

Beeldkwaliteitplan
E3strand
Gemeente Eersel

3 november 2023



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Huidige situatie	6
3. Ambities en ruimtelijke kwaliteit	8
4. Visie en beeldkwaliteit	10
5. Beeldkwaliteitseisen bebouwing	15

1. Inleiding

Dit document vervangt het beeldkwaliteitplan dat in 2006 is gemaakt voor het gebied. Het oude beeldkwaliteitplan is de basis voor het voorliggende plan.

Hierin zijn nieuwe elementen toegevoegd, maar ook een aantal onderdelen komen te vervallen.

Voor het recreatiegebied is een bestemmingsplan opgesteld waarin diverse nieuwe ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn gemaakt. De meest in het oog springende aanpassing is dat de mogelijkheid van een overdekt speelparadijs is komen te vervallen en dat daarvoor in de plaats een hotel mogelijk gemaakt is. Verder wordt een uitbreiding van de horecavoorziening, een camperplaats en golfsurfinstallatie beoogd. Door het bestemmingsplan worden de recreatieve mogelijkheden van het plangebied verbreed. Het document bestaat uit een beschrijving van de huidige situatie. Vervolgens wordt ingegaan op de ambities en de bijbehorende ruimtelijke kwaliteit. In de laatste delen worden deze ambities vertaald naar een visie en beeldkwaliteitseisen per onderdeel. Hoofdstuk 5 is een opsomming van de beeldkwaliteitseisen voor de nieuw toe te voegen bebouwing.



masterplankaart uit 2006



camperplaats aan de plas



entree E3 complex



2. Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het E3strand uit een uitgestrekte waterplas met een grillige vorm die gegraven is in een bosgebied met een orthogonaal patroon. Om de waterplas ligt een strand met zeer lichtgekleurd bijna wit zand. Daaromheen is een hoger gelegen zone met ligweiden aanwezig. Het geheel wordt ruimtelijk omsloten en begrensd door resterende delen van het voormalige boscomplex. Binnen de omheining van het E3strand ligt centraal aan het water het strandpaviljoen met een speeltuin. Verder zijn er binnen de omheining nog enkele kleinere voorzieningen aanwezig. De camperplaats is nieuw mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Buiten de omheining van het strand zijn er zeer uitgebreide parkeermogelijkheden op onverhard terrein. Nabij de toegang tot het strand is er een ruime fietsenstalling en een entreegebouw.

Om het hele E3complex is een afrastering aanwezig met afsluitbare poorten. De ontsluiting van het E3strand vindt plaats vanaf de Steenovens en vervolgens via de Buivensedreef (de cultuurhistorisch waardevolle verbindingsweg naar Knegsel). Bij opstoppen en calamiteiten is het noodzakelijk dat gebruik gemaakt wordt van een 2e (nood-)route over het terrein, de Buivensedreef en vervolgens via de Knegselsedijk.

Het E3complex grenst aan de zuidzijde direct aan de A67 (voorheen de E3 voor de aanleg waarvan de grond uit de waterplas destijds gebruikt is). Aan de oostzijde gaat de groene omlijsting van de waterplas visueel over in het aangrenzende bos waarvan het E3complex zelf vroeger ook deel uitmaakte. Er ligt hier net buiten de omheining een recreatief fietspad. Aan de noord- en westzijde gaat het bosgebied rondom het E3complex geleidelijk over in agrarisch gebied: een tamelijk open coulisselandschap met overwegend akkerland tot aan de Knegselsedijk en de Eerselseweg.

Het E3strand functioneert als grootschalig recreatiebedrijf. In de steeds verder verstedelijkte regio van Eindhoven is het E3strand een belangrijke recreatieve voorziening geworden. Het echte noordzeestrand is op zonnige dagen met veel verkeersopstoppen te ver weg. Het E3strand is een prima alternatief voor een dagje strand. Doordat het huidige gebruik sterkt gekoppeld is aan zonnige dagen is de exploitatie van het gebied sterk weersafhankelijk. Een verantwoorde economische exploitatie wordt mogelijk wanneer er meer leisure mogelijkheden toegevoegd worden.



