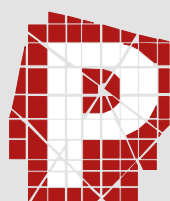


Bestemmingsplan

**Buitengebied, herziening
E3 strand**

Gemeente Eersel



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: vastgesteld

Plancode: NL.IMRO.0770.BPBE30092-VAST

Datum: 5 juni 2024

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM19030

Opdrachtgever: Dhr. Van Kasteren



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL863445639B01
KvK: 84970502



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan.....	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan.....	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	29
4.1	Milieueffectrapportage	29
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.3	Geluidhinder	32
4.4	Flora en Fauna	33
4.5	Bodem	36
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Externe Veiligheid.....	39
4.8	Archeologie.....	42
4.9	Waterhuishouding.....	44
4.10	Verkeer en Parkeren.....	50
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	54
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	54
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6	Bijlagen	56



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het recreatiegebied E3-strand is gelegen aan de Buivensedreef 10 in Eersel. Door de nieuwe eigenaar van het recreatiegebied 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 houden in hoofdlijnen het uitbreiden van het bestaande strandhuis Zuyver met 4 zalen voor o.a. feesten en zakelijke evenementen. Het realiseren van een hotel aan het strand, bestaande uit ongeveer 100 kamers. Het realiseren van een terrein voor campers. Daarnaast mogelijk ook het toevoegen van een flowsurfbaan als recreatieve functie aan of nabij het strandhuis. Tot slot zijn als gevolg van jurisprudentie de voorwaarden ten aanzien van evenementen op de planlocatie ook opgenomen in het bestemmingsplan.

De plannen van de initiatiefnemer passen niet in het huidige bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarom in een nieuw planologisch kader waarbinnen de ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden.

1.2 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke motivatie bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het initiatief in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt beschreven in hoeverre het initiatief past binnen het beleid van Rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het initiatief toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

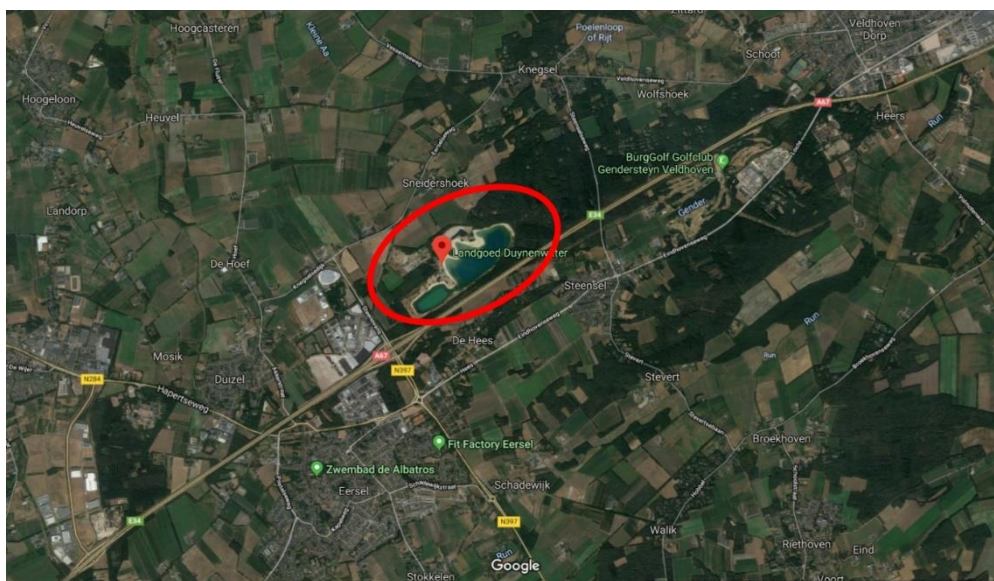


2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige terrein van het E3-strand met omliggende terreinen en is gelegen ten noordwesten van de autosnelweg A67, ten oosten van bedrijventerrein Meerheide, ten zuiden van de Buivensedreef en ongeveer 500 meter ten westen van de Steenselseweg.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Eersel en wordt van het dorp Eersel gescheiden door de snelweg A67. De aansluiting op de A67, aansluiting 30, Eersel, ligt vlak bij de toegangsweg naar het landgoed. Aan de andere zijde bevindt zich het natuur- en bosgebied 'Wolfshoeksche Heide'. Aan de noordzijde liggen 2 buurtschappen, Driehuis en Sneidershoek. Het landschap aan deze zijde is opener en bestaat uit velden.



Figuur 1: locatie recreatiegebied E3 strand in zijn omgeving (bron: Google Maps)



Figuur 2: locatie recreatiegebied E3 strand (bron: Google maps)





Functies in de huidige situatie:

Het recreatiegebied is gericht op de dagrecreant en biedt de volgende voorzieningen:

- een zandstrand en zwemplas met waterfietsen/roeibootjes,
- Een café-restaurant met terras: Strandhuys Zuyver
- Een evenemententerrein. Dit bevindt zich ten oosten van de parkeerterreinen, binnen de hekken van het E3 strand, en bestaat uit een open grasveld van ruim 4 hectare. Hier vinden door het jaar heen verschillende evenementen plaats, waarbij maximaal 4 keer per jaar de normen voor muziekgeluid mogen worden overschreden.
- Een tijdelijk parkeerterrein bij het voormalige E3-strand dat als 'hub' fungeert voor ASML. Op het terrein met in totaal 2.960 parkeerplekken kunnen werknemers hun auto kwijt om vervolgens met pendelbusjes naar het ASML-terrein in Veldhoven te gaan

Het bezoekersaantal van deze functies in de afgelopen jaren bedroeg:

Bezoekers 2017 - 16.278

Bezoekers 2018 - 32.624

Bezoekers 2019 - 17.322



Figuur 4: Luchtfoto met daarin geprojecteerd de toegestane kinderspeelpaleis (bron: Kopla architecten)

In de huidige situatie niet aanwezig, maar wel planologisch toegestaan:

- Op de locatie is ook een grote speelhal toegestaan van 10.000 m² met een hoogte van 18 meter. Dit onderdeel is in de huidige situatie nog niet gerealiseerd. De ontwikkelmogelijkheid komt te vervallen in dit bestemmingsplan om een kwalitatief betere invulling van het plangebied te verkrijgen.

Beschrijving toekomstige situatie:

De aanleiding voor het initiatief komt voort uit drie constatering:

- De bezoekersaantallen van het gebied nemen af. Het gebied was met gemiddeld 400.000 bezoekers per jaar in de jaren '60 een grote publiekstrekker. Tegenwoordig worden die



bezoekersaantallen niet meer gehaald. Bovendien is de aantrekkingskracht afhankelijk van de weersomstandigheden.

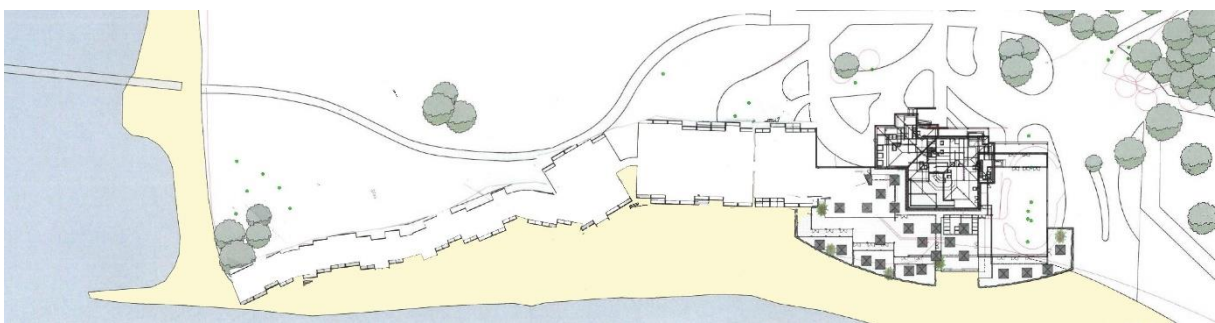
- Zonder ingrijpen zal de dalende tendens in de bezoekersaantallen zich voortzetten. Redenen hiervoor zijn:
 - De voorzieningen zijn verouderd;
 - Er is veel concurrentie van andere recreatieve bestemmingen;
 - Er is geen jaarrond exploitatie: alleen in de zomer is het gebied open;
 - Ondanks dat het recreatiegebied rondom een waterplas is gesitueerd is wordt het vrij eenzijdig gebruikt. Er zijn weinig water gerelateerde of watergerichte activiteiten.
- Een derde constatering is dat het gebied veel potentieel heeft:
 - Ligging te midden van verschillende aantrekkelijke landschapstypen;
 - Goed ontsloten, onder andere door ligging nabij aansluiting met A67;
 - Ligging vlak bij Eindhoven en via snelweg ook bij andere bevolkingsconcentraties;
 - Voldoende parkeermogelijkheden op het terrein;
 - Omvang van het gebied: de oppervlakte is vrij groot, zodat het mogelijk is de beoogde functies goed in het landschap in te passen.

Ambitie

Het initiatief is erop gericht om de recreatieve functie van de locatie te versterken door deze meer divers en robuuster te maken. Het potentieel van de locatie wordt ingezet om het E3 strand om te vormen tot een recreatiegebied dat gericht is op het bieden van kwaliteit op meerdere vlakken en niet meer, zoals in het verleden, op het faciliteren van zo veel mogelijk bezoekers. Het recreatiegebied wordt daardoor rustiger van karakter. Om de ambities te verwezenlijken worden de volgende functies toegevoegd of versterkt:

1. Het faciliteren van een langer verblijf. Dit gebeurt op 2 manieren:
 - a. Het realiseren van een hotel aan het strand, bestaande uit ongeveer 100 kamers;
 - b. Het realiseren van een terrein voor campers.
2. Uitbreiden van het bestaande café-restaurant Strandhuis Zuyver met 4 zalen (ca. 500 m² per zaal) voor o.a. feesten en zakelijke evenementen;
3. Het realiseren van een Flowsurfbaan nabij het strandhuis Zuyver. Een Flowsurf is een mechanische opgewekte golf in een afgesloten bad waar op gegolfsurft kan worden;
4. Versterken van de groene en landschappelijke kwaliteiten aan de zuidoostzijde, conform landschapsinvesteringsregeling.

Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan het gebied en leidt tot een breder aanbod van voorzieningen. Hierdoor zal het E3 strand meerdere typen bezoekers aanspreken, die niet alleen in de zomer, maar gedurende het hele jaar het gebied kunnen bezoeken. Door deze "jaarronde" exploitatie wordt het E3 strand minder afhankelijk van de dagrecreatie, zoals in de huidige situatie, waarin het gebied in de winter op slot gaat.



Figuur 5: Impressie inrichting toekomstige situatie met horeca en hotel (bron: Kopla architecten)



Als deze bezoekers bovendien langer in het gebied kunnen verblijven, zoals het initiatief beoogt met de realisatie van overnachtingsmogelijkheden, dan is het economisch rendement van het gebied hoger. Dit rendement komt niet alleen het E3 strand zelf ten goede, maar ook de regio. De voorzieningen dragen bij aan het niveau van toeristische voorzieningen in Eersel en de Kempen als geheel. Niet alleen doordat het E3 strand op zichzelf een aantrekkelijke bestemming is, maar ook doordat het E3 strand door het hotel en het camperterrein een uitvalsbasis wordt van waaruit de streek bezocht kan worden. Op deze manier draagt dit plan bij aan de toeristisch economische ontwikkeling van het gebied.



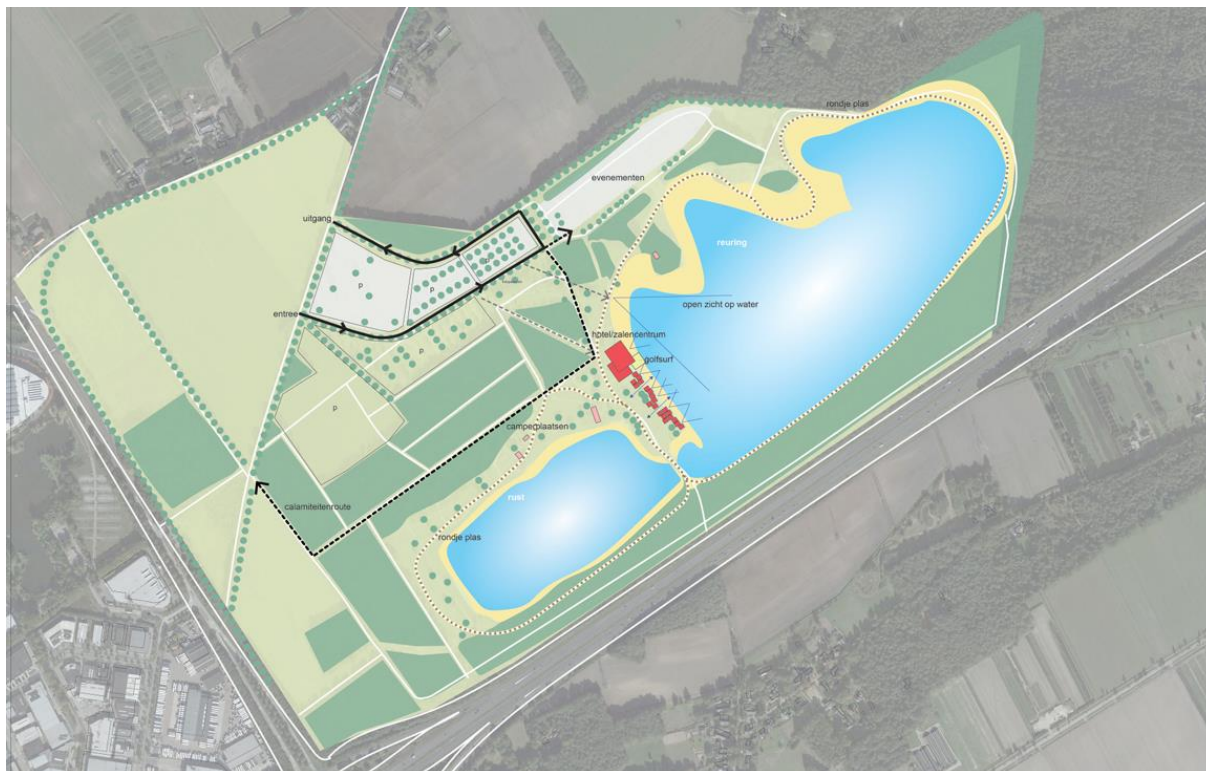
Figuur 6: 3D Impressie toekomstige situatie (bron: Kopla architecten)

Om de toeristische versterking te kunnen bereiken moeten de sterke punten van het E3 strand op een juiste wijze benut worden. Bovenstaande afbeelding is als impressie opgesteld bij het concretiseren van de planontwikkeling. Het initiatief is dan ook gebaseerd op de kernkwaliteiten van het gebied: rust, bos en water en voorziet in het toevoegen van voorzieningen die bij deze kwaliteiten aansluiten. Voor het planvoornemen is vervolgens een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 1. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt het beeldkwaliteitsplan dat in 2006 is gemaakt voor het gebied. Het beeldkwaliteitsplan is een verdere doorontwikkeling van de ambities voor de locatie. De bovenstaande impressies kijken daardoor op ondergeschikte onderdelen af van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan is het toekomstige toetsingskader voor omgevingsvergunningen voor het bouwen.

