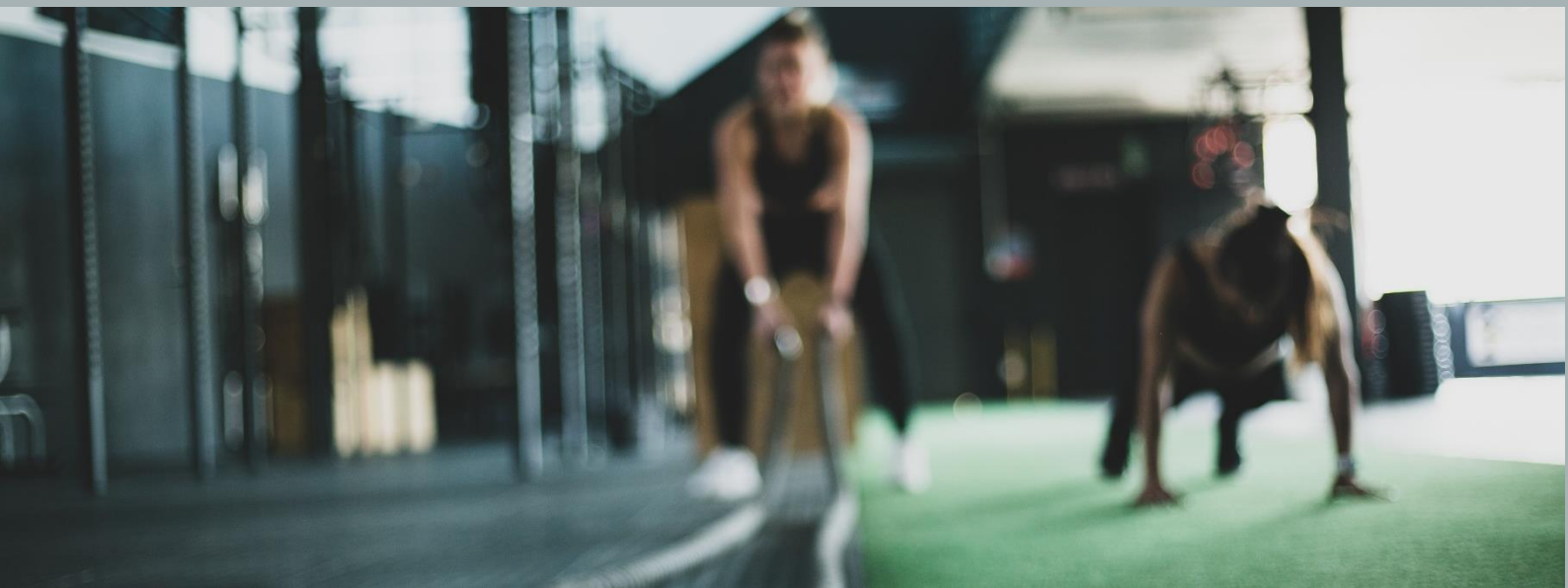


Uden, Onderbouwing goede ruimtelijke ordening kleinschalige sportschool Oude Udenseweg 15-17

Gemeente Uden

Definitief



Uden, Onderbouwing goede ruimtelijke ordening kleinschalige sportschool Oude Udenseweg 15-17

Gemeente Uden

Definitief

Rapportnummer:	P01058
Datum:	25 oktober 2019
Projectteam BRO:	RvL, JCJV, EH
Trefwoorden:	kleinschalige sportschool, behoefte, Uden, leisure
Bron foto kaft:	Meghan Holmes (unsplash)

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
2. TRENDS, BELEID EN INITIATIEVEN	4
2.1 Trends fitnessbranche	4
2.2 Beleid	5
2.3 Initiatieven	8
3. VRAAG- EN AANBOD ANALYSE	9
3.1 Vraag analyse	9
3.2 Aanbod	9
4. CONCLUSIE	13

BIJLAGE

Bijlage 1:

