

Laddertoetsing Vernieuwbouw Glanerbrook Sittard-Geleen



titel rapport
**Laddertoetsing
Vernieuwbouw
Glanerbrook Sittard-
Geleen**

datum
19 januari 2022

projectnummer
P04924

opdrachtgever
**Gemeente Sittard-Ge-
leen**

BRO
Projectleider
CS

Projectteam
SK

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken.”*
Rainer Höh

Inhoudsopgave

1. Inleiding en planontwikkeling	3
1.1 Onderzoekskader	3
1.2 Toelichting Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3 Huidig functieprofiel sport- en recreatiecentrum Glanerbrook	3
2. Toetsing ontwikkeling aan Ladder duurzame verstedelijking	5
2.1 Introductie	5
2.2 Relevant verzorgingsgebied	5
2.3 Behoeftetoets	6
2.4 Effecten en aanvaardbaarheid daarvan	6
2.5 Ligging binnen stedelijk gebied	7
2.6 Conclusie	7
Bijlage 1 Onderbouwing behoefte horeca	9
1. Afbakening verzorgingsgebied	9
2. Trends en ontwikkelingen horeca	9
3. Aansluiting op beleidskaders	10
4. Marktverkenning horeca kwalitatief	10
5. Marktverkenning horeca kwantitatief	12
6. Plancapaciteit en relevante plannen	12
7. Toekomstperspectief horeca algemeen	12
8. Conclusies behoefte horeca planlocatie	13
Bijlage 2 Beleidskaders en ontwikkelingen in de omgeving	15
1. Provincie Limburg	15
2. Zuid-Limburg	15
3. Gemeente Sittard-Geleen	16
4. Relevante plannen in de omgeving	16
5. Conclusies beleid	17

1. Inleiding en planontwikkeling

1.1 Onderzoekskader

Planontwikkeling in relatie tot Ladder

In Geleen is de initiatiefnemer voornemens sport- en recreatiecentrum Glanerbrook met bijbehorende faciliteiten te vernieuwen. Beoogd wordt om in 2025 het nieuwe Sportpark Glanerbrook te openen. Er staat dan een volledig nieuw complex met o.a. 4 zwembaden, een ijshockeyhal, 2 sporthallen en overdekte wiel- en schaatsbaan. Ook zal er een centrale ontmoetingsplek gerealiseerd worden waarbij horecavoorzieningen en -diensten worden aangeboden. De huidige bebouwing verdwijnt en het nieuwe Sportpark Glanerbrook wordt ingepast in het Burgemeester Damenpark. In het voorliggende plan wordt per saldo het aantal m² horeca teruggebracht ten opzichte van het huidige aantal m² horeca.

In het kader van een nieuw bestemmingsplan, heeft Gemeente Sittard-Geleen behoefte aan een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna Ladder; zie kader). Beschreven initiatieven betreffen ten dele immers zogenaamde 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' en moeten worden getoetst aan de Ladder (zie volgende paragraaf).

BRO is gevraagd deze toets op te stellen. In voorliggend ruimtelijk-functioneel onderzoek is hierin voorzien.

Het toekomstige horecaprogramma is onderdeel van deels sloop, deels renovatie en nieuwbouw van het sportcentrum Glanerbrook. Deze vernieuwing staat in lijn met de profilering als (semi-)prof-sport-stad van Sittard-Geleen. Dergelijke ontwikkelingen zijn voor de gemeente van groot belang, gezien het feit dat de sportdeelname van de inwoners achter blijft.

1.2 Toelichting Ladder voor duurzame verstedelijking

Toelichting Ladder

De essentie van de Laddertoets is duurzaam ruimtegebruik. Het gaat er bij de Ladder om dat er behoefte is en dat de eventuele (leegstands)effecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Een Ladderonderbouwing voor horeca is gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling. Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen al 'vanzelfsprekende' behoefte, aangezien het een herontwikkeling van al bestaande horeca betreft. Deze horeca is en blijft ondersteunend aan het sport- en recreatiecentrum Glanerbrook. Het aantal m² verminderd ten opzichte van de huidige situatie. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin (uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing maar bovenal locatie). In het onderzoek wordt dit uitgewerkt. Om de Ladder te kunnen doorlopen wordt een ruimtelijk-functioneel onderzoek opgesteld.

Benadering ontwikkeling in bredere context

Om de behoefte aan en de effecten van het horecaprogramma adequaat inzichtelijk te brengen moet dit in de ruimere context worden geplaatst.

De gemeente Sittard-Geleen wil zich verder ontwikkelen tot een gezonde gemeente. Hierbij wordt er gekeken naar de groenstructuren, verkeersnetwerk en voorzieningen en de hierbij mogelijke kansen en belemmeringen. In het verlengde hiervan is de gemeente gekomen op de (her-) ontwikkeling van sportcentrum Glanerbrook, die wordt gezien als een katalysator om tot gezondheidsverbeteringen in de stad en gemeente te komen. Met de voorgenomen renovatie zal het sportcentrum een (nog) groter aantal recreanten uit de omgeving aantrekken.

In Laddertoetsen moet worden aangetoond dat het beoogde horecaprogramma qua aard en omvang passend is op de locatie. Dit betekent dat de behoefte aan en effecten van het plan integraal moeten worden afgewogen. Met aandacht voor doelgroepen, profielen, deelgebieden (beleids-)ambities. In onderhavige situatie is er al sprake van een sportcentrum met horeca. De beoogde horeca is een volgende stap in de totale gebiedsontwikkeling. In het navolgende is per relevant thema van de Ladder beschreven, hoe hieraan invulling wordt gegeven.

1.3 Huidig functieprofiel sport- en recreatiecentrum Glanerbrook

Glanerbrook ligt ca. 200 meter ten westen van het historisch centrum van Geleen. Het sportcentrum bevat als sportvoorzieningen een fitnesscentrum, sporthal, subtropisch zwembad, onoverdekte 500 meter lange wielersbaan, in de winter een onoverdekte 400 meter lange schaatsbaan een ijshockeybaan, sporthal en diverse fitnessruimtes. Hiermee is het sportcentrum thuisbasis van een groot aantal verenigingen en host van nationale sportwedstrijden.

