

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	(ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen voor de legalisatie van een rijhal voor hippisch gebruik locatie Bruggenseweg 11a te Deurne
Registratienummer:	3254479
Op voorstel B&W d.d.:	11 februari 2024
Datum vergadering:	25 maart 2025
Portefeuillehouder:	Helm Verhees
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Afgeven verklaring van geen bedenkingen voor de legalisatie van een rijhal voor hippisch gebruik op de locatie Bruggenseweg 11a te Deurne.

Samenvatting

Op 8 december 2021 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van een rijhal voor hippisch gebruik op het terrein van Green Valley Estate (voorheen: Deurne paardenwereld). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummer 665 en plaatselijk bekend als Bruggenseweg 11a te Deurne. Het betreft een rijhal met een oppervlakte van 3.150 m².

De ontwikkellocatie heeft de enkelbestemming "Bedrijf", met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 24¹". Ter plaatse van de bestemming is een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een hippisch centrum/paardenhouderij al rechtstreeks toegelaten. De ontwikkeling past niet volledig binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan.

De rijhal is daarmee niet rechtstreeks mogelijk. Daarom is naast de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' ook een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan. Het voornemen is om voor de afwijking een omgevingsvergunning te verlenen. Het college is voor omgevingsvergunningen het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Deze vergunning kan alleen worden afgegeven indien uw gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit voorstel ziet toe op deze verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning Rijhal Green Valley Estate, Deurne
2. Ruimtelijke onderbouwing Rijhal Green Valley Estate, Deurne
3. Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing Rijhal Green Valley Estate, Deurne

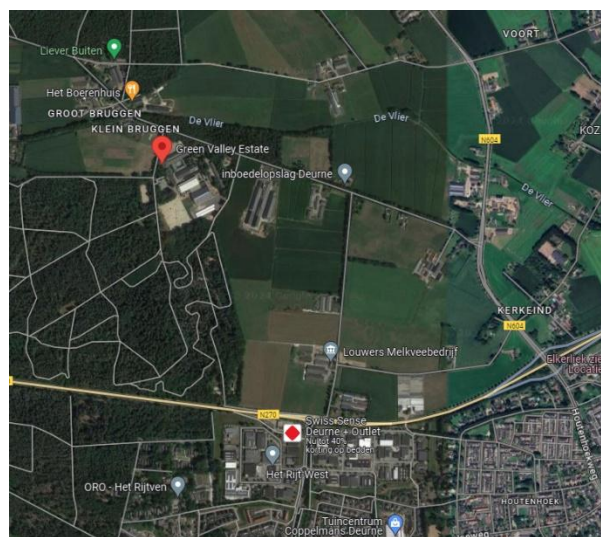
¹ In het Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021 valt onder specifieke vorm van bedrijf 24 een hippisch centrum van maximaal 14.698 m². Een hippisch centrum is een bedrijf met als hoofdfunctie hippische activiteiten en bijbehorende voorzieningen, zoals onderwijs, evenementen, ondersteunende horeca, 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 medewerkers.

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Projectlocatie

Op 8 december 2021 is een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van een rijhal voor hippisch gebruik op het terrein van Green Valley Estate (voorheen: Deurne paardenwereld). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummer 665 en plaatselijk bekend als Bruggenseweg 11 en 11a t/m d te Deurne. Voor de ligging van de ontwikkellocatie zie figuur 1 en 2.



Figuur 1 en 2: Locatie Rijhal Green Valley Estate

Aanvraag

De aanvraag betreft de legalisatie van een rijhal voor hippisch gebruik met een oppervlakte van 3.150 m². Het geheel zal landschappelijk worden ingepast middels een landschapsinrichtingsplan. Ter illustratie zijn hieronder de tekeningen weergegeven:



Figuur 3: Visualisaties rijhal Green Valley Estate

Bestemmingsplan

De ontwikkellocatie heeft de enkelbestemming "Bedrijf", met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 24". Ter plaatse van de bestemming is het een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een hippisch centrum/paardenhouderij al rechtstreeks toegelaten. De rijhal voldoet op een aantal punten niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan:

