

Principeverzoek: Principeverzoek/Beleidsstoets Hippisch Centrum Deurne

Datum: 11 januari 2022
Projectnummer: 2021.1197
Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders van gemeente Deurne
Opgesteld door: Frank Janssen en Demi van Amerom
In afschrift aan: Leny van den Eijnden

Inleiding

Op de locatie Bruggenseweg 11 en 11a t/m d is het Hippisch Centrum Deurne gevestigd. De locatie is in 2021 aangekocht door de familie van den Eijnden (hierna: initiatiefnemer) met de ambitie om het Hippisch Centrum verder te ontwikkelen tot een locatie waar een groot aanbod aan activiteiten wordt aangeboden, met de nadruk op hippisch-gerelateerde, activiteiten. Er wordt ingezet op een toonaangevend, opleidings-, kennis- en handelscentrum waarin het paard centraal staat. Daarnaast wordt ingezet op de kansen omtrent het versterken van de recreatieve functie in de omgeving en zal het gebied functioneren als belangrijk knooppunt naar het achterliggende Centrumgebied Groene Peelvallei. Met onderhavige ontwikkeling wordt de gemeente Deurne als sterke recreatieve gemeente op de kaart gezet, waarbij de paardenwereld een belangrijke rol speelt en Deurne zich als echte 'paardengemeente' onderscheid.

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling/uitbreiding van het Hippisch Centrum is er in 2011 reeds een volledig voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Echter is dit plan destijds niet in procedure gebracht. De gehele locatie is verkocht en de nieuwe eigenaar heeft de ambitie om de locatie verder te ontwikkelen, waardoor het voornemen tot herontwikkeling van de locatie opnieuw vorm heeft gekregen.

Met de gewenste herontwikkeling van het Hippisch Centrum blijft de nadruk vanzelfsprekend liggen op hippisch-gerelateerde activiteiten. Om de locatie weer op de kaart te zetten en daarmee een trekpleister binnen de gemeente te creëren, wordt met het huidige planvoornemen meer ingezet op recreatieve en toeristische activiteiten. Daarnaast speelt het aanbieden van gerelateerd onderwijs en beschermde werkplekken een belangrijke sociaal-maatschappelijke rol. Denk hierbij aan praktijkonderwijs, dagbesteding en (beschermde) werkplekken voor verschillende doelgroepen. Deze tak zal betrekking hebben op 4 pijlers: *Sport, Leisure, Food en Business*, waarbij de activiteiten gerelateerd zijn aan het Hippisch Centrum.

De ambitie van de initiatiefnemer is om het aanbod aan activiteiten binnen het Hippisch Centrum te vergroten. Het merendeel van de gewenste activiteiten is echter al rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Slechts een beperkt aantal van de gewenste activiteiten is niet direct mogelijk of behoeft ten aanzien van het huidige beleid nadere uitwerking dan wel definiëring in het kader van deze aanvraag.

Hieronder zijn de gewenste activiteiten weergegeven en is aangegeven of de activiteit rechtstreeks is toegestaan conform het huidige bestemmingsplan.

- **(Praktijk)onderwijs, beschermde werkplekken en dagbesteding gerelateerd aan Hippische activiteiten**

Reland

Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR | Beugen
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland BV

KvK 70995702
IBAN NL07 RABO 0329319876
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs BV

KvK 63631997
IBAN NL43 RABO 0304875422
BTW 855324338 B01

Deze activiteit is rechtstreeks toegestaan conform het geldend bestemmingsplan.
Het voornemen is dus om deze activiteiten over te nemen in het nieuwe plan.

- **Niet-paardgerelateerd (praktijk)onderwijs, beschermde werkplekken en dagbesteding**

Enkel paardgerelateerd onderwijs is toegestaan. De wens is daarom om naast paardgerelateerd, tevens niet-paardgerelateerd onderwijs/beschermde werkplekken/dagbesteding mogelijk te maken dat gekoppeld is aan de activiteiten welke op de locatie van het Hippisch Centrum plaatsvinden. Denk hierbij aan werkplekken en dagbesteding voor mensen die niet/minder goed mee kunnen in de bestaande arbeidsmarkt en werkzaamheden verrichten zoals het verzorgen van paarden en het meewerken in de horeca.

