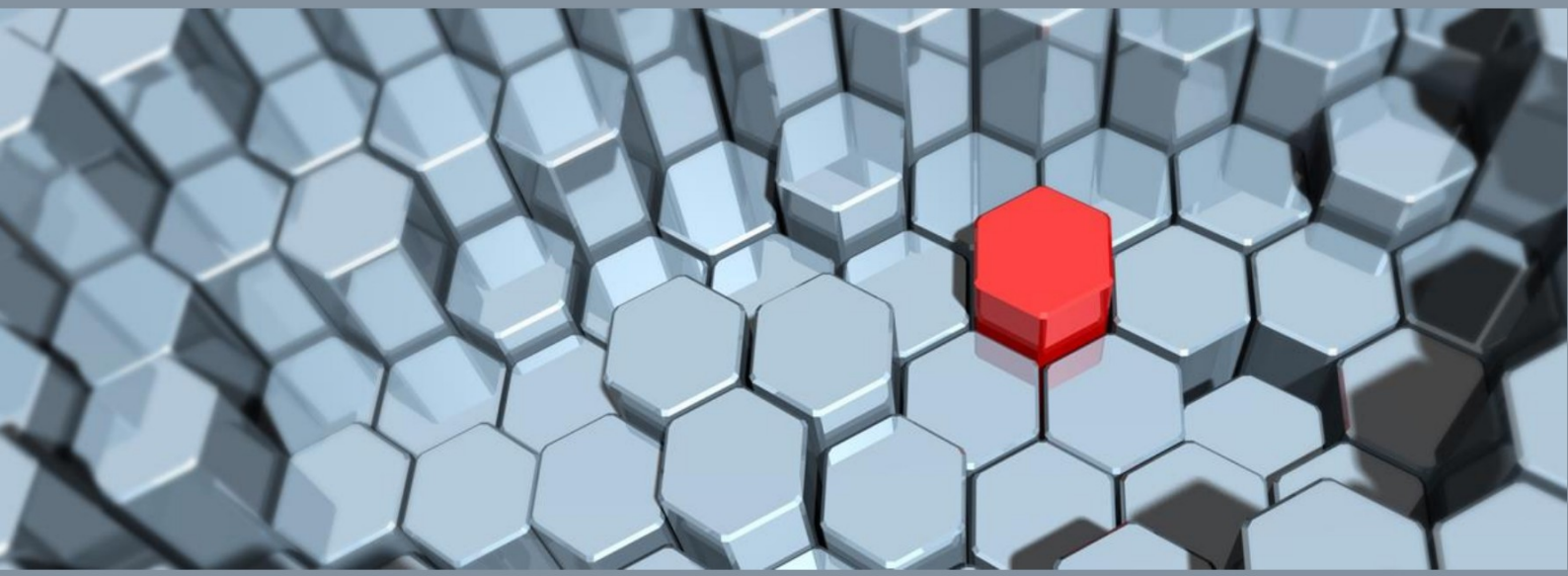
Odiliapeel, Ladder voor Duurzame Verstedelijking Koolmeesstraat 2/2a

Concept



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Odiliapeel, Ladder voor Duurzame Verstedelijking Koolmeesstraat 2/2a

Concept

Rapportnummer:	P02293_2
Datum:	23 januari 2020
Projectteam BRO:	BZe, DG
Trefwoorden:	Bedrijventerrein, bedrijf, sport, behoefte, effecten, ladder voor duurzame verstedelijking
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplanwijziging voor het perceel Koolmeesstraat 2/2a van (deels) sport naar bedrijventerrein. Op deze locatie is een tentopslag gevestigd. Voor dit bedrijf is een uitbreiding beoogd. Het betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien de huidige bestemming 'Sport' is. In dit rapport is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

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

Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. SAMENVATTING **2**
1.1 Ontwikkeling en programma 2
1.2 Planlocatie en bestemming 2
1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 3
1.4 Opzet onderzoek 4
1.5 Conclusie 4