Hoofduitgangspunt van het nieuwe beeldkwaliteitsplan is het brengen van meer openheid en afwisseling op een wijze die aansluit bij het huidige karakter. 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.).



Figuur 7: Uitsnede plangebied uit Beeldkwaliteitsplan.

De volgende aandachtspunten dienen in acht genomen te worden bij de verdere planuitwerking:

- De voorzieningen liggen enigszins geclusterd in het midden van het plangebied en worden omringd door water en groen. Dit is essentieel voor de beleving die gasten op het E3 strand zullen krijgen: rust, kwaliteit en ruimte;
- De bestaande natuur in het plangebied blijft behouden. Dit geldt ook het groenblauwe kerngebied eromheen;
- De voorzieningen in het gebied worden zo ontworpen dat aangesloten wordt op de kenmerken van het omringende landschap: de nieuwe bebouwing voegt zich naar de landschappelijke structuur, in het beplantingsplan zal gebruik worden gemaakt van soorten die kenmerkend zijn voor het landschap en de omgeving en de bestaande waardevolle zichtlijnen worden gehandhaafd;
- De groenontwikkeling aan de zuidoostzijde wordt conform landschapsinvesteringsregeling de Kempen gerealiseerd;
- De voorzieningen zijn gericht op of gelegen aan het water en zijn ook aan de landzijde goed ingepast: zowel Strandhuis Zuyver, het hotel en het camperterrein zijn gelegen aan het water en kijken hier op uit;
- Het ontwerp en de voorzieningen dragen bij aan een gevoel van kleinschaligheid. Deze 'menselijke maat' draagt bij aan het gevoel van kwaliteit die bezoekers gaan ervaren.

Voor de landschappelijke inpassing van het hotel is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 2. De taxatie waar het landschappelijk inpassingsplan mede op is gebaseerd is toegevoegd als bijlage 14. Door het aanbrengen van gebiedseigen bomen en struweelhagen wordt aangesloten op de



bestaande beplantingstypen en zo het hotel ingepast in het bestaande landschap. Het inrichtingsplan voldoet aan de vereisten van de Interimverordening van de provincie voor kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied. Voor de toekomstige bebouwing worden de volgende beeldkwaliteitseisen meegegeven:

Uitbreiding zalencomplex (bij bestaand paviljoen)

- bij behoud bestaand paviljoen blijft deze als zodanig herkenbaar als hoofdvolume
- 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

Een wezenlijk onderdeel van de exploitatie van het terrein is het gebruik ten behoeve van evenementen. Er is onderzocht of er verruiming van het aantal evenementen mogelijk is. Onderdeel hiervan is ook geluidsonderzoek dat plaatsvindt ten tijde van de huidige evenementen. In voorbereiding op het bestemmingsplan is hierover divers overleg gevoerd tussen de exploitant van het E3-strand, de gemeente en omwonenden. Het resultaat is dat er geen mogelijkheden gezien wordt voor uitbreiding van de evenementen.

In de bestaande situatie wordt het beleidskader voor evenementen gevormd door 'Uitvoeringsbeleid evenementen' en door het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen restricties gegeven aan het aantal evenementen op het terrein. In de planregels van dit bestemmingsplan zijn het huidige aantal van 5 grote evenementen vastgelegd, zie hiervoor ook artikel 3.4.2. lid b van de planregels. Hiermee wordt dus het bestaande aantal expliciet vastgelegd en ontstaat er geen ruimte voor meer grote evenementen. Het 'uitvoeringsbeleid evenementen' blijft daarnaast het toetsingskader waaraan de evenementenvergunningen worden getoetst.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Wet ruimtelijke ordening / Omgevingswet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke omgeving. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijkere regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

De NOVI heeft als toekomstperspectief een duurzame leefomgeving waarbij de kwaliteiten van de omgeving worden behouden en versterkt. Daarnaast bestaan de Nederlandse uitdagingen van de ruimtelijke inrichting in een klimaatbestendige delta en zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Dit kan worden bereikt door goede samenwerking tussen de verschillende betrokken instanties. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen deze prioriteiten zal aandacht zijn voor de onderlinge verwevenheden en spanningen daartussen en voor thema's en opgaven die daar dwars doorheen lopen, zoals leefomgevingskwaliteit, gezondheid, cultureel erfgoed, water, bodem en (nationale) veiligheid.

Binnen de prioriteiten hanteert het Rijk drie afwegingsprincipes die helpen om beleidskeuzes te maken:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen

Planspecifiek

De ontwikkeling bevindt zich in het buitengebied. De beoogde ontwikkeling heeft als ambitie de recreatieve functie van de locatie te versterken door deze meer divers en robuuster te maken. De ontwikkeling is gericht op het bieden van kwaliteit op meerdere vlakken waarbij de kenmerken en identiteit van het gebied centraal staan. Het valt hiermee binnen de prioriteit toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Tevens voldoet de ontwikkeling aan de drie afwegingsprincipes van het rijk. De ontwikkeling is niet in strijd met Rijksbelangen en is passen binnen de NOVI.



3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

In artikel 1.1.1 van het Bro worden relevante begrippen gedefinieerd. Een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' is hierin ook vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld¹. Een recreatieve ontwikkeling valt onder bestaand stedelijk gebied wanneer er op de gronden een niet-agrarische bestemming rust (hieronder valt niet enkel 'rode' stedelijke functies maar ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen).

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de behoefte aan recreatiemogelijkheden in het buitengebied. Het betreft het realiseren van een hotel, een camperterrein, het uitbreiden van het bestaande café-restaurant en ten slotte het realiseren van een Flowsurfbaan. Hoewel de locatie in het buitengebied gelegen is, is er toch sprake van 'bestaand stedelijk gebied'. De planlocatie moet gezien worden als een niet-agrarische, dus 'stedelijke bestemming'. In de huidige situatie zijn reeds recreatieve functies toegestaan. In paragraaf 2.2 is de haalbaarheid van het plan kort uiteengezet. Voor de economische haalbaarheid van het hotel is daarnaast een haalbaarheidsrapport opgesteld (zie bijlage 9). Hierin is de behoefte en de economische uitvoerbaarheid van het te realiseren hotel gemotiveerd. Het plan is dan ook niet in strijd met de doelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. Het besluit is uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De keuze voor deze belangen is gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en wordt met het Barro en het Besluit ruimtelijke ordening juridisch verankerd.

In totaal gaat het om veertien nationale belangen, te weten: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Rumtereservering parallelle Kaagbaan.

¹ <https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/bijzondere-onderwerpen/ladder/jurisprudentie/overzicht-jurisprudentie/#h72f4d87b-fed3-4d3c-9527-0c5eed101946>

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in



bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd. Dit draagt bij aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Projectspecifiek:

Het plan leidt tot een versterking van de recreatieve en zakelijke voorzieningen en heeft daarmee een positief effect op het vestigingsklimaat in de regio Eindhoven. Het plan past in het Rijksbeleid zoals dat in de NOVI en het Barro is geformuleerd.

Conclusie:

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie “Kwaliteit van Brabant”

In 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie “Kwaliteit van Brabant” komt voort uit de nieuwe Omgevingswet en is vastgesteld op 14 december 2018. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Het beleid en maatregelen van de Omgevingsvisie zullen worden uitgewerkt in programma's en de eveneens uit de Omgevingswet voortkomende omgevingsverordening.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's. Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdopgaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De visie benoemt de vier hoofdopgaven apart naast de basisopgave om zo de specifieke aandachtspunten per opgave onder de aandacht te brengen. Bij de uitwerking van beleid en maatregelen maar zeker ook bij de uitvoering is het noodzakelijk dat de opgaven in samenhang worden opgepakt. Dat gebeurt in de programma's door juist ook dan diep, rond en breed te denken; zowel qua inhoud, proces, als cultuur.

Planspecifiek

Als basisopgave heeft de Omgevingsvisie als doel voor Brabant in 2050 te voorzien in een goede leefomgevingskwaliteit. Het werken aan een veilige en gezonde leefomgeving met een goede



omgevingskwaliteit is daarbij de basis van het handelen van de provincie. Gezondheid wordt als meer gezien dan enkel het voorkomen van ziekten. Ook het bevorderen van een gezonde levensstijl door bij de (her)inrichting van de omgeving meekoppelkansen te benutten en uit te nodigen tot beweging door meer groen, of meer voorzieningen voor buitenrecreatie. In voorliggend plan wordt een bestaand recreatieterrein herontwikkeld naar een kwalitatief hoogwaardige recreatieplek. Het plan draagt bij aan het verhogen van de omgevingskwaliteit en gezondheid door het versterken van de recreatieve functie en de focus van het plan op het bieden van kwaliteit op meerdere vlakken en niet meer, zoals in het verleden, op het faciliteren van zo veel mogelijk bezoekers.

3.2. 2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. Dit zijn de:

- Provinciale milieuverordening, gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening natuurbescherming, gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening Ontgrondingen, gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening ruimte, gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water, gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet
- Verordening wegen, gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de voorgaande regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde dier- en plantensoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels. In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels voor gemeenten opgenomen.

Planspecifiek

In hoofdstuk 3 van de IOV zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. Voorliggend plan is getoetst aan Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (regels geconsolideerd 21-03-2023, geometrie 01-10-2022).

Algemene regels

In paragraaf 3.1.2 van de omgevingsverordening zijn de algemene regels opgenomen voor een goede omgevingskwaliteit. De algemene zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is uitgewerkt in drie instructieregels. Het geheel is vastgelegd in artikel 3.5 t/m 3.9. Met de regels wordt gezorgd voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening gehouden wordt met:



Zorgvuldig ruimtegebruik;

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Voorliggend initiatief is gericht op een nieuwe invulling van een reeds bestaande recreatieve voorziening. De kwaliteiten van het gebied dienen daarbij als uitgangspunt. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik omdat het plangebied al jaren een recreatieve functie kent en er geen nieuwe locatie benodigd is voor de beoogde plannen. Het bestaande recreatiegebied wordt kwalitatief verbeterd en versterkt door het realiseren van een hotel, een camperterrein, het uitbreiden van het bestaande café-restaurant en het realiseren van een flowsurfbaan. Door het planvoornemen wordt het recreatieterrein toekomstbestendig gemaakt en wordt een nieuwe recreatieve invulling van het gebied geboden.

Meerwaardecreatie;

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Voorliggend plan voorziet in zowel dag als verblijfsrecreatie en ziet toe op het versterken van de lokale vrijetijdseconomie. Het potentieel van de locatie wordt ingezet om het E3 strand om te vormen tot een recreatiegebied dat gericht is op het bieden van kwaliteit op meerdere vlakken en niet meer, zoals in het verleden, op het faciliteren van zo veel mogelijk bezoekers. In combinatie met de landschappelijke verbetering vindt is er op deze manier sprake van een meerwaardecreatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied moet bepalen dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. In navolgend artikel wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de Interimverordening is geregeld dat bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied, die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Om richting te geven waaraan de landschappelijke kwaliteitsverbetering moet voldoen is een 'handreiking landschappelijke kwaliteitsverbetering' opgesteld door de provincie. De handreiking geeft aan dat een bedrag van 20% van de waardevermeerdering van het plangebied als gevolg van het plan geïnvesteerd moet worden aan landschappelijke verbetering. Voor dit bestemmingsplan is een taxatie uitgevoerd en vervolgens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 2. De landschappelijke verbetering ziet met name toe op het landschappelijk inpassen van het hotel. Door het aanvullen van de bomenstructuur en struweelhagen wordt de nieuwbouw ingepast in het bestaande landschap.

De kwaliteitsverbetering is juridisch en financieel geborgd door de voorwaardelijke bepaling die is opgenomen in de planregels. In deze voorwaardelijke bepaling is opgenomen dat het verboden is om de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke bepaling' te gebruiken indien de landschappelijke inpassing, conform bijlage 2 van de toelichting of een



soortgelijke landschappelijke inpassing wat middels een afwijkingmogelijkheid is toegestaan, niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke bepaling' is over het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 3.73 Niet-agrarische functie in landelijk gebied

In artikel 3.73 wordt nader ingegaan op de vestiging van niet agrarische functies in het landelijk gebied. Volgens lid 1 van dit artikel kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Voorliggend initiatief is erop gericht om de recreatieve functie van de locatie te versterken door deze meer divers en robuuster te maken. Het potentieel van de locatie wordt ingezet om het E3 strand om te vormen tot een recreatiegebied dat gericht is op het bieden van kwaliteit op meerdere vlakken en niet meer, zoals in het verleden, op het faciliteren van zo veel mogelijk bezoekers. Het recreatiegebied wordt daardoor rustiger van karakter. Om de ambities te verwezenlijken wordt een hotel gerealiseerd, een camperterrein, het bestaande café-restaurant wordt uitgebreid en er wordt een flowsurfbaan gerealiseerd. Daarnaast vindt een landschappelijke verbetering plaats. De effecten van voorliggend plan worden inzichtelijk gemaakt in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel en eveneens heeft het plan geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking. geconcludeerd kan worden dat aan lid 1 van artikel 3.73 wordt voldaan.

Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;
- b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Delen van het plangebied zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (hierna NNB). Het beheertype van dit NNB is 'droog bos met productie'.



Droog bos met productie

Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten. Spontane ontwikkelingen leiden (de komende decennia) vaak naar een dichter, vrij eenvormig bos met natuurlijke verjonging van beperkte samenstelling en matige productiepotentie. Natuurlijke verstoringen zoals windworp hebben (vooralsnog) een beperkt effect hierop. De bedekking, samenstelling en doorgroeiperspectieven van loofbomen, struiken en struwelen worden sterk beperkt door de mate waarin herbivoren aanwezig zijn (edelhert, ree). Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooiselverrijkende soorten nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe gewenste bosgeneratie van voldoende ecologische kwaliteit gerealiseerd.