Artikel 4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

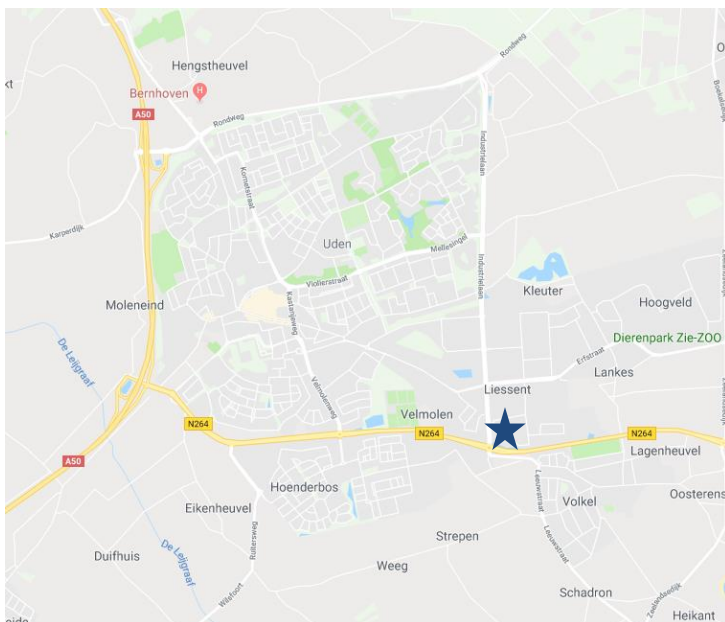
De gemeente is geconfronteerd met een zienswijze van de provincie Noord-Brabant inzake het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Udenseweg 15-17' ten aanzien van het toestaan van een kleinschalige sportschool op de verdieping. De provincie stemt in met de vestiging van een winkel voor verkoop van tegels en natuursteen op de begane grond van de locatie. Wat betreft de kleinschalige sportschool op de verdieping stelt de provincie Noord-Brabant dat dit niet geheel in overeenstemming is met enkele aspecten van het principe 'zorgvuldig ruimtegebruik', zoals vermeld in de Verordening ruimte Noord-Brabant onder artikel 4.4, derde lid, onder e. De ontwikkeling (kleinschalige sportschool op verdieping) betreft ca. 520 m² BVO.

De provincie stelt in de zienswijze dat er in het plan geen nadere verantwoording of toelichting van de gemeente is dat er in dit geval geen sprake is van **oneigenlijke ruimtegebruik** en wenst derhalve een onderbouwing. Daarnaast stelt de provincie dat het beleid en de afspraken op het gebied van detailhandel (en andere maatschappelijke functies) met de provincie en regio zich juist richt op het concentreren van deze functies in de centrumgebieden van kernen, om deze gebieden te verrijken en hun toekomstbestendigheid te vergroten. De provincie stelt dat ook Uden te maken heeft met veel leegstand in het centrum en juist een kleinschalige sportschool een toevoeging kan zijn aan het centrumgebied.

Locatie

Het initiatief is gelegen op bedrijventerrein Loopkant – Liessent. Dit bedrijventerrein is het grootste bedrijventerrein van de gemeente Uden. Op het bedrijventerrein bevinden zich verschillende bedrijven binnen de sector industrie, bouwnijverheid, groothandel, (grootschalige) detailhandel en zakelijke dienstverlening. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende stedelijke functies, zoals detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke functies.

Figuur 1.1: Planlocatie



Het initiatief

Het initiatief bestaat uit een tegelhandel en kleinschalige sport- en healthcenter ten behoeve van sport en lifestyle. De beoogde tegelhandel ziet toe op de verkoop aan particulieren. De beoogde kleinschalige sportschool/healthcenter zal kleinschalig van aard zijn, qua omvang en dienstverlening.

In dit rapport is het initiatief getoetst aan een goede ruimtelijke ordening en het provinciaal beleid, waarbij primair antwoord gegeven wordt op de volgende vragen:

- In hoeverre voorziet een kleinschalige sportschool op verdieping aan de Oude Udenseweg 15-17 in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte?
- Wat zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief op de leegstand, de voorzieningenstructuur en de consumentenverzorging?
- In hoeverre past het initiatief in het provinciaal beleid en is er sprake van oneigenlijk ruimtegebruik?

2. TRENDS, BELEID EN INITIATIEVEN

Nederland telt momenteel ca. 1.850 reguliere fitnesscentra: één op elke 9.300 inwoners¹. Er was de afgelopen jaren sprake van een opmerkelijke groei in de fitnessbranche. Het aantal vestigingen is tussen 2007 en 2017 met 49 procent gegroeid en de branche is goed voor circa 9.200 fulltime banen (CBS). In totaal ontvangen de fitnesscentra in Nederland jaarlijks ca. 200 miljoen bezoekers. De drukste maanden voor fitnesscentra zijn oktober tot en met april. In de zomer is er bij deze accommodaties vaak sprake van een (tijdelijke) forse terugval in leden. Januari is qua ledental de topmaand. Van de leden komt driekwart er minimaal één keer per week. De gemiddelde verblijfsduur in fitnesscentra is 1,5 uur.

2.1 Trends fitnessbranche

- **Iedereen doet het:** Ongeveer 2,7 mln. mensen (16% van de Nederlanders) zijn lid van een fitnesscentrum². In grootstedelijke regio's ligt het cijfer doorgaans hoger dan in landelijke gebieden. In hoog stedelijke gebieden wordt er over het algemeen bovendien meer binnen gesport dan in landelijke of minder stedelijke gebieden. De grootste gebruikersgroep is tussen de 18 en 34 jaar, vervolgens neemt het aantal participerende sporters af naarmate de leeftijd hoger is. Daarnaast doen hoger opgeleiden (26%) vaker aan fitness dan lager opgeleiden (14%).³
- **Boutique gyms en wellnesscentra:** Daar waar budget ketens massaal en onpersoonlijk zijn, zijn de boutique gyms kleinschalig, luxe en bieden een goede begeleiding. Sporten wordt een beleving in een intieme en luxe setting, zo zijn er sportscholen die op nachtclubs lijken (zoals High Studio's) of op wellness centra. Dit principe wordt ook wel 'wellth' genoemd: een combinatie van 'wellness' en 'wealth'.⁴ Dit soort centra bevinden zich voornamelijk in hoog stedelijke gebieden.
- **Wearables:** Draagbare, technologische gadgets worden steeds populairder. Deze wearables tracken 24 uur per dag de beweging, hartslag en het aantal verbruikte calorieën van de gebruiker.



