



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Ladder voor duurzame  
verstedelijking ruitersportzaak**  
Green Valley Estate  
Definitief

 **BRO**

# colofon

projectnaam

**Ladder voor duurzame verstedelijking ruitersportzaak**

datum

**8 mei 2023**

projectnummer

**P06596**

opdrachtgever

**Reland**

BRO

projectteam

bron kافت

**Unsplash**

Bosscheweg 107

5282 WV Boxtel



# Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Analyse trends paardensport	8
3	Aanbod analyse vraag en aanbod	9
4	Analyse beleid	11
5	Analyse behoefte en effecten	12

# 1 Inleiding

## Aanleiding

Ten noord westen van de kern Deurne aan de Bruggenseweg (11 en 11a t/m d) is het Green Valley Estate gelegen. Het complex heeft een omvang van ca. 16 hectare en beschikt over verschillende paardensport faciliteiten. In juni 2021 is het hippische centrum overgenomen door een nieuwe eigenaar. De plannen voor de toekomst zijn groot. Het complex wil graag uitbreiden met verschillende hippisch-gerelateerde activiteiten om meer paardensporters te verwelkomen. Denk hierbij aan een uitbreiding van de binnenrijhal, realisatie van een overdekte stapmolen en on-overdekte stapmolen, fysiotherapie en trainingsruimtes, horeca en een ruitersportzaak. Sinds april 2022 is er al een ruitersportzaak op het terrein gevestigd.

Deze toekomstplannen versterken niet alleen de positie van Green Valley Estate, maar ook de positie van de gemeente Deurne als recreatieve en sportieve gemeente waar de paardenwereld een belangrijke rol speelt.

## Planinitiatief

Momenteel ligt er een concreet plan voor de realisatie van een ruitershop van ca. 157 m<sup>2</sup> en een paardenvoeding verkooppunt van ca. 196 m<sup>2</sup>. In de figuur op de volgende pagina is een impressie weergegeven van de ontwikkelingen en de beoogde ruitersportzaak. Met de realisatie van een ruitersportzaak en een paardenvoeding verkooppunt biedt het Hippisch Centrum een zo compleet mogelijk aanbod van diensten aan de bezoekers. De ruitersportzaak richt zich met name op stalbenodigheden, voer en voedingssupplementen.

- De ruiters en amazones die het hippisch centrum bezoeken zijn vaak voor langere tijd van huis en beschikken doorgaans over kostbare paarden met ieder een eigen voedingspatroon, eigen merken qua voeding en een eigen samenstelling. Om in de behoefte van deze speciale wensen te voorzien zal een deel van de ruitersportzaak zich richten op het paardenvoeding.
- Veelvuldig trainen maakt dat materialen stuk gaan of aan vervanging toe zijn. Het is voor ruiters/grooms belangrijk om gemakkelijk en snel de materialen te kunnen vervangen, met name gedurende trainingen en wedstrijden. Bijkomend voordeel van een ruitersportzaak is dat men niet meer van het terrein af hoeft. Iets wat vaak lastig is door de grote trucks/voertuigen waarmee men doorgaans naar dit soort centra komt. Activiteiten kunnen worden gecombineerd en verkeersbewegingen worden beperkt.

## Bestemmingsplan en Ladder voor duurzame verstedelijking

- Conform het huidige bestemmingsplan<sup>1</sup> is het gewenste initiatief niet toegestaan. Om de gewenste situatie mogelijk te maken zal een herziening van het geldende bestemmingsplan plaatsvinden.
- De gemeente Deurne heeft op 8 november 2022 besloten haar medewerking te verlenen aan detailhandel gericht op de ruitersport met een maximum van 350 m<sup>2</sup> vwo. Hierbij geldt als voorwaarde dat de ladder voor duurzame verstedelijking succesvol wordt doorlopen.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, op basis van art. 3.1.6. lid twee, een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is

een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien noodzakelijk. Uit jurisprudentie blijkt verder dat het bij detailhandelsontwikkelingen vooral gaat over de aanvaardbaarheid van de **effecten** op leegstand en daarmee samenhangend de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur.

## Onderzoeksvragen

Om de Ladder voor duurzame verstedelijking te kunnen doorlopen zijn diverse analyses noodzakelijk. Deze analyses zijn gebaseerd op de volgende onderzoeksvragen.