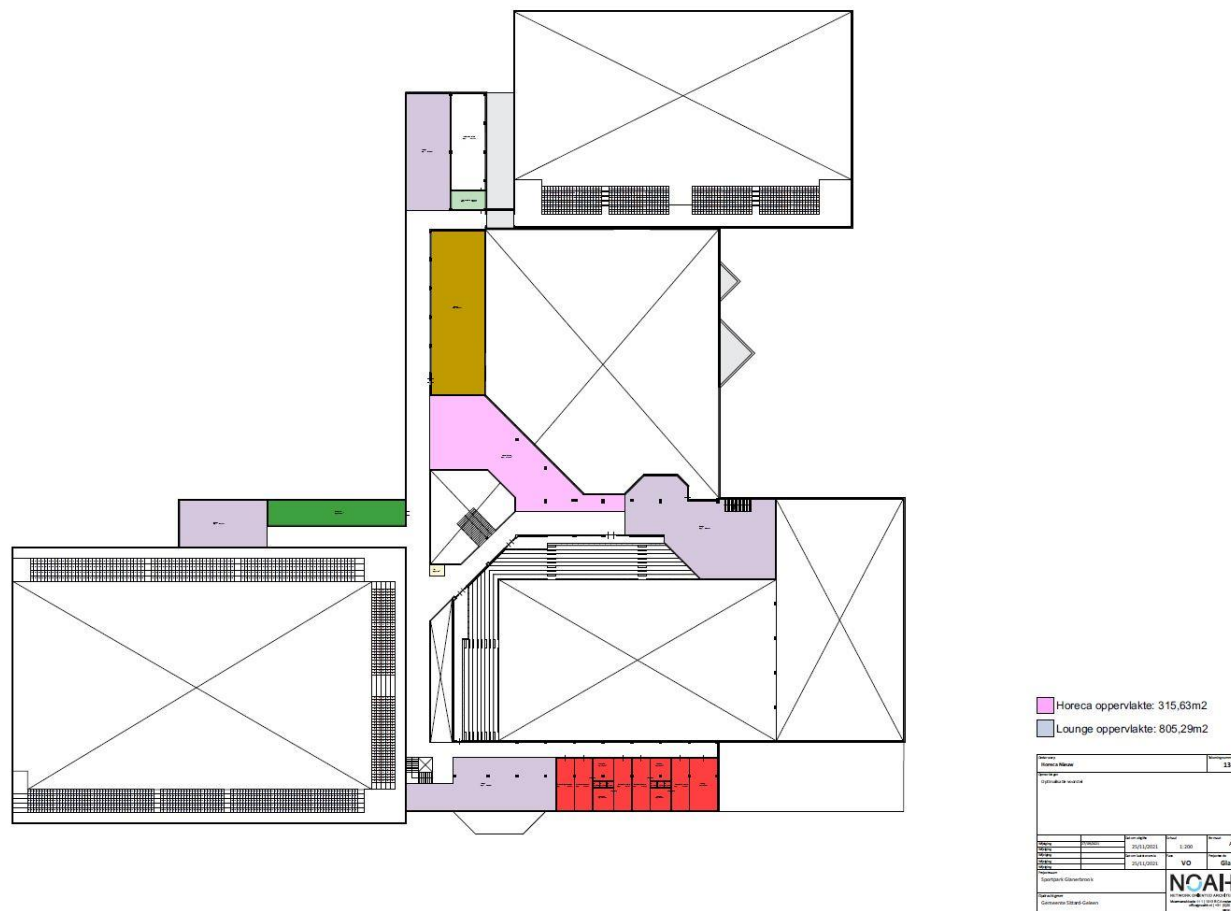
De 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening).

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Het voornemen is om een gedeelte van de bebouwing te slopen en nieuw te bouwen, een gedeelte van de bestaande bebouwing te renoveren en hier een (top-)sportaccommodatie met alle breedtesportfaciliteiten te realiseren. De (top-) sportaccommodatie zal geschikt worden voor ijshockey, short-track, ijsdansen, overkapte wielervedstrijden en 400 meter overkapte langebaanschaatsen, 50-meterbad zwembadwedstrijden, tophandbal, zaalvoetbal en overige binnensporten waar nationale en internationale wedstrijden en toernooien kunnen worden georganiseerd. Er zal een duidelijke hoofdentree komen en een aantal neveningangen die het gebouw openen en de verbinding met de omgeving faciliteren.

De horeca gaat ook een centrale verbinding leggen tussen de sportzalen en het park. In de bestaande situatie bevat de horeca ca. 430 m² aan oppervlak. Het planinitiatief beoogt een nieuwe situatie van 315 m² horeca. Dit is het 'roze' gebied. De horeca neemt dus in omvang (kwantitatief) af.

Tevens is er bij elkaar opgeteld 805 m² lounge oppervlak dat als vrije verblijfsruimte gebruik gaat fungeren (zie figuur 1). Dat is het licht paarse gebied. Deze ruimten kunnen (afzonderlijk of tezamen) bij evenementen een aanvulling zijn op de horecaruimten. Het versterkt het concept Glanerbrook als modern en laagdrempelig sportcomplex. Effecten op bestaande aanbod zijn zeer gering, dus geen extra leegstand hierdoor.



Figuur 1: Nieuwe situatie horeca Glanerbrook

2. Toetsing ontwikkeling aan Ladder duurzame verstedelijking

2.1 Introductie

Programma

In dit concluderende hoofdstuk wordt het planinitiatief getoetst aan de Ladder. Hierbij gaat het om het herontwikkelen van 430 m² horeca naar 315 m² horeca. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 1 en de bijlagen, waar een ruimtelijk-functionele onderbouwing is opgesteld die de basis vormt voor de toets aan de Ladder in dit hoofdstuk. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor toekomstig ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Het gaat er bij de Ladder normaliter om dat voldoende behoefte wordt aangetoond en wordt onderbouwd dat eventuele (leegstands-) effecten aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In deze situatie, zoals eerder aangehaald, is die ruimte in de praktijk al aangetoond en betreft het bovendien om een teruggang van 115 m².

Eerst wordt de behoefte aan de planontwikkeling in algemene zin beschreven, vanuit de locatie-aspecten, trends en beleidskaders. Vervolgens wordt voor de beschreven functies ingegaan op de behoefte en de effecten, mede vanuit de trends, beleidskaders en marktsituatie.

Planlocatie en –omgeving

Bij de behoefte- en locatie-eigenschappen doorslaggevend voor de kwalitatieve behoefte. Voor de planlocatie zijn de volgende aspecten van belang:

- Veel beschikbare ruimte, aan een drukbezocht sportcentrum.
- Dit project is door gemeente Sittard-Geleen aangewezen als belangrijk gebied voor beoefening van diverse sporten.
- Daartoe is een kwalitatief goed, attractief en veelzijdig aanbod essentieel.
- Centraal gelegen en uitstekende bereikbaarheid te voet, per auto en fiets, maar ook per openbaar vervoer.

Soorten behoefte

Vanuit de Laddersystematiek zijn er globaal twee soorten behoeften:

- Kwalitatieve behoefte komt voort uit trends en ontwikkelingen, beleidskaders en de meerwaarde en het onderscheidend vermogen van een plan voor wat betreft doelgroepen, marktsegmenten, relatie met de planlocatie en omgeving, etc.
- Kwantitatieve behoefte komt voort uit cijfermatige modelberekeningen van vraag en aanbod en zijn gebaseerd op diverse cijfermatige aannames.

