

Verantwoording omgevingsdialoog uitbreiding Verblijfspark Hooghe Heide

Voorafgaand aan de publicatie van het voorontwerp bestemmingsplan Hooghe Heide wenst de gemeente dat overleg wordt gevoerd door de diverse initiatiefnemers afzonderlijk met de direct belanghebbenden.

Door A. Kroot, eigenaar en exploitant van Verblijfspark Hooghe Heide is er voor gekozen om enerzijds een voorlichtingsbijeenkomst te houden voor de direct omwonenden en daarnaast in overleg te gaan met Het groene Hart en de Natuurgroep Sint Michielsgestel.

Op 21 november 2017 is een voorlichtingsbijeenkomst gehouden. Daarvoor zijn uitgenodigd de bewoners van Hooghei 32, 34, 36, 38, 40, 44 en 46.

De bewoners van Hooghei 32, 34, 38 en 47 waren aanwezig (zie presentielijst).

Van het overleg is een verslag gemaakt, dat is bijgevoegd. De algemeen opmerking/wens van de omwonenden om direct gelegen aan het weiland geen camping in te richten, maar vakantiehuisjes is teruggekoppeld naar de gemeente Sint Michielsgestel. Initiatiefnemer kan instemmen met deze wens van omwonenden en wil zijn plannen daarop aanpassen. Uit onderzoek is gebleken dat de uitgevoerde onderzoeken daarvoor niet of nauwelijks behoeven te worden aangepast. Door de gemeente Sint Michielsgestel is echter aangegeven dat zij als voorwaarde aan de uitbreiding verbinden dat de vakantiehuisjes op het bouwblok grenzend aan de Werstkant moeten worden gerealiseerd en de camping op het gedeelte van de uitbreiding. Daar wenst men niet op terug te komen.

Daarnaast is op 17 mei 2018 een bijeenkomst gehouden met de Natuurgroep Sint Michielsgestel. Voor dit gesprek was ook Hart van Brabant uitgenodigd, maar niet aanwezig. Voor het gesprek van deze bijeenkomst zie bijgevoegde gespreksverslag.

Bijeenkomst i.v.m. omgevingsdialog uitbreiding Verblijfspark Hooghe Heide, gehouden op 21 november 2017 in het pannenkoekhuis op het Verblijfspark.

Aanwezig als omwonenden:

P. v.d. Bosch, Hooghei 32.
Van Hassel, Hooghei 34,
V.d. Kamp, Hooghei 38
Heesakkers, Hooghei 46

Aanwezig namens initiatiefnemer:

De heer A. Kroot en zijn dochter M. Kroot, eigenaar en exploitant van Verblijfspark Hooghe Heide
Mevrouw H. Krijger, juridisch adviseur van de heer Kroot.

Inleiding

Vooruitlopend op het als voorontwerp bestemmingsplan ter visie leggen van een bestemmingsplan waarin zowel de uitbreiding van Verblijfspark Hooghe Heide, als een tweetal andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn meegenomen, heeft de heer A. Kroot, eigenaar en exploitant van Verblijfspark Hooghe Heide de directe omgeving schriftelijk uitgenodigd voor deze bijeenkomst.

Toelichting

Toegelicht wordt aan de hand van een verbeelding en de huidige plattegrond van het Verblijfspark wat en waar de wijzigingen zijn die worden beoogd. Aangegeven wordt ook welke onderzoeken zijn uitgevoerd en welk overleg is gevoerd met gemeente en andere partijen.

Er is nog geen officiële verbeelding met regels en een toelichting. Die moet nog aan de gemeente worden voorgelegd, door de gemeente worden beoordeeld en vervolgens als voorontwerp bestemmingsplan in procedure worden gebracht. In het kader van die zijn omwonenden in de gelegenheid eventuele bezwaren in te brengen.

Om voorafgaand aan de formele procedure toch de omwonenden reeds te informeren en hun eventuele suggesties mee te nemen in de formele planvorming, wordt deze bijeenkomst belegd.