1. De goothoogte bedraagt meer dan 6,5 meter, namelijk 6,65 meter;
2. De nokhoogte bedraagt meer dan 10 meter, namelijk 13,25 meter;
3. Binnen de enkelbestemming "Bedrijf" is voor dit bedrijf een maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toegestaan van 14.869 m². Na de bouw van de rijhal komt het totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing op 17.839 m². Er vindt derhalve een overschrijding plaats van het maximaal toegestane oppervlakte;
4. Binnen de dubbelbestemming "Leiding" zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leidingen zoals meer- en regelkasten en afsluiterputten toegestaan;
5. Het te verstoren oppervlakte op grond van de dubbelbestemming "waarde – archeologie 4" is groter dan 2500 m².

Verklaring van geen bedenkingen

Het voornemen is om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen. Het college is hiervoor het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Onderdeel van die procedure is de benodigde afgifte van een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Indien uw gemeenteraad geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen deze ontwikkeling, verzoeken wij u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) af te geven. De ontwerp verklaring wordt automatisch definitief als tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen zijn ingediend.

Toezicht

In 2022 is geconstateerd dat, zonder dat de vergunning was verleend, de rijhal gerealiseerd is. Hoewel het gebouw niet is vergund, is er nu juridisch geen grond om handhavend op te treden. Door deze aanvraag is er concreet zicht op legalisering.

Andere procedures

De eigenaren hebben de ambitie om, naast het legaliseren van de rijhal voor hippische activiteiten, ook niet-paardgerelateerde activiteiten te gaan ontplooiën. Hiervoor loopt een aparte procedure tot wijziging van het omgevingsplan. U bent op 29 november 2022 in RIB-HV-2223 geïnformeerd over de principemedewerking die aan Green Valley Estate is verleend voor deze andere activiteiten. Uw raad zal te zijner tijd over de herziening van het omgevingsplan beslissen.

2. Voorstel

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de realisatie van een rijhal voor hippische activiteiten ter plaatse van gemeente Deurne, sectie V, nummer 665 met een oppervlakte van maximaal 3.150 m² ter plaatse van het besluitgebied;
2. de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen tevens aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien tijdens de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

3. Beoogd effect

De legalisering van een gebouwde rijhal ter plaatse van Green Valley Estate toe te staan en deze te gebruiken ten behoeve van hippische activiteiten.

4. Argumenten

1.1. De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven

De ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het college kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen. Een dergelijke omgevingsvergunning kan niet verleend worden zonder een schriftelijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Aangezien de ontwikkeling meer dan 1.000 m² aan toegevoegd bedrijfsoppervlakte bedraagt, valt de afwijking niet onder de door uw gemeenteraad aangewezen 'lijst van categorieën van gevallen' waarbij een VVGB niet is vereist. In dit geval is dan ook een VVGB noodzakelijk.

1.2. De ontwikkeling is een vliegwiel voor doorontwikkeling Groene Peelvallei

In de Nota van uitgangspunten Centrumgebied Groene Peelvallei is aangegeven dat de huidige locatie van Green Valley Estate het vliegwiel vormt voor andere recreatieve ontwikkelingen in het gebied van de Groene Peelvallei. Doorontwikkeling van de locatie is in lijn met de structuurvisie die voor dit gebied door de gemeente Deurne en Helmond is vastgesteld. Het duurzaam behouden en ontwikkelen van Green Valley Estate draagt daarmee bij aan hogere (inter)gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

1.3. Er is noodzaak voor een verdere doorontwikkeling

Voor de bouw van de rijhal had Green Valley Estate twee binnenrijhallen en één wedstrijd buitenrijbaan. De buitenrijbanen worden al gebruikt voor evenementen zoals het Nederlands Kampioenschap in de paardenrij sport. De binnenrijhallen voldeden niet meer aan de huidige wedstrijdnormen die de sportkoepels voor (inter)nationale competities hebben vastgesteld. De aangevraagde binnenrijhal voldoet wel aan de (inter)nationale normen. Deze hal draagt bij aan het duurzaam behoud en verdere professionalisering van de paardenrij sport binnen de gemeente Deurne.