BIJLAGEN **7**

BIJLAGE 1. BEHOEFTE **8**
Beleidskaders 8
Omgevingsvisie Noord-Brabant 8
Interim omgevingsverordening oktober 2019 8
Omgevingsvisie Uden 9
Trends en ontwikkelingen 11
Behoefte bedrijfsruimtemarkt 12
Regionale behoefte bedrijventerreinen 12
Aanbod gemeente Uden 12
Conclusie Vraag-Aanbod 13

BIJLAGE 2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE EFFECTEN **14**

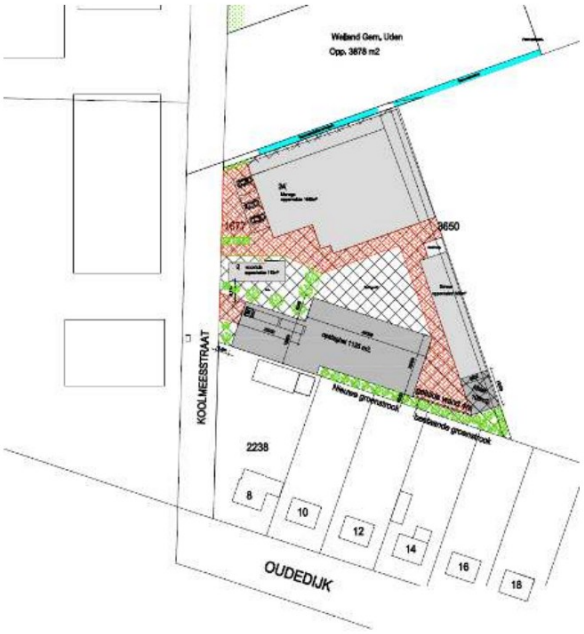
1. SAMENVATTING

1.1 Ontwikkeling en programma

Aanleiding

Aan de Koolmeesstraat 2/2a in Odiliapeel is een bedrijf in tentopslag voornemens het pand uit te breiden. Het betreft een ontwikkeling van een bedrijf dat gericht is in de opslag en verhuur van tenten en bijbehorende materialen en materieel. Aangezien de huidige bestemming voor de beoogde locatie 'Sport' is, moet het bestemmingsplan worden gewijzigd naar 'Bedrijf'. Tevens moet de gehele (ook bestaande) bebouwing worden getoetst aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, aangezien de huidige bedrijfsvoering in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. De totale ontwikkeling heeft een omvang van maximaal 1.620 m². Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Koolmeesstraat 2-2a, Odiliapeel (2018-05-03) is een zienswijze ingediend, waarin is beredeneerd dat het bestemmingsplan in strijd is met de voorwaarden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Onderhavige analyse is een actualisering van de Toets aan ladder voor duurzame verstedelijking Koolmeesstraat 2-2a Odiliapeel (§3.1.2 Toelichting Bestemmingsplan).

Figuur 1.1: Situatietekening beoogde planinitiatief



1.2 Planlocatie en bestemming

Het beoogde initiatief ligt aan de westelijke rand van de kern Odiliapeel. Ten oosten van de planlocatie liggen sportvelden, ten westen ligt het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Oudedijk (onherroepelijk bestemmingsplan). De Koolmeesstraat sluit aan op de Oudedijk. Het ligt op korte afstand van de N264.

Figuur 1.2: Planlocatie Koolmeesstraat 2/2a Odiliapeel, vigerende bestemmingsplan (links) en ontwerpbestemmingsplan (rechts)



1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: 'de ladder') is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'. De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:
"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."

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 1.620 m² bedrijfsruimte aan de Koolmeesstraat in Odiliapeel te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- *Voldoet het initiatief van de toevoeging van maximaal 1.620 m² bedrijfsruimte aan de Koolmeesstraat 2/2a in Odiliapeel aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

1.4 Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek
Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ('ladder') doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:
- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim omgevingsverordening oktober 2019:
- Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant (2018);
- Monitor Werklocaties Noord-Brabant (2019);
- Omgevingsvisie Uden (2015);
- Uden Kavelkaarten;
- Funda.