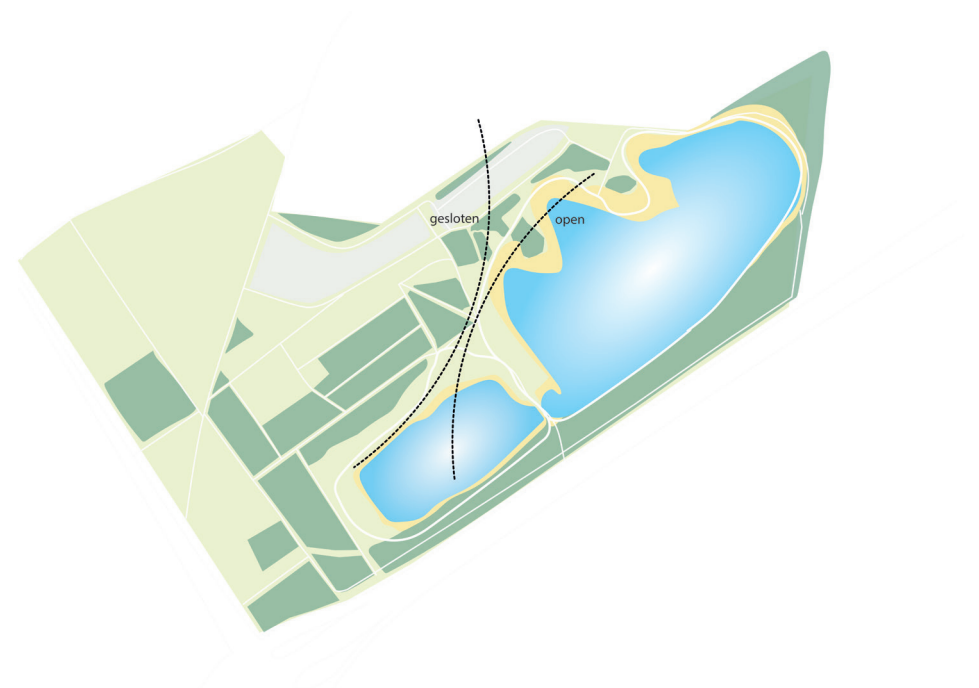
3. Ambities en ruimtelijke kwaliteit

Nieuwe elementen die gebruik maken van de aanwezigheid van het water, zoals een hotel en zalencentrum, maken het E3complex ook interessant voor ander type bezoekers. Daarnaast liggen er in het gebied kansen voor het verder uitbreiden van de mogelijkheden. Logischerwijs zijn dat activiteiten die passen bij de waterrijke en natuurlijke omgeving. Er wordt gedacht aan een golfsurfbaan. Op zo'n baan kunnen mensen hun eerste surfervaring hebben of geoefende surfers hun vaardigheden trainen. Het golfsurfen heeft de laatste jaren een enorme vlucht genomen en past goed bij het profiel van het E3strand als recreatie en leisuregebied.

Ook leent de plas met omliggende padenstructuur zich uitstekend voor een rondje plas als hardloop of wandelroute.

De nieuwe elementen moeten ruimtelijk goed ingepast worden. Daarbij zijn een aantal punten van belang:

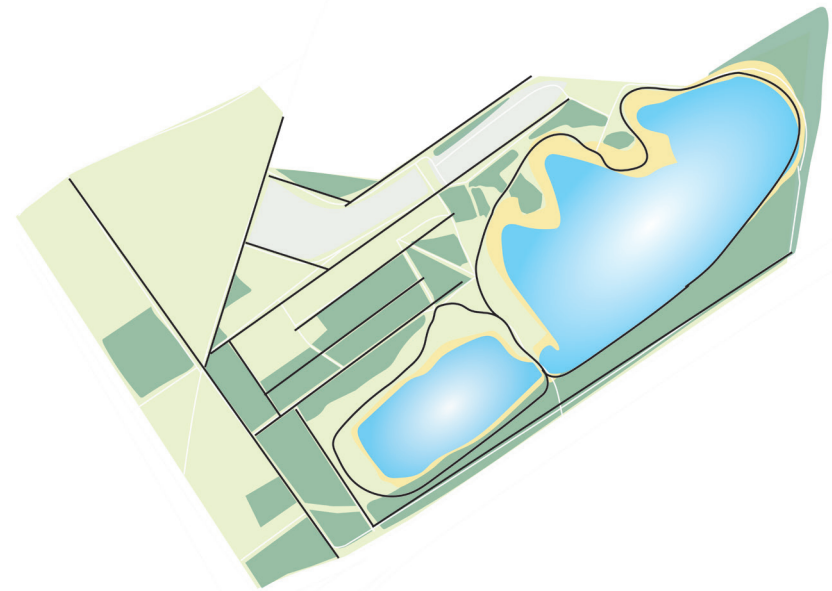
- Nieuwe elementen worden altijd landschappelijk ingepast waarbij de bestaande sterke landschappelijke structuur het uitgangspunt is en zo mogelijk ook wordt versterkt. De variatie in open- en gesloten ruimtes is een belangrijke drager. Door het versterken en creëren van zichtlijnen en open ruimtes wordt het parklandschap spannend en leesbaar.
- Er moet een duidelijke landschappelijke relatie zijn van het E3strand en zijn omgeving. Zo moet worden aangesloten bij de bestaande landschappelijke elementen en structuren zoals de boscomplexen rondom het strand, het coulisselandschap aan noord- en westzijde en de cultuur historisch waardevolle lijn van de Buivensedreef.
- Het toevoegen van bijzondere gebouwen op markante plaatsen, zodat zij een aantrekkelijke toevoeging zijn aan het landschapsbeeld.
- Het verbeteren van de toegang tot het complex en de zich daarin bevindende publiekstrekkingen zowel in functionele zin (betere doorstroming, betere vindbaarheid) als in ruimtelijke zin (de ontsluiting moet zich naadloos voegen naar de structuur van het landschap);
- Het creëren van aantrekkelijke langzaam verkeersroutes op en rond het E3complex zodat het complex zich naadloos voegt in haar omgeving.