In de ruimtelijke ordening is de kwalitatieve behoefte het meest relevant, mede omdat de kwantitatieve (cijfermatige) behoefte/marktruimte veelal wordt beschouwd als onderdeel van de reguliere marktwerking. Met dit laatste heeft de overheid in principe geen bemoeienis, tenzij de markt door een specifieke ontwikkeling duurzaam ontwricht dreigt te raken, met belangrijke negatieve ruimtelijke, economische of maatschappelijke effecten.

Impact Corona-virus

Het coronavirus heeft een grote mondiale en nationale invloed. De exacte impact is nog niet te overzien, maar zeker is dat het vooral op de korte, en mogelijk ook op de lange termijn zijn sporen zal nalaten. Dit hangt sterk samen met de duur en zwaarte van de maatregelen. Meerdere scenario's gaan uit van een krimp van de Nederlandse economie.

Juist in tijden van crisis in recessie is er ruimte nodig voor kwalitatief goede plannen, t.b.v. vernieuwing en economische ontwikkeling voor de langere termijn. Het Corona-virus zal namelijk vooral op korte tot middellange termijn (naar verwachting tot 2023/2024) invloed hebben. De planontwikkeling behelst echter een langere scope wanneer mogelijk ook de crisis voorbij kan zijn. In de bijlagen is verder ingegaan op de corona-effecten voor horeca en leisure.

2.2 Relevant verzorgingsgebied

Navolgend wordt ingegaan op de behoefte per deelfunctie. De nadere onderbouwing staat in de bijlagen.

De handreiking bij de Ladder schrijft voor dat aard en omvang van de nieuwe stedelijke ontwikkeling(en) bepalend is voor de afbakening van het verzorgingsgebied. De relevante regio voor het programma is gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 10 minuten reistijd per auto (daluren) de locatie kunnen bereiken. Dit omvat de gemeente Sittard-Geleen, Beek, Beekdaelen, Stein en de Duitse gemeente Selfkant. Voor competities, sportevenementen en aanverwante zaken kunnen bezoekers uit een groetere regio afkomstig zijn.

2.3 Behoeftetoets

Voldoende kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

De meest bepalende kernkwaliteiten van het beoogde horecaprogramma, zijn:

- Het versterkt het sport- en recreatiecentrum Glanerbrook door de getrokken bezoekers bijpassende horecadiensten aan te bieden.
- Ingrijpende kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het complex. De renovatie van zowel het sportcentrum als de ondersteunende horeca zorgen voor een nieuwe, positieve impuls en dient het planinitiatief als katalysator voor sport en duurzame ontwikkelingen in de gemeente.
- De locatie heeft een belangrijke maatschappelijke functie voor stad en regio, o.a. ten behoeve van recreatie, ontspanning, sport en beweging, etc.
- Door de veelzijdigheid van het sportcentrum is de horeca niet seizoensgebonden.
- Er is een groeiende behoefte aan ontspanning, ruimte en ontmoeting landelijk en internationaal (nog extra versterkt door corona).

Het feit dat de huidige horecavoorziening reeds jarenlang functioneert onderschrijft de behoefte onder de regionale inwoners. Doordat er geen sprake is van een verruiming (extra m²) zijn er geen negatieve effecten op het bestaande aanbod in de regio te verwachten.

Leisure en horeca hebben elkaar nodig

Deze ladderonderbouwing betreft een ondersteunende horecaontwikkeling aan een sportcentrum. Bij ontwikkelingen als de onderhavige zijn de kwalitatieve aspecten in het kader van de Ladder in wezen belangrijker dan de kwantitatieve (cijfermatige) marktruimte. Ze kunnen de locatie en de regio immers een kwaliteits- en vernieuwingsimpuls geven door

het bieden van ontbrekende locatieprofielen, marktsegmenten of productformules. Zeker in horeca en leisure creëert sterk, marktgericht aanbod in praktijk vrijwel altijd extra behoefte. Dit is ook het geval bij de beoogde ontwikkeling (zie par. 2.1 en bijlage):

- Het plan speelt in diverse opzichten in op de (veranderende) behoeften van doelgroepen qua leisure en horeca.
- Er is in kwalitatieve zin behoefte geconstateerd aan de beoogde ontwikkelingen, conform de beschreven kenmerken, invulling, omvang en doelgroepen. Er worden deels nieuwe doelgroepen en bezoekers naar de regio getrokken. In kwantitatieve zin worden er geen meters horeca toegevoegd en is hier geen behoefte grote behoefte voor nodig.

Recreatie- en sportcentra als Glanerbrook hebben een zeer onderscheidend locatieprofiel, uitstraling en doelgroepen t.o.v. bijvoorbeeld binnensteden. Dit komt vooral door het aanbod van verschillende, (professionele) sportfaciliteiten. Na de renovatie wordt verwacht een grotere groep recreanten aan te trekken, waarmee tegelijk extra behoefte komt aan horeca ter plekke. Het onderhavige plan speelt hierop in, door de bestaande horeca ook te renoveren. De horeca krijgt een belangrijke ondersteunende, 'verbindende' functie binnen het sportcentrum.

Passend in beleidskaders

De ontwikkeling speelt bovendien sterk in op de behoefte van de lokale, regionale en provinciale overheden, zoals omschreven in diverse beleidsdocumenten. Recreatie en horeca hebben een belangrijke meerwaarde voor de economische en maatschappelijke functie van Geleen en de regio.

Het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid zet binnen de vrijetijdseconomie in op kwalitatieve groei en landschappelijke en stedelijke kwaliteiten versterken. Het planinitiatief speelt hier goed op in, waar door middel van de renovatie het bestaande aanbod verbeterd wordt. Daarnaast versterkt het gehele plan de stedelijke en landschappelijke kwaliteiten, mede door de verbetering van het naastgelegen Burgemeester Damenpark.

Daarnaast geeft de gemeente Sittard-Geleen in de horecavisie aan dat ondersteunende horeca aan sport- en/of leisurevoorzieningen niet valt binnen het uitbreidingspotentieel. De horeca bij dergelijke bedrijven trekken een eigen markt naar zich toe. Daarbij is het horecapubliek voornamelijk gekoppeld aan de bezoekers. Dit is dan ook van toepassing bij sportcentrum Glanerbrook.

2.4 Effecten en aanvaardbaarheid daarvan

Mede vanwege de ambitie de sportiefste stad te zijn en de huidige situatie van het sportcomplex is de onderhavige ontwikkeling zonder meer waardevol en onderscheidend binnen de regio. Het is complementair aan het bestaande aanbod in Geleen en de regio. De synergie tussen de functies (combinatiebezoeken) en de verbinding met de binnenstad zijn daarbij een extra attractiefactor.