In voorliggend plan is de gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuurnetwerk Brabant' opgenomen. Middels deze gebiedsaanduiding wordt geregeld dat de gronden bestemd zijn voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De geplande werkzaamheden zullen geen invloed hebben op het Natuur Netwerk Brabant, in de uitgevoerde ecologische quickscan is eveneens beoordeeld dat voorliggend plan geen nadelige invloed heeft op dit natuurnetwerk.

Er is met voorliggend plan eveneens geen sprake van externe effecten op het NNB. Er kan juist worden gesteld dat door voorliggend plan wordt ingezet op het faciliteren van minder bezoekers en er in het gebied een rustiger karakter ontstaat, wat ten goede komt aan de natuur. De nieuwe voorzieningen zoals het hotel en restaurant liggen geclusterd in het midden van het plangebied en worden zorgvuldig ingepast. Er is geen sprake van aantasting van de bestaande natuur. Door het opnemen van de gebiedsaanduiding worden de ecologische waarden zoals hierboven beschreven beschermd. Voorliggend plan voldoet aan artikel 3.15.

De overige regels die van toepassing zijn op de planlocatie betreffen met name regels die gelden voor agrarische bedrijven in het landelijk gebied. Voor deze planlocatie zijn die niet relevant. Daarnaast zijn er regels ten aanzien van natura 2000 gebieden en regels ten aanzien van Water. Deze beide onderdelen worden nader behandeld in het volgende hoofdstuk over de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan. Voor de verantwoording hoe aangesloten wordt op het provinciale beleid wordt hiervoor dan ook verwezen naar hoofdstuk 4.

Conclusie:

Het initiatief is gericht op het ontwikkelen van een reeds bestaande recreatieve voorziening. De bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied dienen daarbij als uitgangspunt. Het initiatief leidt tot een kwaliteitsimpuls van het gebied, die ervoor zorgt dat er een spreiding van de bezoeken aan het gebied over de vier seizoenen plaatsvindt. Van schaalvergroting is geen sprake. De bestaande recreatieve mogelijkheden worden anders ingevuld. De speelhal komt te vervallen en daarvoor in de plaats komen meer recreatieve voorzieningen nabij het strandhuis. De verkeersstructuur wordt ook niet aangepast.

Het initiatief voldoet aan de provinciale omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.2 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel

De Omgevingsvisie 2.0 (vastgesteld op 21 december 2021) is een vervolg op de Omgevingsvisie 1.0. De visie is bedoeld om alvast aan te sluiten bij het gedachtegoed van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting in 2023 inwerking treedt. In de Omgevingsvisie 2.0 is al het bestaande beleid compleet in beeld gebracht en zijn de terreinen benoemd waar stapgewijs verder onderzoek naar nodig is. Het eindproduct is de definitieve Omgevingsvisie (versie 3.0) die dient als een stip op de horizon en de leidraad vormt voor alle beslissingen met een impact op de inrichting van de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsvisie 2.0 staan drie kernambities centraal:

- Hoogwaardig Kempisch wonen
- Aangesloten op een wereldregio
- In een 21e-eeuwse cultuur

Voor vrijetijdseconomie in het buitengebied van Eersel wordt specifiek het volgende aangegeven:

In de gemeente zijn enkele recreatieclusters waar recreanten kunnen overnachten. Deze clusters dienen tevens als startpunt om als recreant het Kempisch landschap te beleven. Deze clusters bevinden zich voornamelijk bij recreatiepark Ter Spegelt, E3-strand en Eurocamping Vessem. Deze recreatiegebieden bedienen zowel de lokale als de regionale markt. In deze clusters kunnen bedrijven elkaar aanvullen en versterken. Er zijn koppelkansen aanwezig tussen de verblijfsaccommodaties, de aanwezige horeca en het aanbieden van activiteiten. Het is van belang dat recreatie bij deze clusters het uitgangspunt is.

Daarnaast wordt aangegeven dat een hotel in het midden-hoog segment waar een jaarrond-exploitatie kan plaatsvinden nog ontbreekt binnen de gemeente.

Planspecifiek

Eersel is aangesloten op een wereldregio via de vrijetijdseconomie. Het E3 strand wordt aangewezen als een sterk recreatiecluster vanuit waar recreanten, zowel bewoners als bezoekers, het aantrekkelijke Kempische landschap kunnen beleven. Daarnaast voorziet voorliggend plan in het mogelijk maken van een hotel met een jaarronde-exploitatie, iets waar de omgevingsvisie specifiek aandacht aan besteed.

Het initiatief is gericht op het uitbreiden van een reeds bestaande recreatieve voorziening. De kwaliteiten van het gebied dienen daarbij als uitgangspunt. Hierdoor draagt het initiatief bij aan het profileren van de gemeente Eersel op het gebied van toerisme en recreatie. Door het laten vervallen van de speelhal treedt er een directe planologische kwalitatieve verbetering op. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het recreatieve netwerk en past daarom binnen de doelen van de Omgevingsvisie 2.0.

3.3.3 Visie buitengebied 2.0

Op 2 november 2021 is Visie buitengebied 2.0 vastgesteld. Het doel van de visie is om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan ontwikkelingen worden getoetst. Ook geeft de visie duidelijkheid aan derden over welke richting de gemeente Eersel met het buitengebied op wil.

In de visie staat kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop. Het buitengebied van Eersel komt overeen met de grens van het bestemmingsplan Buitengebied 2017. De kernen en bedrijventerreinen maken dus geen onderdeel uit van de visie.



Planspecifiek

Binnen de gemeente zijn enkele grootschalige recreatieve voorzieningen aanwezig, het gaat om recreatiecentrum Ter Spegelt (inclusief het bungalowpark), de Eurocamping, chaletpark "Rustika", het E3-strand, golfbaan Gendersteyn, golfbaan het Caves, groepsaccommodatie De Stevert en visvijver Het Biesven. Het plangebied maakt daarmee in de visie onderdeel uit van bestaande recreatieve voorzieningen. Binnen deze functiezone staan de bestaande recreatieve voorzieningen voorop. Ontwikkelingen binnen deze functiezone zijn altijd maatwerk en worden integraal afgewogen. Voorliggend plan past binnen de functiezone zoals benoemd in de visie omdat het toeziet op een verdere kwalitatieve ontwikkeling en duurzame instandhouding van het recreatiegebied.

3.3.4 Uitgangspunten en beleid vrijetijdseconomie Eersel

Masterplan vrijetijdseconomie gemeente Eersel 2014-2030

- Creëren van meer 'jaarrond' verblijfsrecreatie en meer risicospreiding (jaarrondexploitatie) door het aantrekken van hotels.
- Bevorderen van het werkgelegenheidsaandeel in de vrijetijdsector van Eersel bevorderen door kansen te benutten, waarbij potentie ligt bij het E3-strand, de watersport, agro-toerisme, horeca, (muziek)evenementen en overnachtingsmogelijkheden.
- Samen met ondernemers werken aan een duurzame vrijetijdseconomie en energiebesparing.
- Stimuleren en faciliteren van nieuwe initiatieven voor de vestiging van hotels in de midden- en hogere klasse en hoogwaardige Bed & Breakfast.
- Inzetten op overnachtingsmogelijkheden met een jaarrondexploitatie.
- Toestaan van horecapleisterplaatsen (volwaardige horecabedrijven) op strategische plekken in het buitengebied, bijvoorbeeld nabij druk bezochte natuurgebieden, ter kwaliteitsondersteuning van routestructuren.
- Stimuleren en faciliteren van nieuwe (seizoensverlengende) dagrecreatie met de nadruk op jeugd, jongeren, mensen met een beperking, waterrecreatie, recreatief winkelen, wellness, agrotoerisme, kunst en cultuur, zake-ijk bezoek, golfsport en paardrijden.
- Het gebied rondom het E3-strand is uitermate geschikt voor grootschalige, intensieve dagrecreatie evenals voor de vestiging van een hotel. Hiervoor zullen investeerders aangetrokken moeten worden.

Gezamenlijke Visie Vrijetijdseconomie Brabantse Kempen 2016

- Verleiden door een goede regiomarketing: het huidige aanbod veel beter onder de aandacht te brengen van potentiële bezoekers in het binnenland, België en Duitsland en zorgen dat de huidige bezoekers langer verblijven, vaker terugkomen en meer gaan uitgeven tijdens het verblijf.
- Verbinden. De stedenring om de Kempen, met al haar inwoners, vormt een zeer grote en kansrijke 'dichtbij-markt'. Het is een voor de hand liggende keuze om de Brabantse Kempen te positioneren als het 'groene buiten' voor en daarmee de Kempen te verbinden aan deze steden.
- Verrassen door innovatie een leidend principe van de vrijetijdseconomie te laten worden. Een voortdurend uitdagen aan het adres van 'innoverende, ondernemende lieden' om - deels spraakmakende en voor de (aspirant) gast verrassende - verbeteringen door te voeren.
- Productvernieuwing rondom sterke kernwaarden natuur (incl. fietsen en wandelen) gastvrijheid, de grens en innovatieve regio voor beleving.
- 'Groene ruimte', rust, Kempische gastvrijheid en een ligging aan de grens en in Brainport Eindhoven zijn de kernwaarden en de belangrijkste onderscheidende elementen voor de vrijetijdsector in de Brabantse Kempen.



- Deze waarden tezamen vormen de identiteit van de toeristisch-recreatieve regio de Brabantse Kempen.

Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie De Kempen

- Past bij de karakteristiek(en) en identiteit van de regio
- Draagt bij aan een gevarieerd en complementair recreatief aanbod in De Kempen
- Sluit aan bij de gewenste en kansrijke doelgroep(en) van de vier Kempengemeenten
- Toont goed ondernemerschap aan
- De omgeving is bepalend of een initiatief wenselijk is. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is het landschap leidend. Er mag geen onevenredige hinder ontstaan voor de omgeving (bijvoorbeeld door voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, goede afwikkeling van verkeersstromen, geen overlast van geluid etc.)
- Er moet voldaan worden aan de overige beleidsdocumenten die mogelijk van toepassing zijn (rijk-, provincie- en gemeentelijk beleid)
- Er hebben gesprekken plaatsgevonden met omwonenden/ belanghebbenden (omgevingsdialoog)
- Een neveneffect (spin-off) voor andere vrijetijdsvoorzieningen. Een initiatief dat ervoor zorgt dat ook andere (vrijetijds) voorzieningen in de omgeving meeprofiteren wordt gewaardeerd. Op deze manier kan de regio zich steeds verder versterken op toeristisch-economisch vlak.
- Draagt bij aan de versterking en/ of ontwikkeling van natuur en/ of landschap
- Draagt bij aan het tegengaan van leegstand van waardevol vastgoed (bijvoorbeeld VAB-locaties en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing).
- Het benutten van koppelkansen. Door middel van een recreatieve ontwikkeling ook een andere opgave oppakken. Dat hoeft geen recreatieve opgave te zijn, maar kan bijvoorbeeld ook een bijdrage zijn aan de duurzaamheidsdoelstellingen van een gemeente
- Als nevenfunctie is verblijfsrecreatie alleen toegestaan als het kleinschalig is en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. Voor kamperen geldt dan een maximum van 25 standplaatsen voor kampeermiddelen. Voor overige verblijfsrecreatie geldt een maximum aantal slaapplekken voor 10 personen.
- Aan volwaardige recreatiebedrijven wordt, onder voorwaarden, ruimte gegeven voor maatwerk. De voorwaarden volgen onder andere uit de basisprincipes.
- Voor regels omtrent horeca verwijzen wij naar de oplegger.
- Dagrecreatie als nevenfunctie toegestaan, mits kleinschalig en ondergeschikt aan de hoofdfunctie
- Aan volwaardige recreatiebedrijven wordt, onder voorwaarden, ruimte gegeven voor maatwerk. De voorwaarden volgen onder andere uit de basisprincipes, maar ook uit andere gemeentelijke regelgeving.

Planspecifiek

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van recreatie is heel expliciet voor de planlocatie. Ten aanzien van de planlocatie worden op verschillende manieren mogelijkheden voorzien die het recreatief gebruik van de locatie kunnen versterken. Voor de planlocatie wordt in het Masterplan vrijetijdseconomie gemeente Eersel gesteld dat het gebied rondom het E3 strand uitermate geschikt is voor grootschalige, intensieve dagrecreatie evenals voor de vestiging van een hotel.

Voorliggend plan sluit dan ook aan op dit recreatieve beleid. Door het realiseren van een hotel wordt de vrijetijdseconomie versterkt. Het is de verwachting dat het hotel voornamelijk zal worden gebruikt door recreatieve bezoekers. Vanwege de ligging van het hotel in een recreatiegebied is de verwachting dat het hoofddoel van het gebruik van het hotel ligt op recreatieve bezoekers. Dit is ook de insteek van het plan. De bestaande horecagelegenheid wordt uitgebreid, er kunnen hier bruiloften, recepties en

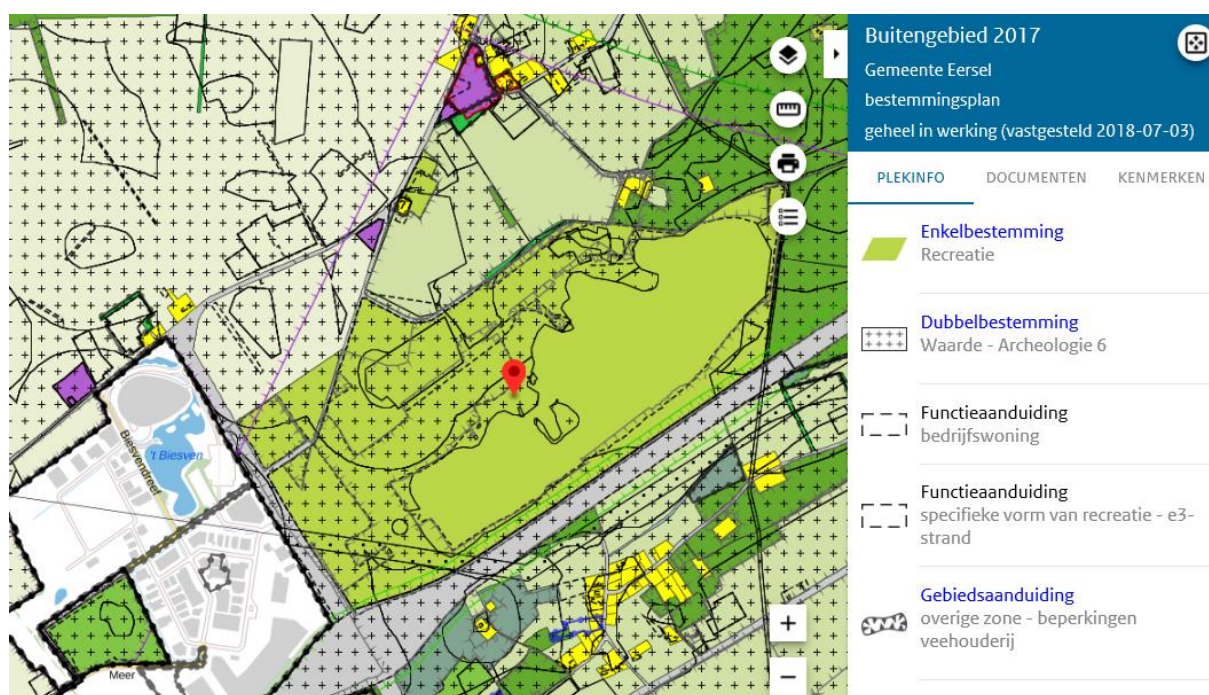


andere recreatieve aangelegenheden plaatsvinden. Het plangebied is niet direct gelegen in een kantorengedebiet. De verwachting is dan ook dat zakelijk gebruik maar een zeer klein deel zal innemen.