open en besloten ruimtes



markant gebouw op een markante plek

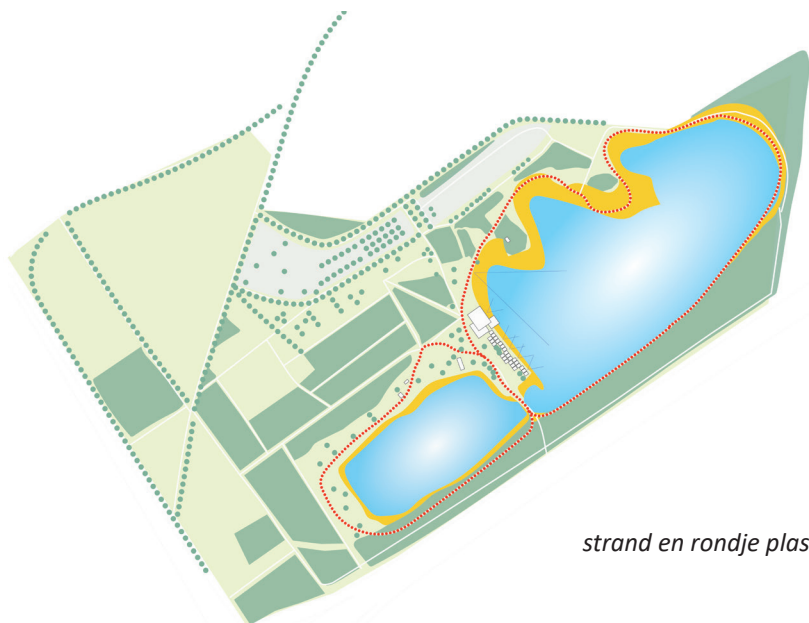


losse (plas) en strakke (bospercelen) vormtaal

4. Visie en beeldkwaliteit

De visie laat op hoofdlijnen de mogelijke ontwikkeling op langere termijn van het E3complex en het gebied daaromheen zien, waarbij de huidige situatie door toevoeging en wijziging van onderdelen geleidelijk wordt getransformeerd naar een hoogwaardig en veelzijdig recreatiegebied met een overwegend landschappelijk karakter. Elementen die passen binnen de kaders van de visie kunnen gefaseerd en al naar gelang de behoefte worden gerealiseerd.

Hoofduitgangspunt van de visie is het brengen van meer ruimtelijke openheid en afwisseling op een wijze die aansluit bij het huidige landschap. Kenmerkend is hierin de vrije en losse vorm van water- en groenpartijen binnen de strakke lijnen en ruimtelijke kaders van bospercelen, houtwallen, wegen en paden. De afwisseling van open ruimten en bosmassieven, van strakke en losse lijnen, van hoge/droge gronden en lage/natte delen wordt nog eens verder verbijzonderd en verrijkt door de toevoeging van enkele verspreid gelegen gebouwen op markante plaatsen (in zichtlijn, op knooppunten, aan of op het water etc.)



strand en rondje plas

1. Strand en rondje plas

Centraal blijft het E3strand zelf, dat door zijn omvang, vorm en bijna mediterrane uitstraling een ijzersterk attractiepunt vormt (in de zomer). De omlijsting met bossen geeft het strandbad een aantrekkelijk decor en zorgt voor de gewenste beslotenheid.

De plas kan onderverdeeld worden in de kleinere, westelijke plas en de grotere, oostelijke plas. De oostelijke plas heeft een breder strand kent ook meer reuring. De horeca en ook het evenemententerrein liggen nabij de grote plas. De westelijke plas, waar ook de camperplaats aan ligt heeft een rustiger karakter. In de verdere ontwikkeling van dit gebied is het goed dit onderscheid aan te houden, waardoor de verscheidenheid in het gebruik van het gebied versterkt wordt.

Goede aanvulling is de wandel en/of hardlooproute rond de plas. Deze route is 3,5 km, maar kan met wat extra lussen uitgebreid worden naar ca. 5 km.



vormen van recreatief gebruik



rondje plas

evenementen

uitgang

entree

reuring

open zicht op water

hotel/zalencentrum

golfsurf

camperplaatsen

calamiteitenroute

rust

rondje plas

2. Hotel, zalencentrum en golfsurfvoorziening

Op de locatie van het huidige paviljoen is een initiatief voor de uitbreiding van het paviljoen met zalencentrum en daarnaast een hotel met hotelkamers op het strand. Deze transformatie dient plaats te vinden op een wijze die past bij de maat en sfeer van de plek.

Het totale bebouwd oppervlak voor alle gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouwen) tezamen is 8.000m². Er moet een duidelijk herkenbaar hoofdvolume zijn, waarbij in de vormgeving gerefereerd wordt naar een strandhotel. De hoogte van het hoofdgebouw is maximaal 15 meter met een goothoogte van 10 meter. Er wordt vooralsnog vanuit gegaan dat op de uitbreiding(en) een kap wordt toegepast, vergelijkbaar met de kap op de huidige bebouwing. De relatie met het strand moet spectaculairder zijn bv. een terras uitstekend boven het strand, een pier of iets vergelijkbaars. Het gebouw voegt zich in het landschap door de open ligging aan de plas en de meer gesloten ligging aan de bosrand. Door extra beplanting en ophoging kan dit contrast landschappelijk versterkt worden.