Leeswijzer rapport
In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwalitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied (de relevante regio) van de beoogde ontwikkeling en is de kwantitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt. In bijlage 2 zijn de belangrijkste ruimtelijke effecten van het beoogde planinitiatief beschreven.

1.5 Conclusie

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling
De beoogde uitbreiding van de tentopslag aan de Koolmeesstraat in Odiliapeel betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:
1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'. Het initiatief om maximaal 1.620 m² nieuwe bedrijfsruimte te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien er meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.
2. De huidige bestemming op de locatie van het planinitiatief is "Sport". De beoogde bestemming is "Bedrijf". Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een bedrijf dat gericht is op de opslag van tenten niet toegestaan.

3. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling als het plan voor bedrijfsruimte voorziet in de toevoeging van een gebouw, waarbij de ondergrens bruto-vloeroppervlakte 'in beginsel' hoger ligt dan 500 m². Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 1.620 m² nieuwe bedrijfsruimte, kan het initiatief worden gekwantificeerd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.
4. De huidige bestemming op de locatie van het planinitiatief is 'Sport'. Dit betekent dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. In het geval van de Koolmeesstraat 2/2a is hiervan sprake, aangezien het enerzijds aansluit op de bouwwerken die aan de Oudedijk zijn gelegen en anderzijds op de sportvelden en bedrijventerrein Oudedijk (hoewel het nog onbebouwd terrein betreft, is er evengoed sprake is van bestaand stedelijk gebied).

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied
In onderhavige analyse wordt de behoefte aan nieuwe bedrijfsruimte aan de Koolmeesstraat 2/2a in Odiliapeel bepaald aan de hand van een ruimtelijk verzorgingsgebied. Om het verzorgingsgebied te bepalen zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor reguliere modern-gemengde bedrijvigheid geldt dat het vaak een sterk lokaal georiënteerde marktgebied heeft. Dit heeft onder meer te maken met de afzetmarkt van dergelijke bedrijven, de herkomst van werknemers en de persoonlijke binding van bedrijven met de regio[1]. De verhuisbereidheid heeft vaak een sterke voorkeur binnen de eigen gemeente. Als wordt gekeken naar de bedrijfsactiviteiten, dan worden de tenten voornamelijk ingezet voor lokale feesten en voor activiteiten bij de naastgelegen manege. Daarom is gekozen om de gemeente Uden als ruimtelijk verzorgingsgebied te hanteren.

Planinitiatief voldoet aan de Ladder
Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlage van deze notitie.

Het planinitiatief aan de Koolmeesstraat 2/2a voorziet in zowel een kwantitatieve als in een kwalitatieve behoefte. Ook zijn de effecten per saldo niet onaanvaardbaar. Hoewel het conform het vigerende bestemmingsplan om een uitbreiding van maximaal 1.620 m² gaat, zal de werkelijke uitbreiding kleiner zijn (ca. 1.125 m² nieuw te bouwen opslagruimte). In de regio Noordoost-Brabant is er tot 2030 een relatief grote indicatieve vraag in de sector consumentendiensten (verhuur en opslag van tenten is onderdeel van deze sector) van ca. 12 hectare tot ca. 28 hectare. Bestaande leegstaande panden in het verzorgingsgebied zijn niet geschikt voor het beoogde initiatief. Op basis van integrale monitor werklocaties kan worden geconcludeerd dat de beschikbare kavels op bestaande bedrijventerreinen qua omvang niet geschikt zijn voor het beoogde initiatief. Het initiatief speelt in op duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijk kwaliteit. Vanwege de zeer beperkte mogelijkheden op de locatie vanwege de vigerende be-