Ook het mogelijk maken van een camperterrein draagt bij aan het vergroten van de recreatieve overnachtingsmogelijkheden. Voor evenementen op het terrein en evenementen in de regio kan het hotel voorzien in verblijf. Op dagen dat er geen evenementen plaatsvinden op het terrein zal de nadruk liggen op het reguliere toerisme. Er zal zorgvuldige communicatie plaatsvinden met gasten over de evenementen die zullen plaatsvinden binnen het plangebied. Er worden geen problemen verwacht met de gelijktijdigheid van de verschillende doelgroepen die gebruik kunnen maken van het terrein. Tijdens een evenement zal het hotel immers voornamelijk voorzien in overnachtingen voor bezoekers van het evenement. De recreanten die overnachten dragen bij de lokale toeristische economie. In deze toelichting wordt eveneens aangetoond dat voldaan wordt aan beleidsdocumenten en er geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat. Als bijlage 9 is een economisch haalbaarheidsonderzoek opgenomen die aantoont dat voorliggend plan economisch uitvoerbaar is.

3.3.5 Bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt vastgesteld aan welk bestemmingsplan het initiatief getoetst moet worden, wat de planologische mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan zijn en in hoeverre het initiatief past binnen deze mogelijkheden.



Figuur 8: Bestemmingsplan Buitengebied 2017, plangebied bij rode marker (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2^e herziening". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2022.

Aanleiding voor deze herziening was de constatering dat gedurende de totstandkoming van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 en het daaropvolgende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 1^e herziening" en in de periode erna er diverse kleinschalige particuliere initiatieven binnen de gemeentegrenzen speelden die planologisch verankerd dienden te worden. Daarnaast bleek na vaststelling dat er sprake was van een aantal incorrectheden in het bestemmingsplan Buitengebied



2017 die hersteld dienden te worden. Door middel van de herziening van het bestemmingsplan worden deze initiatieven en incorrectheden planologisch verankerd.

Planologische mogelijkheden binnen dit bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Hieronder worden de verschillende bestemmingen functies en gebiedsaanduidingen vermeld die gelden voor het plangebied. Vervolgens wordt de maximale bouwoppervlakte toegelicht op basis van het huidige bestemmingsplan.

Voor het plangebied gelden de volgende 8 aanduidingen:

1. Enkelbestemming recreatie
2. Functieaanduiding bedrijfswoning
3. Functieaanduiding: specifieke vorm van recreatie – E3-strand
4. Functieaanduiding speelvoorziening
5. Functieaanduiding bos
6. Gebiedsaanduiding natuurnetwerk Brabant
7. Dubbelbestemming Waarde- Archeologie
8. Gebiedsaanduiding overige zone – beperkingen veehouderij
9. Gebiedsaanduiding overige zone – watergangen
10. Gebiedsaanduiding overige zone – vrijwaringszone weg
11. Gebiedsaanduiding overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak

Hieronder wordt een korte toelichting gegeven voor de eerste 4 aanduidingen: enkelbestemming recreatie en de functieaanduidingen voor bedrijfswoning, specifieke vorm van recreatie E3-strand en speelvoorziening. Deze aanduidingen geven gezamenlijk een beeld van de functies die het huidige bestemmingsplan toestaat in het gebied.

De volgende 3 aanduidingen voor het plangebied (functieaanduiding bos, gebiedsaanduiding natuurnetwerk Brabant en dubbelbestemming Waarde- Archeologie) worden toegelicht in het volgende hoofdstuk Milieutechnische uitvoerbaarheid:

- Een nadere toelichting op de aspecten Bos en natuurnetwerk Brabant wordt gegeven in paragraaf 4.4 Flora en Fauna.
- Een nadere toelichting op het aspect Archeologie wordt gegeven in paragraaf 4.8 Archeologie.

Aangezien veehouderij geen onderdeel vormt van de plannen, wordt dit aspect verder buiten beschouwing gelaten.

Toelichting op enkelbestemming recreatie

In artikel 17.1.1 'Recreatie' van de regels van het bestemmingsplan wordt de enkelbestemming recreatie toegelicht. De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *verblijfsrecreatieve voorzieningen;*
- b. *de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bos' zijn tevens bestemd voor bos, met de bijbehorende doeleinden, zoals;*
 1. *bosbouw en houtproductie;*
 2. *behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;*
 3. *behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;*
 4. *het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten;*
 5. *behoud en bescherming van de aardkundige waarden;*
 6. *behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden;*
 7. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*



8. *extensief recreatief medegebruik, waarbij het plaatsen van kampeermiddelen is toegestaan;*
- c. *een horecabedrijf met bijbehorende voorzieningen in categorie B/C, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';*
 - d. *de bestemming is mede gericht op behoud van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden';*
 - e. *water en waterhuishoudkundige voorzieningen;*
 - f. *een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';*
 - g. *wonen in bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning',*

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 17.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

Op de gronden met deze bestemming zijn overeenkomstig de aanduiding uitsluitend toegestaan de voorzieningen genoemd in de navolgende Staat van recreatieve voorzieningen:

Adres	Aanduiding	Recreatieve voorziening
Buivensedreef ong	'specifieke vorm van recreatie - evenementen en recreatieplas'	evenementen en recreatieplas

In artikel 17.1.2 is verder aangegeven dat een bed&breakfast (artikel b), ondergeschikte detailhandel (artikel c) ondergeschikte horeca (artikel d) en het houden van evenementen (artikel f) toegestaan is.

Toelichting op functieaanduidingen voor bedrijfswoning, specifieke vorm van recreatie E3-strand en speelvoorziening

Aan het plangebied zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 naast de enkelbestemming recreatie ook de volgende functieaanduidingen toegekend:

- bedrijfswoning,
- specifieke vorm van recreatie E3-strand en
- speelvoorziening

De functieaanduiding bedrijfswoning geeft volgens artikel 1.23 een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

De functieaanduiding "specifieke vorm van recreatie E3-strand" geeft aan dat voor dit gebied de functie "evenementen en recreatieplas" geldt. Dit is weergegeven in de Staat van recreatieve voorzieningen die opgenomen is in artikel 17.1.2 Nadere detaillering van de bestemming. (zie de tabel hierboven)

De functieaanduiding "speelvoorziening" geeft aan dat voor dit gebied de functie "kinderspeelpaleis" geldt. Dit is weergegeven in de Staat van recreatieve voorzieningen die opgenomen is in artikel 17.1.2 Nadere detaillering van de bestemming. (zie de tabel hierboven)

Hierna zijn in 2 afbeeldingen de locaties van de functies weergegeven.

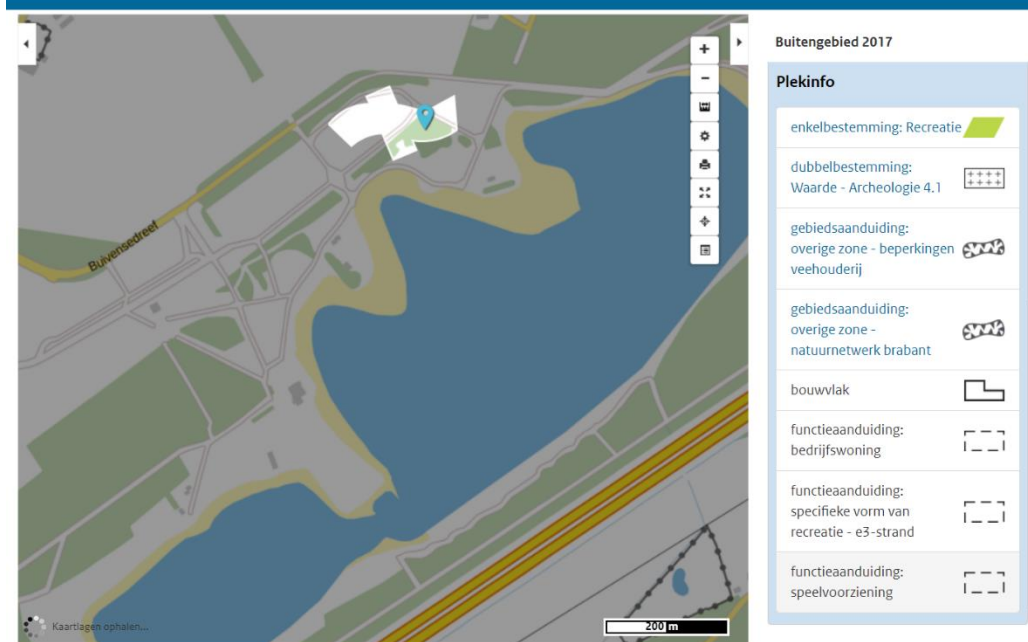


Functieaanduiding bedrijfswoning en specifieke vorm van recreatie – E3 strand:



Figuur 9: functieaanduiding bedrijfswoning weergegeven in bestemmingsplan Buitengebied 2017, gemeente Eersel, 2018. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Functieaanduiding speelvoorziening



Figuur 10: specifieke vorm van recreatie en speelvoorzieningen weergegeven in bestemmingsplan Buitengebied 2017, gemeente Eersel, 2018. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

N.b. de begrenzing van de functieaanduidingen worden aangegeven met de lichter weergegeven gebieden. Daarbuiten zijn de functieaanduidingen niet van toepassing.



Projectspecifiek:

1 Toetsing initiatief aan functies en toegestane bebouwing huidige bestemmingsplan

Toegestane functies bestemmingsplan Buitengebied 2017

Het huidige bestemmingsplan staat de voorzieningen toe zoals deze in de huidige situatie zijn gerealiseerd.

Daarnaast bevat het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid tot het realiseren van een speelvoorziening. Deze is in de huidige situatie niet gerealiseerd.

Toegestane bebouwing volgens huidige bestemmingsplan

Bebouwing is volgens artikel 17.2 alleen toegestaan ten behoeve van de bestemming Recreatie en mag alleen binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn 6 bouwvlakken opgenomen in het bestemmingsplan. Deze komen overeen met de bebouwing die in de huidige situatie aanwezig is in het plangebied. Uitzondering hierop is het bouwvlak voor de speelvoorziening. Deze is niet aanwezig in de huidige situatie.

Er is één bedrijfswoning toegestaan binnen het plangebied.

Er is geen aanduiding van de bebouwde oppervlakte, zodat de bestaande bebouwde oppervlakte als maximum geldt.

Artikel 17.2 en 17.2.9 gaan specifiek in op de bouwregels voor het plangebied:

17.2.9 Bouwregels E3-strand en kinderspeelpaleis

Voor het kinderspeelpaleis op het E3-strand, ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' gelden de volgende bepalingen:

- a. buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag een kinderspeelpaleis worden gerealiseerd met een oppervlakte van 11.000 m²;*
- b. de hoogte bedraagt maximaal 18,5 m.*

Voor het E3-strand, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - evenementen en recreatieplas' gelden de volgende bepalingen:

- c. de bebouwde oppervlakte van sanitaire voorzieningen mag buiten de aanduiding 'bouwvlak' niet meer bedragen dan 200 m²;*
- d. de bebouwde oppervlakte van stallings- en bergingsruimte mag buiten de aanduiding 'bouwvlak' niet meer bedragen dan 250 m²;*
- e. de bebouwde oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van parkeervoorzieningen mag buiten de aanduiding 'bouwvlak' niet meer bedragen dan 40 m².*

Het initiatief:

Het initiatief bestaat uit het continueren van de dagrecreatie en het toevoegen van de volgende functies en infrastructurele aanpassingen:

1. het bestaande café-restaurant strandhuis Zuyver wordt uitgebreid met 4 zalen voor feesten en zakelijke evenementen. Mogelijk wordt aan of nabij het strandhuis ook een slowsurf voor recreatief (mechanisch) golfsurfen aangelegd.
2. Het realiseren van een hotel aan het strand, bestaande uit ongeveer 100 houten zogenoemde 'strandlodges'.



3. Het realiseren van een camperterrein waarop campers voor recreatief verblijf geplaatst kunnen worden.

In de volgende tabel is weergegeven in hoeverre de onderdelen van het voorliggende initiatief passen in het huidige bestemmingsplan:

Onderdeel	Strijdig met huidig bestemmingsplan?	Reden strijdigheid	Aandachtspunt
1. het bestaande café-restaurant strandhuis Zuyver wordt uitgebreid met 4 zalen voor feesten en zakelijke evenementen en mogelijk met een mechanisch golfsurfbad	Ja	De staat van recreatieve voorzieningen stelt dat voor het plangebied alleen de volgende recreatieve voorzieningen toegestaan zijn: “evenementen en recreatieplas”.	De uitbreiding overschrijdt het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan.
2. Het realiseren van een hotel aan het strand, bestaande uit ongeveer 100 houten zogenoemde ‘strandlodges’.	Ja	De staat van recreatieve voorzieningen stelt dat voor het plangebied alleen de volgende recreatieve voorzieningen toegestaan zijn: “evenementen en recreatieplas”.	Er is hiervoor geen bouwvlak voorzien in het huidige bestemmingsplan.
3. Het realiseren van een camperterrein.	Ja	De staat van recreatieve voorzieningen stelt dat voor het plangebied alleen de volgende recreatieve voorzieningen toegestaan zijn: “evenementen en recreatieplas”.	
4. continueren van dagrecreatie en evenemententerrein	Nee	De dagrecreatie en het gebruik van het evenemententerrein wijzigt niet ten opzichte van het huidige gebruik	
5. Het aantal parkeerplaatsen voor auto's bedraagt 2.960.	Nee	In het bestemmingsplan is geen functie parkeerterrein toegewezen binnen het plangebied. Er zijn geen nadere bepalingen aan een parkeerterrein gesteld.	