- **Verhuur stallen/bebouwing voor bedrijven van derden (heisessie, bijeenkomst, e.d.)**

Deze activiteit is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan.
Het voornemen is om ruimten beschikbaar te stellen voor vergaderingen, bijeenkomsten, heisessies.

- **Stalling of logiesgebouw t.b.v. nachtverblijf grooms/ruiter bij paard**

Deze activiteit is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan.
Het Hippisch Centrum is internationaal bekend, waar men van heinde en verre komt om gebruik te maken van de faciliteiten ter plaatse. Met name voor grooms/ruiters uit het buitenland is het dan gewenst om 'overnachten bij het paard' mogelijk te maken.

- **Wedstrijden in de paardensport, waaronder competitie**

Deze functie is reeds toegestaan conform het bestemmingsplan. Het voornemen is om tevens keuringen en veilingen te kunnen uitvoeren/organiseren. Het betreffen in principe activiteiten gerelateerd aan de paardensport, maar om dit juist te borgen is het gewenst om deze activiteiten als zodanig op te nemen als toegestane activiteiten.

- **Mogelijkheid voor sportwedstrijden, anders dan paardensport (niet bedoeld voor wedstrijden met grote publieksaantrekkende werking)**

Niet-gerelateerde sportwedstrijden zijn niet rechtstreeks toegestaan.
Gezien de beschikbare ruimte, wil het Hippisch Centrum de mogelijkheid beiden voor andere sporten om gebruik te kunnen maken van de faciliteiten. Hierbij wordt niet gedacht aan wedstrijden met een grote verkeersaantrekkende werking, waardoor een nadere definiëring met betrekking tot de omvang van de toegestane wedstrijden dient plaats te vinden.

- **Beurzen en evenementen zowel paardgerelateerd als niet-paardgerelateerd (niet bedoeld voor grootschalige evenementen met extreme geluidsuitstoot of verkeersaantrekkende werking)**

In de huidige situatie zijn enkel beurzen en evenementen gerelateerd aan het Hippisch Centrum toegestaan. Het is gewenst om hieraan tevens niet-paardgerelateerde evenementen toe te voegen. Hierbij dient een nadere definiëring/afbakening van de toegestane omvang van niet-paardgerelateerde evenementen plaats te vinden.

- **Paardgerichte detailhandel**

Detailhandel is toegestaan voor een maximum oppervlakte van 12 m².
In de gewenste situatie is een oppervlakte van maximaal 200 m² ten behoeve van detailhandel gewenst. Voor het toestaan van 200 m² aan detailhandel is, vooruitlopend op de formele planologische regeling, op 8 december 2021 reeds een omgevingsvergunning aangevraagd.

- **Detailhandel in de foodsector**

Dit is niet rechtstreeks toegestaan conform het geldende bestemmingsplan. Het is wel gewenst om de verkoop van ter plaatse geproduceerde of gekweekte producten mogelijk te maken. Dit kan tevens in combinatie met het praktijkonderwijs, de beschermde werkplekken en dagbesteding plaatsvinden

- **Horeca zowel voor interne als externe bezoekers van het Hippisch Centrum**

Binnen de geldende regeling is enkel ondersteunende horeca ten behoeve van het Hippisch Centrum toegestaan. Oftewel, enkel interne bezoekers mogen gebruik maken van de horecafaciliteiten. Het is echter gewenst dat ook externe bezoekers gebruik kunnen maken van de horecafaciliteiten. Denk hierbij aan mensen die recreëren in de omgeving, zoals wandelen en fietsen, die op de locatie van het Hippisch Centrum terecht kunnen in het café/restaurant/terras. Hiervoor is, vooruitlopend op de formele planologische regeling, op 8 december 2021 reeds een omgevingsvergunning aangevraagd.

- **Innovatiecentrum/veterinair centrum voor paard en mogelijkheid voor ondersteuning voor ruiters**

Conform het geldende plan is een veterinair centrum voor paarden toegestaan. Paardgerelateerde functies met betrekking tot trainen, educatie en onderzoek ten behoeve van paarden zijn tevens passend binnen de huidige situatie. De wens is om tevens ondersteuning voor de ruiter toe te staan zoals fysiobehandeling en fysieke training.

