijk gelegen Maarland (op het noordelijk deel van de Voorstraat).
- Het compacte kerngebied voorziet zo in de behoefte van retailers en winkelketens aan meer grootschalige winkelunits. In deze behoefte kan niet worden voorzien op de Voorstraat en kent ook beperkingen op de Nobelstraat. Door ruimte te bieden aan relatief grote aanbieders op Slagveld vermindert ook de druk/kans dat dit soort spelers op solitaire locaties buiten het centrum neerdalen.
- De route vanaf de dagelijkse trekkers buiten de vesting blijft logisch aangesloten op het kernwinkelgebied.
- Het betekent een instandhouding van een markante detailhandelslocatie in Brielle, dat – aan de oostelijke zijde van het water – als visitekaartje kan gelden van (het centrumgebied van) Brielle.
- Versterking vestigingsklimaat in de plaats en regio. Een aantrekkelijk aanbod aan (dagelijkse en niet-dagelijkse) voorzieningen draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel van Brielle als centrumplaats voor westelijk Voorne.

Bij de invulling van deze locatie door een niet-dagelijkse trekker is het belangrijk dat de nieuwe invulling:

- veel klanten trekt, goed verdeeld over de dag en de week;
- een groot verzorgingsbereik heeft (lokaal en beperkt bovenlokaal verzorgend);
- veel combinatiebezoek uitlokt;
- aanvullend is op wat nu in het centrum van Brielle gevestigd is;
- toekomstwaarde heeft: ook over 10 jaar nog een functie als trekker van het centrumgebied heeft.

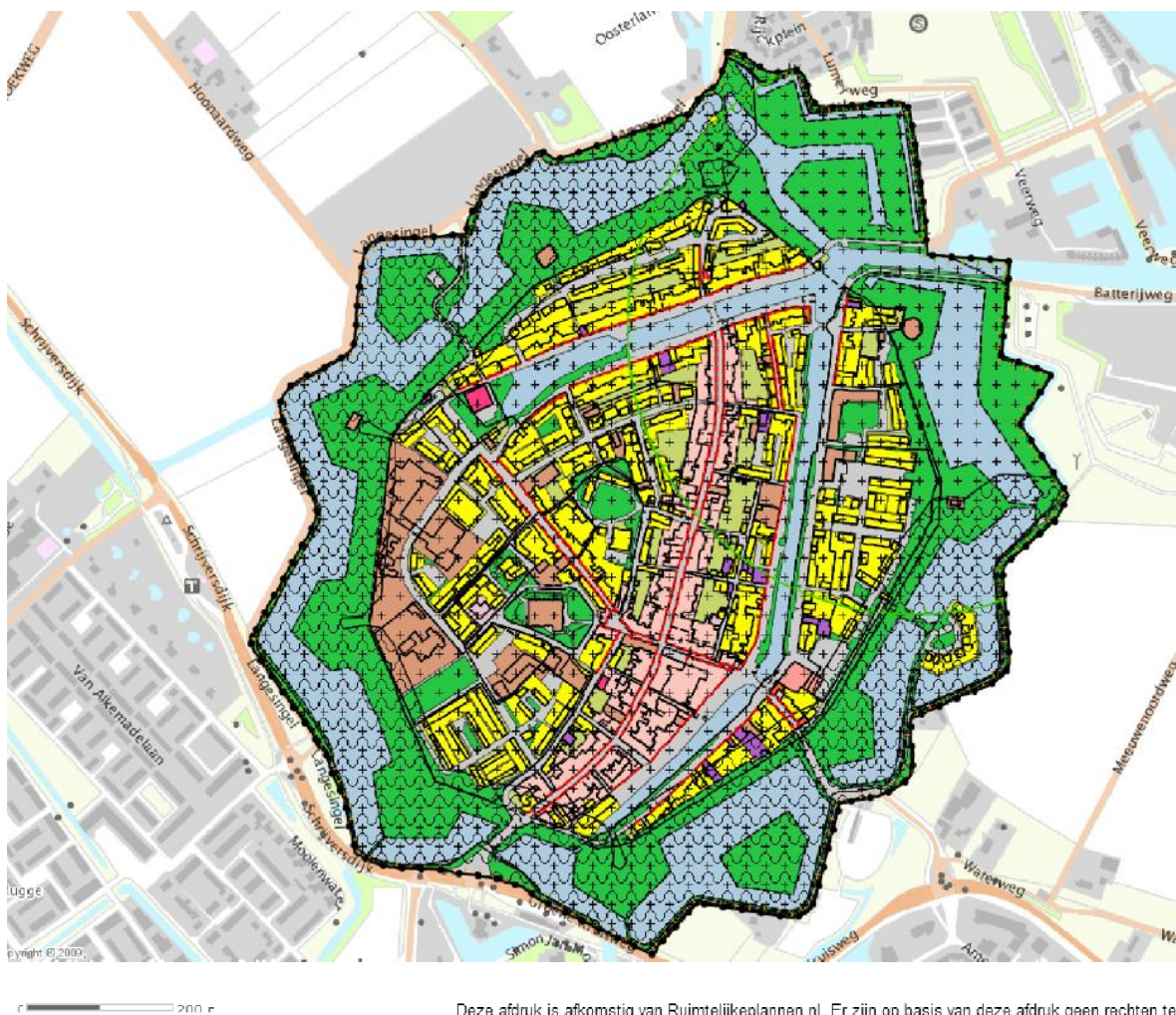
Een invulling met een of twee relatief grote non-foodspelers past daarbij meer dan een invulling met dagelijkse detailhandel. Anders dan voor de non-food is daarvoor ook geen distributieve ruimte.