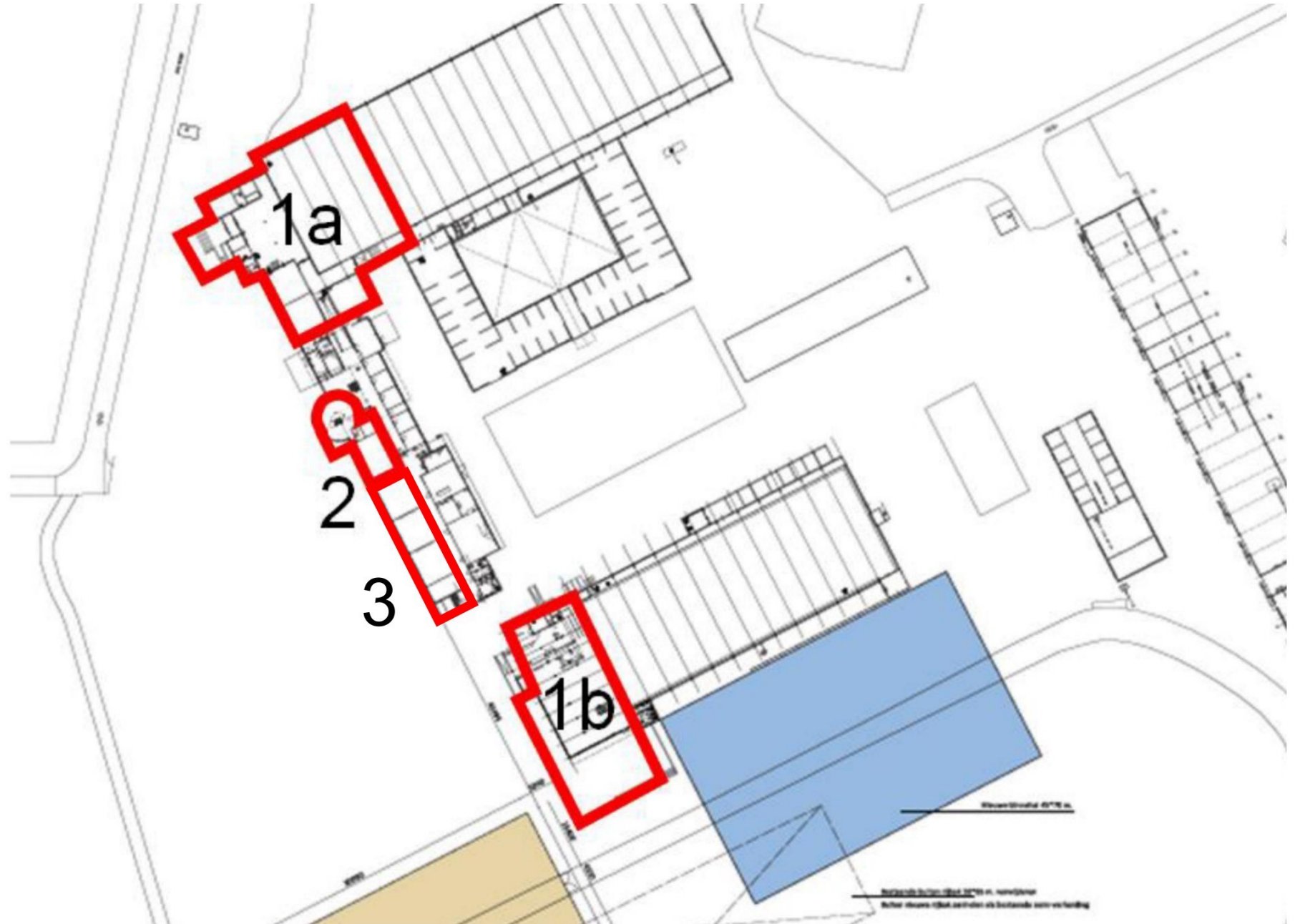
- In hoeverre sluit het initiatief aan op trends en ontwikkelingen en is sprake van een kwalitatieve behoefte?
- Hoe ziet de vraag- en aanbodstructuur ten aanzien van dagelijkse winkels er uit binnen het relevante verzorgingsgebied?
- Hoe functioneert het dagelijkse aanbod in het verzorgingsgebied? En wat zijn de verwachtingen voor de toekomst? Is er sprake van kwantitatieve behoefte c.q. marktruimte?
- Wat zijn de ruimtelijke effecten van de beoogde uitbreiding van de supermarkt op het bestaande aanbod en de omgeving? Zijn deze gezien vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar?

## Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vat de essentie samen van dit onderzoek. De overige hoofdstukken en bijlagen bevatten een uiteenzetting van de specifieke analyse onderdelen.

- Hoofdstuk 2: uiteenzetting relevante trends in relatie tot het initiatief.
- Hoofdstuk 3: vraag- en aanbodanalyse.
- Hoofdstuk 4: samenvatting van het beleid.
- Hoofdstuk 5: behoefte en effectenanalyse.

<sup>1</sup> Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied (7 juli 2020).