¹ Deloitte/EuroActive

² Rabobank - Cijfers en Trends (2017)

³ Kenniscentrum Sport - Fitness Markt & Trend rapport 2014 – 2018

⁴ Masters of Luxury: fitness en wellness als luxe lifestyle (2019)

- **Yoga en mindfulness:** Deze vorm van beweging wint in grote mate terrein en is niet weg te denken uit het hedendaagse straatbeeld. Yoga is een goede workout voor het lichaam en geest en komt in allerlei soorten en maten. Daarnaast worden er ook complete festivals georganiseerd rondom het thema, voorbeelden hiervan zijn OpenUp en Happinez festival.
- **Personal training:** Het aantal personal trainers groeit gestaag door en de personal trainer valt niet meer weg te denken uit het sportlandschap. Zo zijn er in Nederland ruim 4.000 personal trainers. Dat is relatief veel in vergelijking met andere Europese landen.⁵
- **Fitness als fashion en lifestyle:** Beweging hoeft niet altijd locatiegebonden te zijn. Zo zijn er diverse initiatieven (zoals The BootyClub) die gebruik maken van panden die s 'avonds of overdag een andere invulling hebben. Zo worden de hipste nachtclubs gebruikt om workouts te organiseren.
- **E-gym:** ook in opkomst is de E-gym, een circuit met apparaten die de positie en zwaarte van de gewichten onthouden en steeds afstemmen op jouw persoonlijke behoefte.⁶

De overkoepelende trend in de fitnessbranche is toch wel dat deze zich toespitst op een persoonlijke begeleiding in het hogere segment.

2.2 Beleid

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014)

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Uit het provinciaal beleid blijkt niet dat een kleinschalige sportschool aan de Oude Udenseweg niet is toegestaan. Er zijn immers voldoende aanknopingspunten opgenomen in de structuurvisie die juist pleiten voor de beoogde ontwikkeling:

- Concentratie van verstedelijking: Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding. Het beoogde initiatief draagt hier (onder punt van vrijetijdsbesteding) aan bij en past daarom binnen deze provinciale ambitie.
- Zorgvuldig ruimtegebruik: De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. De functiemenging van de kleinschalige sportschool samen met de tegelwinkel bieden meerdere publieksgerichte functies onder één

⁵ Gronau, N. - Training Europe. Health Club Management (2018)

⁶ Samen gezond - Dit zijn dé sporttrends voor 2019 (2019)

dak, wat tevens kan worden beschouwd als een vorm van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie. Tevens wordt middels de beoogde ontwikkeling onbenutte grond binnen het stedelijk gebied benut. Het beoogde initiatief past daarom binnen deze provinciale ambitie.

- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur: De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bedrijventerrein. Dit sluit goed aan op de beoogde ambitie van de provincie om bestaande infrastructuur optimaal te benutten. Aangezien een sportfunctie een verkeersaantrekkende werking heeft op tijden (avonden) waarop de infrastructuur op het bedrijventerrein veelal niet gebruikt wordt, wordt de bestaande infrastructuur beter benut.
- De provincie stelt: “Een kwalitatief goede vrijetijdsbesteding is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van een goed leef-, werk- en vestigingsklimaat”. Vrije tijd wordt steeds belangrijker in onze maatschappij. Het geeft mensen tijd en ruimte voor reflectie, ontspanning, gemeenschapsbeleving en mogelijkheden om nieuwe energie op te doen. Belangrijk aandachtspunt daarbij is dat er een breed aanbod aan vrijetijdsvoorzieningen is met een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid. Het beoogde initiatief sluit hier goed bij aan, aangezien het bijdraagt aan ontspanning, bijdraagt aan het stimuleren van een gezonde leefstijl en het op een goed bereikbare locatie plaats is gesitueerd.
- De provincie stelt dat “De fysieke leefomgeving een bijdrage levert aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.” Het initiatief sluit hier op aan aangezien het ruimte biedt aan vrijetijdsbesteding.