Conclusie:

Het initiatief is op meerdere punten strijdig met het huidige bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan heeft als doelstelling het bestaande dagrecreatieve gebruik en de bestaande evenementen te continueren. Daarnaast is het doel om voor de beoogde ontwikkelingen te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken en de evenementen goed te regelen is een nieuw planologisch kader noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan is de concrete uitwerking van het nieuwe planologische kader



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd en in lijn gebracht met de Europese richtlijn hieromtrent (nr. 85/337/EEG). Voor deze wetswijziging kon bij de vraag of er een MER moest worden gemaakt, dan wel een mer-beoordeling moest worden uitgevoerd, worden volstaan met een toets aan de activiteiten en de bijbehorende getalsmatige grenzen uit het Besluit m.e.r. (bijlage C en D). Omdat de Europese richtlijn geen getalsmatige grenzen kent voor mer-plichtige activiteiten, zijn deze getalsmatige grenzen niet meer 'hard', maar hebben ze meer een indicatieve waarde.

Concreet betekent dit dat bij de vraag of er een m.e.r. of een mer-beoordeling dan wel een planmer moet worden uitgevoerd, niet zonder meer kan worden uitgegaan van de getalsmatige grenzen in kolom 2 van bijlage C en D, maar dat meer in algemene zin beoordeeld moet worden of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, waardoor het opstellen van een MER noodzakelijk zou zijn.

Een planmer is wettelijk verplicht wanneer:

- Het plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor een (project-)mer noodzakelijk is, dan wel waarvoor beoordeeld moet worden of een (project-)mer noodzakelijk is;
- Een bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die kunnen leiden tot significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden (dan is een passende beoordeling noodzakelijk).

Bij een planmer gaat het om besluiten uit kolom 3 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

Een project-mer of besluit-mer betreft een besluit op grond waarvan geen nader besluit mer- of (beoordelings-)plichtig besluit meer nodig is. Het plan schept dus geen kader meer voor een mer- (beoordelings-)plichtig besluit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een bestemmingsplan wat in directe zin woningbouw mogelijk maakt waarvoor een mer-plicht geldt, of om een omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een veehouderij (met aanzienlijke milieugevolgen). Het betreft hier besluiten uit kolom 4 van bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

De wetswijziging van 1 april 2011 heeft tot gevolg dat ook onder de drempelwaarden beoordeeld moet worden of een mer-procedure doorlopen moet worden. Dit geldt zowel voor besluiten uit kolom 4 als voor besluiten (plannen) uit kolom 3 (planmer). Ingeval het project onder de drempelwaarde valt is deze beoordeling vormvrij. Dit betekent dat deze beoordeling via de officiële mer-beoordelingsprocedure kan geschieden, maar in veel gevallen zal een beoordeling in de toelichting bij het plan voldoende zijn.

Planspecifiek

Voorliggend plan valt in categorie D10.c 'vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen'. Het plan overschrijdt de getalsmatige grenzen van het Besluit m.e.r. (kolom C en D) niet. Deze grenzen zijn:

Tabel 1. Categorie D10 met getalsmatige grenzen. (Bron: bijlage D van Besluit milieueffectrapportage)

D 10	De aanleg, wijziging of uitbreiding van: a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen; b. jachthavens.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
---------	--	--



c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of e. themaparken.	2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer, 3°. 100 ligplaatsen of meer of 4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.
--	---

Dit plan omvat een de uitbreiding van het bestaande recreatieterrein met 4 zalen, 100 kamers voor hotelovernachtingen, een camperterrein en een slowsurfbaan. Bovenstaande getalsmatige grenzen worden als gevolg van het plan dan ook niet overschreden. Dit betekent dat er sprake is van een vormvrije mer beoordeling. Voor voorliggend plan kan op basis van de in hoofdstuk 2 beschrijving van het plan en hoofdstuk 4 de milieutechnische uitvoerbaarheid voldoende inzicht gegeven worden in de kenmerken, plaats en de potentiële milieugevolgen van het plan. Het besluit vormvrije mer is opgenomen in bijlage 12.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Er dient dus beoordeeld te worden:

- Past de nieuwe functie in de omgeving?
- Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk” richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure geldt dat naast de factoren aard en omvang van het bedrijf deze mede afhankelijk zijn van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Projectspecifiek:

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Eersel. In het plan zijn de functies dagrecreatie, horeca, evenementen, hotel en een camperterrein voorzien. Voor de ontwikkeling is naar de meest zware vorm van recreatie beoogd op het terrein gekeken:

9233	9321	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	30	10	300	10	300	D	4.2	3	P	3						
------	------	------------------------------------	----	----	-----	----	-----	---	-----	---	---	---	--	--	--	--	--	--

De VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ schrijft een aan te houden richtafstand tot gevoelige bestemmingen (zoals woningen) van 300 meter voor.





Figuur 11: schatting afstand vanuit locatie tot dichtstbijzijnde woningen (bron: Google maps)



Figuur 12: schatting afstand vanuit locatie tot dichtstbijzijnde woningen (bron: Google maps)



In de 2 afbeeldingen is te zien dat de minimale afstand tussen het uit te breiden en de dichtstbijzijnde woningen met een afstand van 604 meter ruim groter is dan 300 meter.

Andersom zijn er ook geen bedrijven in de omgeving, die belemmeringen opwerpen voor het vergroten van de bezoekersaantallen op het E3 strand.

Daarnaast treedt er voor de omgeving ook een verbetering op door de overlast van de mogelijke speelhal komt te vervallen.

Conclusie:

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Dit gebeurt op twee manieren: het verminderen van de oorzaak van geluidhinder door verkeer en industrie, maar ook rekening houden met aanwezige geluidbronnen bij het realiseren van bijvoorbeeld nieuwe woningen of ziekenhuizen.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functies zoals woningen of ziekenhuizen belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudentie zijn aanvullende onderzoeksverplichtingen gesteld.

Projectspecifiek:

In het plan zijn de functies dagrecreatie, horeca, evenementen, hotel en een camperterrein voorzien.

Het realiseren van overnachtingsmogelijkheden in de vorm van een hotel en een camperterrein is voor de Wet geluidhinder niet relevant, omdat deze voorzieningen in het kader van de Wet geluidhinder niet worden aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn niet alleen de geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder relevant, maar op basis van jurisprudentie moet ook een zorgvuldige afweging gedaan worden bij recreatiewoningen en begraafplaatsen. Bij de nadere toelichting staat dat niet de geluidsnormen het toetsingskader zijn maar dat wel een zorgvuldige afweging gedaan moet worden.

Voor de planontwikkeling is met het oog op een goed- leefklimaat daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies van het onderzoek zijn:

'Bespreking van de rekenresultaten.

Uitgaande van de geluidbelasting op de bepalende voor- en achtergevels van de hotelkamers bedraagt de geluidbelasting $L_{den}=53$ tot 56 dB op 4,5 meter waarneemhoogte bij circa de helft van de hotelkamers.

Bij globaal de andere helft van de kamers, die wat verder van de weg liggen, bedraagt de geluidbelasting $L_{den}= 50$ tot 53 dB. Dit is minder dan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai, maar meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Deze waarden dient men te bezien in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Het geluid van het wegverkeer op de A67 zal te horen zijn als een nadrukkelijk hoorbare achtergrondruis. De kamers worden gebruikt ten behoeve van recreatie. Men mag ervan uitgaan dat mensen die gevoelig zijn voor geluid een kamer op deze plek niet zullen huren. Er zijn genoeg andere hotelkamers te huur in Nederland. Ook vlak over de grens in België kan een rustig gelegen recreatiegelegenheid worden gevonden.

Als het gaat om het huren van de kamer zal dat per definitie voor een korte periode zijn. De eventuele hinder is hiermee ook van korte duur. Mogelijk is de recreatieplas en de aanwezige horeca een



belangrijk punt bij de beslissing op een kamer te huren. Daarnaast mag de hotelkamer niet permanent worden bewoond; alle gebruikers beschikken nog over een eigen woning. De kamers zullen dus regelmatig nieuwe huurders krijgen.

Formeel hoeft niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Een Hogere waardeprocedure hoeft daarom niet te worden doorlopen.

Conclusie.

De geluidbelasting op de bepalende gevels van de hotelkamers aan de E3-plas te Eersel bedraagt maximaal $L_{den}=50$ tot 56 dB. Alleen op de zijgevels van de laatste hotelkamer bedraagt de geluidbelasting $L_{den}=59$ dB. Op de begane grond is de geluidbelasting circa 2 dB lager.

Bij de meeste woningen varieert de geluidbelasting van 53 tot 56 dB op de gevels van de kamers. Verder van de A67 daalt de geluidbelasting op de kamers tot $L_{den}=50$ dB op begane grondniveau.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Een Hogere waardeprocedure is niet nodig.'

Formeel hoeft niet aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Een Hogere Waardeprocedure hoeft daarom niet te worden doorlopen. Het plangebied is daarnaast ook niet gelegen in een gezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder.

Conclusie:

Het aspect geluidhinder vormt, gezien bovenstaande conclusies geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten en natuurgebieden in en nabij het plangebied.

De Wet natuurbescherming (Wnb), sinds 1 januari 2017 de opvolger van de Flora en Faunawet, geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor de bescherming van soorten.

De provincie is bevoegd gezag en toetst of ruimtelijke ingrepen of activiteiten voldoen aan de bepalingen voor de bescherming van natuurgebieden en voor soorten.

Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid is het Rijk bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Er worden 2 typen natuurgebieden onderscheiden, die elk een eigen beschermingsregime kennen: Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura 2000-gebieden

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden.

De Wnb stelt dat voor elke ruimtelijke ingreep onderzocht moet worden of er sprake is van mogelijke significante effecten op Natura 2000-gebieden.

Voor Natura 2000-gebieden geldt dat daarbij ook gekeken moet worden naar ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken. Dit wordt "externe werking" genoemd.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000- gebied is vergunningplichtig en kan alleen worden vastgesteld als uit onderzoek met zekerheid blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Dit onderzoek wordt een "passende



beoordeling" genoemd. Als de passende beoordeling uitwijst dat deze zekerheid er niet is, dan is de volgende stap een ADC-toets. Het plan kan alleen worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Er zijn geen alternatieve oplossingen om het doel te bereiken (A= alternatief);
2. Er zijn dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, die de ingreep noodzakelijk maken (D= dwingende reden)
3. Er worden maatregelen getroffen om de negatieve effecten van de ingreep op het Natura 2000-netwerk te compenseren (C= compensatie).

Provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het NNN was voorheen bekend als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De provincies zijn volgens artikel 1.12 Wnb verantwoordelijk voor de totstandkoming en instandhouding van het NNN.

Zij wijzen daartoe in provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Alleen als kan worden aangetoond dat ruimtelijke ingrepen of activiteiten geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden van de NNN of als deze negatieve effecten kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Stikstofdepositie

Op 15 juni 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld. Het PAS bevat maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden. Een gedeelte van de toekomstige afname van stikstofdepositie kan vervolgens worden opgevuld door economische activiteiten die leiden tot een toename van stikstofdepositie. In de praktijk blijkt echter de afname van stikstofdepositie als gevolg van de maatregelen niet gegarandeerd te kunnen worden. Daarom heeft op 29 mei 2019 de Raad van State een uitspraak gedaan. Hierin oordeelt de Raad dat het PAS niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt.

Het uitgangspunt is sindsdien nog steeds dat voor nieuwe initiatieven aangetoond moet worden dat er geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofemissies en -deposities ontstaan als gevolg van het initiatief. Het instrument waarmee de stikstof berekend kan worden is de AERIUS Calculator (update april

Soortenbescherming

Naast de bescherming van gebieden, zorgt de Wnb ook voor de bescherming van soorten.

Er zijn verschillende niveaus van bescherming. Deze beschermingsregimes komen voort uit internationale verdragen en zijn aangevuld met nationaal beschermde soorten. De beschermingsregimes leiden tot verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.



Projectspecifiek:

Om te bepalen of het plan nadelige invloeden heeft op beschermde soorten en of gebieden is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusies van het onderzoek luiden:

Natuurgebieden	Gevolgen
Natura2000	
- Habitattypen	Natura2000-gebieden Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux en Kempenland-West hebben habitattypen die zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Voor de nieuwe ontwikkeling dient daarom getoetst te worden of er sprake is van stikstof depositie op de natuurgebieden.
- Soorten	Nee
NNN-gebieden	Nee
Structuurvisie Noord-Brabant	Nee

Soortgroep	Overtreding verbodsbepalingen
Algemeen	Voor de beschermde soorten, Bruine kikker, Kleine watersalamander, Bastaardkikker, Gewone pad, Aardmuis, Bosmuis, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Haas, Huisspitsmuis, Konijn, Ondergrondse woelmuis, Ree, Tweekleurige bosspitsmuis, Veldmuis, Vos en Wezel geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Noord-Brabant. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
Vogels	Nee. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden



	door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
Jaarrond beschermde nesten	Nee
Vissen	Nee
Amfibieën	Nee
Reptielen	Nee
Zoogdieren	Nee
Vleermuizen	Nee
Overige soorten	Nee

Op basis van bovenstaande conclusies zijn er geen nadelige effecten op beschermde soorten te verwachten op beschermde soorten mits de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Wel bestaat er de mogelijkheid van nadelige beïnvloeding van beschermde gebieden (Natura 2000 gebied) als gevolg van toename van stikstofdepositie. Om dit te onderzoeken is vervolgens een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 5. In de Aeriusberekening de bouwfase en de gebruiksfase meegenomen. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Er treedt geen stikstofdepositie op in de bouwfase en de gebruiksfase, waardoor deze voldoen aan de norm. Het effect vanuit de projectberekening op omliggende Natura 2000-gebieden is 0,00 mol N/ha/jaar. '

Conclusie:

Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor onderhavig plan.

4.5 Bodem

Het aspect Bodem is relevant voor de uitvoerbaarheid van een plan. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied bij de planvorming. Daarnaast zijn de Wet bodembescherming (Wbb) en de bouwverordening relevant. De realisatie van projecten kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Projectspecifiek:

Voor het realiseren van het hotel is een verkennend bodemonderzoek vereist. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 6. De resultaten van het onderzoek luiden:

'De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bouw van een hotel en verbouwing/uitbreiding van een horecagebouw/conferentieruimte. Het doel is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.



Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat zowel in de bovengrond, ondergrond als het grondwater geen sprake is van verontreinigingen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' bevestigd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.'