Figuur 1: Links impressie huidige situatie, rechts bij nummer 2 de beoogde locatie van de ruitersportzaak en bij 3 Horse Powerfood.

## Eindconclusie

Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief heeft een duidelijke kwantitatieve meerwaarde. Dit verhoogt niet alleen het toekomstperspectief van het complex, maar versterkt ook het toeristische profiel en aantrekkingskracht van Deurne als gemeente. Er bestaat in de huidige en toekomstige situatie een kwantitatieve behoefte door de vele bezoekers en gebruikers van het complex. De eventuele omzetteffecten blijven beperkt door de specifieke doelgroep en de herkomst van deze bezoekers. De bezoekers komen zowel uit Nederland, maar ook uit het buitenland. De eventuele omzet effecten verspreiden zich hierdoor over een groot gebied. De kans op leegstand is klein en de leegstandseffecten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening zeker niet onaanvaardbaar.

### Nieuwe stedelijke ontwikkeling – jurisprudentie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de functie niet is toegestaan in het huidige bestemmingsplan, er een functiewijziging nodig is en als de planologische uitbreiding per saldo 500 m<sup>2</sup> bvo of groter is. Bij de afweging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied gaat het erom of de planlocatie al een stedelijke bestemming heeft en of de locatie binnen of buiten het stedelijk gebied ligt, aangewezen in de provinciale verordening.

## Geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

- Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat het initiatief niet mogelijk is in het vigerende bestemmingplan.

### Ruimtelijk verzorgingsgebied - jurisprudentie

Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat voor detailhandel de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen en dus in potentie ook de grootste omzetteffecten, wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

## Ruimtelijk verzorgingsgebied

- De ontwikkeling voorziet voornamelijk in de behoefte van de bezoekers die het complex bezoeken. Deze bezoekers komen doorgaans niet uit de eigen gemeente, maar uit heel het land en zelfs het buitenland. Het assortiment zal zich dan ook met name richten op stalbenodigdheden, voer en voedingssupplementen. Daarnaast zal een beperkt deel van de behoefte voortkomen uit de inwoners van de gemeente Deurne.

### Beleidsstoets - jurisprudentie

De beleidsstoets is formeel geen onderdeel van de Laddertoets. Gemeenten dienen initiatieven echter te toetsen aan beleidskader. Bovendien kan uit beleid vaak ook de kwalitatieve behoefte van een ontwikkeling worden afgeleid. Om die reden kiest BRO er voor om een beleidsstoets op te nemen.

## Initiatief ligt in lijn met de gestelde beleidskaders

- In verschillende beleidsstukken wordt het belang benoemd van het voormalig Hippisch centrum Deurne. Ook acht de gemeente een ontwikkeling voorstelbaar die, naast hippische activiteiten en onderwijs, kan bestaan uit studentenhuisvesting, enkele bedrijfswoningen en paardgerelateerde vormen van dag- en verblijfsrecreatie met horeca en paardgerelateerde detail- en groothandel.
- Het detailhandelsbeleid benadrukt dat er ruimte moet zijn voor maatwerk bij initiatieven die erg (locatie)specifiek zijn.

### Kwantitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel volgt uit distributie planologisch onderzoek (DPO). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod in het verzorgingsgebied. Een eventueel gebrek aan kwantitatieve behoefte (distributieve uitbreidingsruimte) betekent overigens niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is voor detailhandel, vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

## Er is sprake van kwantitatieve behoefte

- De ruitersportzaak heeft een eigen doelgroep, namelijk ruiters en amazones die het complex bezoeken voor wedstrijden en/of trainingen. Het assortiment van de ruitersportzaak is hier dan ook op gericht. Er wordt voornamelijk gefocust op benodigdheden voor ruiter en paard tijdens trainingen en wedstrijden, voer en voedingssupplementen. Daarnaast zal een beperkt deel van de behoefte voortkomen uit de inwoners van de gemeente Deurne.

### Kwalitatieve behoefte – jurisprudentie

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte moet in samenhang bezien worden. Ook voor de kwalitatieve behoefte is een confrontatie tussen vraag en aanbod nodig. Daarbij dienen kwalitatieve aspecten van het initiatief te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Denk hierbij aan locatie (meerwaarde voor de voorzieningsstructuur), doelgroep (meerwaarde voor de consumentenverzorging), onderscheidend vermogen van het concept en de vraag in hoeverre het initiatief (deels) een eigen vraag (behoefte) creëert.

## Het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte

- Om de concurrentie aan te gaan met andere Hippische centra in Nederland en het buitenland is het van belang dat de voorzieningen op orde zijn en de ruiters/amazones. De aanwezigheid van een ruitersportzaak op het terrein is een van die faciliteiten die hierin noodzakelijk zijn. Vergelijkbare centra als Peelbergen Equestrian Centre

in Kronenbergen en Sentower in Opglabeek (België) beschikken over een eigen ruiterszaak op het terrein.