- **Extensieve recreatie (paard, voet, fiets, fitness)**

Extensieve recreatie is niet rechtstreeks toegestaan in het huidige bestemmingsplan. De wens is om dit mogelijk te maken in de vorm van een start-/eindpunt van recreatieve routes in de omgeving. Dit sluit tevens mooi aan bij het mogelijk maken van horeca voor externe bezoekers.

- **Kleinschalig recreatief nachtverblijf**

In de huidige situatie is reeds een vergunning aanwezig voor 15 kamers ten behoeve van nachtverblijf. Het voornemen is om de mogelijkheid voor kleinschalig recreatief nachtverblijf tevens op te nemen in het nieuwe plan. Hierbij is wellicht een nadere definiëring ten aanzien van de omvang noodzakelijk.

- **Realisatie 3^e bedrijfswoning**

De realisatie van een extra bedrijfswoning is niet rechtstreeks toegestaan. Gezien de uitbreiding aan activiteiten binnen het Hippisch Centrum is een extra bedrijfswoning een gewenste mogelijkheid. Daarom is de wens om deze mogelijkheid op te nemen in het nieuwe plan.

Ter verduidelijking van de beoogde activiteiten is in de bijlage een Om de activiteiten, welke niet allen rechtstreeks zijn toegestaan, mogelijk te maken, wordt aan het college van burgemeester en wethouders gevraagd om medewerking te verlenen aan het voornemen. In onderhavig verzoek wordt getoetst of de gewenste activiteiten passend zijn binnen het beleid conform het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Provinciaal

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot

2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de gewenste ontwikkeling zijn de provinciale belangen met nummers 2, 3, 8 en 11 van belang.

- Belang 2: multifunctioneel landelijk gebied

In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. Naast recreatie, zijn ook het versterken van het natuurlijk landschap en de watersystemen doelen van het Centrum Groene Peelvallei.

Afweging

Het Centrumgebied Groene Peelvallei zal op termijn zijn agrarische functie verliezen, zoals is aangegeven in de Nota van uitgangspunten Centrumgebied Groene Peelvallei. Doelstelling is om in dit gebied de recreatie en het toerisme te versterken. Door de verdere ontwikkeling van het Hippisch Centrum, zal de buitengebied gerelateerde bedrijvigheid worden versterkt. Dit zal leiden tot een menging van agrarische functies, bedrijvigheid, toerisme en recreatie in Centrumgebied Groene Peelvallei.

De ontwikkeling van het Hippisch Centrum, gelegen aan het start-/eindpunt van recreatieve routes in de omgeving en tevens breder inzetbaar voor (sport)recreatieve activiteiten, draagt ook bij aan het versterken van de recreatie en toerisme in het gebied en draagt tevens bij aan de realisatie van een multifunctioneel landelijk gebied. Gezien de ontwikkeling tevens een positieve invloed heeft op de functie van het Centrumgebied Groene Peelvallei, heeft de ontwikkeling effect op een groter geheel dan enkel de eigen locatie.

- Belang 3: robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en de krekens vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en krekens beter beleefbaar wordt. De water-, klimaat-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld. Door een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt.

Afweging

In de omgeving van het plangebied lopen drie beken. Direct langs het plangebied loopt de beek 'De Vlier'. In het kader van de inrichting van het Centrumgebied Groene Peelvallei worden uitvoerige maatregelen getroffen waarbij de waarden van de beken worden versterkt. Onderhavig voornemen doet geen afbreuk aan de waarden van de beek De Vlier doordat deze het te bebouwen deel van het plangebied slechts voor een klein deel raakt. Direct aangrenzend aan de beek wordt geen bebouwing opgericht, maar wordt een paardenweide gemaakt. Daarnaast is de ontwikkeling van het Hippisch Centrum mogelijk op grond van het beleid voor dit gebied. De ontwikkeling zal verder hydrologisch neutraal worden opgezet en draagt hiermee bij aan een robuust en veerkrachtig watersysteem.

- Belang 8: concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond steden en in het landelijk gebied.

Afweging

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van een agrarisch verwante, educatieve en toeristisch recreatieve ontwikkeling, die weliswaar plaatsvindt binnen een bedrijfsbestemming, maar die gebonden is aan het buitengebied. Er vindt dan ook geen uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag plaats.