The map displays the Lindebeek area with a proposed bus route highlighted in green. The route starts at a bus stop (P) near the 'Lindebeek' station and proceeds through the town center, passing several other bus stops (P) and a 'Verblijfplek' (blue circle). The route is marked with green arrows indicating the direction of travel. Various urban planning features are indicated by symbols: blue polygons for buildings with a floor area > 200 m², yellow dashed lines for the 'Kernwinkelgebied' (core shopping area), green arrows for the logical route from the starting point, blue 'P' symbols for parking, yellow sun-like symbols for daily bus stops, green sun-like symbols for non-daily bus stops, red dashed circles for areas where the residential function is being replaced, and blue circles for 'Verblijfplek' (residence). The map also shows the 'Lindebeek' river and the 'Lindebeek' station.



BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING

Bijlage 1 Bestemmingsplankaart Brielle Vesting

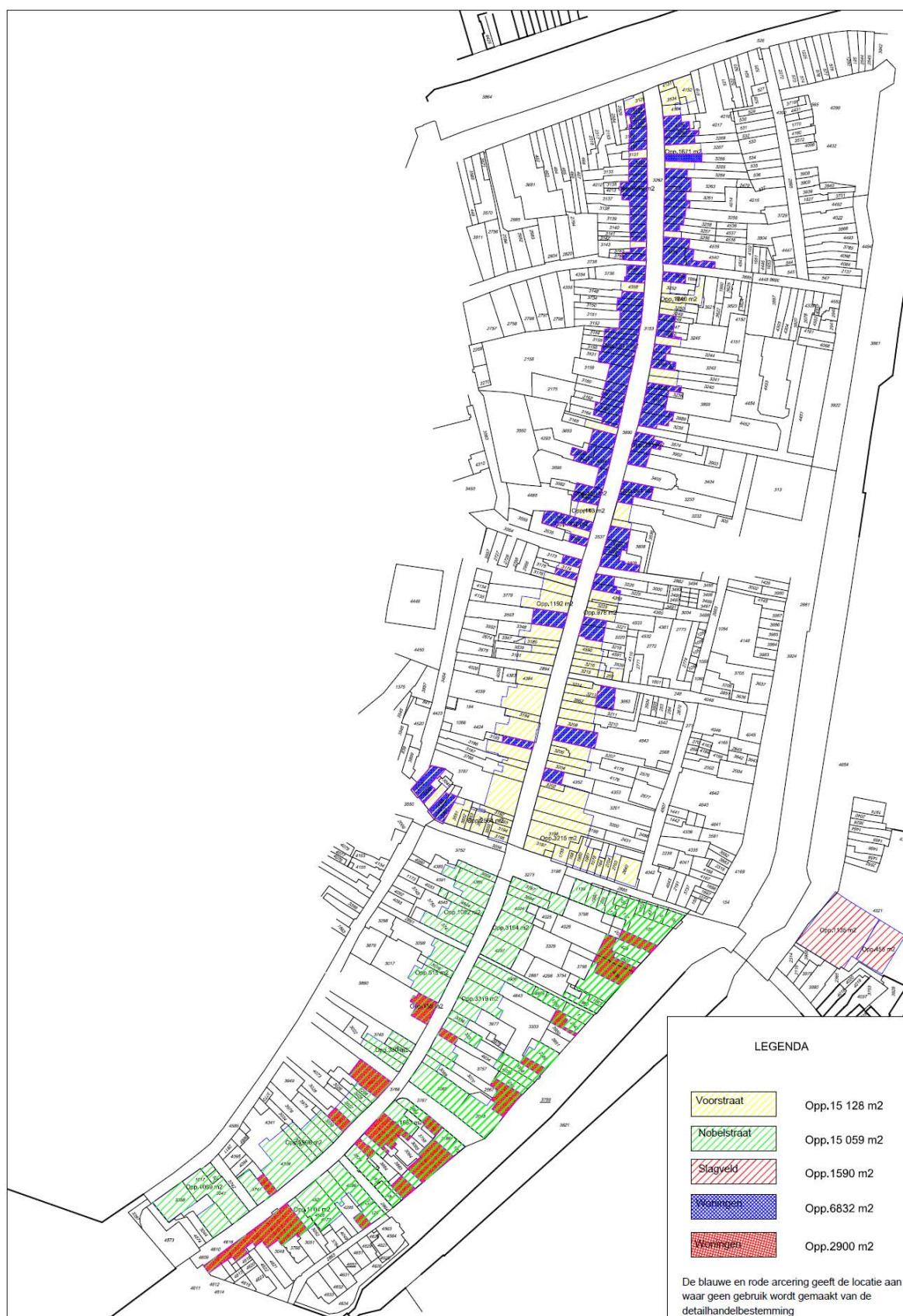


Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 29 november 2013

Legenda

Best./lnp.plan e.d.	bouwvlak
Bestem.plangeb.	Gebiedsaanduidingen
Best.hoofdgroepen	geluidzone
bedrijf	vrijwaringszone
centrum	wetgevingzone
cultuur en ontp.	overige zone
detailhandel	Bouwaanduidingen
groen	bouwaanduiding
horeca	Functionaanduidingen
kantoor	functionaanduiding
maatschappelijk	Maatvoeringen
tuin	maatvoering
verkeer	Figuren
water	gevelijn
wonen	
Dubbelbestemmingen	
waterstaat	
waarde	
onbekend	
Bouwvlakken	

Bijlage 2 Invulling Centrubestemming Vesting Brielle



Bijlage 3 Distributieplanologische berekening

Uitgangspunten

Met een distributieplanologische berekening (DPO) kan het huidige functioneren van het winkelapparaat in een gemeente én de toekomstige uitbreidingsruimte (in m² wvo) indicatief worden berekend. We hebben dit gedaan voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector (exclusief het volumineuze winkelaanbod) in de gehele gemeente Brielle. De indeling van de sectoren is gebaseerd op de branche-indeling van Locatus, waarvan we de indeling gedeeltelijk hebben aangepast:

Tabel 13 indeling winkelsectoren ten behoeve van distributieplanologische berekening

Locatus branchecode	
Dagelijks	11-Dagelijks
Niet-Dagelijks	22-Mode & Luxe 35-Vrije Tijd + 37.150-Bruin- en Witgoed,
Volumineus en overig*	37.170-Doe-Het-Zelf + 37.180-Wonen 37.130-Plant&Dier + 27.160-Auto&Fiets + 38-Overig

* Deze categorie is buiten beschouwing gelaten omdat marktruimteberekeningen voor de volumineuze sector niet van toepassing zijn op centrum Brielle en/of vanwege het ontbreken van betrouwbare (koopstroom) gegevens.

Bij de inschatting van de uitbreidingsruimte voor de detailhandel Brielle zijn de volgende kengetallen gehanteerd:

- De gemeente Brielle geldt als het primaire verzorgingsgebied. Er is uitgegaan van 16.070 inwoners in 2012 en 16.713 in 2020, op basis van de bevolkingsprognose van CBS voor de gemeente Brielle.
- Gemiddelde bestedingen per sector per hoofd van de bevolking per jaar (exclusief BTW) op basis van kengetallen HBD (2012). Het aantal inwoners vermenigvuldigd met de gemiddelde besteding per inwoner resulteert per sector in een bestedingspotentieel. Dit is vervolgens verdisconteerd naar het gemiddeld hogere inkomen in Brielle ten opzichte van Nederland. Stelregel is een inkomenselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse en 0,5 voor de niet-dagelijkse bestedingen. Het gemiddeld inkomen in Brielle ligt 18% hoger dan in Nederland. Het bestedingspotentieel wordt met $18\% \times 0,25 = 4,5\%$ verhoogd voor de dagelijkse sector en met $18\% \times 0,5 = 9\%$ verhoogd voor de niet-dagelijkse sector.
- Een gemeten koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing op gemeenteniveau voor de sectoren Dagelijks en Niet-dagelijks op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. In 2020 is uitgegaan van onveranderde koopstromen.
- Een gemiddelde vloerproductiviteit op gemeenteniveau in sectoren Dagelijks en Niet-dagelijks op basis van kengetallen van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, (2012).
- Het winkelaanbod per sector in de gemeente Brielle, op basis van de Locatus Verkooppunten Verkenner (november 2013).