In geval van behoud van het bestaande paviljoen, sluit de uitbreiding aan bij de bestaande vorm met een opvallende kap. Het bestaande gebouw heeft dezelfde uitstraling als de nieuwbouw of is daaraan ondergeschikt. Dit kan door het bestaande paviljoen een make-over te geven of in kleur en materiaal te neutraliseren ten opzichte van de nieuwbouw. Het materiaalgebruik is traditioneel, duurzaam en heeft een lichte constructie. Het oorspronkelijke gebouw blijft als hoofdvolume herkenbaar. Toegepaste materialen zijn glas, hout en metselwerk.

Wanneer gekozen wordt voor sloop nieuwbouw van het paviljoen is de inpassing in het landschap, zoals hierboven beschreven het uitgangspunt. Natuurlijk en duurzaam materiaalgebruik is herkenbaar in het ontwerp. De constructie is licht en past bij de identiteit van een strand.

De hotelkamers aan het strand zijn strandlodes met een huisachtige uitstraling en hebben een lichte kleur en constructie. De lodges zijn kleinschalig en maximaal 6 meter hoog. Ze zijn duidelijk als losse volumes te herkennen en vormen dus geen strakke aaneengeschaalde wand, maar een grille lijn met op meerder plekken een doorzicht naar de andere plas. De toe te passen bouwmaterialen zijn overwegend traditioneel: metselwerk, hout, glas.

Bij het complex mogen geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd, het is enkel toegankelijk voor taxi, hulpdiensten, catering en enkele gereserveerde parkeerplaatsen.

De golfsurfvoorziening heeft een directe relatie met het water en is toch enigszins beschut gelegen nabij het hoofdvolume. Het is zorgvuldig ingepast en niet dominant in het beeld van hotel en strandlodes.



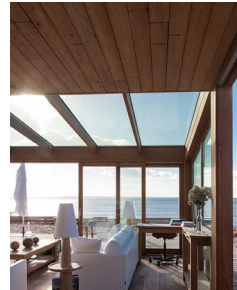
golfsurfvoorziening



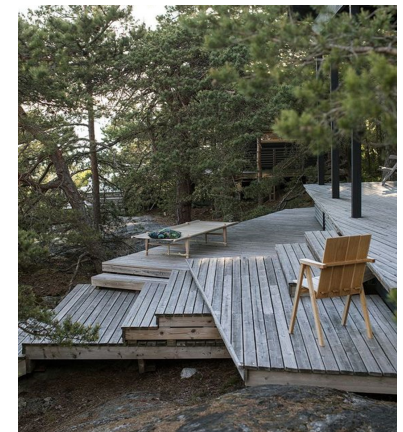
huisachtige uitstraling, lichte kleuren (glas, hout en metselwerk) veranda's en overstekken



