



24ik.0172

GEMEENTE EERSEL	
01 FEB. 2024	
Afd. RV	DSG
Reg.nr.	

De gemeenteraad van Eersel
T.a.v. [REDACTED] afdeling leefomgeving, team Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 12
5520 AA Eersel

Knegsel, 25 januari 2024

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, herziening E3 strand

Geachte Raad,

In het Gemeenteblad 2023, 545456 van 21 december 2023 is het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, herziening E3 strand, hierna genoemd: het ontwerp bestemmingsplan, bekendgemaakt. (identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBE30092-ONTW op www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1. Inleiding.

Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor Buivensedreef 10, Eersel (E3 strand).

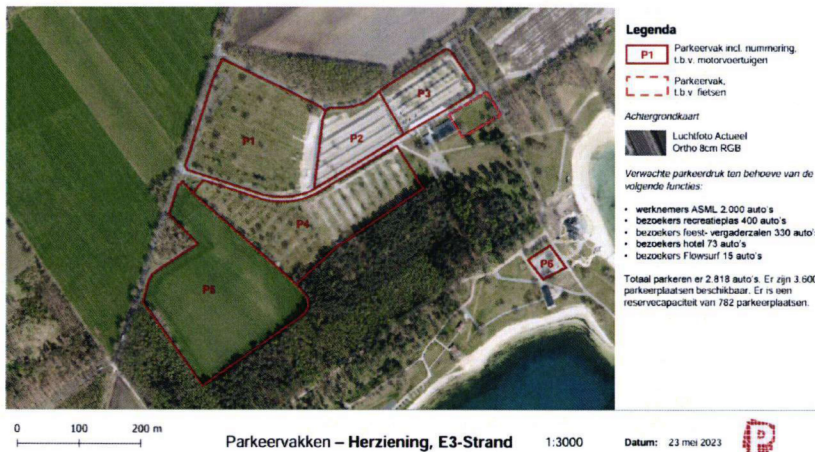
Het plan maakt de bouw van een hotel, camperplaats, en uitbreiding van strandpaviljoen en omzetting daarvan in een zalencentrum mogelijk. De huidige mogelijkheid van een speelpleis komt met het plan te vervallen. De intentie is dat andere zaken ongewijzigd blijven ten opzichte van de bestaande situatie.

Wij constateren dat ook andere zaken gewijzigd zijn t.o.v. huidige bestaande situatie welke wij hieronder uit een zullen zetten. Op grond hiervan zijn wij van mening dat hier onzorgvuldig werk is geleverd door Plannenmakers en dat hier een verkeerde voorspiegeling van de werkelijkheid gegeven is aan de Gemeenteraad.

Eigendom

Het plan omvat gronden welke niet in eigendom zijn van de indiener. En deze gronden zijn op een onrechtmatige manier opgenomen in de plannen. Hier heeft vooraf geen overleg over plaatsgehad en tijdens de omgevingsdialoog is hier reeds melding van gemaakt.

- Perceel Vessem (VSM01) M415
- Perceel Eersel (ESLOO) H332
- Percelen Eersel ESLOO) H563+561
- Percelen Eersel VSM01 M-79 +80+81



Parkeerterrein P5 (Bijlage 5 Kaart Parkeerzones)

Dit betreft perceel Vessem VSM01 M415 en Perceel ESLOO H332 en deze zijn geen parkeerterreinen in de huidige situatie. Het is geen eigendom dat behoort bij E3-strand. De grond die in de plannen is aangeduid met Parkeerterrein P5 is in eigendom van [REDACTED] en is in gebruik als landbouwgrond, bij evenementen is deze grond (na afspraken met organisatie Dominator) ingezet als camping/parkeerterrein.

Overloop Parkeren P6

Percelen Eersel ESLOO) H563+561 en percelen Eersel VSM01 M-79 +80+81 staat opgenomen als P6 overloop parkeren. Op dit moment beslissen wij jaarlijks of wij deze gronden beschikbaar willen stellen als parkeerterrein voor evenementen. Wij maken jaarlijks afspraken met de organisatie van Dominator. We hebben hierover geen afspraken met E3-strand of voor andere evenementen.

Parkeerplekken

Het uitgangspunt bij 2.2 Beschrijving Plan is onjuist; het terrein beschikt niet over 3.600 parkeerplekken.

Idem bij 4.10 Verkeer en Parkeren, de conclusie dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn is onjuist. Uitgangspunt hierbij is dat er 3.600 parkeerplaatsen beschikbaar zijn en dat is niet het geval. Naar schatting betreft het $\frac{1}{4}$ van de parkeerplaatsen dat niet beschikbaar is.

Bijlage 10 Memo verkeerberekening, gaat ook uit van bovenstaande veronderstelling dat perceel Vessem VSM01 M415, een parkeerterrein betreft.

Dit is een verkeerde weerspiegeling van de werkelijkheid waarmee de gemeenteraad overtuigend zou moeten worden dat er voldoende parkeerterrein zou zijn voor de plannen.