- Belang 11: gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen

De provincie kiest bij de ontwikkeling van nieuwe bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen voor goed bereikbare locaties, zowel met de auto, fiets als het openbaar vervoer. Bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen zijn ook op goed ontsloten plekken mogelijk.

Afweging

De ontwikkeling van het Hippisch Centrum leidt, zeker met evenementen, tot meer bezoekers dan met de evenementen in de voormalige situatie. De ontsluiting van het plangebied en de parkeervoorzieningen ter plaatse zijn hier op afgestemd. Uit het verkeerskundige onderzoek welk is uitgevoerd in het kader van het ontwerp en ook in het kader van het eerdere concept-voorontwerp-bestemmingsplan blijkt dat, indien met de voorgestelde maatregelen rekening wordt gehouden, er geen belemmeringen zijn op het gebied van verkeer en parkeren. Ten aanzien van de nieuwe opzet van het plan, zal er in het kader van de planologische vervolgpprocedure een nadere toetsing op het gebied van verkeer en parkeren plaatsvinden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande, kan worden geconcludeerd dat door de te nemen maatregelen, onderhavig planvoornemen niet strijdig is met de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik.

Het uitgangspunt vanuit de Omgevingsvisie is 'diep, rond en breed kijken'. Dit wordt gedaan aan de hand van een aantal kernwaarden. Hierbij is het belangrijk dat functies samengaan en elkaar

versterken. De kernwaarden waar het initiatief met name betrekking op heeft is 'meerwaardecreatie', 'technische en sociale innovatie' en 'kwaliteit boven kwantiteit'.

Meerwaardecreatie

De provincie werkt aan ontwikkelingen die meerwaarde hebben voor de leefomgeving. Daarbij wordt diep, rond en breed gekeken inclusief de effecten "elders en straks". Dus nadrukkelijk ook naar mogelijke bijdragen aan of effecten op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Maar ook naar het bieden van mogelijkheden aan inwoners om mee te doen aan en te profiteren van ontwikkelingen. Meerwaardecreatie gaat uit van de context dat de "basis op orde" moet zijn en blijven.

In dit geval wordt met de (her)ontwikkeling van het Hippisch Centrum, naast bezoekers/gebruikers van de paardgerelateerde activiteiten en functies, tevens ingezet op een bredere doelgroep. Zo gaat er ook aandacht uit naar de inwoners van Deurne door in te spelen op het aantrekkelijker maken en vergroten van het recreatieve aanbod in de omgeving (link met wandel- en fietsroutes en gebruik voor andersoortige (sport)recreatie). De herontwikkeling van de locatie draagt hiermee bij aan de leefbaarheid in de directe omgeving. Ook wordt met de ontwikkeling op het gebied van het maatschappelijk-sociaal aspect bijgedragen door het aanbieden van onderwijs, werkplekken en dagbesteding voor specifieke groepen. Hiermee is sprake van een uniek concept waarbij het Hippisch Centrum op verschillende gebieden haar steentje bijdraagt in de maatschappij.

Technische en sociale innovatie

Om technologische innovaties goed te kunnen benutten en in te bedden in de leefomgeving, is ook sociale innovatie in de maatschappelijke arena nodig: denk aan nieuwe kennis en competenties, nieuwe verbindingen en verhoudingen, keuzegedrag en lerend organiseren. We vinden participatie van omwonenden en betrokkenen bij grootschalige projecten een vanzelfsprekende zaak. Maar luisteren en mogen meepraten alleen is onvoldoende. Waar mogelijk willen we dat omwonenden ook feitelijk meedoen aan en kunnen profiteren van projecten. Dit leidt tot een betere sociale inclusiviteit.

Gedurende het gehele proces om de gewenste situatie mogelijk te maken, worden de belanghebbende partijen waaronder omwonenden nauw betrokken. Het is immers de bedoeling dat ook omwonenden baat hebben bij de herontwikkeling. Door het opnieuw in gebruik nemen van de locatie zal de sociale cohesie toenemen wat een positief effect heeft op de leefbaarheid in het gebied. Daarnaast wil de initiatiefnemer de recreatiemogelijkheden vergroten door in te zetten op recreatie en toerisme en op natuur en landschap.