Huidige situatie

Onderstaande tabel toont de DPO-berekening voor de huidige situatie. Op basis van eerder genoemde kengetallen resulteert de berekening per sector in de zogenaamde marktruimte. In de dagelijkse sector is er een negatieve marktruimte van -957 m² wvo. In de niet-dagelijkse sector is sprake van een positieve marktruimte van 717 m² wvo.

Tabel 14 Distributieplanologische berekening huidige situatie, gemeente Brielle

	Dagelijks	Niet-dagelijks*
Inwoners	16.070	16.070
Bestedingen per hoofd	€ 2.340	€ 1.390
Bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 38	€ 22
Bestedingspotentieel corr (€ mln.)	€ 39	€ 24
Koopkrachtbinding	84%	34%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 33	€ 8
Koopkrachttoevloeiing	25%	37%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	€ 11	€ 5
Totale bestedingen	€ 44	€ 13
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.310	€ 2.080
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 6.306	€ 2.347
Haalbaar aanbod in m² wvo	6.014	6.303
Gevestigd aanbod in m² wvo	6.971	5.586
Marktruimte	-957	717

* Exclusief volumineus

Situatie 2020

Met behoud van de huidige binding en toevloeiing is er volgens de resultaten van de DPO-berekening in Brielle sprake van een bovengemiddelde vloerproductiviteit in de niet-dagelijkse sector, maar nog steeds een relatief lage vloerproductiviteit in de dagelijkse sector. Het is aannemelijk dat zowel binding als toevloeiing kunnen stijgen. Dit zowel in de dagelijkse sector, als gevolg van een beter supermarktaanbod (door relocatie annex vergroting van Albert Heijn) als in de niet-dagelijkse sector, bij herinvulling van het Slagveld 2/3 met niet-dagelijks aanbod (zeker uitgaande van invulling met een of twee trekkers).

Tabel 15 Distributieplanologische berekening 2020, gemeente Brielle

	Dagelijks	Niet-dagelijks*
Inwoners	16.713	16.713
Bestedingen per hoofd	2.340	€ 1.390
Bestedingspotentieel (€ mln.)	€ 39	€ 23
Bestedingspotentieel corr (€ mln.)	€ 41	€ 25
Koopkrachtbinding	84%	34%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	€ 34	€ 9
Koopkrachttoevloeiing	25%	37%
Omzet door toevloeiing (€ mln.)	€ 11	€ 5
Totale bestedingen	€ 46	€ 14
Gemiddelde vloerproductiviteit	€ 7.310	€ 2.080
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 6.558	€ 2.441
Haalbaar aanbod in m² wvo	6.254	6.555
Gevestigd aanbod in m² wvo	6.971	5.586
Marktruimte	-717	969

* Exclusief volumineus

Bijlage 4 Benchmarktabellen

Tabel 16 Branchering In Brielle Centrum vs Benchmarkcentra

	m² wvo		% aandeel in totaal wvo*	
	Brielle	Benchmark	Brielle	Benchmark
Levensmiddelen	1.691	3.458	17%	28%
Persoonlijke Verzorging	530	654	5%	5%
Warenhuis	445	534	5%	4%
Kleding & Mode	2.298	2.494	23%	20%
Schoenen & Lederwaren	510	680	5%	6%
Juwelier & Optiek	372	242	4%	2%
Huishoudelijke- & Luxe Ar	747	750	8%	6%
Antiek & Kunst	161	40	2%	0%
Sport & Spel	402	401	4%	3%
Hobby	33	102	0%	1%
Media	309	250	3%	2%
Plant & Dier	555	408	6%	3%
Bruin & Witgoed	110	366	1%	3%
Auto & Fiets	53	250	1%	2%
Doe-Het-Zelf	50	210	1%	2%
Wonen	1.237	1.130	13%	9%
Detailhandel Overig	278	345	3%	3%
Totaal	9.781	12.313	100%	100%

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner *groen/rood: het verschil bedraagt meer dan 2%-punt.

