

Omgevingsdialoog bestemmingsplan Troprijt 10, Bladel

Verslag informatieavond 2 mei 2022

1 Aanleiding

Er is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor Recreatiepark De Achterste Hoef. In het ontwerpbestemmingsplan 'Troprijt 10, Bladel' is voor het volledige recreatiepark, inclusief de golfbaan aan de westzijde van de Troprijt, een nieuwe bestemmingsregeling opgenomen. De grenzen van de bestemmingen en de bouwvlakken zijn ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Wel is de bestemming 'Recreatie – A' flexibeler gemaakt, zodat de ondernemer de komende jaren kan inspelen op de veranderingen in de recreatieve markt. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogen in het nieuwe bestemmingsplan 50 extra recreatiewoningen worden gebouwd, is voorzien in 5.000 m² extra bouwmogelijkheden voor (centrale) voorzieningen en kunnen 300 toeristische standplaatsen worden omgezet in vaste standplaatsen, met de mogelijkheid voor de plaatsing van een stacaravan of glampingtent.

2 Informatieavond

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer op 2 mei 2022 een informatieavond georganiseerd op het terrein van het recreatiepark. De initiatiefnemer heeft hiervoor de bewoners van de Troprijt en van een gedeelte van de Bredasebaan uitgenodigd. Er waren circa 25 personen aanwezig. Op deze avond zijn het initiatief en het bestemmingsplan toegelicht, waarna er gelegenheid was voor het stellen van vragen. In deze notitie is een verslag van de informatieavond opgenomen.

Toelichting op het initiatief en het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft een toelichting gegeven op de wens om de bestemmingsplanmogelijkheden voor De Achterste Hoef te verruimen. Daarna is kort toegelicht hoe dit is vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het recreatiepark nu, naast 50 vaste standplaatsen en 2 recreatiewoningen, 600 toeristische standplaatsen omvat. Omdat in de markt de vraag naar toeristisch kamperen afneemt en de vraag naar luxere kampeervormen juist sterk toeneemt, wil de initiatiefnemer het aantal toeristische standplaatsen terugbrengen en daarvoor in de plaats verhuurobjecten (50 extra recreatiewoningen en 300 extra vaste standplaatsen) realiseren. Daarna is extra ruimte in het bestemmingsplan opgenomen voor (centrale) voorzieningen.

De initiatiefnemer heeft toegelicht dat het ruim opgezette en groene karakter van De Achterste Hoef een belangrijke kwaliteit van het recreatiepark is en dat deze kwaliteit in de toekomst behouden zal blijven. Bij de toevoeging van recreatiewoningen en vaste standplaatsen zal dan ook worden gekozen voor een ruime opzet. Dat wordt door bezoekers van een recreatiepark als De Achterste Hoef overigens ook verwacht. De verwachting is dan ook dat het totaal aantal standplaatsen in de loop van de tijd iets zal afnemen, omdat vaste standplaatsen meer ruimte innemen dan toeristische standplaatsen. De initiatiefnemer heeft ook toegelicht dat de plannen op dit moment nog niet volledig zijn uitgewerkt: het recreatiepark zal in de komende jaren een geleidelijke verandering ondergaan, waarbij een deel van de toeristische standplaatsen stapsgewijs worden omgezet naar vaste standplaatsen en recreatiewoningen. Er is nog geen concreet inrichtingsplan of bouwplan.

Vragen van omwonenden

Omwonenden hebben verschillende vragen gesteld over het voornemen en het bestemmingsplan. Hierna zijn de belangrijkste vragen samengevat en is kort aangegeven welke beantwoording op de informatieavond is gegeven.

Vindt verhuur straks het hele jaar door plaats?

In de praktijk is, net als bij toeristische standplaatsen, vooral vraag naar verhuurobjecten in de periode van voorjaar tot herfst. Mogelijk dat de verhuurobjecten in de periode rond kerst ook zullen worden verhuurd, maar er zijn op dit moment geen plannen voor jaarrond verhuur. De vraag daarvoor is nu nog te beperkt.

Worden de verhuurobjecten verdeeld over de camping of komen ze bij elkaar?

Er zijn nog geen concrete plannen voor de precieze inrichting van het recreatiepark, maar het idee is om de units geclusterd te plaatsen.

Verandert het publiek dat de camping bezoekt?