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat de bestemming van de locatie niet wijzigt, waardoor de eisen ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem evenmin wijzigen.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

tabel grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een bruto vloeroppervlak (BVO) van maximaal 100.000 m².

Naast het rekening houden met de eventuele toename van emissies van schadelijke stoffen als gevolg van een project, wordt er ook rekening gehouden met de locatie van projecten. Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen worden beschouwd als 'gevoelige bestemmingen'. Op deze wijze wordt voorkomen dat functies waarin groepen

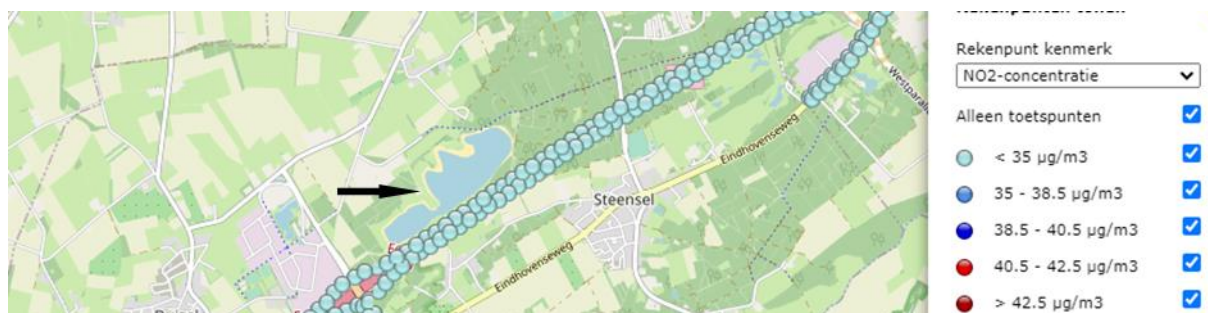


mensen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit zullen verblijven, in de buurt van wegen worden gerealiseerd. In de nabijheid van wegen is de luchtkwaliteit in het algemeen immers slechter dan in de omgeving.

Projectspecifiek:

In het plan zijn de functies dagrecreatie, horeca, evenementen, hotel en een camperterrein voorzien. De ontwikkeling is aan te merken als 'Niet in betekende mate' om het kleinschaliger is dan de in de regeling genoemde drempel (500 woningen bij één ontsluitingsweg). Derhalve hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

Daarnaast is de huidige situatie (2020) ten aanzien van de luchtkwaliteit in beeld gebracht. Hiervoor is de site <https://www.nsl-monitoring.nl> geraadpleegd.



Figuur 13: Concentratie NO2, plangebied nabij pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 14: Concentratie fijnstof PM2.5, plangebied nabij pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)



Figuur 15: Concentratie fijnstof PM10, plangebied nabij pijl. (Bron: NSL Monitoringstool)

De concentraties blijven op basis van de NSL monitoringstool onder de wettelijk vereiste gemiddelde concentraties. Tevens is gekeken naar de toekomstige situatie (2030). De afbeeldingen van 2030 tonen geen wijzigingen ten opzichte van die van 2010.

De WHO en GGD hanteren advieswaarden voor fijn stof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Voorliggend plan is getoetst aan het wettelijk vereiste..



Tot slot is in dit initiatief geen sprake van het realiseren van een 'gevoelige bestemming' in het kader van luchtkwaliteit.

Conclusie:

Het aspect Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit initiatief.

4.7 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit



algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Voor de routing van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Deze gelden vanaf 1 april 2015.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). In de Regeling Basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel. Ook is per trajectdeel aangegeven of er sprake is van een plasbrandaandachtsgebied.

Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico. Binnen de plasbrandaandachtsgebieden kunnen soms (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Deze moeten voldoen aan de extra eisen uit het Bouwbesluit 2012.

Als nieuwbouw binnen het invloedsgebied van een transportroute komt, is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze moet worden opgenomen in de toelichting bij een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning tot afwijken.

Deze verantwoording heeft in elk geval betrekking op de mogelijkheden voor rampbestrijding en hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking.

Als binnen de 200 meter van een transportroute wordt gebouwd, moeten ook andere elementen meegenomen worden. Het gaat daarbij om een berekening van de hoogte van het groepsrisico en het betrekken van mogelijke ruimtelijke maatregelen in het besluit. Dit kan buiten beschouwing worden gelaten als het groepsrisico niet meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt óf met niet meer dan 10% toeneemt én de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

De bouwbeperkingen voor ontwikkelingen langs de transportroutes uit het Basisnet Water staan in het Besluit Externe Veiligheid Transportroutes (BEVT), de Regeling Basisnet en het Bouwbesluit. Deze wijken af van die voor de Basisnetten Weg en Spoor. Meer informatie hierover staat in de 'Handreiking Bouwbeperkingen in en langs vaarwegen voortvloeiend uit het Basisnet Water'.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

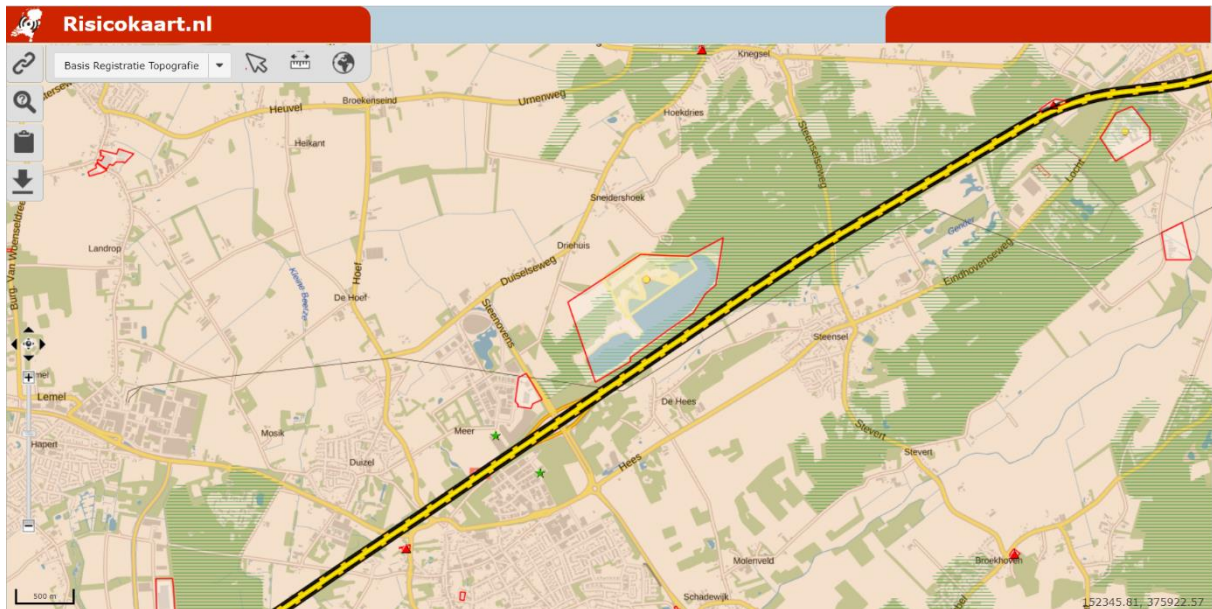
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb



vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

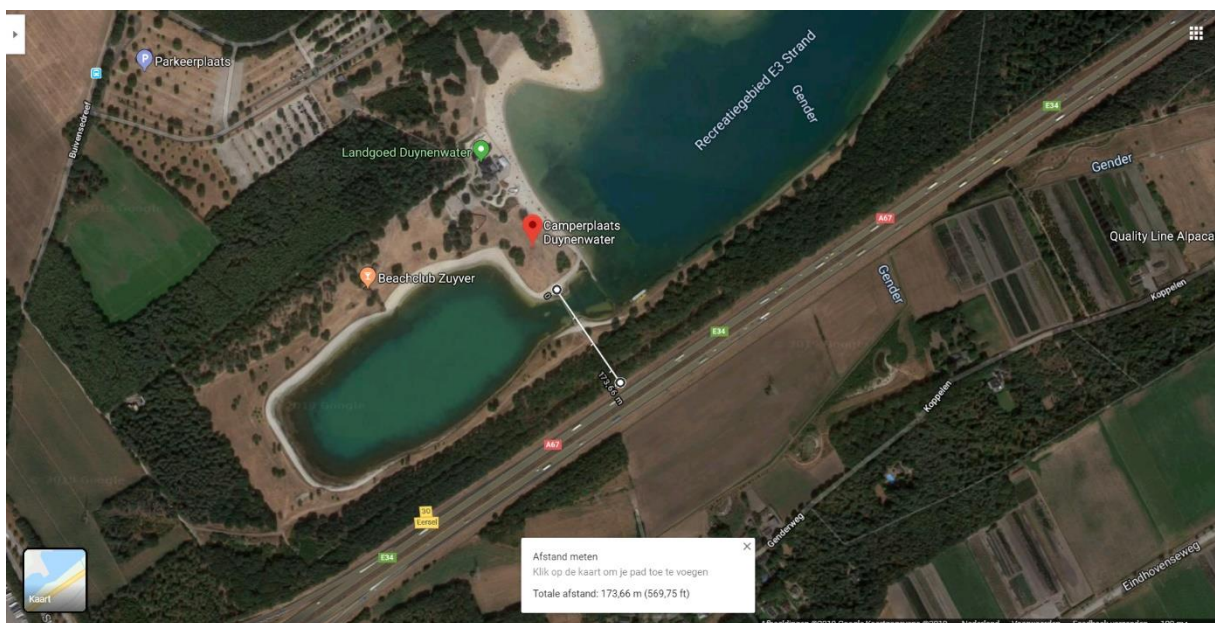
Projectspecifiek:

In het plan zijn de functies dagrecreatie, horeca, evenementen, hotel en een camperterrein voorzien. Om te bepalen wat de risico's zijn ten aanzien van voorliggend plangebied is de Risicokaart Nederland van het Interprovinciaal Overleg geraadpleegd.



Figuur 16: Uitsnede Risicokaart Nederland Link:

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van de planlocatie geen Bevi-inrichtingen en buisleidingen aanwezig zijn. Ten zuiden van het plangebied op circa 170 meter bevindt zich de autosnelweg A67.



Figuur 17: afstand plangebied tot snelweg A67 (bron: Google Maps).



Dit deel van de A67 is als volgt opgenomen in het Basisnet weg:

Wegvak (nr.)	Naam Basisnetweg (wegnummer: van - tot)	PR plafond en PR 10 ⁻⁶ contour (afstand in meters)	Plasbrand- aandachts- gebied	Vervoersgegevens t.b.v. berekening Groepsrisico
B103	A67: afrit 32 (Eersel) - Knp. De Hogt	29	JA	5739

Bron: Bijlage I. Tabel Basisnet

De regeling Basisnet ziet een kampeer- en recreatieterreinen voor verblijf van meer dan 50 personen als een kwetsbaar object. Nieuwbouw van (beperkt) kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen de afstanden van het plaatsgebonden risico.

Om de risico's als gevolg van externe veiligheid goed te beoordelen is eerst een algemene quickscan Externe Veiligheid uitgevoerd, zie bijlage 7 en vervolgens een verantwoording groepsrisico, zie bijlage 8. De conclusie van de quickscan is dat enkel de hiervoor benoemde transportroute relevant is. De relevantie heeft betrekking op het groepsrisico. Gezien de afstand hoeft het plaatsgebonden risico niet nader getoetst te worden. Voor het groepsrisico is een kwalitatieve groepsrisicoverantwoording opgesteld. In de verantwoording is aangegeven wat de risico's zijn en welke maatregelen genomen moeten worden om doden en of gewonden te voorkomen. Voor het plan betekent dit concreet dat gebruikers van het camperterrein moeten kunnen schuilen in de bebouwing van de horecagelegenheid. Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het nemen van deze veiligheidsmaatregel.

Conclusie:

Het onderwerp plaatsgebonden risico van Externe Veiligheid vormt op basis van bovenstaande conclusies geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- en de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het Nederlandse wettelijk kader voor deze bescherming wordt sinds 01-07-2016 gevormd door de Erfgoedwet. Deze wet is opvolger van de monumentenwet waarin de bescherming van archeologische waarden was geregeld. De Erfgoedwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. De gemeenten zijn, op basis van het wettelijk kader, verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

Archeologiebeleid gemeente Eersel

Het archeologiebeleid van de gemeente Eersel is opgenomen in de Erfgoedverordening gemeente Eersel 2017.

De gemeente Eersel heeft samen met de andere Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Oirschot en Reusel-De Mierden een erfgoedkaart en een beleidsplan archeologische monumentenzorg laten opstellen. Onderdeel hiervan is een archeologiekkaart, bestaande uit een archeologische waarden- en verwachtingenkaart en een archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart zijn de



archeologische (verwachtings-)waarden voor het gehele gemeentelijke grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Op de kaart wordt een onderscheid gemaakt in zeven categorieën, die elk een eigen beschermingsregime kennen:

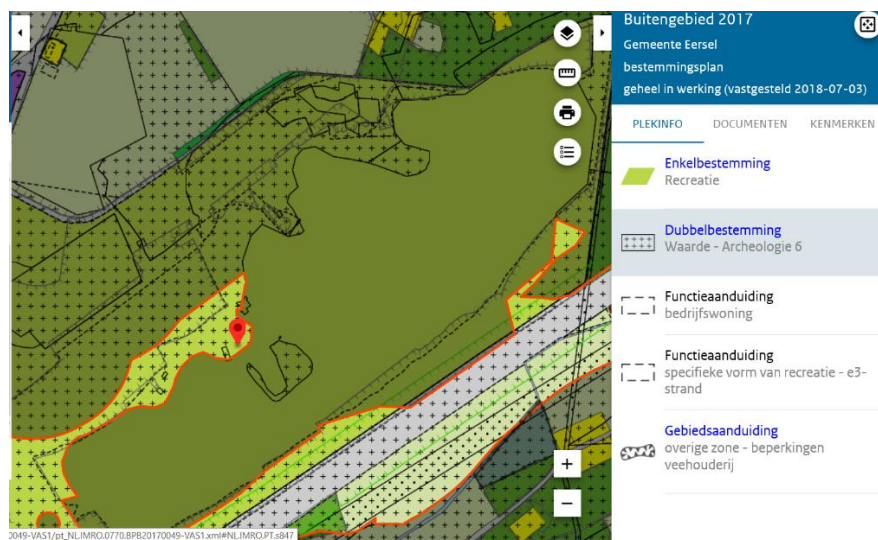
- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

De verschillende gebieden die binnen een bepaalde beschermingscategorie vallen, zijn door middel van dubbelbestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Voor de categorieën 2 tot en met 6 zijn dubbelbestemmingen opgenomen met een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Bovendien is een stelsel voor een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor de oppervlakte en de diepte van een verstoring. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk als de verstoring beperkt zijn wat betreft oppervlak of diepte. In het bestemmingsplan zijn een zevental dubbelbestemmingen opgenomen. Hieraan zijn ondergrenzen wat betreft oppervlakte en diepte van een verstoring verbonden.