Kwaliteit boven kwantiteit

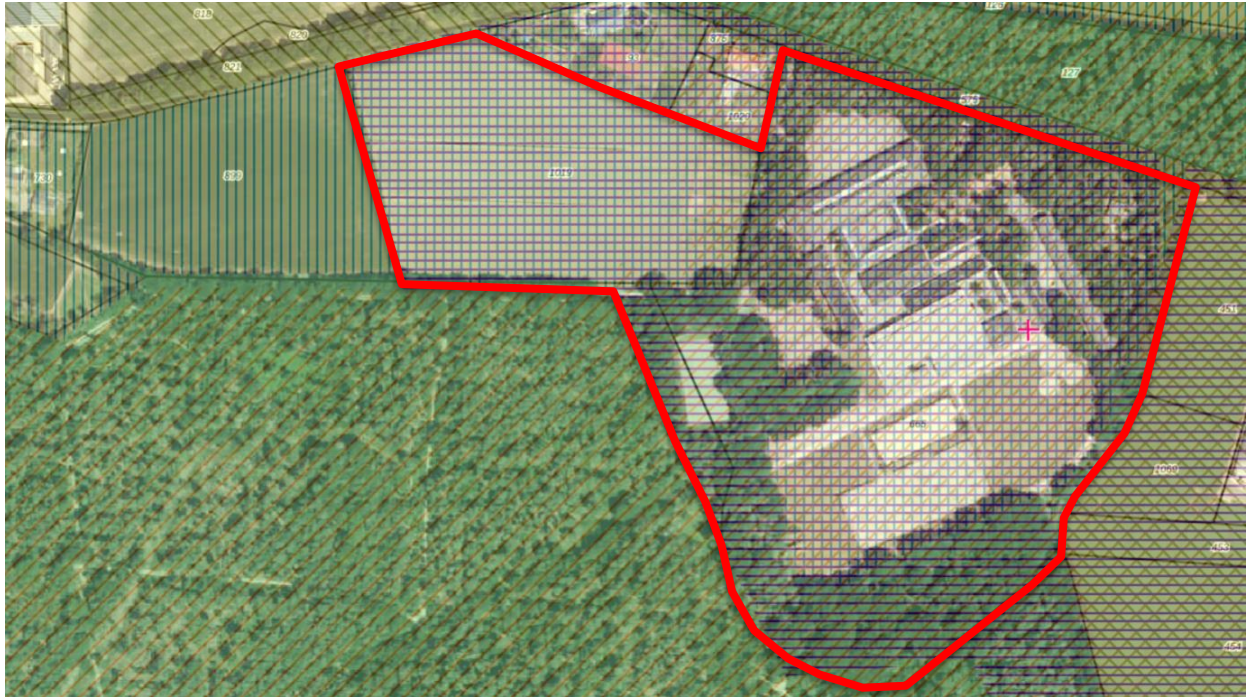
De provincie prefereert hergebruik van niet-vernieuwbare grond- en hulpstoffen boven het aanspreken van nieuwe bronnen. Ruimte in de provincie is schaars. Daarom wordt ingezet op slim ruimtegebruik en worden functies waar mogelijk gecombineerd. Zo nodig worden daartoe aanpassingen doorgevoerd bij regelgeving en bij vergunningverlening.

Regionale verschillen en accenten worden gewaardeerd en daarom gaat de voorkeur uit naar complementariteit. Bij ontwikkelingen en projecten worden de cultuurhistorische kwaliteit en daarmee de identiteit van het gebied graag versterkt. Invulling kan en mag dus per gebied wisselen. Ook kunst en artistieke vormgeving dragen bij aan kwaliteit.

Gezien het voornemen de herontwikkeling van een reeds bestaande en bebouwde locatie voor een hippisch centrum betreft, wordt er geen nieuwe ruimte gevraagd. Naast het feit dat er nieuw leven in het Hippisch Centrum wordt geblazen, wordt tevens ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk recreatiegebied waarbij toerisme en natuur een belangrijke rol spelen. Met de ontwikkeling wordt dan ook ingespeeld op verschillende aspecten.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Conform de plankaart behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt het plangebied binnen het Landelijk gebied grotendeels binnen de Groenblauw mantel en voor een deel binnen het Natuur Netwerk Brabant (figuur 1). Daarnaast is de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' van toepassing. De gewenste activiteiten kunnen worden geschaard onder de categorie niet-agrarische functies.