verbinding tussen binnen en buiten door gebruik glas



zalen met uitzicht op de omgeving

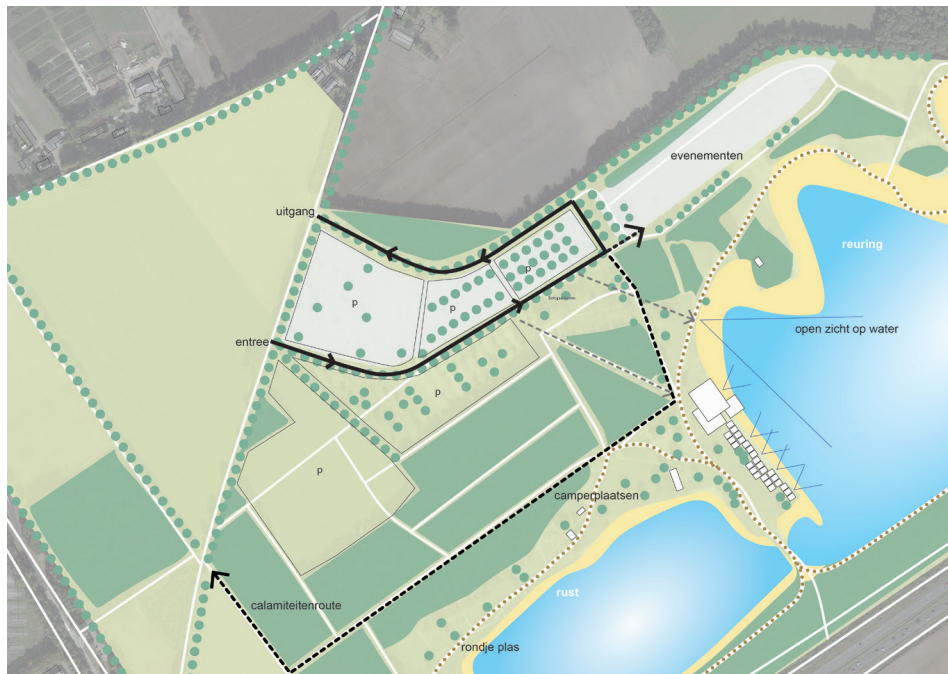


lichte constructie en verhoogd terras

3. Ontsluiting, parkeren en evenemententerrein

Het complex is bereikbaar via de Steenovens en de Buivensedreef. De entree en uitrit liggen aan de Buivensedreef. De routing voor verkeer is logisch en efficiënt. De parkeerterreinen bevinden zich aan weerszijden van de toegangsweg. De parkeerterreinen zijn omsloten door bosschages en bomenrijen. Dit sluit aan bij het besloten karakter van dit deel van het complex. Aan het einde van de toegangsweg ligt het evenemententerrein, wat ook omsloten is door bosschages. Vanaf de parkeerterreinen is de plas en het evenemententerrein goed bereikbaar. Voor calamiteiten en de toegang tot de camperplaats is een secundaire route mogelijk.

Het verder vergroenen van de parkeerterreinen met bijvoorbeeld bomen is een passende en wenselijke ontwikkeling. Bij toekomstige ontwikkelingen binnen dit gebied moet het groen en besloten karakter het uitgangspunt zijn.



5. Beeldkwaliteitseisen bebouwing

Uitbreiding zalencomplex (bij bestaand paviljoen en sloop nieuwbouw)

- bij behoud bestaand paviljoen blijft deze als zodanig herkenbaar als volume,
- bij behoud van het bestaande paviljoen is het gebouw ondergeschikt aan nieuw toe te voegen gebouw door een makeover of het neutraliseren van kleur en materiaal.
- bij behoud bestaand paviljoen past de vormgeving bij het bestaand gebouw
- nokhoogte maximaal 15 meter
- goothoogte maximaal 10 meter
- bijzonder dak
- royale dakoverstekken
- spectaculaire relatie met strand en water door een verhoogd houten dek met split levels
- veel glas richting het water om verbinding met binnen en buiten te creëren
- besloten inrichting aan boszijde
- lichte kleur en moderne uitstraling
- herkenbaar gebruik van hout en glas

Hotelkamers op het strand

- herkenbaar als losse volumes
- maximaal 6 meter hoog
- huis- achtige uitstraling
- gebruik van licht hout als bouw materiaal
- gebruik van natuurlijke en duurzame materialen
- licht van kleur en moderne uitstraling
- springende rooilijn van de huisjes
- af en toe dient een ruimte van formaat tussen huisjes te zijn gecreëerd waardoor het doorzicht naar beide plassen enigszins aanwezig blijft
- huisjes in ton-sur-ton
- veranda's en dak overstekken om een goede verbinding met het strand en het water te creëren
- veel glas richting het water om een verbinding binnen-buiten te creëren

Golfsurfvoorziening

- direct relatie met het water
- beschutte ligging nabij hotel
- belemmerd niet het doorzicht op de plas vanaf de entree
- zorgvuldige inpassing in het landschap