Doordat voor de onderhavige ontwikkeling voldoende marktruimte (behoefte) is aangetoond (kwalitatief) en er geen oppervlak horeca bijkomt (kwantitatief) zal deze naar alle waarschijnlijkheid geen leegstandseffecten genereren in de regio. Bovendien zullen gemeente en regio economisch, maar ook maatschappelijk profiteren van de verbeterde voorzieningen en de extra bezoekers. De effecten op de regionale verzorgingsstructuur en het woon-, leef- en werkklimaat zijn, vanuit de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking, per saldo positief en derhalve aanvaardbaar.

2.5 Ligging binnen stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Geleen-Oost' (vastgesteld 16 December, 2009) de volgende bestemming: sportcentrum. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

2.6 Conclusie

De herontwikkeling van de ondersteunende horeca bij sport- en recreatiecentrum Glanerbrook als omschreven in hoofdstuk 1 wordt vanuit de doelstellingen en kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking positief beoordeeld. De herontwikkeling leidt tot een samenhangende en kwalitatief sterk recreatieprogramma, met een duidelijke meerwaarde voor stad en regio. Er is voldoende behoefte aanwezig vanuit kwalitatief perspectief en er worden in kwantitatief perspectief geen nieuwe horecameters toegevoegd. De effecten op de leegstand en het regionale woon-, leef- en werkklimaat zijn per saldo positief.

Bijlage 1

Onderbouwing behoefte horeca

Onderbouwing behoefte horeca

In deze bijlage wordt de behoefte aan horeca nader onderbouwd. Aan de hand van trends, beleidskaders en een marktverkenning van vraag en aanbod.

1. Afbakening verzorgingsgebied

De relevante regio voor het programma is gedefinieerd als het gebied van waaruit bezoekers in maximaal 10 minuten reistijd per auto (tijdens daluren) de locatie kunnen bereiken. Het sportcentrum richt zich namelijk vooral op gemeente Sittard-Geleen en omliggende gemeenten. Het relevante verzorgingsgebied voor de planontwikkeling betreft hiermee de gemeenten Beek, Beekdaalen, Sittard-Geleen en Stein. Daarnaast wordt voor het berekenen van de behoefte ook de gemeente Selfkant in Duitsland meegenomen.

2. Trends en ontwikkelingen horeca

Vraagzijde

- Mensen eten en drinken steeds meer 'buiten de deur'. Deze markt is inmiddels al goed voor een derde van de consumentenbestedingen aan eten. Het gaat daarbij niet alleen om 'reguliere' horeca, maar ook om eten binnen nieuwe winkelconcepten, foodfestivals, op het werk, na sport, etc. Bovendien wordt er door horecazaken steeds meer thuisbezorgd of door de gast meegenomen ('to go').
- Op locaties waar sprake is van ondergeschikte horeca, zoals bij sport, musea, maar ook bij winkels (bijv. Ikea) is de vraag (kwantitatief) maar ook de behoefte aan beter/ruimer/verantwoorder assortiment (kwalitatief) toegenomen. De aanbieders zijn geprofessionaliseerd en de horecaexploitaties maken een steeds belangrijker en noodzakelijker (en vaak onmisbaar) onderdeel uit van de

totale bedrijfsexploitatie. De sportkantine of koffiehoeke in het museum en /bibliotheek zijn veelal het vrijwilligersniveau ontgroeid en naar cateraars of andere commerciële exploitanten doorontwikkeld.

- Goede horeca is essentieel voor een sterke (toeristisch-recreatieve) gebiedsontwikkeling. Het belichaamt immers de brede toegankelijkheid, gastvrijheid en beleavingswaarde.
- De consument is steeds meer op zoek naar een unieke ervaring: producten en locaties met een bijzondere of emotionele lading.
- Nederland ontwikkelt zich in toenemende mate tot 'leisureland' waar wonen, werken en winkelen niet meer zonder goede horeca- en vrijetijdsconcepten kunnen.
- De bestedingen in de horecasector groeiden t/m 2019 (pré corona) landelijk met opvallende cijfers. Dit geldt met name voor de fastfoodsector, restaurants (+35% tussen 2010 en 2019) en hotels. Alleen in de sector cafés blijft de groei wat achter (zie figuur 2).

Aanbodzijde

- De horeca is echter een zeer veerkrachtige sector. De verwachting is dan ook dat op termijn (na de coronacrisis) de bestedingen weer zullen stijgen, wat kansen biedt voor bestaande en nieuwe horeca. In de periode tussen de Covid 19-lockdowns schoten de omzetten omhoog.
- Voor onderscheidende horecaformules (in het hogere en lagere segment), die creatief inspelen op de gebiedskwaliteiten en consumententrends bestaat altijd perspectief. Dit geldt zeker voor de onderhavige ontwikkeling.
- Nieuwe zaken worden groter; vanwege omzeteisen en de behoefte aan multifunctionaliteit. Bedrijven organiseren steeds vaker culturele en recreatieve activiteiten en/of verhuren zalen. Hiervoor is ruimte nodig, die in de binnenstad veelal niet aanwezig is. Ook door de recente

coronacrisis is meer ruimte nodig, zowel binnen als buiten.

- Horeca wordt steeds meer met andere functies (bijv. detailhandel, cultuur, sport, vermaak, recreatie) gemixt. Soms is horeca de hoofdfunctie, soms niet. Cross-selling, waarbij aanvullende producten of diensten worden verkocht aan de klant, heeft de toekomst.
- Horecazaken zijn vaak beeldbepalend voor gebieden en worden daarom soms doelbewust ingezet voor gebiedsontwikkelingen en 'placemaking'.
- Het rendement van veel horecazaken staat al jaren onder druk. Er is in veel gebieden 'teveel van hetzelfde'. Dit betreft vooral horecazaken met onvoldoende eigenheid/uniciteit, marketing, een gedateerde inrichting, uitstraling of menukeuze. Ze hebben veelal onvoldoende budget voor productvernieuwing.
- Waarschijnlijk leidt het Coronavirus tot een versnelde sluiting van onrendabele horeca, maar ook gezonde zaken worden getroffen. Zie voor de verwachte effecten van het coronavirus in deze bijlage (1) onder punt 7.

Planinitiatief i.r.t. trends en ontwikkelingen

Het planinitiatief sluit goed aan op de beschreven trends en ontwikkelingen. De combinatie met het aankomend gerenoveerde sportcentrum zorgt dat het planinitiatief inspeelt op de toenemende behoefte aan ondergeschikte horeca bij o.a. sport. Daarnaast is de horeca essentieel voor de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van Glanerbrook.