Figuur 1 Plankaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met plangebied rood omkaderd

In de huidige situatie is er reeds sprake van een bestaande niet-agrarische functie. Voor bestaande niet-agrarische functies binnen het Landelijk gebied is artikel 3.71 van toepassing.

Artikel 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;*
Hieraan zal worden voldaan.
 - b. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;*
Hieraan zal worden voldaan.
 - c. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- Een groot deel van de gewenste activiteiten is al rechtstreeks toegestaan. De toe te voegen functies/activiteiten dragen bij aan de versterking van het Hippisch Centrum als boegbeeld van Deurne en als 'paardengemeente'. Het zet de gemeente niet alleen nationaal, maar ook internationaal op de kaart. Het uitbreiden van de mogelijkheden zoals verblijfsrecreatie voor internationale

bezoekers en het bieden van externe recreatie 'completeert' de locatie als dé locatie voor de paardensport en draagt bij aan de mogelijkheid voor recreatie.

2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

Hier zal in het kader van de planologische procedure nader op in worden gegaan. Gezien er in de huidige situatie reeds een Hippisch Centrum aanwezig is, zal dit naar verwachting geen grote belemmeringen opleveren. Met het transformeren van de locatie wordt juist ingespeeld op de leegstand van een groot oppervlak aan bebouwing. Door het reactiveren van de locatie ontstaat meer reuring in het gebied, waardoor de sociale cohesie toeneemt, wat een positief effect heeft op de leefbaarheid in het gebied. Met de transformatie van de locatie wordt uiteraard rekening gehouden met de belangen en wensen van alle belanghebbende partijen. Er is dan ook goed contact met de belanghebbende partijen gedurende het gehele proces.

3. *hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk Gebied.*

Alle bebouwing op de locatie wordt in gebruik genomen ten behoeve van de activiteiten van het Hippisch Centrum. Voor de gewenste activiteiten is de bestaande bebouwing noodzakelijk om alles te kunnen huisvesten. De gehele locatie zal geheel landschappelijk worden ingepast. Dit zodat er een locatie wordt gecreëerd welke samenhang van belang is en waardoor een aantrekkelijke trekpleister ontstaat.

Daarnaast dient aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies te worden voldaan. In de basis is dit terug te voeren naar het principe 'voor wat, hoort wat'.

In dit geval zijn de gewenste activiteiten voor een groot deel, in de huidige (planologisch-juridische) situatie reeds mogelijk. De aanvullende functies hebben met name betrekking op het versterken van de toeristische/recreatieve functie van de locatie, waarbij maatschappelijke doeleinden tevens een belangrijk aspect vormen. Een centrum waarbij de paardensport als centrale hoofdfunctie dient, maar waarbij sprake is van verschillende raakvlakken (toerisme, recreatie, natuur, maatschappelijk, sociaal) maakt de ontwikkeling zowel op nationaal als op internationaal niveau tot een uniek concept.

Regionaal

Op 24 oktober 2021 is een krantenartikel verschenen over het Green Valley Estate (Hippisch Centrum). Hierin wordt ook het, op enkele kilometers van het Hippisch Centrum gelegen Equestrian Centre De Peelbergen, aangehaald. Deze locatie in Kronenberg is weliswaar vergelijkbaar met de locatie in Deurne, maar is er zeker geen sprake van concurrentie. Er is juist sprake van een complementaire werking. De Peelbergen richt zich met name op topsport en het Hippisch Centrum Deurne kijkt meer naar de breedte van de sport, waardoor beiden zich richten op een ander niveau en de twee locaties niet met elkaar botsen.

In tegenstelling tot De Peelbergen is het bij het Hippisch Centrum Deurne mogelijk om paarden voor lange tijd onder te brengen. Dit omdat ruiters in heel Europa aan wedstrijden deelnemen. De ligging van de locatie in een bosrijke en groene omgeving wordt als positief ervaren, met name voor de psyche van het paard.

Gemeentelijk

Structuurvisie Deurne

Voor de Groene Peelvallei is in 2011 een structuurvisie vastgesteld. Deze blijft van kracht in aanvulling op de structuurvisie Deurne 2030. De uitgangspunten uit de structuurvisie Groene Peelvallei blijven in stand, inclusief de daarin opgenomen ontwikkelingen zoals het Hippisch centrum Deurne.