Omgevingsvisie Noord-Brabant: De kwaliteit van Brabant (2018)

De Brabantse Omgevingsvisie is in december 2018 vastgesteld. Deze visie bevat de belangrijkste hoofdpogaves voor de fysieke leefomgeving op gebied van de energietransitie, klimaat, de slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Er zijn voldoende aanknopingspunten opgenomen in de Omgevingsvisie die pleiten voor de beoogde ontwikkeling zoals:

- De provincie stelt dat: “Het werken aan een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit is daarbij de basis voor al ons handelen”. Het beoogde initiatief biedt meerwaarde op het gebied van gezondheid aangezien het bewegen en sporten faciliteert. Daarnaast biedt het meerwaarde op het gebied van veiligheid aangezien er in de avonduren ook mensen aanwezig zijn op het bedrijventerrein, dit zal een afremmende werking hebben op “ongewenste” bezoekers en criminaliteit.
- Daarnaast stelt de provincie dat de hoofdpogaven een grote ruimtelijke impact hebben: “Brabant is te klein als alles naast elkaar plaatsvindt. Het wordt dus passen en meten, met opgeven naast, onder, boven en met elkaar. Meerwaardecreatie en meervoudig slim ruimtegebruik is noodzaak. Het beoogde initiatief maakt, door op verschillende etages verschillende functies te ontwikkelen, slim gebruik van ruimte en sluit daarom goed aan op deze benoemde opgave.

Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerd januari 2019)

In de zienswijze wordt verwezen naar artikel 4.4, derde lid, onder e. van de Verordening Ruimte (zie bijlage 1). Hierin wordt ingegaan op oneigenlijk ruimtegebruik. Onder artikel 4.4, vierde lid, onder b,

staat aangegeven dat voorzieningen in vrije tijd in principe niet zijn toegestaan op zware en middel-zware bedrijventerreinen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd. Dit laatste is van toepassing voor de situatie aan de Oude Udenseweg in Uden.:

- Feitelijk is op dit moment op dit bedrijventerrein reeds sprake van gemengd gebruik, aangezien er nabij ook een grootschalig winkelconcentratiegebied aanwezig is, er op het bedrijventerrein detailhandel in auto's plaatsvindt en er op het bedrijventerrein diverse andere sport- en fitvoorzieningen aanwezig zijn (zie figuur 3.1) Deze voorzieningen zijn allen in meer of mindere mate geconcentreerd op het bedrijventerrein.
- Ook biedt de kleinschalige sportschool samen met de tegelwinkel meerdere publieksgerichte functies onder een dak, dit is ook een vorm van concentratie.
- Bovendien is op grond van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het perceel bedrijvigheid niet toegestaan. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een verlies aan 'bedrijventerrein'.

Hierdoor bestaat op basis van de feitelijke situatie en de regel onder artikel 4.4, vierde lid, onder b, geen aanleiding om te concluderen dat het initiatief in strijd is met oneigenlijk ruimtegebruik.

Regionaal

Omgevingskoers Noordoost-Brabant Samen sterker maken wat sterk is! (2017)

De regio Noordoost-Brabant (Waar Uden onder valt) zet zich in op de volgende drie regionale kernopgaven:

- versterking van de innovatiekracht van de topsectoren van de regio, waaronder agrifood, health, life sciences, bio-based industrie, high-tech systems and materials, en logistiek;
- versterking van de agglomeratiekracht om schaalvoordelen beter te kunnen benutten;
- versterking van de 'omgevingskracht' door verbetering van een duurzame leefomgeving.

De regio wil haar innovatieve hotspots versterken. Deze hotspots zijn rond verschillende thema's gegroepeerd. Voor Uden wordt de koppeling gemaakt met Vitaliteit & Gezondheid. Het initiatief speelt in op vitaliteit & gezondheid, door sportparticipatie in Uden te bevorderen en bovendien de keuzemogelijkheden te vergroten.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Uden (2015)

De gemeente streeft het volgende hoofddoel na: een toekomstbestendig Uden: een goed woon- en leefklimaat voor nu en in de toekomst.

- Uitbreiding en groei maken plaats voor transformatie en hergebruik. Het 'kapitaal' moet gezocht worden in de kwaliteiten en potenties van Uden en in initiatieven van burgers en ondernemers.
- Om toekomstbestendig te kunnen zijn zonder de groei uit het verleden, neemt de gemeente een andere rol aan in de aansturing van ontwikkelingen: de gemeente nodigt initiatiefnemers uit om nieuwe ontwikkelingen in Uden te realiseren, in plaats van deze zelf te sturen. De gemeente wil graag initiatieven stimuleren en vooral samen met anderen ontwikkelingen mogelijk maken.
- Sociale functies (zoals sportclubs) zijn belangrijk voor de gemeente.

Winnen doe je met z'n allen – sport- en beweegbeleid 2019+ (concept)

- Het totale aanbod aan sportaccommodaties, zowel publiek als privaat, is in Uden zeer divers. Sporten draagt bij aan de gezondheid van inwoners (preventief) en hun maatschappelijke verbondenheid.
- Het nieuwe sport- en beweegbeleid kijkt vooral naar wat het lokale sport- en beweegaanbod kan doen voor de inwoners, zowel op het vlak van gezondheid als van sociale ontwikkeling (sport als middel).
- Inzet op realisatie van een breder en intensiever gebruik van sportaccommodaties.
- Focus op een beweegvriendelijke leefomgeving waarmee inwoners dicht bij huis worden uitgedaagd tot fysieke activiteiten.

Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Loopkant Liessent te Uden (2011)

Het beeldkwaliteitplan is op 16 mei 2013 vastgesteld. 'Verbeteren waar het kan' vormt de basisstrategie: daar waar mogelijk en noodzakelijk is het de bedoeling om met het nemen van gerichte maatregelen bijvoorbeeld verloedering en verrommeling tegen te gaan. Aandachtspunten hierbij zijn onder meer: de beeldkwaliteit en uitstraling van de gevels van bedrijfspanden, het verstandig omgaan met reclame-uitingen, de overgang tussen openbaar en particulier terrein, de wijze van parkeren op het terrein en de bewegwijzering. Ook het actief meedenken over en faciliteren van uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande bedrijven en het opzetten van een doordacht gronduitgifteprotocol in geval van nieuwvestiging van bedrijven zijn onderdeel van de basisstrategie. De gedachte hierachter is dat een kwalitatief goede inrichting en uitstraling van het bedrijventerrein een belangrijke basisvoorwaarde vormt voor een beter economisch functioneren van het bedrijventerrein. De basisstrategie geldt voor het gehele terrein.

Het initiatief sluit aan bij de basisstrategie 'verbeteren waar kan'. Het braakliggende terrein, op zichtlocatie, wordt nu gevuld met een pand van hoogwaardige kwaliteit.

2.3 Initiatieven

Uit deskresearch blijkt dat er geen initiatieven spelen rondom nieuwe sportscholen in Uden.

3. VRAAG- EN AANBOD ANALYSE

3.1 Vraag analyse

Afbakening regio en vraagpotentieel

De meeste fitnesscentra worden doelgericht en met een relatief bescheiden reisafstand bezocht. De fitnessklant woont gemiddeld niet verder dan vier kilometer van zijn/haar fitnesscentrum. Bijna de helft woont zelfs op minder dan twee kilometer. Dit betekent dat we in dit kader alleen de gemeente Uden als (primair) verzorgingsgebied hanteren. In deze gemeente wonen ca. 41.782 mensen⁷. Voor de komende jaren wordt een toename verwacht tot ca. 43.320 inwoners in 2030, dit is een groei van bijna vier procent.⁸

Onderstaand overzicht beschrijft de belangrijkste aannames ten aanzien van het vraagpotentieel voor fitnesscentra in Uden. Gezien de grote variatie in ledentallen tussen regio's hanteren we hiervoor een realistische bandbreedte. Voor de toekomst gaan we uit van een gemiddeld 'animo-cijfer' voor het lidmaatschap van fitnesscentra van de gemeentelijke bevolking van 15 à 17% (landelijk gemiddeld 16%). Uitgangspunt daarbij is een optimale verzorgingsstructuur met zowel budget- als kwaliteitscentra.

Tabel 3.1: Bevolking en vraagpotentieel gemeente Uden

	Inwonertal verzorgingsgebied	Animocijfer (als % totale inwonertal)		Vraagpotentieel gemeente totaal	
		Gemiddeld NL: 16%		min.	max.
		min.	max.		
2019	41.782	15%	17%	6.267	7.103
2030	43.320	15%	17%	6.498	7.364

In 2019 bedraagt het totale vraagpotentieel voor fitnesscentra vanuit de gemeente, met als uitgangspunt een sterke verzorgingsstructuur en voldoende keuze, afgerond 6.300 à 7.100 consumenten. In 2030 omvat het vraagpotentieel in de optimale situatie 6.500 à 7.400 consumenten. Er bestaat dus een duidelijk groeiperspectief aan de vraagzijde.

3.2 Aanbod

Het gros van de aanbieders van fitnesscentra bevindt zich in het lagere segment van de markt. Zo heeft budgetketen Basic-Fit twee vestigingen in de gemeente. Ook de andere grotere fitnesscentra bieden all-in prijzen tegen een laag tarief aan.

