



Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 mei 2024	Portefeuillehouder	SKR
Commissie d.d.	14 mei 2024	Opsteller	fver01
B&W d.d.	9 april 2024	Zaaknr.	Z21000113

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening E3 strand

Voorstel

De raad voor te stellen:

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze gedeeltelijk over te nemen conform de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van mei 2024 met corsanummer 24.01944;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening E3 strand" met het identieke identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBE30092-ONTW vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 met corsanummer 24.06779;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

De recreatieplas E3 strand is gelegen aan Buivensedreef 10 in Eersel. Door de nieuwe eigenaar van de plas zijn plannen ontwikkeld om het gebied te ontwikkelen tot een gebied dat ook geschikt is voor een langer verblijf in een kwaliteitsvolle omgeving.



De plannen zijn in hoofdlijnen als volgt samen te vatten:

- het uitbreiden van het bestaande strandhuis Zuyver en omschakelen daarvan naar een zalencentrum met 4 zalen;
- het realiseren van een hotel aan het strand bestaande uit maximaal 100 verblijfsplaatsen;
- het planologisch vastleggen van de camperplaats voor maximaal 200 campers;
- de mogelijkheid voor het toevoegen van een flowsurfbaan als recreatieve functie aan of nabij het strandhuis.

De huidige mogelijkheid voor een speelpaleis komt met dit bestemmingsplan te vervallen. Tot slot zijn als gevolg van jurisprudentie de voorwaarden voor het houden van evenementen op de planlocatie ook opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het evenementenbeleid. Andere zaken blijven ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.

Het bestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot 2 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn twaalf zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen geven gedeeltelijk aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. In bijlage 1 worden de voorgestelde wijzigingen aan uw raad voorgelegd.

Wettelijk en/of beleidskader

Wro

Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2^e herziening

Omgevingsvisie 2.0

Visie Buitengebied 2.0

Uitvoeringsbeleid evenementen

Beleidsregel masterplan vrijetijdseconomie gemeente Eersel 2014-2030

Toetsingskader Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn binnen de zienswijzeperiode ingediend

De zienswijzen zijn voor 2 februari 2024 ingediend en daarom ontvankelijk. De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen conform de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van mei 2024 in bijlage 3 (corsa nr 24.01944).

2.1 De ontwikkeling leidt tot kwaliteitsverbetering van het E3 strand

Het E3 strand is in de huidige situatie voornamelijk gericht op dagrecreatie. Het bezoekersaantal van deze functies is in de afgelopen jaren flink afgenomen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op een jaarrond exploitatie van het E3 strand. Door het toevoegen van een hotel en camperplaats wordt ook verblijfsrecreatie op deze locatie toegevoegd, wat passend is op basis van de Visie Buitengebied 2.0, Omgevingsvisie 2.0 en de visies op recreatie en toerisme.

Voor de toekomstige bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit. De nieuwe bebouwing geeft zo een passende kwaliteitsimpuls aan het gebied. De bebouwing wordt bovendien landschappelijk ingepast.

2.2 Met het voorliggende bestemmingsplan komt de mogelijkheid voor het speelpaleis te vervallen

In het huidige bestemmingsplan is de mogelijkheid voor de bouw van een speelpaleis van 11.000 m² met een bouwhoogte van 18,5 m opgenomen. Een speelpaleis van deze omvang is op deze locatie is niet wenselijk. De beoogde ontwikkeling (hotel, zalencentrum en camperplaats) is beter passend bij de allure van het gebied.