[1] Bij de bepaling van de regio is het ruimtelijk verzorgingsgebied, de reikwijdte van de functie dat het plan mogelijk maakt, van belang (ABRvS 29 maart 2017; ECLI:NL:RVS:2017:820)

stemming ‘Sport’ en de directe relatie met de manege (De Wittegheit), zijn er weinig passende herinvullingen op de beoogde locatie mogelijk, waardoor er een reële mogelijkheid tot structurele leegstand bestaat. Verder voldoet het planinitiatief aan de beleidskaders van zowel de provincie als de gemeente en ligt het in lijn met trends en ontwikkelingen in de bedrijfsruimtemarkt.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1. BEHOEFTE

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de provinciale- en lokale beleidskaders, trends en ontwikkelingen, regionale behoefteprognoses en analyses naar vraag en aanbod in de bedrijfsruimtemarkt bekeken in hoeverre de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Beleidskaders

Omgevingsvisie Noord-Brabant
Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Interim omgevingsverordening oktober 2019
De provincie Noord-Brabant vindt het belangrijk dat een substantieel deel van nieuwe bedrijventerreinen wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten. De nadruk wordt sterk gelegd op een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving. Hieronder wordt verstaan:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale omgevingsvisie en structuurvisie. Over bedrijventerreinen noemt de Interim omgevingsverordening het volgende[2]:

- Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik is het belangrijk dat een deel van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen wordt gerealiseerd door verouderde locaties te herstructureren en de ruimte op bestaande locaties beter te benutten. Voorbeelden van mogelijkheden om ruimte intensiever en meervoudig te gebruiken zijn bijvoorbeeld de aanleg van ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen, het meer in de hoogte bouwen, het terugdringen van restruimte en gezamenlijk parkmanagement.

[2] Provincie Noord-Brabant, Interim omgevingsverordening, oktober 2019.

Omgevingsvisie Uden

In de Omgevingsvisie Uden (2015) staat beschreven dat de gemeente streeft naar duurzaam ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en samenhang. In het kader van duurzaam ruimtebruik (zoals sociaal, maatschappelijk, energiegebruik) moeten eerst alle mogelijkheden voor inbreiding, gebruik van leegstaande panden en sloop/nieuwbouw worden onderzocht. Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op het behoud en ontwikkeling van het landschap. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Economische initiatieven, in combinatie met kwaliteitsverbetering, worden gestimuleerd zodat de gemeente Uden aantrekkelijk blijft voor inwoners en recreanten. Met samenhang wordt bedoeld dat initiatieven moeten passen binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt, dat er samenhang is tussen andere wet- en regelgeving en dat initiatieven op onderlinge samenhang worden bekeken en beoordeeld. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de algemene uitgangspunten.

Specifiek voor bedrijventerreinen streeft de gemeente Uden de volgende doelen na:

- behoud en groei van de economie en werkgelegenheid;
- een duurzaam en goed bereikbaar bedrijventerrein met oog voor ruimtelijke kwaliteit;
- concentratie van perifere detailhandel/winkels die niet in het centrum passen, langs het zuidelijk deel van de Industrielaan;
- nieuwe ontwikkelingen mogen het functioneren van bedrijventerreinen niet belemmeren.

