Jonkers Advies

College van burgemeester en
wethouders van Eersel
Dijk 15
5521 AW EERSEL

t.a.v. wethouder S.J. Kraaijeveld

ons kenmerk 143501 datum 27 mei 2024
uw kenmerk uw brief van

betreft Behandeling vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, herziening E3 strand
bijlagen -

Geachte heer Kraaijeveld

Ik stuur u deze brief namens de beide eigenaren van het E3-strand, de heren Van Kasteren en Becx, verenigd in de besloten vennootschap E3 B.V.
Zoals u weet zijn zij sedert 2021 eigenaar van het E3-strand met de omliggende gronden.

Wij hebben met grote belangstelling de discussie gevolgd die afgelopen 14 mei is gevoerd in de commissievergadering met betrekking tot het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de discussie in die vergadering hebben wij er behoefte aan om enkele punten te verduidelijken c.q. onder uw aandacht te brengen, met het verzoek deze informatie desgewenst te delen met de leden van de gemeenteraad bij gelegenheid van de behandeling van het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 28 mei 2024.
Dat betreft de navolgende punten:

- De verschillen in gebruiks- en bouwmogelijkheden tussen het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan.
- De economische uitvoerbaarheid van het plan;
- De openbaarheid van voet- en fietspaden in het plan.

Deze punten zal ik hierna nader toelichten.

De verschillen in gebruiks- en bouwmogelijkheden tussen het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan
Op basis van het thans geldende bestemmingsplan kan de plas en met het omliggende terrein worden gebruikt ten behoeve van (dag)recreatie en kunnen voorts op het terrein evenementen worden gehouden Daarnaast kan, behalve het bestaande strandpaviljoen, een speelhal worden gebouwd met een oppervlakte van maar liefst 11.000 m² met een bouwhoogte van 18,5 meter (zie artikel 17.2.9 regels huidig bestemmingsplan).

Weldsehei 4
5508 WR Veldhoven

tel 040 - 255 48 77
fax 040 - 255 48 76

jonkersadvies.nl

IBAN NL63RABO0183656490
IBAN NL86INGB0004251146

btw NL0872.31.803B01
kvk 17 15 76 71

In het nu voorliggende nieuwe bestemmingsplan vervalt de mogelijkheid tot het bouwen van die speelhal van 11.000 m². In plaats daarvan wordt voorzien in de mogelijkheid tot het bouwen van een hotel met maximaal 100 verblijfplaatsen. Als dit bestemmingsplan overeenkomstig het voorstel wordt vastgesteld, dan vervalt de mogelijkheid tot het bouwen van de speelhal, zoals die thans is toegestaan. Mocht de gemeenteraad echter onverhoopt besluiten dit plan niet vast te stellen, dan herleeft automatisch het recht om de genoemde speelhal in de beschreven omvang (oppervlakte 11.000 m² en bouwhoogte 18,5 meter) te realiseren. Het lijkt mij, gelet op het belang van de omgeving en van de omwonenden, dat een dergelijk invulling niet wenselijk geacht moet worden en derhalve niet moet worden nagestreefd. Echter indien het voorliggende plan niet wordt vastgesteld, dan rest de huidige eigenaren niet veel anders dan de invulling van het plangebied via die richting vorm te geven. Ik merk echter nadrukkelijk op dat dit niet hun voorkeur heeft.

Met betrekking tot de evenementen die worden gehouden op het E3-strand blijft, net als nu, de zogenaamde 4+1 optie uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan.
Maar het nieuwe plan borgt naar onze opvatting veel beter de beheersing van de risico's op geluidsoverlast naar de omgeving bij de toegestane evenementen. Immers in dit nieuwe bestemmingsplan worden de maximaal toegestane geluidsniveaus bij evenementen expliciet vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan evenals de duur van evenementen, met dien verstande dat de eindtijd voor wat betreft muziekgeluid daarin is bepaald op 23.00 uur. Het lijkt ons dat hiermee een veel betere borging van de belangen van de omwonenden wordt vastgelegd en ook een veel duidelijkere grondslag voor de handhaving daarvan wordt gegeven.

De economische uitvoerbaarheid van het plan
Tijdens de behandeling van het voorstel in de commissie werden enkele opmerkingen gemaakt over het ontbreken van een businessplan. Die opmerkingen berusten evenwel op een misverstand. Er is immers wel degelijk een haalbaarheidstoets uitgevoerd op het nieuwe plan. Die toets maakt ook onderdeel uit van het bestemmingsplan en is als bijlage 10 toegevoegd aan de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan. Op basis van een marktanalyse is daarin een prognose gemaakt van de te behalen rendementen uit de nieuwe ontwikkeling. Daaruit blijkt dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd.

De openbaarheid van voet- en fietspaden in het plan
Tijdens de behandeling van het voorstel in de commissie is door verschillende partijen aandacht gevraagd voor de mogelijkheden om het gebied van en rondom het E3-strand ook open te stellen voor de recreatieve functie door het creëren van openbare wandel- en fietspaden. Kennelijk zijn door de vorige eigenaar daarover eerder uitspraken gedaan.
Ten aanzien daarvan merken wij het volgende op. Het E3-strand betreft een uitgebreid gebied met een totale oppervlakte van meer dan 26 ha.
Om een commerciële exploitatie van het zwemwater mogelijk te doen zijn is een afsluiting door middel van hekwerk onontbeerlijk. Immers anders is het niet mogelijk om entree te heffen. Daarnaast is het zo dat veiligheidsaspecten daartoe

noodzaken. Immers de eigenaren zijn en blijven verantwoordelijk voor hetgeen er op hun terrein gebeurt, zeker wanneer dat niet is afgesloten. Denk daarbij mogelijke illegale (drugs)afvalstortingen, het voorkomen van criminaliteit en dergelijke.
Een al dan niet gedeeltelijke afsluiting van het terrein zal daarom altijd geboden zijn. Echter samen met de ontwikkeling van het hotel zal het wellicht mogelijk zijn een bredere openbare toegankelijkheid tot stand te brengen. In dat verband is het zeer wel voorstelbaar dat de recreërende fietser of wandelaar voor een versnapering kan aanleggen in het restaurant, dan wel een andere vergelijkbare voorziening.
De eigenaren van het E3-strand zijn er verder van op de hoogte dat de gemeente bezig is met het ontwikkelen van een visie en een ontwikkelrichting voor het gebied Sneidershoek, dat direct aansluit aan het E3 strand. De gemeente wil dat doen samen met inwoners, ondernemers en grondeigenaren in het gebied. Met die nieuwe manier van werken vraagt de gemeente om mee te denken over de toekomst van het gebied. De eigenaren zijn graag bereid in dat kader mee te denken over de mogelijkheden om ook het gebied van het E3-strand in de toekomst meer open te stellen voor de wandelaar en de fietser.

Wij vertrouwen erop dat deze informatie kan bijdragen aan een weloverwogen keuze om het nieuwe bestemmingsplan overeenkomstig het ontwerp vast te stellen.



Met vriendelijke groet,

M.A.M. Jonkers,
Gemachtigde