- Een compleet en goed functionerend hippisch centrum trekt niet alleen veel ruiters en amazones, maar ook veel bezoekers tijdens verschillende grote evenementen. Deze bezoekers brengen wellicht ook een bezoek aan het centrum van Deurne, de horeca, een van de supermarkten in de gemeente en verblijven in een van de hotels in de gemeente.
- Een modern en compleet hippisch centrum versterkt bovendien de positie van de gemeente Deurne als recreatieve gemeente waar de paardenwereld een belangrijke rol speelt.

#### **Effecten – jurisprudentie**

Het plan mag niet tot zodanige leegstand leiden dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij dus niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Het gaat om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele leegstandseffecten. Zie ook het afwegingskader voor de aanvaardbaarheid van leegstandseffecten in de effectenanalyse.

#### **Leegstandseffecten zijn beperkt**

- Eventuele omzeteffecten zullen in beginsel voorkomen bij de nabijgelegen aanbieders. De verwachting is echter dat de effecten beperkt zijn door de specifieke doelgroep die het initiatief beoogt. De doelgroep is afkomstig uit Nederland, maar ook uit het buitenland. Hierdoor verspreiden de omzeteffecten zich en is de kans op verdringing laag.
- Indien er toch als gevolg van de ontwikkeling een andere ruitersportzaak zou verdwijnen, is dit geen onaanvaardbaar effect in het kader van de leegstand en een goede ruimtelijke ordening. Ruitersportzaken in het verzorgingsgebied zijn solitair en op verspreide locaties

aanwezig. Ze worden sterk doelgericht bezocht en dragen nauwelijks bij aan de detailhandelsstructuur. Andere winkels profiteren ook niet van de aantrekkingskracht van ruitersportwinkels. De kans op structurele leegstand is eveneens klein, omdat het vastgoed niet van dien aard is dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is.

## 2 Analyse trends paardensport

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen weer-gegeven ten aanzien van de paardensport.

### Fysiek winkelen heeft de voorkeur

Nederland telt zo'n 1 miljoen liefhebbers van paarden. Dit komt neer op ca. 6% van de Nederlandse bevolking<sup>2</sup>. Op basis van het Nationaal Ruitersonderzoek blijkt dat paardensporters nog altijd behoefte hebben aan fysiek winkelen. 57% van de respondenten heeft een voorkeur voor fysiek winkelen<sup>3</sup>. Producten zien, ter plaatsen uitproberen, vergelijken en deskundigheid van het personeel zijn belangrijke redenen voor een fysiek winkelbezoek.

### Consument wordt kritischer

Tegelijkertijd wordt de ruiter als consument steeds kritischer en is het moeilijker deze groep te boeien en binden. Internet heeft het koop- en met name oriëntatiegedrag van ruiters veranderd. Retailers moeten slim inspelen op de veranderingen die spelen. Zichtbaar is dat ruitersportzaken die on- en offline kanalen combineren groeien<sup>4</sup>.

### Uitgaven hippische sector stegen

De coronacrisis heeft een grote invloed gehad op de sportmarkt. Consumenten zijn anders gaan sporten, ook de bestedingen werden hierop aangepast. De hippische sector had in mindere mate last van deze verandering. In 2021 steeg de omzet naar bijna 135 miljoen. Dit is een stijging van 200% ten opzichte van 2018<sup>5</sup>. De oorzaak voor deze stijging is een toename in het aantal paardensporters, een toename in het aantal

klanten en hogere bestedingen. De verwachting is wel dat een deel van de gerealiseerde omzet te verklaren is door uitgestelde aankopen.

### Van transactieplek naar attractieplek

Door veranderende consumentenbehoeften verandert de functie van een fysieke winkel van een transactieplek naar attractieplek. Juist nu online winkelen makkelijker is dan ooit, bezoekt de consument de fysieke winkel voor inspiratie, vermaak, contact met anderen en persoonlijke service. De consument geeft vaker de voorkeur aan het fysieke kanaal bij het doen van een eerste aankoop (61%). Dat geldt ook voor de jongere doelgroep<sup>6</sup>.

### Krimp ruitersportzaken

Het aantal ruitersportzaken krimpt al jaren. Ditzelfde geldt voor het totale vwo. Daar komt bij dat maar liefst 78% van alle ruitersportzaken in Nederland zich bevindt op perifere locaties, buiten de centrale winkelgebieden<sup>7</sup>.



Figuur 2: Impressie.

<sup>2</sup> Hippische Monitor, 2022.