3. Aansluiting op beleidskaders

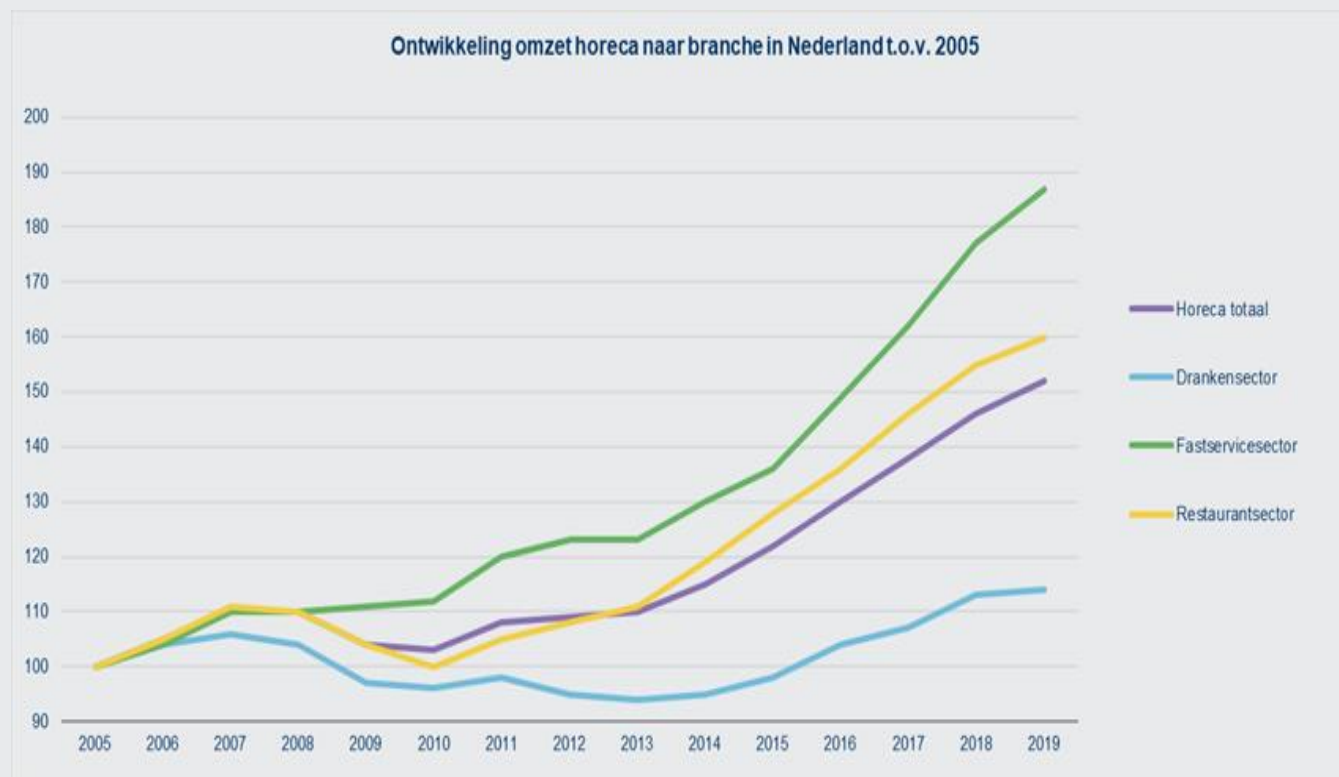
In bijlage 3 wordt de behoefte vanuit de belangrijkste beleidskaders toegelicht. De conclusie is dat de plannen voor extra horeca goed aansluiten op deze beleidskaders.

Uit de gemeentelijke horecavisie blijkt dat de ontwikkeling niet binnen het uitbreidingspotentieel valt, aangezien de horeca ondergeschikt is aan de sportvoorzieningen. De horeca bij dergelijke bedrijven trekt namelijk een eigen markt naar zich toe. Het horecapubliek is daarmee voornamelijk gekoppeld aan de bezoekers.

4. Marktverkenning horeca kwalitatief

Een ladderonderbouwing voor horeca is primair gericht op de kwalitatieve meerwaarde van de ontwikkeling (in brede zin) en de ruimtelijke effecten waaronder leegstand. Het omvat dus geen 'traditioneel', uitgebreid marktonderzoek voor de relevante activiteiten. Dit in aansluiting op de jurisprudentie.

Er bestaat voor de beoogde horeca in wezen geen 'vanzelfsprekende' behoefte. De vraag wordt vooral bepaald door de aanbodkwaliteiten in brede zin, waarbij de combinatie tussen productconcept, faciliteiten, vormgeving/uitstraling, doelgroepen, gastvrijheid, marketing en locatie centraal staan. De marktomstandigheden zijn voor horeca en leisure bovendien zeer dynamisch, aan zowel de vraag- als aanbodzijde. De kwantitatieve behoefte wordt in dit kader dan ook slechts indicatief bepaald, met als doel de ruimtelijke effecten (waaronder leegstand) goed te kunnen inschatten. De beoordeling van de kwalitatieve aspecten is zoveel mogelijk geobjectiveerd en is afkomstig van BRO.



Figuur 2: Ontwikkeling omzet horeca naar branche in Nederland¹

¹ CBS 2020

SWOT-analyse en uitgangspunten ruimtelijk-functioneel

Hieronder worden kort en bondig de belangrijkste factoren beschreven die bepalend zijn voor het toekomstperspectief van de planlocatie vanuit het perspectief van de horeca.

Sterk, kansen	Zwak, bedreigingen
• Combinatie met sportcentrum zorgt voor constante stroom bezoekers • Reikwijdte omliggende gemeenten • Bezoekers vanuit verschillende sporten, waaronder ook toeschouwers ijshockey (capaciteit 1.200 man) • Sportcentrum Glanerbrook biedt de mogelijkheid tot het organiseren van grote sportevenementen. • Het sportcentrum is niet seizoensgebonden, Glanerbrook trekt lokale inwoners met het zwembad in de zomer en met de ijsbaan in de winter. • Centrale ligging in de stad Geleen (200 meter van het stadscentrum). • Trekt in combinatie met het park Burgemeester Damenpark ook ander type recreatieve bezoekers. • Ontwikkeling leidt tot aanmerkelijke seizoenverbreding recreatiegebied. • Groeiende behoefte aan ontspanning, ruimte, ontmoeting en verkoeling landelijk, internationaal (mede	• Stijgende kosten horecabedrijven door toenemende milieueisen, (lokale) lasten, heffingen, brouwerijbinding, etc. • Onzekerheid effecten corona op langere termijn (hoewel algemene verwachtingen positief) • Conjunctuurgevoeligheid horecasector • Relatief veel horeca in de regio. • Opkomst andere verkoopkanalen met activiteiten in horecasfeer (supermarkten, bezorgplatforms, dark kitchens, etc.)