Tabel 17 Benchmark filialisering

	Brielle Centrum	Benchmark centra
Aandeel filialisering in WVO	43%	64%
Aandeel filialisering in VKP (winkels)	21%	44%

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner

Tabel 18 Aantal units naar grootteklasse

	Absoluut		Relatief*	
	Brielle	Benchmark	Brielle	Benchmark
Onbekend	-	1		2%
0 – 100	57	30	70%	49%
100 – 200	15	13	19%	20%
200 – 400	5	10	6%	16%
400 – 800	2	4	2%	7%
800 – 1.600	2	3	2%	5%
Groter dan 1.600	0	0	0%	0%
Totaal	81	62	100%	100%

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner *groen/rood: het verschil bedraagt minimaal 3%-punt.

Tabel 19 Aantal verkooppunten diensten

Diensten	Brielle	Benchmark gemiddelde
Horeca	31	15
Cultuur	6	2
Ontspanning	2	1
Verhuur	1	0
Ambacht	18	10
Financiële Instelling	6	5
Particuliere Dienstverlening	9	6
Totaal	73	39

Bron: Locatus Verkooppunt Verkenner *groen/rood: het verschil bedraagt minimaal 4 verkooppunten.

Tabel 20 Benchmarkplaatsen

Plaatsnaam	Aantal inwoners
Asten	13.060
Beek Lb	12.930
Bemmel	12.575
Bennekom	14.795
Dalfsen	14.030
Dieren	14.545
Dokkum	12.640
Echt	14.605
Franeke	12.845
Harlingen	14.690
Heesch	12.740
Horst	12.820
Joure	13.105
Julianadorp	14.610
Lichtenvoorde	13.030
Lochem	13.780
Losser	13.265
Lunteren	12.750
Monster	13.755
Noordwijkerhout	13.465
Rhenen	14.590
Rijnsburg	14.760
Roden	14.685
Rozenburg Zh	12.520
Twello	12.540
Uitgeest	12.895
Vaassen	12.610
Vlijmen	13.720
Vriezenveen	13.875
Wolvega	12.675
Wormer	12.570
Zevenbergen	13.925
Zwaag	14.695

Bijlage 2:

Brief reactie Ahold zienswijze "Thoelaverweg 2"

Gemeente Brielle
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 101
3230 AC BRIELLE

Datum: 10 oktober 2013
Onze referentie: 14999-A-AH-WK-AMa
Uw referentie: -

Contact: Wouter Kromkamp
Bijlage: -

Onderwerp: Reactie Ahold zienswijze "Thoelaverweg 2"

Geacht College,

Gelet op de ingediende zienswijze van de provincie Zuid-Holland over het ontwerpbestemmingsplan "Thoelaverweg 2" doen wij u nadere informatie toekomen.

In bijlage 1 treft u een door wederzijdse partijen (VB Thoelaverweg B.V. en Ahold Europe Real Estate & Construction BV) ondertekende huurovereenkomst, waarmee de verplaatsing na realisatie van het nieuwe project is gegarandeerd.

Het nieuwe supermarktproject wordt ontwikkeld op basis van het Programma van Eisen Albert Heijn 2012 (zie bijlage in huurovereenkomst). Deze winkel zal worden gebouwd op basis van de layoutwensen van Albert Heijn waardoor diverse specifieke formulewensen van Albert Heijn in het casco-ontwerp zijn verwerkt.

Bij de interne goedkeuring vanuit Ahold is expliciet de voorwaarde gesteld dat de huidige AH supermarkt aan het Slagveld te Brielle niet meer zal worden ingevuld met een andere supermarkt/foodretailpartij.

Derhalve is Ahold voornemens de bestaande supermarktlocatie te herinvullen met een aantal non-foodpartijen. Vanuit de markt is aangegeven dat er interesse is voor grotere non-food units die momenteel niet te vinden zijn in de historische kern van Brielle. Uiteraard is Ahold wel afhankelijk van de marktomstandigheden maar vooralsnog zijn de signalen gunstig. Men zou hierbij kunnen denken aan partijen als Action, de diverse Blokker-formules, Jysk en sportformules.

Per definitie geldt dat aantal vrachtwagenbewegingen van non-foodpartijen beduidend lager ligt dan van supermarkten. Een AH-supermarkt wordt dagelijks bevoorraadt door diverse vrachtwagens (eurotrailers) terwijl bij een non-foodretailer er sprake is van enkele en meestal kleinere vrachtwagens per week.

Datum: 10 oktober 2013
Onze referentie: 14999-A-AH-WK-AMa

Wij vertrouwen erop u met het bovenstaande goed geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Wouter Kromkamp", written in a fluid, cursive style.

Bijlage 1: Voorblad/getekend blad + verwijzing naar PVE AH 2012 uit huurovereenkomst VB
Thoelaverweg B.V. Ahold Europe Real Estate & Construction BV

Direct nummer: 088 – 659 2026
Email: Wouter.Kromkamp@ahold.com