2.3 Met het bestemmingsplan worden regels voor het houden van evenementen op deze locatie juridisch planologisch geborgd

In het huidige bestemmingsplan is geen limiet voor het aantal evenementen op het E3 strand opgenomen. Wel geldt altijd het Uitvoeringsbeleid evenementen naast het bestemmingsplan. Uit jurisprudentie (onder meer ECLI:NL:RVS:2017:1593) volgt, dat richtlijnen moeten worden opgenomen voor hetgeen in het bestemmingsplan moet/kan worden geregeld voor evenementen. Als de mogelijkheid tot evenementen in een bestemmingsplan bestaat, moeten regels over het soort evenementen, de te verwachten bezoekersaantallen, aanvangs- en sluitingstijden, geluidbelasting e.d. bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden onderzocht en voor zover nodig in de planregels worden gereguleerd. In het voorliggende bestemmingsplan worden

daarom de regels uit het Uitvoeringsbeleid evenementen voor het E3 strand overgenomen in de planregels. Het nieuwe bestemmingsplan wordt daarmee dus beperkender ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, omdat het Uitvoeringsbeleid evenementen beperkender is dan de huidige mogelijkheden in het bestemmingsplan.

2.4 Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld

Enkele van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in de bijgevoegde nota van zienswijzen, geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan dient het bestemmingsplan op enkele punten te worden gewijzigd. Ook zijn enkele ambtshalve wijzigingen nodig om enkele discrepanties tussen het bestemmingsplan en de beoogde situatie op te heffen, het plan verder te optimaliseren en de opmerkingen van het waterschap te verwerken.

3.1 Het kostenverhaal is anterieur geregeld

Omdat het kostenverhaal anterieur geregeld is, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Alternatieven

Er zijn geen relevante alternatieven.

Risico's

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn geen risico's verbonden.

Financieel

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal (plankosten en planschade) geregeld is.

Communicatie/Participatie

Gemeente Eersel heeft op 23 november 2022 een informatiebijeenkomst gehouden over geluidsoverlast bij evenementen op het E3 strand. De bijeenkomst is vanuit VTH georganiseerd omdat de aanleiding hiervoor het evenementenbeleid was. De bijeenkomst stond los van het bestemmingsplan, en had niet tot doel om te informeren over het bestemmingsplan. Wel heeft over het bestemmingsplan veel interne afstemming plaatsgevonden met VTH en andere vakdisciplines binnen gemeente Eersel. Ook vooroverlegpartners Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat zijn betrokken in de planvorming. Initiatiefnemer heeft voor het bestemmingsplan een omgevingsdialoog met omwonenden en belanghebbenden gevoerd. Een verslag van de dialoog is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

Het raadsbesluit en vastgesteld bestemmingsplan worden op de voor de gemeente Eersel gebruikelijke en daarnaast ook wettelijk verplichte wijzen (Wro) kenbaar gemaakt.

Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en vervolgens bestaat er zes weken de tijd om beroep in te stellen.

Bijlagen

1. Vast te stellen wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening E3 strand" (24.06779)
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening E3 strand" (ruimtelijkeplannen.nl, [toelichting](#))
3. Nota van zienswijzen (24.01944)
4. Zienswijze 1 (geanonimiseerd) (24.03185)
5. Zienswijze 2 (geanonimiseerd) (24.03182)
6. Zienswijze 3 (geanonimiseerd) (24.03218)
7. Zienswijze 4 (geanonimiseerd) (24.03217)

8. Zienswijze 5 (geanonimiseerd) (24.03213)
9. Zienswijze 6 (geanonimiseerd) (24.03216)
10. Zienswijze 7 (geanonimiseerd) (24.03214)
11. Zienswijze 8 (geanonimiseerd) (24.03219)
12. Zienswijze 9 (geanonimiseerd) (24.03192)
13. Zienswijze 10 (geanonimiseerd) (24.03212)
14. Zienswijze 11 (24.02221)
15. Zienswijze 12 (24.03867)

Eersel, 9 april 2024

Burgemeester en wethouders van Eersel
secretaris

burgemeester

ing. H.M.L. Offermans

drs. W.A.C.M. Wouters

Raadsbesluit

R24.032

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, herziening E3 strand

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 april 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 14 mei 2024;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze gedeeltelijk over te nemen conform de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van mei 2024 met corsanummer 24.01944;
2. Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening E3 strand" met het identieke identificatienummer NL.IMRO.0770.BPBE30092-ONTW vast te stellen met de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 1 met nummer 24.06779;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier,

de voorzitter,

J.W.G. van Bree

drs. W.A.C.M. Wouters