Projectspecifiek:

Voor de locatie gelden twee dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Het gaat om de Dubbelbestemming Waarde- Archeologie 6 en waarde Archeologie 4.1. Dit betekent dat dit gebied mede bestemd is voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.



Figuur 18: dubbelbestemming Waarde- Archeologie, weergegeven in bestemmingsplan Buitengebied 2017, gemeente Eersel, 2018. (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Voorliggend plan houdt het verwijderen van een bouwvlak voor een speelhal en het elders nabij de recreatieplas opnemen van een bouwvlak om een hotel mogelijk te maken. Het bouwvlak voor het nieuwe hotel komt op gronden die deels aangeduid zijn met de dubbelbestemming Waarde – archeologie 6. De bouwkundige uitwerking van het hotel is nog niet bekend en zodoende ook niet hoe diep de grond geroerd zal worden.

Hierdoor is de onderzoeksverplichting op basis van de dubbelbestemming nog niet duidelijk. Bij de aanvraag voor de Omgevingsvergunningen (activiteit bouwen) is de exacte locatie bekend en wordt duidelijk welke onderzoeken nodig zijn. Wanneer in die fase duidelijk wordt of er een onderzoeksverplichting geldt zal dan een archeologisch bureauonderzoek overlegd worden aan het bevoegd gezag en zal invulling gegeven worden aan de eventueel daarin gestelde vervolgonderzoeksvraag. Door het overnemen van de dubbelbestemming in voorliggend bestemmingsplan worden de eventueel aanwezig archeologische waarden afdoende beschermd.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het aspect Archeologie geen belemmering vormt voor dit initiatief.

4.9 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hooggehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet - Omgevingswet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten



(inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn verschillende onderdelen uit deze Waterwet overgegaan in de Omgevingswet.

Nationaal Water Programma 2022–2027

Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofddoelstellingen van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De 3 hoofddoelstellingen voor het waterbeleid worden in het NWP uitgewerkt voor verschillende thema's – Klimaatadaptatie, Waterveiligheid, Zoetwaterverdeling en droogte, Waterkwaliteit, Grondwater, Scheepvaart – en voor de bijbehorende beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat. Ook de samenhang van het waterbeleid met andere onderwerpen komt aan bod: natuur, landbouw, bodem en ondergrond, landschap, verstedelijking, energietransitie en industrie. Hierna worden per hoofddoelstelling de belangrijkste beleidsdoelen en -keuzes en de beheer- en uitvoeringstaken van Rijkswaterstaat voor de planperiode van dit NWP samengevat.

Provinciaal Waterbeleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaat robuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water



- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Beleid Waterschap De Dommel

Het beleid van Waterschap De Dommel is opgenomen in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van schoon en verontreinigd water.

Het waterbeheerplan beschrijft de visie en ambities van het waterschap op de langere termijn (2050). De aanpak is gewijzigd waarbij ambitie en verandering zijn gericht op:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht: hierbij is niet alleen aandacht voor het beekdal maar ook voor de flanken, hoge zandruigten en bebouwd gebied.
- Van sectoraal naar integraal: gezamenlijk met andere partijen (overheden en gebiedspartners) werken aan meerdere doelen in een gebied;
- Van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt': het waterbeheer wordt gericht op maximaal vasthouden van water en minder gebruik van grondwater. Ook slimmer sturen is hierbij van belang.

Voor de verwerking van hemelwater hanteert het waterschap een voorkeursvolgorde: hergebruik - vasthouden/infiltreren - bergen en afvoeren - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar de riolering.

Ruimtelijke ontwikkelingen: de Watertoets

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten.

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

In een Watertoets komen de volgende aspecten aan bod:

- Verdeling verhard oppervlak,
- Bodem
- Grondwater
- Oppervlaktewater
- Afvalwater
- Hemelwater
- Gebiedspecifieke waterbelangen



Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Eersel 2023-2027

Binnen de gemeentelijke voorzieningen speelt de riolering een prominente rol. Niet alleen draagt het systeem bij aan de bescherming van de volksgezondheid, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast, het verminderen van effecten van klimaatveranderingen en het aantrekkelijk maken van woon-, bedrijfs- en recreatieomgeving. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2023 - 2027 is, voor een periode van vijf jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Eersel vastgelegd.

Projectspecifiek:

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. het bestaande café-restaurant strandhuis Zuyver wordt uitgebreid met 4 zalen voor feesten en zakelijke evenementen en mogelijk een flowsurfbaan
2. Het realiseren van een hotel aan het strand, bestaande uit ongeveer 100 houten zogenoemde 'strandlodges'.
3. Het realiseren van een camperterrein.

Hieronder wordt aan de hand van de diverse aspecten die onderdeel zijn van de Watertoets een beoordeling gegeven van het plan.

Gebiedspecifieke waterbelangen

Met behulp van de Watertoetsviewer van het waterschap De Dommel is inzicht verkregen in de gebiedsspecifieke waterbelangen van de locatie.

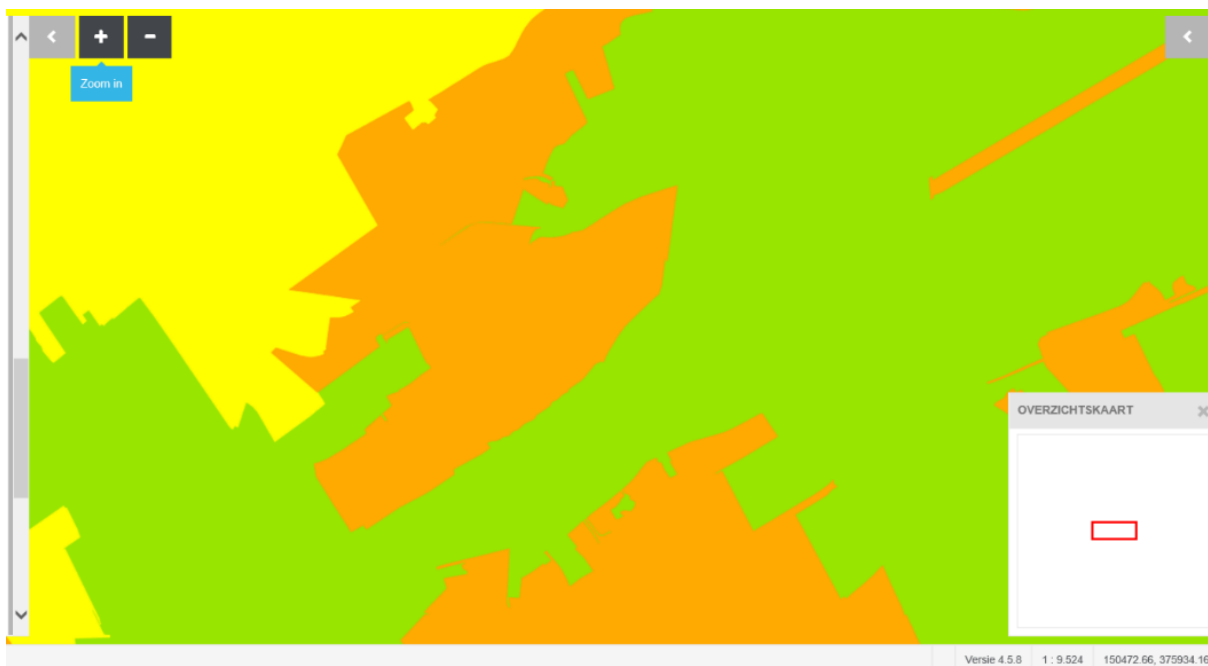
In de 3 figuren hieronder zijn de volgende weergaven opgenomen:

1. Het plangebied zoals dat in de Watertoetsviewer is opgenomen. Dit dient als referentiepunt voor de 2 afbeeldingen hierna, omdat hierin de topografische ondergrond niet meer zichtbaar is.
2. Algemene regels verhard oppervlak
3. Beschermde gebieden Keur



Figuur 19: het plangebied in de Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel. Dit beeld dient als referentiepunt voor de volgende 2 figuren. (bron: Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel)





Figuur 20: Algemene regels verhard oppervlak weergegeven op het plangebied. Zie de vorige figuur voor een referentie. (Bron: Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel)

- Groen = 1
- Geel = 1/2
- Oranje = 1/4



Figuur 21: Beschermd gebied waterhuishouding. Bron: Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel

Oranje = Beschermd gebied waterhuishouding



Uit de weergave van de algemene regels voor het verhard oppervlak blijkt dat voor het plangebied 3 regimes van toepassing zijn:

- Groen = 1
- Geel = 1/2
- Oranje = 1/4

Uit de afbeelding Beschermd gebied Keur blijkt dat een groot deel van het plangebied tot een Beschermd gebied Waterhuishouding van de Keur behoort. Deze gebieden zijn overgenomen uit de Provinciale Verordening Water.

Verdeling verhard oppervlak

Het plan leidt tot een toename van het verhard oppervlak. Dit heeft een effect op de mate waarin het bodemwater kan worden opgevangen. Het geheel van het café-restaurant Strandhuis Zuyver met 4 zalen en het toevoegen van de hotelfunctie met ongeveer 100 kamers krijgt een bebouwd oppervlakte van ca. 6.500 m². Daarnaast komt op het terrein mogelijk een Flowsurfbaan nabij het strandhuis van, ca. 300 m².

Het bestaande Strandhuis Zuyver heeft een oppervlakte van 800 m². De toename van verharding bedraagt daarmee 6.000 m² aan verharding. Het hemelwater van de nieuwe bebouwing wordt rechtstreeks op de omliggende gronden dan wel op het open water geloosd. Het hemelwater infiltreert daarmee gelijk in de omliggende zandgronden of indirect via het open water.

Voor het camperterrein wordt geen extra verharding gerekend. Deze plekken worden uitgevoerd in halfverharding. Het water op deze halfverharding voert af op de direct omliggende zandgrond en infiltreert daarmee direct in de bodem.

Het waterschap De Dommel heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg het plan beoordeeld. In de brief van 15 november 2021 concludeert het waterschap dat het afkoppelen van het hemelwater en direct lozen op de plas nauwelijks tot peilstijging zal leiden. Het waterschap geeft dan ook aan in te stemmen met het plan.

Voorts heeft het waterschap aangegeven dat in het verleden het peil van de stuw tussen de E3 plas en de Gender is verhoogd. Hierdoor is er meer bergruimte binnen de plas ontstaan. Op dit moment stroomt er bijna nooit water van de plas richting de gender. Extra berging van hemelwater in de plas door toename van het verhard oppervlak in de directe omgeving is dan ook geen probleem voor het waterschap.

Afvoer van afvalwater

Voor het plan is een rioleringsberekening voor afvalwater uitgevoerd, zie bijlage 11. De berekening is als volgt:

Het planvoornemen loost in totaal 8 m³/uur + 2,5 m³/uur + 1,5 m³/uur = 12 m³/uur aan piekbelasting op het stedelijk riool. Het afvoerdebiet per accommodatie is dan als volgt:

- Hotel: circa 0,0022 m³/s;
- Camperstandplaatsen: circa 0,00070 m³/s;
- Café-restaurant: circa 0,00041 m³/s.

Het totale afvoerdebiet komt uit op 0,0033 m³ per seconde tijdens piekuren.

5. Conclusie

De onderzoeksvragen zijn:

1. 'Wat is de hoeveelheid afvalwater door het planvoornemen op het rioolstelsel wordt geloosd?';
2. 'Wat is het verschil in afvoerdebiet in kuub per seconde van de huidige situatie ten opzichte van de beoogde situatie?'.



Het antwoord daarop is:

1. De totale belasting van het planvoornemen tijdens piekmomenten bedraagt 12 m³/uur;
2. In de huidige situatie is het afvoerdebiet in kuub per seconde = 0,00002 m³/s, ofwel 0,075 m³/uur (kuub per uur). In de beoogde situatie is dit 0,00330 m³/seconde. Het verschil in afvoerdebiet is 0,00328 m³/seconde.

Het piekmoment gaat uit van een totale afvoer van afvalwater. De totale afvoer verschilt vanwege menselijk gedrag van dag tot dag. Daarnaast kan het waterverbruik variëren op basis van de bezetting van het hotel, de camperplaatsen en de zalen.

Conclusie:

Het aspect Water vormt geen beletsel voor dit initiatief.

4.10 Verkeer en Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

In januari 2014 heeft de gemeente Eersel het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Dit plan vormt een toetsingskader voor vraagstukken omtrent parkeren en bevat parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen. In paragraaf 3.5 Bijzondere gebieden wordt een toelichting gegeven op recreatievoorzieningen. Hieruit blijkt dat het voorkomen van hinder voor omwonenden, de verkeersveiligheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten op piekmomenten van belang zijn.

Projectspecifiek:

Het initiatief is erop gericht om de recreatieve functie van de locatie te versterken door deze meer divers en robuuster te maken. Het E3 strand wordt omgevormd tot een recreatiegebied dat gericht is op het bieden van kwaliteit op meerdere vlakken en niet meer, zoals in het verleden, op het faciliteren van zo veel mogelijk bezoekers. Voor de toekomstige parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is een Memo opgesteld door het verkeerskundig bureau BSVA, zie bijlage 10. Voor de uitgebreide berekening wordt verwezen naar deze memo.

Parkeerbehoefte

In de huidige situatie bedraagt het aantal parkeerplaatsen op de terreinen 2.960. Om de verkeersgeneratie te bepalen wordt gewerkt met de CROW-kencijfers

Voor de geplande ontwikkeling zijn onderstaande kentallen van toepassing, deze zijn gebaseerd op de volgende aannamen:

- Voor de Flowsurf zijn de normen gebruikt voor een zwemparadijs.
- Voor de feestzalen is uitgegaan van een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw). De CROW geeft geen norm voor het buitengebied voor feestzalen. In voorliggend plan is daarom de norm van 11,0 voor rest bebouwde kom met 50% verhoogd. Voorzien wordt dat in het buitengebied een groter deel van de bezoekers met de auto zal komen.

De te hanteren kentallen zijn:

- Kentallen hotelkamers: 7,3 parkeerplaatsen per 10 kamers (3 sterren, in het buitengebied)
- Kentallen Flowsurf: 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² (buitengebied)
- Kentallen 4 feest-, vergaderzalen: 16,5 parkeerplaatsen per 100 m² (rest bebouwde kom + 50% is gebruikt).