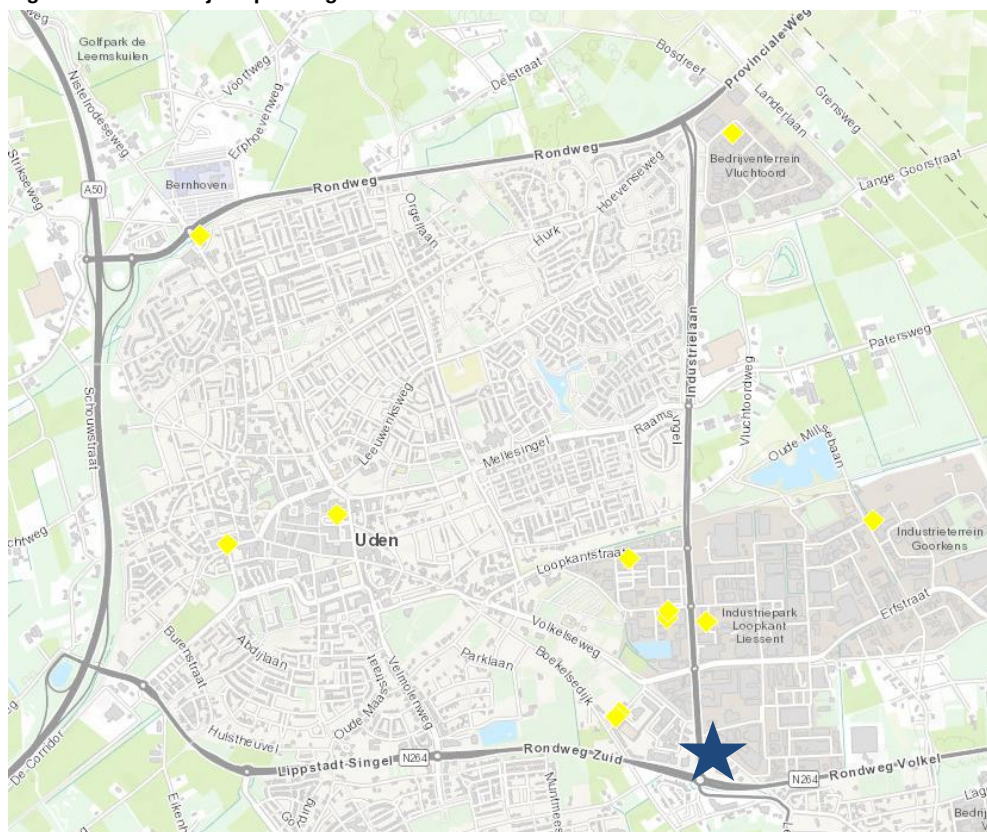
⁷ CBS – bevolkingssamenstelling op 1 januari 2019

⁸ Provincie Noord-Brabant – Bevolkingsprognose (2019)

Ruimtelijke spreiding aanbod Uden

Onderstaand figuur geeft de ruimtelijke spreiding weer van de sportscholen in de gemeente Uden op basis van Locatus. Volgens deze data zijn er op dit moment twee sportscholen in het centrum gevestigd: F.H.I.T.s aan de St. Janstraat en Happybodies aan het Mondriaanplein. Daarnaast zijn er aan de rand van het centrum drie kleinschalige yoga studio's en een personal trainer gevestigd.

Figuur 3.1: Ruimtelijke spreiding aanbod fitnesscentra Uden



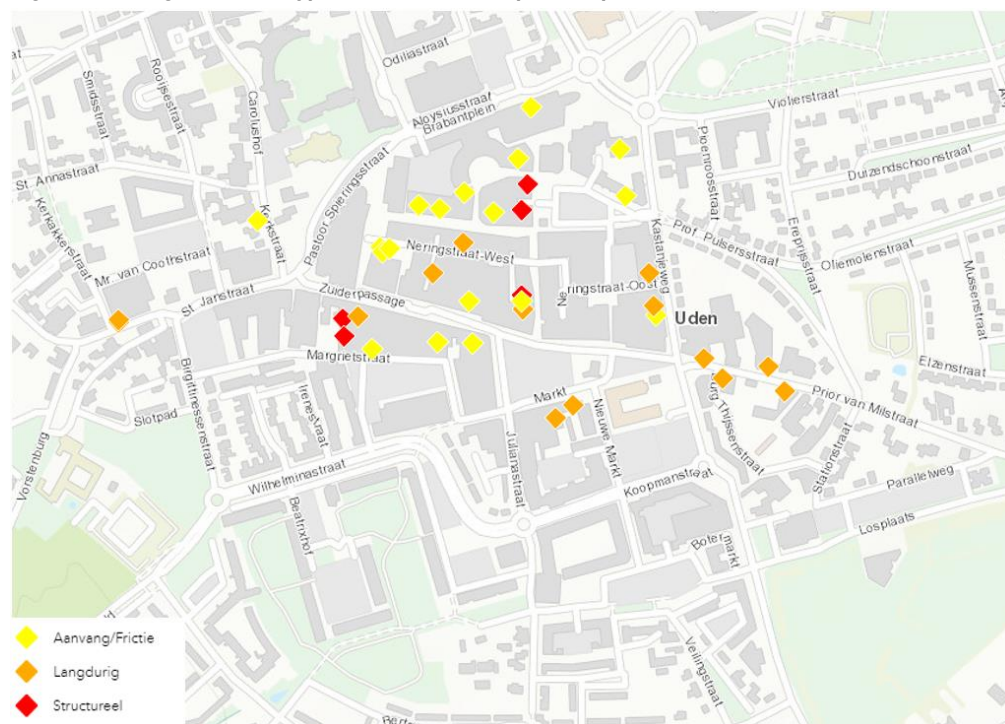
Leegstand

Momenteel zijn er geen leegstaande sportscholen in de gemeente Uden. De kleinschalige sportschool 'Fitland' is onlangs overgenomen door Basic-Fit. Op dit moment zijn er dus twee Basic-Fits in Uden. Er is momenteel nog niet bekend of deze beide doorgaan en indien dit het geval is beide sportscholen ook Basic-Fit blijven.