1.4. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik

De te realiseren paardenrijhal betreft een intensivering van een complex waarbij reeds sprake is van een grote hoeveelheid bij elkaar geclusterde bebouwing. Met de komst van de aangevraagde paardenrijhal neemt de hoeveelheid bebouwing weliswaar toe, maar vindt er geen uitbreiding van het bouw- of bestemmingsplanvlak plaats. Hierdoor wordt er geen extra ruimtebeslag op het buitengebied neergelegd. Door het gebruik van zowel de professionele binnenrijhallen en buitenrijbaan op één locatie worden ondergeschikte voorzieningen zoals parkeerplaatsen, horeca en wedstrijd stallingen dubbel gebruikt. Dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik op een provinciaal schaalniveau binnen de professionele paardenrij sport.

1.5. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke bezwaren zijn om medewerking te verlenen. Het plan past binnen de gemeentelijke-, provinciale- en rijksbeleidsdoelstellingen. Eveneens vormen milieuaspecten geen belemmering voor het verlenen van medewerking aan het initiatief. Gelet op de ontstane

waardestijging van het perceel en de bedrijfsvoering, wordt conform de Nota Kosten-verhaal 2008 en in lijn met provinciaal beleid, ingezet op een landschappelijke kwaliteitsverbetering.

3.1. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor de legalisering van de rijhal voor hippisch gebruik. In deze overeenkomst staan onder andere bepalingen over de landschappelijke inpassing en over de vergoeding van planschade. Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, is een exploitatieplan niet nodig. Dit omdat het wettelijk verplichte verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd', Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt, dat dit formeel in het besluit vastgelegd/aangegeven moet worden.

5. Kanttekeningen

5.1. Wet natuurbeschermingsvergunning nog niet verleend

Het gehele complex van Green Valley Estate is vergunningsplichtig voor het aspect natuur vanwege stikstofdepositie. Op grond van jurisprudentie van de afdeling bestuurs-rechtspraak van de Raad van State is het voor aanvragers mogelijk om de Wet natuurbeschermingsvergunning², die door de Provincie Noord-Brabant wordt verleend, los te koppelen van andere toestemmingen (ECLI:NL:RVS:2020:1160). Green Valley Estate heeft een vergunning voor de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de Provincie Noord-Brabant. Het ontbreken van deze vergunning is geen reden om de VVGB te weigeren. De handhavingsbevoegdheid ligt bij Gedeputeerde Staten. De aanvrager is er zelf verantwoordelijk om de Wet natuurbeschermingsvergunning te verkrijgen.

6. Financiën

Aan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag wordt leges geheven. Het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van kosten en eventuele planschade is geregeld.

7. Juridische aspecten

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor 1 januari 2024. Dit betekent dat op de afhandeling van de aanvraag het oude recht (de wabo) nog van toepassing is en niet de Omgevingswet. De VVGB is geregeld in artikel 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Uit het tweede lid van artikel 6.5. Bor volgt dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Tegen de ontwerp-VVGB, als onderdeel van omgevingsvergunning, kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen de definitieve VVGB staat geen afzonderlijke mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. Tegen de omgevingsvergunning (waar de VVGB deel van uitmaakt) kan wél beroep worden ingesteld.

² Het betreft hier een vergunning voor het aspect gebiedsbescherming op grond van artikel 2.7. tweede lid van de Wet natuurbescherming.

8. Communicatie

Na besluitvorming wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt met een publicatie op de website van de gemeente, in het gemeenteblad en in het Weekblad van Deurne.

9. Vervolg en evaluatie

Nadat uw gemeenteraad heeft besloten de ontwerp-VVGB af te geven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze is onder andere te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na afloop van de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen geïnventariseerd. Zijn er geen zienswijzen, dan kan het college een besluit nemen over het definitief verlenen van de omgevingsvergunning. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan worden deze beantwoord in een nota van zienswijzen en opnieuw aan uw gemeenteraad voorgelegd. Daarna kan het college een definitief besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dat besluit staat vervolgens beroep open bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman G.T. Buter