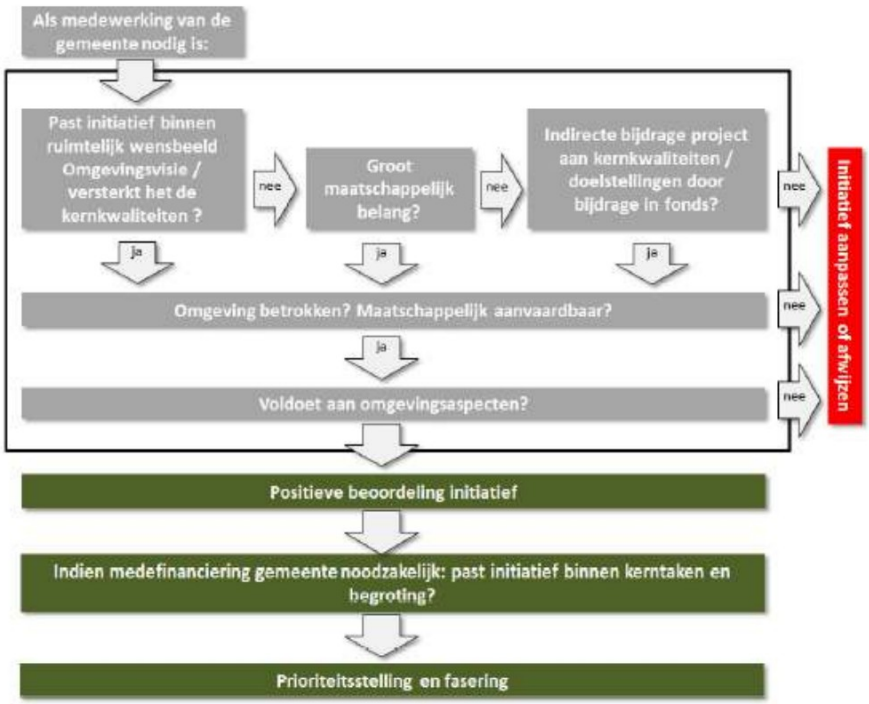
Bovengenoemde punten moeten worden bereikt door belemmerende regelgeving voor bedrijven zoveel mogelijk te beperken, door te voorkomen dat bedrijven beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden en door te voorkomen dat bewoners hinder ondervinden van bedrijven. Herstructurering van bestaande bedrijventerreinen gaat voor uitbreiding. Nieuwe uitbreidingsruimte naast de bestaande uitbreidingsruimte is niet noodzakelijk.

Voor nieuwe initiatieven heeft de gemeente een stroomschema opgesteld. In figuur B1.1 is dit schema weergegeven. Indien het stroomschema voor het beoogde initiatief wordt doorlopen, kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Past een initiatief binnen het ruimtelijk wensbeeld van de omgevingsvisie? Het initiatief zal moeten bedragen aan de doelen van de deelgebieden en de kernkwaliteiten. Het beoogde initiatief voldoet aan het behoud en groei van de economie en werkgelegenheid en een duurzaam en goed bereikbaar bedrijventerrein met oog voor ruimtelijke kwaliteit. **Ja**;
2. Is de omgeving betrokken en is het project maatschappelijk aanvaardbaar? Hiervoor gelden voorwaarden waar draagvlak aan moet voldoen. Zo moet de directe omgeving/omwoningen en belangenorganisaties worden betrokken bij het genereren van draagvlak. Er heeft een zorgvuldige dialoog met de omwonenden plaatsgevonden met de bedoeling deze tijdig te betrekken bij de plannen en zodoende draagvlak te creëren voor de plannen. Vanuit de omwonenden bestaan geen bezwaren tegen de plannen. Middels beplanting en het aanbrengen van een geluidwal wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd. In de bijlage bij de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan is het verslag van de dialoog toegevoegd. **Ja**;

3. Voldoet het project aan omgevingsaspecten? In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de relevante beleidsstukken met betrekking tot het planinitiatief. **Ja**.

Figuur B1.1: Stroomschema initiatieven gemeente Uden (Omgevingsvisie Uden 2015)



Conclusie beleidskaders

Op basis van de beleidskaders kan worden geconcludeerd dat het planinitiatief voldoet aan de gestelde beleidskaders. Met betrekking tot de provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening voorziet het planinitiatief in de aspecten die de provincie wil bereiken in het kader van een goede omgevingskwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van een verouderde locatie. De bestaande ruimte wordt intensiever gebruikt en onder andere parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd.