Interne verkeersafwikkeling

In paragraaf 4.10 wordt een voorstel gedaan voor de interne verkeersafwikkeling over parkeerterrein P4 en P5. Dat zal dus niet mogelijk zijn nu er geen eigendom en zeggenschap is over de gronden van P5. (zie illustratie hieronder)



Figuur: routing voor parkeren met ontwikkelingen op het E3 strand, bron: eigenaar E3 strand

Omgevingsdialoog.

Het ontwerp bestemmingsplan is door de initiatiefnemers, op 28 juni 2023 aan omwonenden gepresenteerd door het Bureau Plannenmakers. Tijdens deze bijeenkomst is het bovenstaande reeds gemeld. (opmerking 1,2,3 van Bijlage 13 Omgevingsdialoog E3- strand.) Ook is dit punt ingebracht tijdens de bespreking en vervolgens nog eens persoonlijk toegelicht aan Dhr. [REDACTED] van Plannenmakers.

Daarnaast kan worden gesteld, dat het zeer opmerkelijk is dat de eigenaren van het landgoed niet aanwezig waren tijdens deze avond. Er is geen besprekingsverslag gemaakt, slechts een inventarisatie van de tijdens die avond ingevulde reacties.

Op verzoek is aan de omgeving een terugkoppeling van onze reacties gegeven. Echter deze aan de omwonenden verstrekt zonder de reactie. Hierop hebben we dus niet kunnen reageren. Er is helemaal voorbijgegaan aan bovenstaande opmerkingen.

De “verplichte” omgevingsdialoog over een bouwplan klinkt goed, maar heeft geen zin als de plannen al vastliggen, de voorwaarden voor zo’n gesprek vrijblijvend zijn en controle met gemeentelijke opvolging op de uitkomsten van zo’n gesprek ontbreekt.

Aanleg fietspad en verkeerveiligheid buivensdreef

Wij vinden het vreemd dat in 4.10 van het plan geconcludeerd wordt dat de huidige omliggende wegenstructuur de verkeersgeneratie op kan vangen terwijl er binnenkort een advies uitgebracht zal worden richting Burgemeester en Wethouders om het fietspad aan de Buivensdreef uit te breiden.

Weliswaar in het kader van het regionaal fietsnetwerk maar ook als gevolg van verkeersonveiligheid aan de Buivensdreef. Wij geven op zijn minst in overweging om deze plannen met elkaar te verbinden. En de toenemende voertuigbewegingen als gevolg van de uitbreidingsplannen te gelde te maken en te gebruiken voor de financiering van de aanleg van het fietspad.

Tot slot

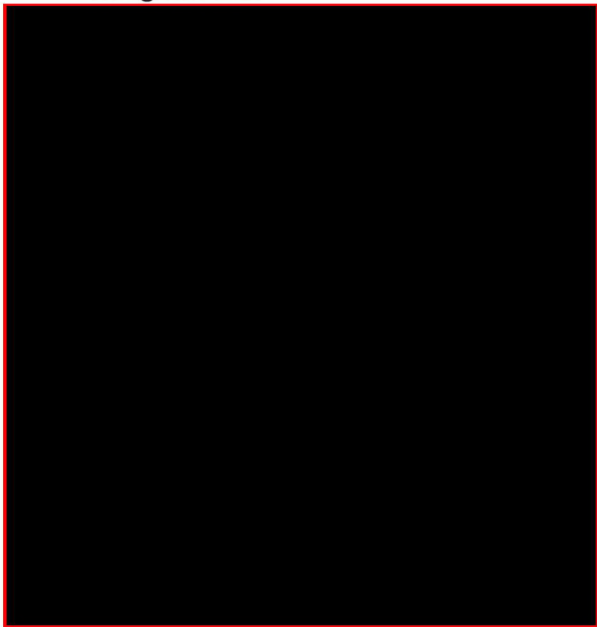
Op basis van boven staande argumenten hebben wij bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan en verzoeken wij uw raad met inachtneming van deze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen maar op z’n minst te laten herzien. Wij vinden dat dit behoorlijk essentiële aanpassingen betreft die niet kunnen worden gecorrigeerd zonder dat dit leidt tot een geheel ander inrichting.

Er zijn privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig die de realisatie van de plannen in de weg staan. Zowel het haalbaarheidsonderzoek als de uitvoerbaarheid van de plannen is hiermee niet aangetoond.

Bij een bestemmingsplan wijziging van deze aard mag een zorgvuldige voorbereiding worden verwacht en wij zijn van mening dat hieraan niet is voldaan omdat er onjuiste uitgangspunten zijn gebruikt, waardoor de onderzoeken als ondeugdelijk kunnen worden beschouwd.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere ontwikkelingen op de hoogte houdt.

Hoogachtend.



Namens 



GEMEENTE EERSEL R	
31 JAN. 2024	
Afd.	DBG.
Reg.nr.	

De gemeenteraad van Eersel
T.a.v. [redacted] afdeling leefomgeving, team
Ruimtelijke ontwikkeling, zaaknummer Z21000113
Postbus 12
5520 AA EERSEL