Inbreng

- a. Vanuit de aanwezigen worden vragen gesteld omtrent de ontwikkelingen bij natuurbegraven en v.d. Dungen. Hoewel dit niet de bevoegdheid is van Kroot, worden deze vragen in grote lijnen beantwoord.
- b. Aan de hand van vragen over de procedure – ook eventuele planschade – geeft mevrouw Krijger aan hoe de procedure zal verlopen. Eerst een voorontwerp bestemmingsplan. Daarop kan een reactie worden gegeven. Dan volgt een ontwerp-bestemmingsplan en uiteindelijk de vaststelling door de gemeenteraad. Planschade kan pas worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Aangegeven wordt dat voor planschade een specifieke procedureverordening geldt bij de gemeente en hoe een planschadeprocedure verloopt. Vanuit diverse omwonenden wordt aangegeven dat zij verwachten dat er sprake zal zijn van waardevermindering van hun woning. Dit staat echter los van de bestemmingsplanprocedure en wordt via de planschadeprocedure behandeld.

- c. Het verbaasd alle omwonenden dat de camping wordt verlegd van de weg naar het gedeelte met de uitbreiding. Naar hun idee leveren huisjes in de uitbreiding minder overlast op dan campinggasten. Door Kroot wordt aangegeven dat dit een eis is van de gemeente. Ook de camping zou liever blijven zitten waar die nu zit, maar de gemeente wil dat de camping en de huisjes worden “omgeklapt”. Omwonenden zijn van mening dat huisjes aan de achterzijde een beter alternatief zou zijn richting omwonenden. Kroot zegt toe dit met de gemeente te zullen bespreken.
- d. Enkele omwonenden geven aan dat het uitzicht op de camping en de privacy van de omwonenden beter gewaarborgd moet worden. Zij vragen dan ook om langs het gehele achterterrein een groenstrook aan te leggen. Ook wordt gevraagd om de camping af te zetten met een hek (bovenop de grondwal) zodat de gasten niet vanuit de camping op het achterliggende weiland kunnen komen. Tot slot wordt gevraagd om de uitbreiding meest noordelijk iets korter te maken, zodat de bewoners daar gebruik kunnen blijven maken van het paardenweitje.

Sluiting

De bijeenkomst wordt beëindigd met dank aan alle aanwezigen voor hun komst. Als het voorontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, zal dit worden gepubliceerd, maar door de heer Kroot ook aan de thans aanwezigen worden voorgelegd, tezamen met het verslag van deze bijeenkomst.

22-11-2017.

Helma Krijger.

**Bijeenkomst i.v.m. omgevingsdialoog Natuurgroepen vanwege uitbreiding
Verblijfspark Hooghe Heide en aanleg natuurbegraafplaats Natuurbegraven
Nederland, gehouden op 17 mei 2018 in het pannenkoekhuis op het
Verblijfspark.**

Beste allen,

In deze mail doe ik verslag van hetgeen is besproken en gepland tijdens het overleg van 17 mei in Pannenkoekenhuis de Pimpernel.

Aanwezig:

Jan van den Eerden: Natuurgroep Gestel

Sebastiaan Bakker: Natuurgroep Gestel

Roy van Boekel: Natuurbegraven

Toby van Baast: Compositie 5 stedenbouw / Camping de Hooghe Heide

Jesper Borsje: Compositie 5 stedenbouw

Niet aanwezig, zonder bericht:

Adriaan van Abeelen: Het Groene Hart Brabant

Tijdens de bijeenkomst is gestart met een korte introductie en voorstelronde.

Inpassing Camping de Hooghe Heide

Compositie 5 stedenbouw heeft het landschappelijk inpassingsplan voor de uitbreiding van recreatiepark 'Camping de Hooghe Heide' gepresenteerd.

Verteld is over de status van het bestemmingsplan (2^e concept), de gronden waarop de uitbreiding van het recreatiepark is voorzien. Deze gronden hebben de bestemming agrarisch in het vigerend bestemmingsplan. Deze gronden hebben de aanduiding 'groenblauwe mantel' in de Verordening ruimte, het provinciale beleid. Uitgelegd is dat de Verordening ruimte eist dat een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is voor de uitbreiding van het recreatiepark. Dit bedrag wordt bepaald met een rekentool van de gemeente Sint-Michielsgestel, waarbij het resultaat is dat ongeveer €50.000,- euro geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Ongeveer €10.000,-/€15.000,- hiervan wordt geïnvesteerd in het landschap (aanleg,

beheer en onderhoud), de resterende €35.000,-/€40.000,- wordt gestort in het gemeentelijke landschapsfonds van de gemeente Sint-Michielsgestel. In de regels van het bestemmingsplan wordt realisatie van het landschappelijk inpassingsplan verplicht. Het gebruik van de opstallen binnen de recreatiebestemming is slechts toegestaan indien binnen x jaar na vaststelling BP het inpassingsplan gerealiseerd is.