<sup>3</sup> Hippische Monitor, 2021.

<sup>4</sup> Hippische Monitor, 2019.

<sup>5</sup> Sportfocus, 2022.

<sup>6</sup> Sportfocus, 2019.

<sup>7</sup> Locatus Online, peildatum juni 2020.

### 3 Aanbod analyse vraag en aanbod

#### Consumentendraagvlak

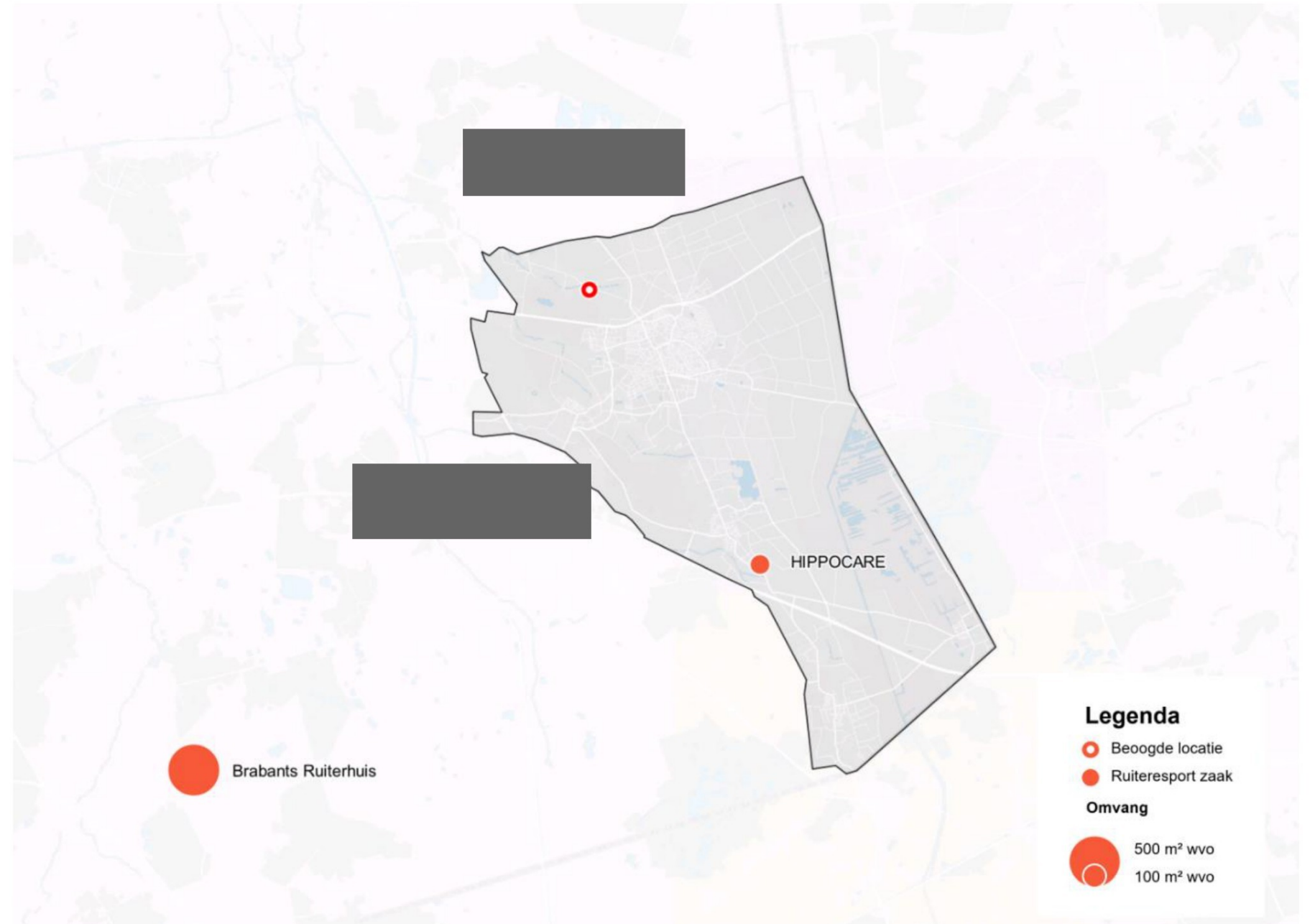
De gemeente Deurne is een landelijke gemeente in de provincie Noord-Brabant. Deurne is de grootste plaats in de gelijknamige gemeente en telt ca. 25.070 inwoners. Daarnaast bestaat de gemeente uit een aantal kleinere dorpen: Liessel, Vlierden, Neerkant en Helenaveen.