De leegstand in het centrum bedraagt ca. 15,4% (op basis van wvo) en ca. 11,5% (op basis van aantal verkooppunten). Op onderstaande kaart is de ruimtelijke spreiding van de leegstand te zien. De panden verschillen in grootte tussen de 30 m² wvo en 5.900 m² wvo. Het grootste pand (van 5.900 m² wvo) staat aan de Prior van Milstraat 6 en maakt logischerwijs geen deel uit het centrum.⁹ Van de 37 leegstaande panden in het centrum betreft het in 18 gevallen frictieleegstand.

⁹ Indien er een correctie wordt toegepast door dit pand niet mee te rekenen, bedraagt het leegstandspercentage slechts 8%. Dit ligt onder het provinciale gemiddelde van centrale winkelgebieden van 11,7%.

Figuur 3.2: Leegstand naar type in centrum Uden (Locatus)



Aanbodclaim

Bij de raming van de marktruimte is het van belang vast te stellen, welk ledental de gevestigde en nieuwe fitnesscentra *minimaal* nodig hebben voor hun bedrijfsmatige continuïteit: de 'kritische aanbodclaim'. Daarbij wordt uitgegaan van een rendabele exploitatie, voldoende (continue) product vernieuwing en professioneel ondernemerschap. Globale normcijfers gaan voor fitnesscentra in Nederland uit van 1 lid per m² *publieksgericht* vloeroppervlak als basis voor een *kostendekkende* exploitatie en 1,5 lid voor een *commercieel duurzame* exploitatie. Bij 2 leden per m² is doorgaans sprake van een *uitstekende* exploitatie. BRO gaat in dit kader uit van een kritische norm van 1,5 lid per m². We benadrukken dat individuele bedrijven in praktijk aanmerkelijk kunnen afwijken van dit gemiddelde, bijvoorbeeld vanwege hun specifieke huisvestings-, personeels- of marketinglasten.

In de gemeente Uden zijn momenteel zowel grotere als kleinschalige fitnesscentra gevestigd. We ramen het totale oppervlak van de accommodaties op maximaal **3.600 m² bvo publieksruimte**.¹⁰ Uitgaande van dit oppervlak bedraagt de 'ledenclaim' van het lokale aanbod **derhalve 5.400 leden** ('commercieel duurzaam').

Behoefte

Hieronder wordt het saldo berekend tussen het vraagpotentieel en de aanbodclaim voor de gemeente Uden (in dit geval de relevante regio) in 2019 en 2030, wat een beeld geeft van de indicatieve marktruimte. We hanteren daarbij een minimale en maximale variant qua wervingskracht op bezoekers en

¹⁰ Er zijn er nog meerdere kleinschalige fitnesslocaties te vinden. In de maximale omvang 3.600 m² bvo zijn deze als marge opgenomen.

functioneren van het aanbod (zie boven). Uitgangspunt bij deze raming is dat het aantal leden van buiten de gemeente grosso modo gelijk is aan de 'afvloeiing' naar buiten de gemeente.

Tabel 3.2: Marktruimte fitnesscentra Uden (aantal leden) in 2019 en 2030

	2019		2030	
	min	max	min	max
Vraagpotentieel gemeente (personen)	6.267	7.103	6.498	7.364
Aanbodclaim bestaand aanbod (personen)	5.400		5.400	
Saldo vraag en aanbod in personen (afgerond)	867	1.703	1.098	1.964
Marktruimte in m² als gemiddeld saldo (uitgangspunt gemiddeld 1,5 lid per m²)	+ 1.300 - 2.555 m² bvo		+ 1.645 - 2.945 m² bvo	

Er bestaat in het afgebakende verzorgingsgebied (de gemeente Uden) tot 2030 een marktruimte voor nieuw aanbod van fitnesscentra van maximaal 2.945 m² bvo. Het beoogde fitnesscentrum aan de Oude Udenseweg zal circa 520 m² bvo omvatten. Conclusie is dat deze functie ruim past binnen de marktruimte in het verzorgingsgebied en er is derhalve voldoende behoefte aangetoond, ook in de huidige situatie. Een positionering als kwaliteitscentrum (bovenzijde van de markt), waarbij de focus meer gericht is op 'beleving' en er verstrengeling is met wellness en gezondheid (preventie, fysiotherapie, revalidatie, leefstijladvies) is passend binnen het trendbeeld voor deze sector.

4. CONCLUSIE

Kwantitatieve behoefte

Uit de kwantitatieve behoefteanalyse blijkt dat er een additionele behoefte bestaat aan maximaal 2.045 m² bvo. Het initiatief voorziet dus in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Uit de huidige trends en ontwikkelingen in de fitnessbranche blijkt er een sterke behoefte te zijn aan persoonlijke begeleiding en fitnesscentra in het hogere segment (de zogenoemde boutique gyms). Aangezien het aanbod in Uden veelal gericht is op de massa en bestaat uit budget-ketens is er dus zeker een kwalitatieve behoefte aanwezig aan fitnesscentra in het hogere segment die een persoonlijke begeleiding bieden. Een positionering als kwaliteitscentrum (bovenzijde van de markt), waarbij de focus meer gericht is op 'beleving' en er verstrengeling is met wellness, is passend binnen het trendbeeld voor deze sector. Op basis van de kleinschalige omvang van het initiatief, zal deze kleinschalige sportschool waarschijnlijk in één van deze niches gaan opereren. Dit vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument en verrijkt het sport- en fitaanbod in Uden.