De benodigde theoretische parkeerbehoefte bedraagt:

- Hotelkamers 100 kamers/ $10 \times 7,3 = 73$ parkeerplaatsen
- Flowsurf $300\text{m}^2/100 \times 5,0 = 15$ parkeerplaatsen
- Feest- vergaderzalen $4 \times 500\text{m}^2/100 \times 16,5 = 330$ parkeerplaatsen

De totale behoefte voor de nieuwe ontwikkeling komt daarmee op $73 + 15 + 330 = 418$ parkeerplaatsen.

In het vigerende bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor een speelhal van 10.000 m², de parkeerbehoefte hiervoor is 760 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling is lager dan wat nu gereserveerd is in het vigerend bestemmingsplan, er is een rest capaciteit van $760 - 418 = 342$ parkeerplaatsen.

Echter wordt een deel van het parkeerterrein gereserveerd voor werknemers van ASML. Dit betreffen 1.500 – 2.000 parkeerplaatsen. Om te bepalen of er in totaal voldoende parkeerplaatsen zijn is er een worstcasescenario doorgerekend waarbij het uitgangspunt is dat alle voorzieningen 100% benut en in gebruik zijn, zie bijlage 10. Met een worstcasescenario (zomerse werkdag) geldt de volgende parkeerdruk:

- werknemers ASML 2.000 auto's
- bezoekers recreatieplas 400 auto's
- bezoekers feest- vergaderzalen 330 auto's
- bezoekers hotel 73 auto's
- bezoekers Flowsurf 15 auto's

Totaal parkeren er 2.818 auto's, er zijn 2.960 parkeerplaatsen beschikbaar wat inhoudt dat er nog een reservecapaciteit is van 148 parkeerplaatsen.

Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeercapaciteit is.

Verkeersgeneratie

Naast voldoende parkeercapaciteit is het ook van belang dat de toeleidende wegen het verkeer kunnen verwerken. De in- en uitritten van de parkeerterreinen bevinden zich aan de Buivensedreef deze heeft een maximumsnelheid van 60 km en wordt daarmee aangemerkt als een Erftoegangsweg. Over de eerste 200 meter is naast de Buivensedreef een vrijliggend fietspad gelegen, zie foto (bron GoogleMaps), daarna moeten de fietsers op de weg naar het E3 strand. Door de markering wordt de weg getypeerd als een Erftoegangsweg type 1. De CROW hanteert een range van 5.000 – 6.000 motorvoertuigen per etmaal als maximum voor een erftoegangsweg type 1 buiten de bebouwde kom.

De actuele intensiteit op de Buivensedreef is niet bekend. Verkeerskundig wordt vaak een jaarlijkse groei van 1 à 2 % gehanteerd, als uitgegaan wordt van een groei van 2% zijn er nu ca. 1.200 motorvoertuig bewegingen per etmaal op de Buivensedreef. Tezamen met de ca. 5.600 motorvoertuigen bewegingen (2.800 motorvoertuigen vv.) die op een worst case dag naar het E3 strand komen wordt de grens van gewenste maximale capaciteit overschreden. Maar zoals al aangegeven is het niet te verwachten dat het recreatiegebied met voorzieningen tegelijk maximaal benut wordt en zal het totaal aantal extra motorvoertuigenbewegingen op een drukke dag onder de 5.600 liggen. Verder zijn er verschillende doelgroepen waardoor het verkeer zich spreidt over de dag, de werknemers van ASML rijden tijdens de spitsen, de recreatieve bezoeker veelal buiten de spitsen.



Het meeste verkeer rijdt via de Steenovens naar de Buivensedreef. De Steenovens is in beheer bij de gemeente en heeft een snelheidsregiem van 80 km/h tot de kruising met de Meerheide, waardoor deze getypeerd wordt als een Gebiedsontsluitingsweg. Het laatste deel is 60 km/h, dit wegvak heeft echter niet de uitstraling van een Erftoegangsweg. Voor Gebiedsontsluitingswegen (80 km/h) wordt gerekend met een capaciteit van 1.400 à 1.600 motorvoertuigen per uur, per rijstrook. Voor beide richtingen samen wordt dat dan 2.800 à 3.200 motorvoertuigen per uur. Verkeerskundig wordt er veelal van uitgegaan dat het spitsuur ca. 10% van de etmaalintensiteit is. Als dat als uitgangspunt genomen wordt ligt de maximale etmaal intensiteit en dus de capaciteit tussen de 28.000 en 32.000 motorvoertuigen.

Het meeste verkeer rijdt via de Steenovens naar de Buivensedreef. De Steenovens is in beheer bij de gemeente en heeft een snelheidsregiem van 80 km/h tot de kruising met de Meerheide, waardoor deze getypeerd wordt als een Gebiedsontsluitingsweg. Het laatste deel is 60 km/h, dit wegvak heeft echter niet de uitstraling van een Erftoegangsweg. Voor Gebiedsontsluitingswegen (80 km/h) wordt gerekend met een capaciteit van 1.400 à 1.600 motorvoertuigen per uur, per rijstrook. Voor beide richtingen samen wordt dat dan 2.800 à 3.200 motorvoertuigen per uur. Verkeerskundig wordt er veelal van uitgegaan dat het spitsuur ca. 10% van de etmaalintensiteit is. Als dat als uitgangspunt genomen wordt ligt de maximale etmaal intensiteit en dus de capaciteit tussen de 28.000 en 32.000 motorvoertuigen.

Het werkdaggemiddelde van de Steenovens bedraagt circa 9.000 motorvoertuigen. Tezamen met de 5.600 motorvoertuigen op een zomerse dag blijft dat ruim onder de acceptabele capaciteit van de Steenovens. Om een reëler beeld te krijgen van de verkeersintensiteiten is een parkeerbalans opgesteld (zie bijlage 10). Uit de parkeerbalans volgt dat een werkdagmiddag het drukste moment is met circa 2.400 geparkeerde auto's. Resultierend in circa 4.800 voertuigbewegingen. De totale intensiteit op de Buivensedreef komt dan op ca. 6.000 motorvoertuigen, dit is de grens van een erftoegangsweg. De verwachting is echter dat deze dagen beperkt in aantal zijn omdat het bezoek van de recreatieplas vooral bij mooi weer is, wat meestal samenvalt in de vakantietijd waarbij het aandeel werknemers weer lager is.

Geconcludeerd kan worden dat de omliggende wegenstructuur de verkeersgeneratie op kan vangen.

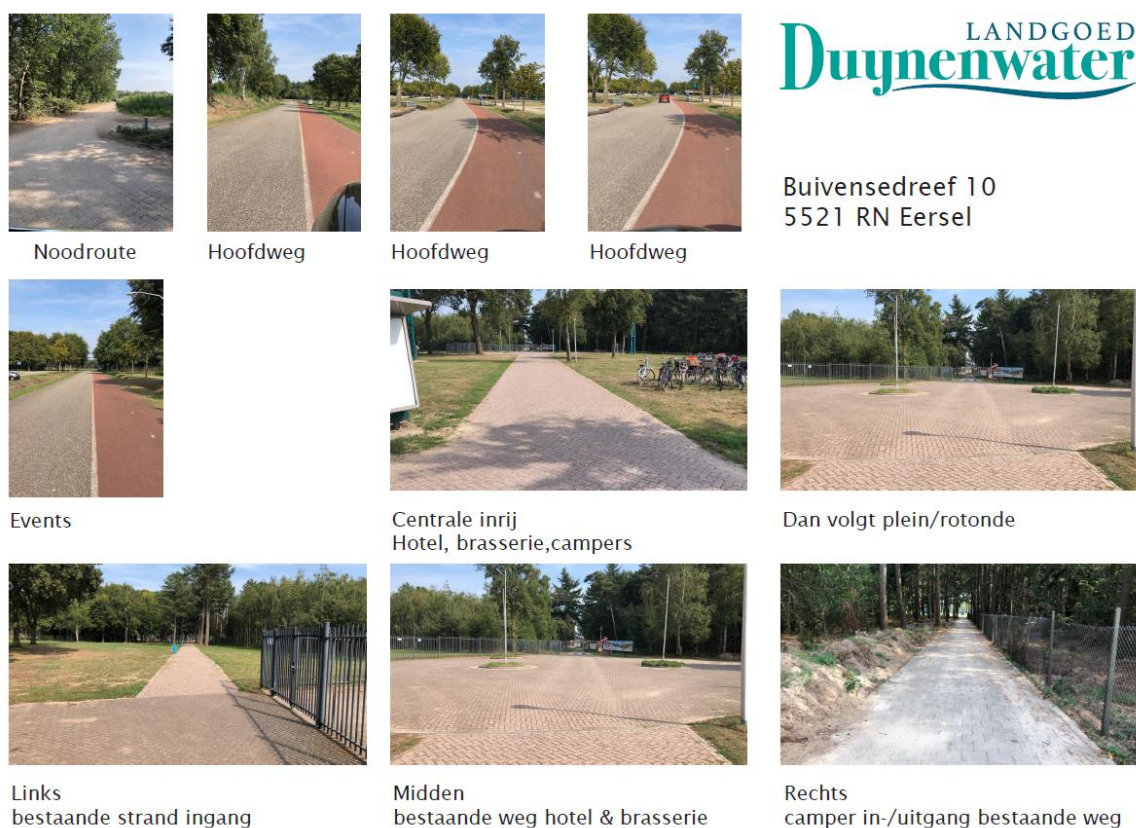
Interne verkeersafwikkeling

Het verkeer dat het terrein oprijdt is gescheiden van het verkeer dat het terrein verlaat, zodat het verkeer een ordelijk verloop kent. De routing is weergegeven in onderstaande afbeelding. Op de volgende pagina zijn enkele afbeeldingen van de wegen op het terrein weergegeven.





Figuur 22: routing voor parkeren E3-strand



Figuur 23: afbeeldingen wegen op het E3 strand,

Conclusie:

Uit het voorgaande blijkt dat op basis van de verwachte parkeerbehoefte en de verwachte verkeersintensiteiten op de Buivensedreef en de Steenovens de nieuwe ontwikkelingen, verkeerskundig gezien, door kunnen gaan.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. Voor het plan wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van het plan. In deze overeenkomst wordt ook vastgelegd dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de ontwikkelaar zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd en een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden voor dit bestemmingsplan.

Daarnaast dient beoordeeld te worden of er voldoende vraag is voor de beoogde planontwikkeling. Het besluit op het bestemmingsplan dient voldoende inzicht te geven op de economische haalbaarheid van het plan. Hiervoor is een apart analyse uitgevoerd om inzicht te krijgen in de bestaande hotelcapaciteit in de omgeving en de verwachte vraag, zie bijlage 9. Op basis van het onderzoek wordt door initiatiefnemer het plan als economisch uitvoerbaar ingeschat. Deze analyse biedt de aanleiding voor het investeren in de haalbaarheidsonderzoeken en de bestemmingsplanprocedure door initiatiefnemer.

Tot slot zijn in de Interim verordening van de provincie Noord-Brabant regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.9 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Voor voorliggend plan is de waardevermindering voor voorliggend plan bepaald. De waardevermindering zal voor een deel geïnvesteerd worden in de landschappelijke verbetering. In dit geval zal het nieuwe hotel landschappelijk ingepast worden. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 2.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan is een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente. In 2019 heeft het college positief geadviseerd op het initiatief. Tevens heeft de initiatiefnemer van het plan en tevens eigenaar van de locatie de omliggende bewoners in divers gespreken op de hoogte gebracht. Het vervallen van de speelhal wordt door diverse omwonenden als een verbetering beoordeeld.



Op 28 juni 2023 is er een informatieavond georganiseerd om omwonenden te informeren over de stand van zaken omtrent de evenementenvergunningen en over het bestemmingsplan. De avond is goed bezocht met ca. 50 personen. In ieder is in de gelegenheid gesteld om mondeling vragen te stellen en tevens schriftelijk vragen en of opmerkingen achter te laten. In bijlage 13 zijn de schriftelijke vragen gebundeld en van beantwoording voorzien. Tevens is opgeroepen om deel te nemen aan een bestaande appgroep waarin mensen door de beheerder van het E3-strand op de hoogte gebracht kunnen worden over lopende zaken en ontwikkelingen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg, art. 3.1.1. Bro, is het bestemmingsplan voorgelegd aan de wettelijk vooroverlegpartners. Het waterschap De Dommel heeft het plan beoordeeld. In de brief van 15 november 2021 geeft zij aan in te stemmen met het bestemmingsplan. De provincie heeft eveneens met een brief gereageerd op het plan op 29 november 2021. Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, herziening E3 strand" heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 22 december 2023 tot 2 februari 2024 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 21 december 2023 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn twaalf schriftelijke zienswijzen ingediend. In bijlage 15 zijn de zienswijzen samengevat, van beantwoording voorzien en tevens is aangegeven of en hoe de zienswijzen tot aanpassing van het bestemmingsplan hebben geleid.



6 Bijlagen

1. Beeldkwaliteitplan E3, Plannen-makers, 3 november 2023
2. Landschappelijk inrichtingsplan, Plangroen, 24 juni 2022
3. Akoestisch onderzoek Akoestisch onderzoek hotelkamers E3 strand te Eersel, Weel geluidadvies, Referentie: PLA.20.01, 2 november 2023
4. Verkennend Ecologisch Onderzoek E3 strand Eersel, Watersnip Advies, Projectnummer 20A002, februari 2020
5. Aeriusberekening E3 strand te Eersel, Plannen-makers, 2 november 2023
6. Verkennend Bodemonderzoek, Buivensedreef (strand E3), Eersel, Inventerra, rapportnummer: 20-2089-R01AvH, 26 maart 2020
7. Quicksan Externe Veiligheid E3 strand te Eersel, Kragten, projectnummer: PLA003-001, 16 januari 2020
8. Verantwoording groepsrisico E3 strand te Eersel, Kragten, projectnummer: PLA003-001, 16 januari 2020
9. Haalbaarheidsrapport realisatie strandhotel E3 strand, Januari 2020
10. Memo verkeersberekening, BSVA, projectnummer: 220018, 15 mei 2023
11. Rioleringsberekening E3-strand, Plannen-makers, 26 juni 2023
12. Besluit Milieueffectrapportage, Kempengemeenten, 22 november 2021
13. Omgevingsdialoog E3-strand 28 juni 2023
14. Taxatierapport, Adriaan van den Heuvel Makelaars – Adviseurs, Landgoed Duynenwater, 22 februari 2022
15. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan "Buitengebied, herziening E3 strand"