- De ontwikkeling voorziet voornamelijk in de behoefte van de bezoekers die het complex bezoeken. Deze bezoekers komen doorgaans niet uit de eigen gemeente, maar uit heel het land en zelfs het buitenland. Het assortiment zal zich dan ook met name richten op stalbenodigdheden, voer en voedingssupplementen. Daarnaast zal een beperkt deel van de behoefte voortkomen uit de inwoners van de gemeente Deurne.
- Op dit moment telt de gemeente Deurne ca. 32.610 inwoners. De meest recente bevolkingsprognose van het CBS en PBL verwacht dat het aantal inwoners in de gemeente Deurne de komende jaren beperkt toeneemt tot ca. 33.800 inwoners in 2033, een stijging van 4%.
- Het gemiddeld inkomen in de gemeente Deurne bedraagt € 27.800 per inwoner per jaar. Daarmee ligt het gemiddelde inkomen in de gemeente Deurne 5% onder het landelijk gemiddelde van € 29.200 per inwoner per jaar.

#### Aanbodanalyse ruitersportzaken in de gemeente Deurne

De overzichtskaart in figuur 1 toont het ruitersport aanbod in de gemeente Deurne en de directe omgeving.

- In de gemeente Deurne is slechts één ruitersport zaak gevestigd: HIPPOCARE. HIPPOCARE is een kleine ruitersportzaak met een omvang van ca. 75 m<sup>2</sup> wvo.



Figuur 3: Ruitersportzaken in de gemeente Deurne en omgeving.

- Verder zijn er in de buurt nog verschillende ruitersportzaken gelegen waaronder ruitersportzaak [REDACTED] te Bakel. Ook dit is een kleine ruitersportzaak van ca. 110 m<sup>2</sup> wvo.
- De grotere ruitersportzaken zijn verder weg gelegen. In Eindhoven is Eppeljack (ca. 1.020 m<sup>2</sup> wvo) gevestigd en in Sterksel is het Brabants Ruitershuis (ca. 500 m<sup>2</sup> wvo) gevestigd. Deze ruitersportzaken liggen echter op een behoorlijke afstand. De reistijd voor inwoners vanuit Deurne naar Sterksel bedraagt 30 minuten met de auto.
- Het aantal sportzaken in de directe omgeving is beperkt. Onderzoek wijst uit dat in deze sportzaken geen paardensport artikelen verkopen.
- Van de ruitersportzaken in de omgeving is alleen [REDACTED] gelegen in een winkelgebied. De overige ruitersportzaken betreffen solitair gelegen locaties buiten de bestaande winkelgebieden.
- In tabel 1 is een benchmark weergegeven met de gemiddelde omvang aan ruitersportzaken per 1.000 inwoners. Hiermee ligt het wvo per 1.000 inwoners in gemeente Deurne boven zowel het gemiddelde in de provincie Noord-Brabant als landelijk. Opgemerkt moet worden dat deze aantallen zeer beperkt zijn en dit deel van de provincie sterk georiënteerd is op paarden en de paardensport.

Tabel 1: Benchmark wvo ruitersportzaken per 1.000 inwoners.

	Gemeente Deurne	Provincie Noord-Brabant	Landelijk
m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners	3,0	2,1	2,1

#### Leegstand gemeente Deurne

- De leegstand in de gemeente Deurne bedraagt 7,3% van het aantal verkooppunten en 7,3% van het aantal m<sup>2</sup> wvo. Hiermee is de leegstand in de gemeente Deurne nagenoeg gelijk aan de gemiddelde leegstandspercentages landelijk. Landelijk bedraagt de leegstand

- 6,1% op basis van het aantal verkooppunten en 5,4% op basis van het wvo.
- In totaal staan 31 panden leeg. De leegstand concentreert zich met name in het centrum van Deurne.
  - Het type leegstand in de gemeente Deurne is divers. 9 panden staan korter dan een jaar leeg, 12 panden staan tussen de 1 en 3 jaar leeg en 10 panden staan langer dan 3 jaar leeg.
  - Gezien het doel en functie van het beoogde initiatief zijn deze leegstaande panden niet geschikt. De ruitersportzaak richt zich met name op de bezoekers aan het complex, nabijheid en gemak spelen hierbij een belangrijke rol. Het vestigen op een andere locatie zou deze voordelen doen verdwijnen.

#### Plannen en initiatieven

- Via media en nieuwsartikelen analyseert BRO welke initiatieven zowel binnen als buiten het verzorgingsgebied spelen. Voor zover bekend zijn er op dit moment geen relevante andere planinitiatieven t.a.v. ruitersport in de gemeente Deurne en de directe omgeving.

#### (On)benutte harde plancapaciteit en zachte plannen

Conform jurisprudentie dienen nieuwe plannen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking afgewogen te worden tegen het bestaande aanbod. Dit betreft zowel bestaand feitelijk aanbod als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onder te verdelen in twee vormen.

