

Memo: Ladderonderbouwing Green Valley Estate Deurne

Datum: 1-3-2024 1 maart 2024

Projectnummer: 2021.1197

Ter attentie van: Gemeente Deurne

Opgesteld door:

In afschrift aan:

Aanleiding en achtergrond

Op de locatie Bruggenseweg 11 en 11a t/m d in Deurne is het hippisch centrum 'Green Valley Estate' (GVE) gevestigd. Deze locatie is de afgelopen jaren opgeknapt en ontwikkeld tot een aantrekkelijk 'paardencentrum'. De ambitie is om GVE 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.

Ten behoeve van de activiteiten binnen GVE is het voornemen om voorzieningen aan te bieden om het gehele jaar door de activiteiten te kunnen uitvoeren. Dat wil zeggen dat er zowel overdekte voorzieningen als voorzieningen voor buiten nodig zijn. In dit geval is er een onoverdekte rijbak aanwezig, maar bestaat het voornemen om ook een binnenhal te realiseren. Deze voorzieningen worden, afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden, afwisselend gebruikt. De buitenbak en de binnenhal zullen dan (normaliter) dan ook niet gelijktijdig in gebruik zijn.

Doorlopen Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk

Onderdeel van de ontwikkelingen binnen GVE is het realiseren van een nieuwe rijhal (binnenhal) van 3.150m², zodat er binnen getraind kan worden zodra het daar buiten te koud voor is. Gezien het oppervlakte aan bebouwing door de realisatie van de rijhal met meer dan 500 m² toeneemt, dient het initiatief te worden onderbouwd aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder heeft als doel zorgvuldig met ruimtegebruik om te gaan. Het toetsen van een ontwikkeling aan deze Ladder is een verplichte stap binnen het ruimtelijke orderingsproces.

Er zijn drie stappen die in de Ladder doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De drie treden worden navolgend doorlopen en toegelicht.

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

- Trede 1: Regionale behoefte

De ontwikkeling voorziet in de behoefte van de bezoekers die de locatie bezoeken. Deze bezoekers komen doorgaans niet uit de eigen gemeente, maar uit heel het land en zelfs het buitenland. Daarnaast zal een beperkt deel van de behoefte voortkomen uit de inwoners van de gemeente Deurne. Hierbij is het van belang dat de voorzieningen op orde zijn.

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

Gelet op het bovenstaande voldoet het initiatief 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, waardoor ze zicht verspreiden over een groot gebied.

- Trede 2: Bestaand stedelijk gebied

De locatie van Green Valley Estate waar de nieuwe rijhal wordt gerealiseerd, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Hoewel er sprake is van de uitbreiding van een bestaand bedrijf waarbij de bedrijfslocatie niet wordt uitgebreid en er hiermee duidelijk sprake is van een andere situatie dan bij de nieuwvestiging van een bedrijf, dienen de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied in beeld te worden gebracht.

Passende locatie

Bij het zoeken van een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied is gekeken naar locaties waar de beoogde ontwikkeling passend zou zijn. Locaties waar een rijhal ten behoeve de paardensport passend zou zijn, zijn in principe maneges, locaties met stallen of andere paard-gerelateerde bedrijven. Dit soort bedrijven liggen vrijwel altijd buiten stedelijk gebied. Dit gezien de invloed op de omgeving door onder andere geluid, verkeer en geur. Binnen het stedelijk gebied zijn er in de omgeving tevens geen paard-gerelateerde bedrijven gevestigd waar voldoende ruimte is om een rijhal van 3.150 m².

Logistieke uitdaging

Daarnaast is het een logistieke uitdaging wanneer de rijhal ten behoeve van de activiteiten binnen Green Valley Estate elders, binnen bestaand stedelijk gebied, zou worden geplaatst. De rijhal wordt, afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden, afwisselend gebruikt met de buitenbak. De buitenbak en de binnenhal zullen dan (normaliter) dan ook niet gelijktijdig in gebruik zijn. Het stallen van de paarden gebeurt op de locatie van Green Valley Estate. Het situeren van de rijhal op een locatie elders, zal leiden tot een groot aantal transportbewegingen tussen het complex van Green Valley Estate en de rijhal. De extra transportbewegingen zullen een onwenselijke impact hebben op de fysieke

leefomgeving en het woongenot. Het woon- en leefklimaat kan ook negatief worden beïnvloed door een toename van de effecten op het gebied van geluid en geur. Hierdoor is het realiseren van de rijhal op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied niet gewenst.