Tevens is het landschapsplan gepresenteerd, waarbij onder andere aan bod is gekomen:

- nieuwe entree van het recreatiepark met een nieuwe bedrijfswoning, receptie en voorzieningengebouw;
- verplaatsing van het kampeerterrein naar het nieuwe deel;
- realisatie van huisjes op het bestaande deel en deels nieuwe deel;
- de keuze voor het behoud van een doorzicht aan de westzijde;
- afscherming van gevoelige functies (woningen / opvanghuis Berlicum) met een aarden wal met inheemse soorten aan de noordzijde en oostzijde;
- beplantingssoorten;

Natuurgroep Gestel reageerde positief en heeft twee suggesties gedaan voor het plan, zoals:

- het ophangen van vleermuizenkasten, omdat de bomenrijen rondom het plangebied fungeren als migratieroute, voorts vangen vleermuizen insecten, ten gunste van de kampeerders;
- beplanten met vruchtbare boom- en struikvormers.

Dit advies neemt Compositie 5 stedenbouw ter harte.

Natuurbegraafplaats

Natuurbegraven Nederland heeft het concept van natuurbegraven uitgelegd. Natuurbegraven is in Nederland een relatief nieuwe vorm van begraven. Het vormt een alternatief voor traditioneel begraven en cremen. Overledenen worden begraven zonder een grafsteen. De natuurbegraafplaats is opengesteld voor publiek. Kosten voor onderhoud en beheer van de natuurgraven worden voor altijd afgekocht. Het eeuwigdurende grafrecht wordt samen met de exacte GPS-coördinaten van het natuurgraf vastgelegd in een notariële akte, die vervolgens door de notaris bij het Kadaster wordt ingeschreven. Elk natuurgraf wordt maar één keer uitgegeven. Bij elk verkocht graf wordt een bedrag in een natuurontwikkelingsfonds gestort. Hiermee wordt nieuwe natuur gerealiseerd. Het beheer wordt uitgevoerd door een onafhankelijke beheerstichting. Het onderhoud zal na de laatste natuurbegrafenis worden overgedragen aan Natuurmonumenten. Hierdoor kunnen ook Toekomstige generaties blijven genieten van de natuur. In het bestemmingsplan is een verplichting opgenomen tot realisatie van de natuurontwikkeling. Tevens is in de regels vastgelegd dat maximaal 10% ten behoeve van natuurgraven mag worden gebruikt.

De voorgenomen natuurontwikkeling in het gebied is toegelicht, bestaande uit:

- omvorming van bestaande naaldbhoutopstanden naar een soortenrijk loofbos met goed ontwikkelde mantel-zoom vegetaties;
- kap van bos voor ontwikkeling van droog schraalland en plaatselijk heidevegetaties en vennen;
- een receptiegebouw van maximaal 500 m² voor recepties en uitvaarten ten dienste van de natuurbegraafplaats;

- een parkeerplaats aan de zijde van de weg Hooghei, die half verhard wordt aangelegd.

Natuurgroep Gestel is benieuwd naar de wijze waarop Natuurbegraven Nederland de hoogste natuurwaarden genereert. Specifiek wil men meer informatie inzake de volgende aspecten:

- Ingrepen in de bodem en het herstel van de natuur;
- Kap van houtopstanden;

Natuurbegraven heeft Natuurgroep Gestel uitgenodigd voor een tweede overleg. Tijdens dat overleg op locatie van een van de bestaande natuurbegraafplaatsen is een ecooloog aanwezig. De ecooloog zal toelichten op welke wijze spoedig opnieuw een hoogwaardig natuurlandschap wordt gegenereerd. Roy van Boekel zal Jan van den Eerden en Sebastiaan Bakker uitnodigen voor dit overleg op natuurbegraafplaats Maashorst in Schaijk.

Algemeen

Natuurgroep Gestel heeft verzocht om meer inzicht te krijgen in de totstandkoming van bedragen én het volledige concept bestemmingsplan.

Het voorstel van Compositie 5 stedenbouw is om, zodra een tweede concept bestemmingsplan gereed is, deze informatie z.s.m. toe te komen.