- Benutte plancapaciteit is een locatie die in gebruik is voor detailhandel en volgens het bestemmingsplan ook zo mag worden gebruikt. Dit is het aanbod op basis van Locatus.
- Onbenutte (harde) plancapaciteit is een locatie met vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die niet zodanig wordt gebruikt (leegstand of ander gebruik).

De kwantitatieve behoefte voor detailhandel wordt op basis van landelijke afspraken (Notitie Omzetkengetallen 2021, Retailinsiders) berekend op basis van distributief planologisch onderzoek (DPO). De koopstromen zijn gebaseerd op feitelijk koopgedrag bij feitelijk

aanbod, en zijn een belangrijke bron voor deze berekening. Detailhandel creëert in algemene zin altijd een eigen vraag. Het simpelweg aftrekken van de harde plancapaciteit van de distributieve uitbreidingsruimte is modelmatig onjuist. Dit doet geen recht aan een verschuiving van koopstromen. Nieuw aanbod kan zorgen voor een hogere binding en/of toevloeiing. Deze nuance is relevant bij de afweging van de harde plancapaciteit. BRO houdt in de kwantitatieve behoefte rekening met het scenario dat alle harde plancapaciteit wordt ingevuld. Daarnaast wordt de harde plancapaciteit in de effectenanalyse afgewogen.

Het is juridisch niet verplicht zachte plannen mee te wegen in de behoefteanalyse. Gemeenten vragen vaak toch dit wel mee te nemen in de analyse. Om die reden neemt BRO zachte plannen vaak wel mee in de effectenanalyse, mits dit concreet en voorzienbaar is.

## 4 Analyse beleid

### Structuurvisie Deurne 2030 (2018)

In de structuurvisie Deurne 2030 geeft de gemeente haar visie op de toekomst. Hierin staat onder andere benoemd dat voor de Groene Peelvallei in 2011 de structuurvisie is vastgesteld. De uitgangspunten uit deze visie blijven in stand, inclusief de daarin opgenomen ontwikkelingen zoals 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 bedrijfs-woningen en paardgerelateerde vormen van dag- en verblijfsrecreatie met horeca en paardgerelateerde detail- en groothandel.

Daarnaast staat ten aanzien van het beleid voor recreatie en vrijetijdseconomie het volgende genoemd:

- Het verzilveren van de potenties op toeristisch-recreatief gebied, zowel voor de groot- als de kleinschalige initiatieven.
- Het versterken van de toeristisch-recreatieve sector als geheel.
- Het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers.

### Visie vrijetijdseconomie Deurne 2030 (2021)

In de visie Vrijetijdseconomie Deurne 2030 spreekt de gemeente haar toekomstvisie ten aanzien van de vrijetijdseconomie uit.

- Het Hippisch Centrum Deurne wordt in de visie benoemd als een plek met grote toeristische potentie. Daarnaast draagt de plek nadrukkelijk bij om toerisme en recreatie in hogere mate onderdeel te maken van de identiteit en profiel van Deurne.
- De visie benadrukt een faciliterende houding ten opzichte van mogelijke ontwikkeling aangaande het Hippisch Centrum Deurne zoals dit ook in de Structuurvisie Deurne is beschreven.

### Retailvisie Deurne (2021)

De Retailvisie bouwt voort op de voorgaande detailhandelsvisie door in te zetten op behoud en vooral kwalitatieve versterking van de bestaande detailhandels- en horecastructuur.

- Een belangrijk aspect uit de visie is dat er ingezet wordt op concentratie van het detailhandels- en horeca-aanbod in perspectiefrijke winkelgebieden.
- Wel moet maatwerk geleverd kunnen worden bij initiatieven die erg (locatie)specifiek zijn. Hierbij het voorbehoud dat bij een dergelijk initiatief de functie van het centrum Deurne, de buurt- en dorpscentra of PDV niet wordt ondermijnd.

## 5 Analyse behoefte en effecten

Het is in dit geval niet mogelijk een klassiek DPO op te stellen voor ruitersportzaken, omdat kengetallen ontbreken. In dit geval is een globale kwantitatieve berekening gemaakt waarin vraag en aanbod tegen elkaar afgezet worden om zo een indicatie te krijgen van de kwantitatieve behoefte. Verder is het economisch functioneren in beeld gebracht en is gekeken naar de omzet- en leegstandseffecten.

### Behoeft

Verwacht wordt dat het merendeel van de omzet (ca. 80%) afkomstig zal zijn van bezoekers aan het complex. Deze bezoekers zijn niet alleen afkomstig uit Nederland, maar ook uit het buitenland. Het assortiment van de ruitersportzaak zal zich hier ook grotendeels op richten. Slechts een klein deel van de omzet zal komen van inwoners van de eigen gemeente.