In de Omgevingsvisie van de gemeente Uden wordt verondersteld dat nieuwe uitbreidingsruimte naast de bestaande uitbreidingsruimte niet noodzakelijk is. Hoewel het hier (conform het bestemmingsplan) technisch gezien om volledige uitbreidingsruimte gaat, betreft het in werkelijkheid een uitbreiding van een bedrijf dat al meer dan 25 jaar werkzaamheden op het gebied van tentopslag en verhuur verricht. Hierdoor kan het planinitiatief worden beschouwd als herstructurering van bestaande bedrijvigheid. Verder kan het stroomschema worden doorlopen, waardoor het voldoet aan de spelregels van de gemeente met betrekking tot ruimtelijke initiatieven.

Trends en ontwikkelingen

Bedrijfsruimtemarkt: groeimarkt met vele kansen

- De behoefte aan kwaliteit prevaleert boven de behoefte aan kwantiteit in het grootste deel van de sectoren en typen ruimtevragers (de logistiek is een uitzondering). Ook ten aanzien van gebiedsontwikkelingen zijn grote uitleglocaties minder aan de orde en ligt de focus op het gericht toevoegen van kwaliteit op sterke locaties. De uitbreidingsvraag van het bedrijf aan de Koolmeesstraat voorziet hierin.
- Ondernemers worden steeds kleiner en specialiseren. Onder andere door de open markt en beschikbaarheid van informatie via internet (en vele andere bronnen) kunnen bedrijven zich positioneren en concurrerend zijn. Kleine bedrijven zijn daarnaast dynamisch en adaptief in de snel veranderende economie en wensen van bedrijven en consumenten. Kleinschalige bedrijfslocaties voorzien in de groeiende behoefte van deze doelgroep. De ontwikkeling van de Koolmeesstraat voorziet in deze behoefte.
- Een modern bedrijfsgebouw met alle huisvestings-, technische en ICT voorzieningen die hierbij horen zijn van belang voor bedrijven om het verschil te maken. Veel oude(re) en traditionele gebouwen voorzien hier niet in of kunnen niet worden aangepast naar de huidige maatstaven. De beoogde ontwikkeling aan de Koolmeesstraat biedt door middel van herontwikkeling deze mogelijkheden wel en sluit daarmee aan op de moderne marktvraag.

Dynamiek in de bedrijfsruimtemarkt

- Het opnamevolume van bedrijfsruimte in Nederland groeit. In 2018 is ruim 3,5 miljoen vierkante meter bedrijfsruimte verhuurd of verkocht. Dit is een stijging van circa 4% ten opzichte van het voorgaande jaar. De directe oorzaak is de schaalvergroting van de logistieke sector[3].
- Het aanbodvolume in bedrijfsruimte blijft sinds 2015 dalen[4].
- De toename in online bestedingen zorgt voor een toenemende vraag naar bedrijfsruimtes. Vooral de vraag naar logistiek vastgoed is groot. De aantrekkende economie zorgt er ook voor dat de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen stijgt.
- Circa 11% van alle bedrijven in Nederland is op een bedrijventerrein gevestigd. Het aandeel werkgelegenheid ligt met circa 30% een stuk hoger[5].
- Sinds 2013 is het aandeel bedrijven dat op bedrijventerreinen is gevestigd gedaald van 11,2% naar 10,6%. Wel is het aantal bedrijven op de terreinen gestegen met 11% (ongeveer 17.500 nieuwe bedrijven). Het aandeel banen op bedrijventerreinen is tussen 2013 en 2018 gegroeid van 29,8% naar 30,2%[6].
- De verouderde panden op bedrijventerreinen hebben er toe geleid dat momenteel meer dan een kwart van alle bedrijventerreinen in Nederland verouderd is. Dit niet-courante vastgoed geeft bedrijventerrein sneller een verloederd uiterlijk, waardoor het onaantrekkelijk wordt voor bedrijven zich hier te vestigen. Herstructurering van de bedrijventerreinen staat vaak op een laag pitje waardoor investeringen in de individuele bedrijven uit blijven.