Op de locatie voor het Hippisch centrum Deurne acht de gemeente een ontwikkeling voorstelbaar die, naast hippische activiteiten en onderwijs, kan bestaan uit studentenhuisvesting en enkele bedrijfswoningen en paardgerelateerde vormen van dag- en verblijfsrecreatie met horeca en paardgerelateerde detail- en groothandel. De gewenste situatie is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

Centrumgebied Groene Peelvallei

Het plangebied is gelegen aan noordoostzijde van Centrumgebied Groene Peelvallei. Peelvallei ligt op het grondgebied van de gemeenten Helmond en Deurne en wordt aan de noordzijde begrensd door de Kaweische Loop en aan de zuidzijde door de Astense Aa.

In 2005 is het Reconstructieplan De Peel vastgesteld. In dit plan is het Centrumgebied Groene Peelvallei aangewezen als 'Projectlocatiegebied Recreatie'. Dit betekent dat het gebied geschikt wordt geacht voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen door de nabijheid van relatief grote bevolkingsconcentraties rondom het gebied, vanwege het feit dat er al sprake is van toeristisch-recreatieve voorzieningen en activiteiten (Hippisch Centrum, Berkendonk en Bospark De Bikkels) en omdat het gebied goed ontsloten/bereikbaar is. Het gebied bestaat nu uit beekdalén, bosgebieden en landbouwgronden.

Voor het Centrumgebied Groene Peelvallei is een structuurvisie opgesteld waarin de gewenste ontwikkelingen worden vastgesteld. De planvorming en ontwikkeling van het Centrumgebied Groene Peelvallei zal gestalte krijgen door de realisatie van verschillende projecten op het gebied van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, waterrecreatie, waterberging, landschapsbouw en natuurontwikkeling. De verdere ontwikkeling van het Hippisch Centrum tot een toeristisch-recreatief centrum met name gericht op paarden, past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het Centrumgebied Groene Peelvallei.

De synergie tussen de verschillende projecten moet leiden tot een gezonde en duurzame basis voor de economische, ecologische en sociaal-culturele ontwikkeling van het Centrumgebied Groene Peelvallei. De landbouwkundige functie in dit gebied zal op termijn vrijwel verdwijnen en worden vervangen door andere economische functies die zijn gericht op recreatie en toerisme en op natuur en landschap. Met andere woorden: er is ruimte voor de ontwikkeling van duurzame, nieuwe economische dragers op het gebied van recreatie en toerisme.

Visie vrijetijdseconomie Deurne 2030

De vrijetijdseconomie is een sector die kansen biedt om te groeien. Kansen om aantrekkelijker te worden voor recreanten, maar ook voor de inwoners van de gemeente Deurne en de verbetering van het vestigingsklimaat. Kansen die nu nog blijven liggen, maar wel benut kunnen worden.

In de visie is opgenomen dat het (leegstaande, voormalige) Hippisch Centrum Deurne een voorbeeld is van een opgave die sterk in relatie staat met de toeristisch-recreatieve sector in Deurne. De leegstand van het Hippisch Centrum betreft een onbenut gebied met toeristische potentie, wat wordt gezien als zwakte. Het herbestemmen/herpositioneren van het Hippisch Centrum is dan ook een kans

voor de gemeente Deurne. Het Hippisch Centrum en de Groene Peelvallei hebben veel toeristische potentie en de uitgebreide rotestructuren bieden kansen om dit gebied te ontwikkelen tot recreatieve toegangspoort van Deurne.

In de visie wordt aangegeven dat de gemeente een faciliterende houding aanneemt ten opzichte van de mogelijke ontwikkeling van het Hippisch Centrum Deurne, waarbij de nadruk ligt op hippische activiteiten, onderwijs, studentenhuysvesting, enkele bedrijfswoningen en paardgerelateerde vormen van dag- en verblijfsrecreatie met horeca en paardgerelateerde detail- en groothandel.