- De ruitersportzaak heeft een eigen doelgroep, namelijk ruiters en amazones die het complex bezoeken voor wedstrijden en/of trainingen. Het assortiment van de ruitersportzaak is hier dan ook op gericht. Er wordt voornamelijk gefocust op stalbenodigdheden, voer en voedingssupplementen. De specifieke doelgroep maakt de beoogde ruitersportzaak geen 'gewone' ruitersportzaak. Werknemers hebben specifieke kennis die nodig is om een topsporter te adviseren.
- De ruiters en amazones die het hippisch centrum bezoeken beschikken zijn vaak voor langere tijd van huis en beschikken doorgaans over kostbare paarden met ieder een eigen voedingspatroon, eigen merken qua voeding en een eigen samenstelling. Om in de behoefte van deze speciale wensen te voorzien zal een deel van de ruitersportzaak zich richten op het paardenvoeding.
- Veelvuldig trainen maakt dat materialen stuk gaan of aan vervanging toe zijn. Het is voor ruiters/grooms belangrijk om gemakkelijk en snel de materialen te kunnen vervangen. Bijkomend voordeel

van een ruitersportzaak is dat men niet meer van het terrein af hoeft. Iets wat vaak lastig is door de grote trucks/voertuigen waarmee men doorgaans naar dit soort centra komt.

- Ook het, op het terrein gevestigde, EquInnoLab creëert vraag. EquInnoLab is een trainings-, opleidings- en onderzoekscentrum gericht op paardensport. Om de orestaties van paard en ruiter te verhogen wordt gebruik gemaakt van de voeding en materialen die verkrijgbaar zijn in de ruitersportzaak.

### Leegstandseffecten

- De kans op leegstand door het initiatief is klein. Het initiatief betreft een ruitersportzaak op een hippisch complex en voorziet met name in een behoefte voor de bezoekende ruiters en amazones. Het assortiment van de ruitersportzaak is hier op afgestemd.
- Verder is er sprake van een specifiek type aanbod dat binnen de gemeente niet veel is vertegenwoordigd. Er is slechts één andere ruitersportzaak (HIPPOCARE) in de gemeente gevestigd.
- Sinds april 2022 is er al een ruitersportzaak op het terrein gevestigd: Teun van Riel shop. De bestaande winkel wordt echter uitgebreid. Verwacht wordt dat ondanks de uitbreidingen er geen wezenlijke verschuiving van koopstromen plaatsvinden.

### Effecten op de consumentenverzorging en detailhandelsstructuur

- Om de concurrentie aan te gaan met andere Hippische centra in Nederland en het buitenland is het van belang dat de voorzieningen op orde zijn en de ruiters/amazones. De aanwezigheid van een ruitersportzaak op het terrein is een van die faciliteiten die hierin noodzakelijk zijn. Vergelijkbare centra als Peelbergen Equestrian Centre in Kronenberg en Sentower in Opglabeeek (België) beschikken over een eigen ruitersportzaak op het terrein.
- Een compleet en goed functionerend hippisch centrum trekt niet alleen veel ruiters en amazones, maar ook veel bezoekers tijdens verschillende grote evenementen. Deze bezoekers brengen wellicht

ook een bezoek aan het centrum van Deurne of een bezoek aan de supermarkt wanneer men langer verblijft.

- Een modern en compleet hippisch centrum versterkt bovendien de positie van de gemeente Deurne als recreatieve gemeente waar de paardenwereld een belangrijke rol speelt.
- Eventuele omzeteffecten zullen in beginsel voorkomen bij de nabijgelegen aanbieders. De verwachting is echter dat de effecten beperkt zijn door de specifieke doelgroep die het initiatief beoogt. De doelgroep is afkomstig uit Nederland, maar ook uit het buitenland. Hierdoor verspreiden de omzeteffecten zich en is de kans op verdringing laag.
- Indien er toch als gevolg van de ontwikkeling een andere ruitersportzaak zou verdwijnen, is dit geen onaanvaardbaar effect in het kader van de leegstand en een goede ruimtelijke ordening. Ruitersportzaken in het verzorgingsgebied zijn solitair en op verspreide locaties aanwezig. Ze worden sterk doelgericht bezocht en dragen nauwelijks bij aan de detailhandelsstructuur. Andere winkels profiteren ook niet van de aantrekkingskracht van ruitersportwinkels. De kans op structurele leegstand is eveneens klein, omdat het vastgoed niet van dien aard is dat herinvulling en/of transformatie niet mogelijk is.

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam

## **Boxtel**

Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen

[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