[3] Dynamis: Sprekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2019)
[4] Dynamis: Sprekende cijfers. Bedrijfsruimtemarkten (2019)
[5] LISA magazine. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2019)
[6] LISA magazine. Werkgelegenheid op bedrijventerreinen (2019)

Behoefte bedrijfsruimtemarkt

Regionale behoefte bedrijventerreinen

In 2018 heeft Stec Groep de prognose voor bedrijventerreinen en kantoren in Noord-Brabant opgesteld. Hierbij is gekeken naar de uitbreidingsvraag en vervangingsvraag van bedrijventerreinen, onderverdeeld naar type sectoren. Het beoogde initiatief voor tentopslag en daarbij behorende verhuur is in de prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant onderdeel van de sector "Consumentendiensten". Hiertoe behoren detailhandel, horeca, leisure, cultuur, sport & recreatie en overige dienstverlening. In de regio Noordoost-Brabant, waar de gemeente Uden onderdeel van uitmaakt, komt de grootste ruimtevraag voort uit de sectoren logistiek, HTSM en consumentendiensten. Voor de sector consumentendiensten betreft de uitbreidingsvraag tot en met 2030 ca. 12 hectare in een laag scenario en ca. 28 hectare in een hoog scenario. Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze sector een grote ruimtevraag heeft en het niet te verwachten is dat het beoogde planinitiatief zal leiden tot onaanvaardbare leegstandseffecten elders in de regio.

Aanbod gemeente Uden

Het totale uitgeefbare aanbod in de gemeente Uden bedraagt ca. 10 hectare[7]. Van het totale aanbod is ca. 7 hectare te vinden op bedrijventerrein Hoogveld. Op dit terrein zijn voornamelijk kavels met een veel grotere omvang dan het beoogde initiatief beschikbaar. Een analyse naar terstond beschikbare kavels in de gemeente Uden levert geen resultaat op dat qua oppervlakte de beoogde ontwikkeling benadert[8]. Op bedrijventerrein Hoogveld heeft de kleinste kavel een omvang van 2.386 m². Op bedrijventerrein Goorkens heeft de kleinste kavel een omvang van 2.582 m². Uitgaande van de omvang kan worden geconcludeerd dat ze niet geschikt zijn voor het beoogde initiatief. Deze kavels zijn te groot voor het beoogde planinitiatief. In Odiliapeel zijn er, conform de integrale monitor werklocaties, geen bouwkavels beschikbaar. De bedrijfspanden die in de kern Odiliapeel worden aangeboden, zijn allemaal te klein voor het beoogde initiatief. Bedrijventerrein Oudedijk is niet weergegeven in de Integrale Monitor Werklocaties. Dit maakt het onmogelijk om een exacte analyse uit te voeren met betrekking tot het terstond uitgeefbare aanbod. Het is tevens ook niet aangegeven dat het een terrein met bouwrijpe grond, met niet-bouwrijpe grond wel vastgelegd in bestemmingsplan of een te ontwikkelen terrein is volgens de regionale afspraak. In onderstaande figuur is een uitsnede van de integrale monitor werklocaties van de provincie Noord-Brabant weergegeven.

[7] Bron: Provincie Noord-Brabant. Integrale Monitor Werklocaties. Geraadpleegd op 09-01-2020.
[8] Bron: Provincie Noord-Brabant. Integrale Monitor Werklocaties. Geraadpleegd op 09-01-2020.

Figuur B1.2: Uitsnede integrale monitor werklocaties (provincie Noord-Brabant)



In de gemeente Uden zijn er twee leegstaande panden die qua omvang het beoogde planinitiatief benaderen. Het eerste pand, Vluchtoord 35 in Uden, heeft een grote showroom van ca. 500 m² en een magazijn/werkplaats van ca. 690 m². Dit pand voldoet niet aan de wensen en eisen voor een economisch duurzame bedrijfsvoering van een tentopslag. Het tweede pand, Vluchtoord 21 in Uden, voorziet in ca. 447 m² bedrijfsruimte en ca. 273 m² opslagruimte (op de 1e verdieping). Ook bij dit pand kan worden geconcludeerd dat het niet voldoet aan de eisen voor een goede bedrijfsvoering van een tentopslag. Op kernen-niveau zijn er, conform de integrale monitor werklocaties, geen bouwkavels beschikbaar. De bedrijfspanden die in de kern Odiliapeel worden aangeboden, zijn allemaal te klein voor het beoogde initiatief[9].