Bestemmingsplan

Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied (7 juli 2020)

Conform dit bestemmingsplan heeft de locatie de enkelbestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch met waarden' en 'Bos'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Ten slotte zijn de volgende aanduidingen van toepassing op verschillende delen van het plangebied:

- 'specifieke vorm van bedrijf – 24'
- 'maximum aantal wooneenheden: 2'
- 'overig zone – beperkingen veehouderij'
- 'wetgevingszone – groenblauwe mantel'
- 'vrijwaringszone funnel 130m +nap'

Conform de redactie van de planregels zijn de gronden binnen de bestemming Bedrijf en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 24' (*uitsluitend*) bestemd voor een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een hippisch centrum/paardenhouderij alsmede voor het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden, onderwijsdoeleinden en het houden van evenementen, een en ander met bijbehorende groenvoorzieningen. Hierbij bedraagt het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte 14.698 m², waarvan maximaal 12 m² ten dienste staat van ondergeschikte detailhandel. Daarnaast zijn maximaal 2 wooneenheden in de vorm van bedrijfswoningen toegestaan.

Een hippisch centrum wordt in de begripsbepaling omschreven als:

'bedrijf met als hoofdfunctie hippische activiteiten en bijbehorende voorzieningen, zoals onderwijs, evenementen, ondersteunende horeca, ondersteunende logies en kleinschalige detailhandel in paardensport gerelateerde artikelen. Ook is een horeca-functie toegestaan ten behoeve van de op dit bedrijf verblijvende gasten en werknemers'

Ook een paardenhouderij (vallende onder 'overig agrarisch bedrijf' dus geen teeltbedrijf, glastuinbouw of veehouderij) is ter plaatse toegestaan (al dan niet in combinatie met een hippisch centrum): *een overig agrarisch bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het houden, fokken, africhten van en/of het bieden van gelegenheid tot het berijden van paarden;*

Ten aanzien van de beoogde situatie zijn er een aantal gewenste activiteiten welke niet-gerelateerd zijn aan het Hippisch Centrum, zoals beschreven op pagina 2 en 3 van onderhavig verzoek. Voor het toestaan en ontwikkelen van deze functies wordt met onderhavig verzoek medewerking gevraagd.

Milieuscan

In het kader van het bestemmingsplan zal, al dan niet middels onderzoeken, worden aangetoond dat er met onderhavige ontwikkeling geen sprake is van belemmeringen. In het kader van het eerder opgestelde bestemmingsplan (voorontwerp) zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Inventarisatie van waarden en beleid Centrumgebied Groen Peelvallei (6 mei 2008);
- Notitie externe veiligheid (23 april 2008);

- Notitie Waterschap Aa en Maas (juni 2009);
- Verkennend bodemonderzoek (25 november 2005);
- Verkennend bodemonderzoek (28 juli 2008);
- Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek (25 januari 2011);
- Externe veiligheid, Kwantitatieve risicoanalyse propaantanks (3 februari 2011);
- Verkennend natuuronderzoek (6 mei 2011);
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (14 maart 2011);
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai (29 november 2010);

De onderzoeken zijn een aantal jaren geleden al uitgevoerd. Derhalve vragen wij de gemeente om te toetsen of de onderzoeken nog toepasbaar zijn in het kader van onderhavige ontwikkeling. Zo blijkt uit het uitgevoerde bodemonderzoek dat er destijds geen sprake was van belemmeringen en in de tussentijd hebben er geen werkzaamheden in de bodem plaatsgevonden, waardoor de kwaliteit niet is gewijzigd dan wel aangetast. Graag vernemen we of en welke onderzoeken nog geldig en bruikbaar zijn voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Met onderhavig voornemen wordt aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne gevraagd om medewerking te verlenen aan een verruiming van de gebruiksfuncties van het Hippisch Centrum voorzover deze conform het geldende bestemmingsplan nog niet rechtstreeks zijn toegestaan.

Uit onderhavig verzoek blijkt dat de gewenste ontwikkeling passend is binnen de provinciale, regionale en gemeentelijk ambities voor de locatie en haar omgeving. Met de ontwikkeling wordt ingezet op het versterken van het gebied als recreatieve en toeristische trekpleister, waar verschillende aspecten en takken binnen het Hippisch Centrum aan bijdragen.

In het kader van de op te stellen planologische regeling zal nader onderzoek worden gedaan naar de mogelijke milieueffecten op de omgeving. Hierbij tevens de vraag aan de gemeente of (en in hoeverre) de reeds uitgevoerde onderzoeken in dit kader nog geldig of bruikbaar zijn ten behoeve van de gewenste ontwikkeling.