De toeristische standplaatsen trekken, met name in de vakantieperiodes, vooral gezinnen met kinderen. De (centrale) voorzieningen van De Achterste Hoef zijn hierop ook ingericht. De verhuurobjecten die worden geplaatst (recreatiewoningen, stacaravans, glampingtenten) zijn ook aantrekkelijk voor diezelfde doelgroep. De Achterste Hoef blijft dan ook met name gericht op gezinnen met kinderen.

Is het mogelijk om een directe toegang vanaf de Bredasebaan te maken?

Hiervoor zijn geen plannen. Het is uit oogpunt van bedrijfsvoering het meest praktisch om maar één toegang tot het park te hebben. Ook voor de recreanten is dit het meest duidelijk. Een entree aan de Troprijt, bij de huidige receptie en dichtbij de overige centrale voorzieningen, is voor De Achterste Hoef het meest wenselijk. De omzetting naar vaste standplaatsen heeft overigens slechts een zeer beperkt effect op het verkeer in de omgeving, ook omdat het aantal standplaatsen in totaal naar verwachting zal gaan afnemen. Bovendien is één van de effecten van de omzetting naar vaste standplaatsen dat het aantal auto's met caravans afneemt. Dit is gunstig voor de verkeerssituatie op de (relatief smalle) Troprijt, omdat het aantal 'conflicten' tussen auto's met caravans onderling en tussen auto's met caravans en landbouwverkeer afneemt.

Hoe wordt geregeld dat er niet permanent gewoond wordt?

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die permanente bewoning uitsluiten. Permanente bewoning van recreatieverblijven is dus verboden en op grond van de planregels kan de gemeente hierop handhaven. Belangrijker is echter dat De Achterste Hoef zelf nu al maatregelen heeft genomen om permanente bewoning te voorkomen. Huurders van recreatieobjecten worden nu en in de toekomst expliciet gewezen op het reglement waarin is bepaald dat permanente bewoning is uitgesloten. Hier wordt door De Achterste Hoef ook op toegezien. Daarnaast wordt gewerkt met een kentekenregistratiesysteem, waardoor de beheerder inzicht heeft in de verblijfsduur van personen. Hiermee wordt permanente bewoning voorkomen, zodat handhaving achteraf niet nodig is.

Worden investeerders straks ook (grond)eigenaar?

Een deel van de verhuurobjecten kan straks worden gekocht door investeerders. De grond is en blijft echter eigendom van De Achterste Hoef, zodat de beheerder zicht houdt op de verhuur. In het bestemmingsplan is (zoals de provincie ook voorschrijft) bepaald dat het terrein bedrijfsmatig moet worden geëxploiteerd via een bedrijf, stichting of ander rechtspersoon. Verhuur van recreatieobjecten blijft dus centraal plaatsvinden.

Zijn er plannen voor een camperplaats?

Er is nu geen camperplaats voorzien. Campers kunnen wel terecht op de toeristische standplaatsen.

Hoe zit het met de groepsaccommodaties?

Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om aan de westzijde van de Troprijt groepsaccommodaties te realiseren. Die mogelijkheid is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Waarom is in het bestemmingsplan niet vastgelegd waar de recreatiewoningen precies worden gebouwd?

Op dit moment is nog niet bepaald waar de recreatiewoningen zullen worden gebouwd en waar vaste standplaatsen komen. Het bestemmingsplan maakt de bouw van recreatiewoningen en de plaatsing van stacaravans/glampingtenten daarom overal binnen het bouwvlak mogelijk. Dat is in het huidige bestemmingsplan ook al zo. Er is geen reden om een specifieke plek aan te wijzen voor de recreatiewoningen en/of de vaste standplaatsen. Uit ruimtelijk opzicht zijn recreatiewoningen en vaste standplaatsen namelijk overal binnen het bouwvlak aanvaardbaar. De Achterste Hoef wil bovendien graag nog flexibiliteit in de verdere uitwerking. Er is daarom volstaan met het vastleggen van een maximum aantal, maximum oppervlaktes en een maximum goot- en bouwhoogte voor de recreatieobjecten.

Hoe zit het met geurhinder?

Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan in beeld gebracht. Er zijn enkele veehouderijen in de omgeving gevestigd, maar binnen het recreatieterrein is overal sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. De veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad door het nieuwe bestemmingsplan.