Planning

‘Het Groene Hart Brabant’ krijgt binnen enkele werkdagen na het overleg een tweede uitnodiging voor een overleg inzake beide inrichtingsplannen.

C5s verwacht binnen een maand een tweede concept bestemmingsplan af te ronden voor verzending aan alle betrokken partijen ter beoordeling.

Streven is binnen twee maanden een definitief tweede concept bestemmingsplan bij de gemeente Sint-Michielsgestel aan te bieden.

Correspondentie van de gevraagde informatie geschiedt met Natuurgroep Gestel via Sebastiaan Bakker, sebastiaan.bakker@outlook.com

Ten tijde van de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan wordt een informatieavond verzorgd door Natuurbegraven Nederland en Compositie 5 stedenbouw.

Hopende u allen hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

**Bijeenkomst i.v.m. omgevingsdialoog Natuurgroepen vanwege uitbreiding
Verblijfspark Hooghe Heide en aanleg natuurbegraafplaats Natuurbegraven
Nederland, gehouden op 20 juni 2018 in het pannenkoekhuis op het
Verblijfspark.**

Beste allen,

Bij deze informeer ik u allen over het tweede gesprek inzake de inpassingsplannen voor het bestemmingsplan 'Hooghe'.

Het gesprek heeft plaatsgevonden op 20 juni 2018 om 15:00 in Pannenkoekenhuis De Pimpernel.

De aanwezigen:

Adriaan van Abeelen: Het Groene Hart Brabant

Helmus Boons: Het Groene Hart Brabant

Roy van Boekel: Natuurbegraven Nederland

Toby van Baast: Compositie 5 stedenbouw / Camping de Hooghe Heide

Tijdens de bijeenkomst is gestart met een voorstelronde en een korte toelichting op het bestemmingsplan.

Recreatiepark Camping de Hooghe Heide

Tijdens het overleg heeft Compositie 5 gedetailleerd het inrichtingsplan voor het recreatiepark besproken. Tijdens het overleg zijn door Het Groene Hart suggesties gedaan voor aanpassingen/verbeteringen van het inrichtingsplan en inpassingsplan:

- Inrichtingsplan: nieuwe centrale voorzieningen: vierkante meters bebouwing nieuwe bebouwing voor de centrale voorzieningen maximaliseren;
- Inrichtingsplan: heel de camping: gebruik van onverharde paden;
- Inpassingsplan: bespreek met initiatiefnemer om ter plaatse van de paardenweides (noordzijde) landschappelijke inpassing te realiseren.

Compositie 5 stedenbouw heeft de schetsen van het inrichtingsplan en inpassingsplan meegegeven aan Het Groene Hart Brabant

De gemaakte afspraken

- Compositie 5 stedenbouw bespreekt mogelijkheden voor landschappelijke inpassing op locatie paardenweides met de initiatiefnemer;
- Compositie 5 stedenbouw stuurt de toelichting op het landschappelijk inpassingsplan, alsmede de quickscan flora & fauna toe (deze zijn bijgevoegd aan deze mail);
- Het Groene Hart Brabant geeft vervolgens binnen 10 dagen de reactie op het landschappelijk inpassingsplan.

Natuurbegraafplaats

Het Groene Hart Brabant is bekend met het concept van natuurbegraven. Roy van Boekel heeft het inrichtingsplan voor de natuurbegraafplaats op hoofdlijnen doorgenomen. Tijdens het overleg zijn door Het Groene Hart opgemerkt:

- De sloop van het informatie- en ceremoniegebouw is een aandachtspunt voor het plan, omdat na 30/40 jaar de functie van dit gebouw vervalst;
- Water op de laaggelegen delen binnen het plangebied realiseren; Roy van Boekel heeft bevestigd dat dit ook zo is opgenomen in inrichtingsplan.
- Natuurgraven op de hoger gelegen delen realiseren vanwege de wettelijke eisen m.b.t. begraven. Roy van Boekel heeft bevestigd dat dit ook zo is opgenomen in inrichtingsplan.

Natuurbegraven Nederland heeft het volledige inrichtingsplan, dat eerder al per mail was verstrekt, voor de natuurbegraafplaats overhandigd aan Het Groene Hart Brabant.

De gemaakte afspraak

- Het Groene Hart Brabant geeft vervolgens binnen 10 dagen vanaf heden de reactie op het inrichtingsplan voor de natuurbegraafplaats.