Sterk, kansen	Zwak, bedreigingen
• door corona, klimaatverandering). • Groeiende uitgaanscultuur en bestedingen in horeca algemeen (waarschijnlijk ook post corona). • Complementair aan de horeca op andere locaties (binnenstad, wijkcentra, buitengebied). • Renovatie sportcomplex als katalysator voor sport en duurzame ontwikkelingen in de gemeente.	

Bovenstaande matrix maakt duidelijk, dat sportcentrum Glanerbrook zeer onderscheidende kernkwaliteiten heeft als locatie voor horecazaken. Een horecalocatie als onderhavige is in hoge mate complementair aan de binnenstad en andere horecalocaties in Geleen en de regio. Het trekt deels nieuwe doelgroepen, met een ander bezoekmotief en –gedrag als bijvoorbeeld in de hoofdcentra. Ook andere bestemmingen in Geleen en regio kunnen hiervan profiteren (combinatiebezoeken).

Mede op basis van de SWOT-analyse, de locatievergelijking en bestaande onderzoeken en eigen gebiedskennis formuleren we de volgende algemene **uitgangspunten** van de toekomstige ontwikkeling qua horeca:

- Optimaal voorzien in recreatiebehoefte lokale en regionale inwoners, sporters en andere toeristisch-recreatieve bezoekers.
- Horeca is belangrijke ondersteuning van hoofdfunctie dagrecreatie (ontmoeting, verpozing, nieuwe doelgroepen, etc.).
- Bijdragen aan vernieuwing recreatievoorzieningen.

- Breed profiel doelgroepen (individuele bezoekers, families, groepen, zakelijke markt).
- Jaarrond toegankelijk en aantrekkelijk.
- Maatschappelijk verantwoord en duurzaamheid in realisatie en exploitatie.

Het planinitiatief heeft hiermee kwalitatieve meerwaarde ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de gehele renovatie en ambitie van sport- en recreatiecentrum Glanerbrook is het van groot belang de huidige bestaande horeca ook te voorzien van een kwalitatieve impuls. Deze renovatie voorziet daarmee in een verbeterd perspectief voor extra (horeca-)bezoek.

5. Marktverkenning horeca kwantitatief

Vraagpotentieel horeca

De bevolking in zowel de gemeente Sittard-Geleen als in de rest van het verzorgingsgebied neemt in de toekomst af, respectievelijk met -3,6% en -2,7% (tabel 2). Het consumenten-draagvlak voor nieuwe horeca neemt dus licht af. Benadrukt wordt dat geen rekening is gehouden met groei van de toeristische vraag en stijgende bestedingen in de horeca in het algemeen (particulier, zakelijk). Deze toename wordt wel voorspeld door banken, brancheorganisaties en toeristische netwerkorganisaties, ook hieronder, punt 7 Toekomstperspectief horeca post corona.

Tabel 2: Regionale ontwikkeling bevolking

	2021	2025	2030	2020-2030 (%)
Sittard-Geleen ²	91.700	90.300	88.400	-3,6%
Stein, Beek & Beek-daalen ³	76.800	76.000	74.900	-2,5%
Selfkant ⁴⁵	10.300	10.400	10.700	+4%
Totaal verzorgingsgebied	178.800	176.700	174.000	-2,7%

In de totale regio zijn 79.600 banen beschikbaar, waarvan 54.200 in de gemeente Sittard-Geleen⁶. Ook dit is een belangrijk stuk draagvlak voor horeca, bijvoorbeeld voor zakelijke etentjes, vergaderingen, congressen, presentaties, teambuilding, borrels en jubilea.

Sittard-Geleen kan daarnaast graag profiteren van de (te) grote drukte in Maastricht, waar niet iedereen van gecharmeerd is. De korte onderlinge reistijd tussen de steden maakt dit mogelijk. De regiofunctie die Glanerbrook als modern, veelzijdig en recreatief sportcomplex heeft zorgt voor een grote aantrekkingskracht binnen deze regio, waardoor ook veel bezoekers voor de ondersteunende horeca worden aangetrokken. De aanwezige horeca is ondergeschikt en ondersteunend aan het sportcentrum en focust zich vooral op deze gebruikers.

Hiermee omvat de regio en de gemeente voldoende vraag naar de bestaande horeca. Daarnaast vermindert het totale m² horeca bij het planinitiatief en gaat het niet om een nieuwe horecazaak. Het planinitiatief heeft geen groter consumentendraagvlak nodig en concurreert hiermee niet wezenlijk met de bestaande horeca in het verzorgingsgebied.

6. Plancapaciteit en relevante plannen

Plancapaciteit horeca

Er bestaan in het verzorgingsgebied enkele planologische opties voor vestiging van (nieuwe) ondersteunende horeca bij sportcentra. Zo wordt er nabij sportcentrum Carperium 4 paddel banen met ondersteunende horeca ontwikkeld. En bestaat er een plan om in centrum Sittard een concept sport en gezondheid te ontwikkelen, waarbij zelfstandige horeca wordt toegevoegd.

Deze locatietypen zijn qua bezoekmotief en –gedrag evenwel totaal niet vergelijkbaar met de onderhavige locatie en dus niet relevant in dit kader.

7. Toekomstperspectief horeca algemeen

Toekomstperspectief horeca algemeen

De komende jaren worden, na afbouw van de steunmaatregelen, weliswaar extra faillissementen verwacht in de horeca-sector, maar aan de andere kant ook een verdere groei van bezoek en bestedingen. Meerdere bronnen verwachten dat de horecaomzet landelijk in 2024 weer op het niveau van 'topjaar' 2019 zal zijn.

Horeca is niet meer weg te denken uit het straatbeeld en heeft een belangrijke maatschappelijke functie. Er bestaat een enorme (voor iedereen herkenbare) behoefte aan buitenshuis eten, iets drinken en uitgaan. Mensen willen er weer op uit, anderen ontmoeten en iets 'beleven'. De spaartegoden van particulieren zijn in 2020/2021 bovendien sterk gegroeid, wat met name voor een 'luxeproduct' als horeca zeer relevant is. Wel bestaan vraagtekens of mensen in de toekomst nog dicht op elkaar willen zitten of staan, wat de (verdien) capaciteit van horecazaken kan beïnvloeden.

De horeca is van nature een zeer dynamische en veerkrachtige sector, die creatief inspeelt op veranderende trends, ontwikkelingen en marktomstandigheden. Dat zagen we ook na 2008 (kredietcrisis, recessie): vanaf 2013 nam de horecaomzet landelijk weer snel en vrij aanzienlijk toe. Ook in de coronaperiode was het aanpassingsvermogen van de horeca-sector goed zichtbaar (thuisbezorgen/afhalen, culinaire wandelingen, nieuwe terrasconcepten en -locaties). Opvallend is dat er overal in Nederland ook in 2021 nog veel aanvragen kwamen voor nieuwe horecazaken en de financiering daarvoor ogenschijnlijk geen wezenlijk knelpunt vormt.