Dierenwelzijn

Er dient tevens rekening te worden gehouden met het aspect dierenwelzijn, waarbij het wenselijk is het aantal transportbewegingen voor de paarden zoveel als mogelijk tot een minimum te beperken. Rekening houdend met het dierenwelzijn, is het plaatsen van een rijhal op de locatie waar ook de stallen aanwezig zijn, een zeer wenselijk situatie.

Inbreidingsontwikkeling

De rijhal is beoogd binnen de bestaande bedrijfslocatie en wordt dusdanig gesitueerd dat de ontwikkeling kan worden gezien als inbreidingslocatie. De hal wordt immers gerealiseerd tussen de bestaande bebouwing en de buitenbak en zal zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak dan ook niet overschrijden. Derhalve is de ruimtelijke impact van de hal beperkt dan wel nihil.

Inefficiëntie

De bedrijfsvoering van Green Valley Estate is erop gericht dat alle benodigde faciliteiten op één plek kunnen worden aangeboden. Clustering van de voorzieningen is in dit geval zowel voor de uitoefening van de activiteiten als voor de omgeving de meest logische, praktische, efficiënte optie. Kortom, het is voor Green Valley Estate geen werkbaar scenario om naar een andere locatie uit te wijken.

Niet concurrerend

Gezien met de ontwikkeling geen nieuw bedrijf wordt gevestigd, maar het gaat om een kleinschalige ontwikkeling voor het realiseren van een rijhal is de ontwikkeling niet concurrerend met andere hippische centra. De rijhal dient namelijk als alternatief binnen het bestaande hippisch centrum, wanneer de rijbak buiten niet in gebruik is vanwege de (weers-)omstandigheden. De mate van concurrentie neemt dan ook niet dusdanig toe, waardoor andere hippische centra meer worden beconcurrereerd dan in de huidige situatie reeds het geval is. Daarmee is er geen sprake van concurrentie met andere bestaande of nieuw te ontwikkelen locaties.

Al met al kan gesteld worden dat de beoogde realisatie van de bedrijfshal op zichzelf staat en enkel voorziet in het faciliteren van de individuele behoefte van Green Valley Estate. Daarmee is er geen sprake van concurrentie met andere bestaande of nieuw te ontwikkelen inrichtingen ten behoeve van de paardensport. Concluderend voldoet aldus de beoogde planlocatie om de rijhal te realiseren, waarmee trede 2 van de ladder is doorlopen.

- Trede 3: Bereikbaarheid

De uitbreiding vindt niet binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarom dient ook in beeld gebracht te worden in hoeverre de locatie passend ontsloten is. Vooropgesteld zijn er geen problemen met de huidige verkeersafwikkeling van Green Valley Estate aan de Bruggenseweg richting onder andere de N270 en N604. Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling zal dit geen invloed hebben op de

logistieke situatie ten aanzien van de locatie van Green Valley Estate. Vanuit deze bereikbaarheids- en verkeerskundige situatie, wordt voldaan aan de derde trede van de Ladder.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat kan worden voldaan aan alle treden van de Ladder. De behoefte van Green Valley Estate maakt onderdeel uit van een duidelijk aantoonbare behoefte. Hoewel de uitbreiding niet in bestaand stedelijk gebied is gelegen, wordt met de ontwikkeling aangesloten bij een bestaande bedrijfslocatie waarbij de bedrijfslocatie zelf niet wordt uitgebreid. De realisatie van de rijhal op enige afstand van de huidige locatie is om een combinatie van onder andere ruimtelijke, bedrijfstechnische en logistieke redenen niet haalbaar. Nabijheid is gezien een efficiënte bedrijfsvoering maar ook gelet op het dierenwelzijn essentieel voor de te realiseren rijhal. Daarnaast zijn er geen optimaal geschikte alternatieven in de directe nabijheid beschikbaar. De locatie voorziet in de huidige situatie reeds in een goede bereikbaarheid.