Conclusie Vraag-Aanbod

Uit de vraag en aanbod van bedrijfsruimten kan worden geconcludeerd dat er in de regio Noordoost-Brabant tot 2030 een indicatieve vraag is van ca. 12 tot 28 hectace aan bedrijfsruimte in de sector consumentendiensten. Dit is een relatief forse vraag. Het beoogde initiatief behoort tot deze sector. Het planinitiatief kan niet worden voorzien in het huidige kavel- en pandaanbod, zowel in de gemeente Uden als in de kern Odiliapeel.

[9] Bron: Funda in Business. Geraadpleegd op 09-01-2020.

BIJLAGE 2. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-functionele effecten van het planinitiatief aan de Koolmeesstraat 2-2a, alsmede de gevolgen van de achterblijvende locatie, indien de beoogde ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden op de huidige locatie.

Bij de uitbreiding van de tentopslag aan de Koolmeesstraat zullen naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten optreden.

- De tentopslag is reeds gevestigd op de locatie van de beoogde uitbreiding. Het planinitiatief betreft een uitbreiding die noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Er wordt duurzaam ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied nagestreefd.
- Het is niet de verwachting dat er aanbod verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling aan de Koolmeesstraat 2/2a. Uit de behoefteprognose van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat er in de regio Noordoost-Brabant tot en met 2030 een grote vraag zal zijn naar bedrijfsruimten de sector consumentendiensten. Hierdoor is niet te verwachten dat het negatieve effecten heeft op het ondernemersklimaat en dat het zal leiden tot negatieve leegstandseffecten.
- Het initiatief heeft betrekking op een beperkte uitbreiding van bedrijvigheid. Tevens gaat het gaat om een bedrijf dat reeds in het plangebied is gevestigd. Hierdoor kan in redelijkheid worden gesteld dat planinitiatief niet zal leiden tot onaanvaardbare leegstand in de regio van het plangebied.
- Het beoogde initiatief speelt in op duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. In het kader van duurzaam ruimtegebruik is er sprake van een inbreiding op de locatie waar momenteel al de bedrijfsvoering plaatsvindt. De ruimtelijke kwaliteit gaat niet ten koste van het landschap. Deze ruimtelijke aspecten zijn belangrijke uitgangspunten in de Omgevingsvisie van de gemeente Uden.
- Indien het bedrijf zal moeten verplaatsen, ontstaat er leegstand met een minimale kans op herinvulling. De bestemming 'Sport' blijft in dit geval vigerend. De eigenaren van de naastgelegen manage beogen geen uitbreiding van de huidige activiteiten, waardoor de beoogde bedrijfsruimte onbenut zal blijven. Enerzijds vanwege het directe verband met de manege en anderzijds vanwege de zeer beperkte mogelijkheden om te voorzien in een passende herinvulling, vanwege de bestemming Sport. In het kader van duurzaam ruimtegebruik is dit niet wenselijk.
- De leegstaande panden in de gemeente Uden zijn niet geschikt voor de bedrijfsactiviteiten van de tentopslag. Enerzijds bieden de panden die qua omvang het planinitiatief benaderen niet voldoende bedrijfsruimte/opslagruimte. Anderzijds zijn de leegstaande bedrijfspanden in de kern Odiliapeel qua omvang te klein om duurzaam economisch te kunnen opereren.

De kracht van het planinitiatief ligt enerzijds bij het duurzame gebruik binnen bestaand stedelijk gebied en anderzijds zal een mogelijke verplaatsing van het bedrijf leiden tot leegstandseffecten, waarbij de kans op herinvulling minimaal is.