² Provincie Limburg (2020) – Dashboard bevolkingsprognoses

³ Provincie Limburg (2020) – Dashboard bevolkingsprognoses

⁴ Statistisches Bundesamt Deutschland (2020)

⁵ Gemeinde Selfkant (2017) – Interkommunales Entwicklungskonzept

⁶ CBS (2019) – Werknemersbanen per regio en per gemeente

Effecten Corona

Het coronavirus heeft enorme effecten gehad op de horecamarkt, inclusief een volledige sluiting van enige maanden. Geleidelijk zijn zaken en terrassen (vanaf juni 2021) weer opengegaan maar zitten nu in een gedeeltelijke sluiting.

Onderzoek van Mastercard (juli 2021) wijst uit, dat inmiddels liefst 77 procent van de ondervraagden net zo vaak of vaker uit eten wil of een drankje nuttigen, dan dat ze deden voor de pandemie. Vooral jongeren zijn enthousiast en willen de horeca vaker bezoeken om de lockdown-periode in te halen (22 procent). Men zit liever dan vroeger op het terras i.p.v. binnen.

Opvallend is dat er sinds maart 2020 (begin Coronaepidemie in West-Europa) in Nederland per saldo bijna 6% eet- en drinkgelegenheden zijn bijgekomen. Ondernemers investeren dus nog steeds graag in deze sector. Ook het relatief bescheiden aantal faillissementen in Nederland sinds maart 2020 is opvallend, anderzijds mogelijk verklaarbaar dankzij steunmaatregelen van de overheid. Verder ligt het aantal horecAZaken in de verkoop momenteel landelijk een derde lager dan pre corona. Belangrijke oorzaak vormen ook hier de steunmaatregelen van de overheid. Mogelijk zal het aantal faillissementen na afbouw van deze steun een behoorlijke 'inhaalslag' maken.

8. Conclusies behoefte horeca planlocatie**Planinitiatief i.r.t. kwalitatieve behoefte horeca**

Vanuit de behoefte van de (potentiële) bezoekers van sportcentrum Glanerbrook zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen en goede aansluiting op de aanwezige recreatie in wezen belangrijker dan cijfermatige marktruimte.

De renovatie van sportcentrum Glanerbrook gaat een grote aantrekkingskracht uitoefenen op het aantrekken van recreanten. De modernisering van de sporthallen, de realisatie van een wedstrijdbad en de overkapping van de bestaande schaats- en wielervedbanen zorgen voor een kwalitatieve sterk sportcentrum. Met de aantrekkingskracht van deze sportaccommodaties worden recreanten uit het verzorgingsgebied aangetrokken, waar ook het centrum van Geleen van profiteert. De kans is groot dat mensen, woonachtig buiten de directe omgeving, die op een sportwedstrijd of evenement in Glanerbrook afkomen ook het centrum van Geleen bezoeken.

Er zijn geen andere horeca-ontwikkelingen in de regio bekend, die voorzien in de beschreven behoefte. Ook is er geen relevante harde plancapaciteit aanwezig.

Sport- en recreatiecentra als Glanerbrook hebben een geheel eigen locatieprofiel, uitstraling en doelgroepen dan bijvoorbeeld binnensteden en zijn dus (ook qua horecafunctie) complementair hieraan. Dit onderscheidende karakter komt vooral door het aanbod van verschillende, professionele sportfaciliteiten. De bestaande horeca is geheel ondersteunend aan deze faciliteiten en dus geheel anders dan de veelal meer levendige en kleinere horecAZaken/terrassen op (binnen)stedelijke locaties.

Er zijn geen andere, vergelijkbare ontwikkelingen in de regio bekend, die voorzien in de beschreven behoefte. Ook is er geen relevante harde plancapaciteit aanwezig.

Planinitiatief i.r.t. kwantitatieve behoefte

Gezien er bij het planinitiatief geen extra meters horeca worden toegevoegd, wordt er met de nieuw te ontwikkelen ho-

reca geen 'bezoekers' weggetrokken bij de al bestaande horecastructuur. De marktsituatie (vraag en aanbod) in de regio kwantitatief verandert dus niet door onderhavige initiatief.

Bijlage 2

Beleidskaders en relevante plannen

Beleidskaders en ontwikkelingen in de omgeving

1. Provincie Limburg

Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 de 'Omgevingsverordening Limburg 2014' vastgesteld. Hierin worden de regels beschreven die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

De provincie Limburg beschouwt vrijetijdseconomie (leisure) als één van de Limburgse topsectoren. Dit dankzij het grote economische belang van de sector zelf én vanwege de bijdrage die voorzieningen en evenementen leveren aan de kwaliteit van het Limburgse woon- en leefklimaat. De sector is evenwel, aldus de provincie, nogal versnipperd en er is onvoldoende synergie tussen individuele ondernemers en overheden. Meer regionale slagkracht is nodig om tegemoet te komen aan de veranderende consumentenwensen en Limburg aantrekkelijk te maken c.q. te houden voor (nieuwe) doelgroepen.

Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)'. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het docu-

ment te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het tweede kwartaal van 2021.

Hoofdopgaven

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg worden een aantal hoofdopgaven onderscheiden:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als het bebouwde gebied.
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie).
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, moeten met inachtneming van de specifieke eigenschappen van Limburg op een integrale en toekomstbestendige manier worden geïmplementeerd. Participatie tussen overheid, markt en inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn o.a. de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig tussen:

- beleving en bescherming van landschap en natuur;
- belangen van toeristen, recreanten en inwoners;
- uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;
- de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

Investeringsprogramma Toerisme & Recreatie 2016 – 2019

In dit Investeringsprogramma (provincie Limburg, maart 2016) heeft de provincie opgenomen dat zij actief blijft inves-

teren in de toeristisch-recreatieve sector. Daarbij wordt ingezet op investeringen die duurzame banen opleveren en die de sector van een structuurversterkende impuls voorzien. Er is daarbij gekozen voor drie investeringslijnen:

- versterken van ondernemerschap: triple helix aanpak met ondernemers, kennisinstellingen en overheid voor innovaties, (bij)scholing on the job en meer vitaliteit in de sector;
- versterken van de Limburgse kracht en infrastructuur: versterken van de toeristische infrastructuur, grensoverschrijdende verbindingen en crossovers met o.a. cultuur, sport, stedelijke ontwikkelingen, natuur en landschap en erfgoed/monumenten;
- versterken van één Limburg: innovatie in de toeristische marketing & promotie, 'Taste of Limburg' (streekproducten) en evenementen (free publicity).