Aanvaardbaarheid effecten

- Het perceel was voorheen al in gebruik voor detailhandel (perifeer). De beoogde invulling met een tegelhandel en kleinschalige sport- en healthcenter ten behoeve van sport en lifestyle zal dus opnieuw een invulling zijn met een functie die eerder ook al oneigenlijk ruimtegebruik opleverde, maar voorheen wel was toegestaan. In het licht hiervan is er dus geen sprake van een nieuwe situatie van oneigenlijk ruimtegebruik.
- Het beoogde initiatief vindt plaats op een onhandig gelegen perceel, in de hoek van het terrein, en is incurant qua vorm en afmeting. Het is lastig hiervoor een geschikte partij te vinden. De locatie heeft daarnaast een beeldbepalend karakter, het is dus wenselijk dat deze eindelijk ingevuld worden met een pand van hoogwaardige kwaliteit, c.q. het initiatief.
- Voor het naastgelegen bedrijf levert het initiatief, de tegenhandel met op de verdieping een fitnesscentrum, minder beperkingen en hinder op dan als er een bedrijf in milieucategorie 3.2 zou vestigen. Zowel de tegelhandel als de het fitnesscentrum zijn beide van een lagere milieucategorie (respectievelijk 2 en 1).
- Na realisatie van het initiatief zal er in alle waarschijnlijkheid voor de andere fitnesscentra in het verzorgingsgebied (gemeente Uden) nog voldoende omzet te behalen blijven om economisch-duurzaam te kunnen functioneren. Het leegkomen van een aanbieder als gevolg van het initiatief is op voorhand dan ook niet te verwachten op basis van onze marktberoeeningen. Mocht door de toegenomen concurrentie een fitnesscentrum leegkomen, dan nog is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie. Het zal, mede gezien het bovenstaande, in alle gevallen gaan om een enkele (kleinschalige) fitnessaanbieder.
- Gezien de omvang van het initiatief en het feit dat het op de eerste verdieping van een pand ligt worden geen nadelige ruimtelijk-functionele effecten voorzien op de directe omgeving. Daarnaast

zal een kleinschalige sportschool ook een vorm van sociale controle in de avonduren generen, wat ten goede komt aan de veiligheid op het bedrijventerrein.

- Er zijn geen onaanvaardbare effecten op de structuur te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Zo zijn er al sportscholen al gevestigd op het bedrijventerrein en bestaan deze in de huidige situatie ook al naast elkaar. Daarnaast betreft het een kleinschalige sportschool die zich in alle waarschijnlijkheid richt op een specifieke doelgroep en niet richt op het al aanwezige aanbod.
- Eventuele leegstand is niet onaanvaardbaar. Zo is de eventuele leegstand makkelijk in te vullen met andere (bedrijf gerelateerde) bestemming en liggen de meeste sportscholen verspreid c.q. solitair.

Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat het initiatief niet zal leiden tot onaanvaardbare effecten op de consumentenverzorging, de voorzieningenstructuur, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het is niet aannemelijk dat het initiatief daarom niet past binnen het provinciale beleid.

Tenslotte: kwaliteit boven kwantiteit

De aangegeven kwantitatieve marktruimte (behoefte) is het resultaat van berekeningen gebaseerd op beschikbare cijfers en diverse aannames. Bovendien zijn de data over vraag, aanbod en trends afkomstig uit diverse bronnen en onderzoeken. De behoefte van effecten van nieuwe voorzieningen zijn in hoge mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen en die kunnen nooit exact worden voorspeld. De uitkomsten van de ramingen mogen daarom niet als normatief, maar slechts als *indicatief* worden beschouwd.

Bij de ontwikkeling van (commerciële) publieksfuncties zijn de kwalitatieve aspecten in wezen bovendien belangrijker dan de kwantitatieve marktruimte. Een nieuwe ontwikkeling kan de voorzieningenstructuur een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door het bieden van een ontbrekend marktsegment, productformule of een oriëntatie op nieuwe doelgroepen. Met name in leisure (waar de fitnessbranche toe behoort) creëert sterk, marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd extra behoefte.

BIJLAGE

Bijlage 1:

Artikel 4.4

4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken, bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. zorgvuldig ruimtegebruik op het terrein of de locatie wordt bevorderd.
2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.
3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:
 - a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
 - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
 - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
 - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
 - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.
4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik als bedoeld in het derde lid, onder e, wordt bij een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
 - a. bedrijfswoningen;
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en deze zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf met een omvang van meer dan 5000 m².