Dit investeringsprogramma is weliswaar voorbij, maar het geeft wel de richting aan die de provincie op wilt op het gebied van toerisme en recreatie. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan deze opgestelde doelen, gezien het planinitiatief een kwaliteitsimpuls levert aan de huidige bestaande horeca en de diversiteit in de toeristische infrastructuur vergroot ten opzichte van de al bestaande horeca in Geleen.

2. Zuid-Limburg

Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030 (2019)

In deze visie, die gezamenlijk is samengesteld door 16 Zuid-Limburgse gemeenten, is verwoord hoe de regio gezamenlijk wil werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg. De regio heeft hierin gezamenlijke ambities opgesteld voor 2030:

1. Toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
2. Kwalitatieve groei boven kwantitatieve groei

3. Landschappelijke en stedelijke kwaliteiten versterken elkaar
4. De vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen
5. Inwoners en gasten kunnen heel Zuid-Limburg beleven

De strategie voor de realisatie van deze ambities is opgebouwd uit 5 pijlers. Een van de pijlers is focus op groei in kwaliteit. Overheden en de vrijetijdssector investeren samen in bescherming en verbetering van landschappelijke kwaliteiten, toeristisch-recreatieve voorzieningen en erfgoed. De renovatie van sportcentrum Glanerbrook sluit mooi aan op deze ambitie, waarmee een kwalitatieve impuls wordt gegeven aan het al reeds bestaande sportcentrum en horeca.

Ook de pijler 'Duurzame vernieuwing', waar de continue vernieuwing van het toeristisch-recreatief product centraal staat, sluit aan bij het planinitiatief. Het gaat hierbij o.a. om de vestiging van nieuwe en ontwikkeling van bestaande attracties en bezienswaardigheden.

3. Gemeente Sittard-Geleen

Horecavisie Gemeente Sittard-Geleen (2017)

In deze visie heeft de gemeente Sittard-Geleen de ruimtelijk economische toekomstvisie uitgewerkt. Er is hierbij een vertaalslag gemaakt vanuit de verschillende vraagsegmenten, waarbij op basis van horecagedrag (bezoekfrequentie, bestedingen) een economische projectie wordt gedaan naar de omzetpotentie van de horecamarkt in Sittard-Geleen.

Uit de berekeningen blijkt de volgende hoeveelheid resterende m² voor uitbreiding: 157 m² voor restaurant, -97m² voor Dranken en -48 m² voor Fastservices. Hierom dient er gedomoed te worden gegaan met uitbreiding. Wanneer dit door wordt vertaald naar de actielijnen, valt Glanerbrook onder 'Overige bebouwde kom'. Hierin wordt aangegeven dat

horeca-uitbreiding bij voorkeur in het centra plaats vindt, zo ook voor grootschalige horeca. Het planinitiatief (dat weliswaar geen uitbreiding van de m² horeca beoogt en het bovendien gaat om ondersteunende horeca) sluit daarbij aan, aangezien de projectlocatie 200 meter ten zuiden van het stadscentrum van Geleen ligt.

In de horecavisie geeft de gemeente Sittard-Geleen aan dat ondersteunende horeca aan sport- en/of leisurevoorzieningen of recreatiegebieden niet valt binnen het uitbreidingspotentieel. De horeca bij dergelijke bedrijven trekken een eigen markt naar zich toe. Daarbij is het horecapubliek voornamelijk gekoppeld aan de bezoekers. Dit is dan ook van toepassing bij Glanerbrook. Door het grootschalige aanbod van sportaccommodaties zoals een ijshockey- en wielrenbaan trekt sportcentrum Glanerbrook een groot deel van de bezoekers van buiten Sittard-Geleen. Hiermee speelt Glanerbrook een belangrijke rol in het aantrekken van meer mensen naar de gemeente.

Integrale horecanota Sittard-Geleen (2010)

Deze integrale horecanota bestaat uit 2 delen; de ruimtelijk economische visie en het richtinggevend beleidskader. Aangezien de geactualiseerde horecavisie reeds besproken is, zal er nu alleen dieper worden ingegaan op het richtinggevend beleidskader.

Het richtinggevend beleidskader geldt voor diverse thema's binnen de horecaregelgeving en is de vertaling van de horecavisie en huidige wet en regelgeving naar concrete beleidsuitgangen. Het beleidskader beoogt een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van alle lokale en landelijke regels en wetten die rondom de horeca een rol spelen en stelt de volgende doelen:

1. Er dient een kwaliteitsslag in de horeca gemaakt te worden.

2. Ontwikkelingen die leiden tot oneerlijke concurrentie moeten voorkomen worden.
3. Het is noodzakelijk hinder en/of overlast van de horeca voor de directe omgeving te voorkomen, te beperken en/of te verminderen.
4. De administratieve lasten terug te brengen.

Het planinitiatief speelt in op het doel een kwaliteitsslag te maken naar kwalitatief goede horeca. Er wordt namelijk beoogd de bestaande horeca aan te vernieuwen en de aantrekkelijkheid hiermee te vergroten. Dit sluit mooi aan op de algehele kwaliteitsverbetering die de gemeente voor ogen heeft.

Het beleidskader bevat ook beleid ten aanzien van mengfuncties (ondersteunende horeca). Mengfuncties passen binnen de moderne stadsontwikkeling en kunnen de aantrekkelijkheid van een stad positief beïnvloeden. Ze kunnen namelijk en aanvulling zijn op het horeca-aanbod en positief bijdragen aan winkels en sociaal-culturele instellingen. Om te voorkomen dat er een wildgroei aan ontstaat, wordt gesteld dat mengfuncties alleen voorkomen bij:

- Detailhandel in food en non-food
- Recreatieve instellingen (commerciële sportgelegenheden)
- Culturele instellingen

Momenteel heeft de gemeente hier geen specifiek beleid over. Dit dient op dit vlak nog geformuleerd te worden.

4. Relevante plannen in de omgeving

Zie in bijlage 1, punt 6.

5. Conclusies beleid

Vanuit de diverse beleidsstukken zijn er vele aanknopingspunten voor het herontwikkelen van de al bestaande horeca gelegen in het sportcentrum Glanerbrook. De ontwikkeling draagt substantieel bij aan de aantrekkelijkheid, economische en maatschappelijke betekenis van de stad en gemeente Sittard-Geleen.

De gemeente geeft daarnaast aan ondersteunende horeca aan sport- en recreatiegebieden niet valt binnen het uitbreidingspotentieel. Dergelijke gebieden of centra trekken namelijk een eigen markt naar zich toe. Dit geldt dus ook voor de renovatie van het sport- en recreatiecentrum Glanerbrook en de desbetreffende ondersteunende horeca.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01