



EINDHOVEN

IJzeren Man

ONDERZOEK DUURZAME VERSTEDELIJING



Rho

**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Eindhoven

IJzeren Man

Onderzoek duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

077200.20150903

projectleider:

[REDACTED]

auteur(s):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Planstatus

datum:

25 februari 2016

opdrachtgever:

Gemeente Eindhoven

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3. Leeswijzer	3
2. Beoogde ontwikkeling	5
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Beoogde ontwikkeling	6
3. Toetsing initiatief in relatie tot behoefte, beleid en ruimtelijke mogelijkheden	9
3.1. Inleiding	9
3.2. Behoefte op basis van trends en ontwikkelingen in de vrijetijdssector en dagrecreatie	9
Vrijetijdssector	9
Dagrecreatie	10
3.3. Behoefte op basis van een analyse van kenmerken recreatieplassen	10
3.3.1. Kenmerken en functies recreatieplassen	10
3.3.2. Analyse regionaal aanbod	10
3.4. Aanhaken bij behoefte stadsstrand	14
3.5. Behoefte op basis van bestaand horeca-aanbod Eindhoven	16
3.6. Beleidsmatige mogelijkheden	17
3.7. Mogelijkheden voor groene meerwaarde	22
4. Conclusie duurzame verstedelijking	25

Bijlagen:

Bijlage 1 Regionale benchmark recreatieplassen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De huidige exploitant van de recreatieplas 'IJzeren Man' Eindhoven heeft een verzoek ingediend voor de modernisering en uitbreiding van de horecavoorzieningen bij de recreatieplas om te komen tot een rendabele exploitatie van de recreatieplas in zijn geheel. De gemeente heeft in 2011 een ontwikkelkader opgesteld, maar daar passen de wensen van de exploitant niet in. De grootste verschillen zitten in de grotere omvang van de door de exploitant gewenste horeca, het toevoegen van een nieuw losstaand horeca-gebouw en het toevoegen van een bedrijfswoning.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven heeft daarom een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren dat beziet of de gewenste invulling voor de IJzeren Man mogelijk is in het kader van een duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro). Deze notitie voorziet in dit onderzoek.

1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (kortweg 'de duurzaamheidsladder') is een instrument dat is bedoeld om te komen tot duurzaam ruimtegebruik in Nederland. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Onder meer leisure-voorzieningen worden opgevat als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een dergelijke ontwikkeling moet kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

In deze notitie worden stap 1 en 2 van de ladder in samenhang gezien. Er wordt onderzocht of de beoogde ontwikkeling van de IJzeren Man voorziet in een actuele regionale behoefte en ruimtelijk inpasbaar is in relatie tot de kenmerken van de locatie.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de beoogde ontwikkeling nader beschreven. In hoofdstuk 3 is het initiatief getoetst in relatie tot de (regionale) behoefte en ruimtelijke mogelijkheden ter plaatse. De conclusies zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

2. Beoogde ontwikkeling

2.1. Huidige situatie

De recreatieplas de IJzeren Man in Eindhoven is ontstaan uit een zandwinninggebied. De naam 'IJzeren Man' is afgeleid van de ijzeren graafmachine die daarbij werd gebruikt. De ligging van de IJzeren Man in Eindhoven is daarbij uniek; nabij het stadscentrum, naast de campus van de Technische Universiteit Eindhoven en perfect bereikbaar door de ligging direct aan hoofdontsluitingswegen van de stad. De inrichting van de locatie bestaat uit een recreatieplas met strand en een horecagelegenheid/restaurant van 600 m² aan het water. Aan de oostzijde is deze ingepast in een groen setting voor het woongebouw residence 'De Karpen'. Aan de west- en zuidzijde is de locatie goed zichtbaar door de ligging direct aan tegen de ontsluitingswegen. Tevens wordt 5 maal per jaar een evenement/festival georganiseerd.

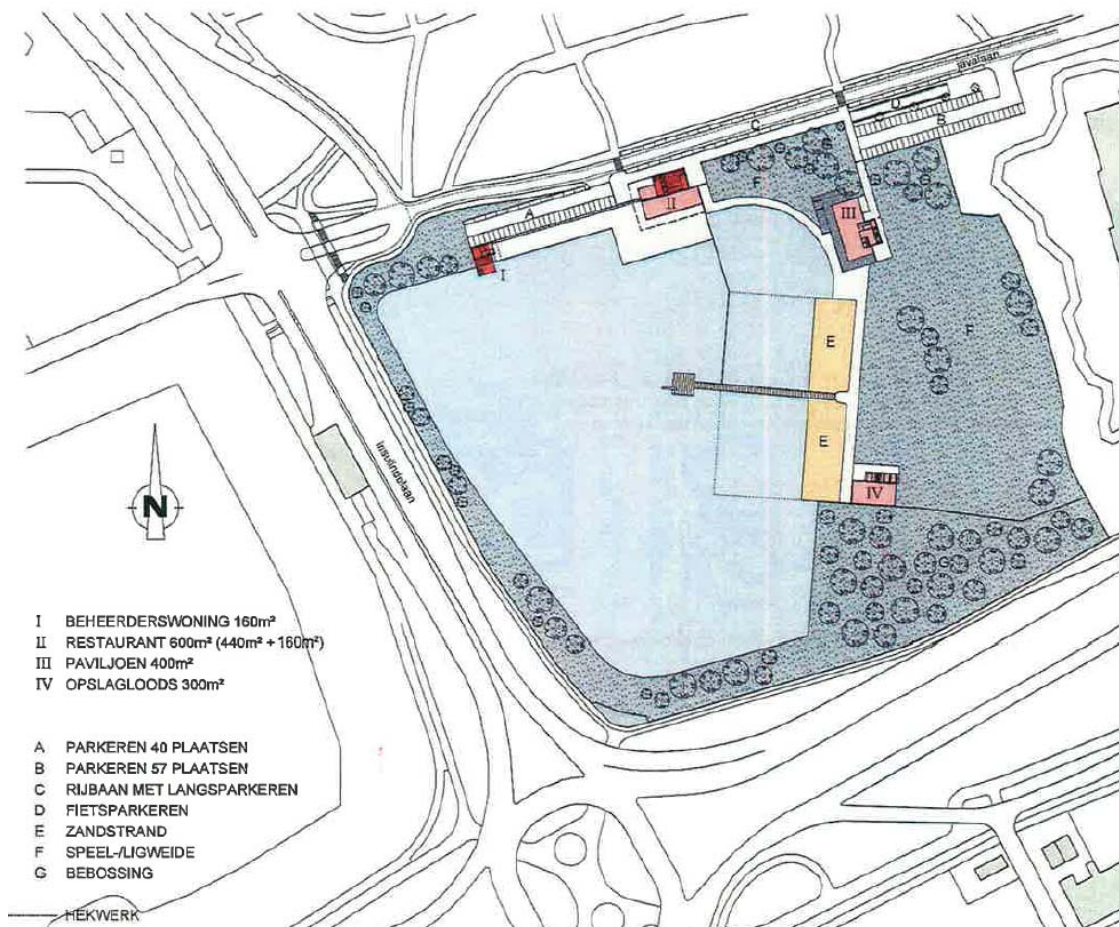
Bezoekers kunnen zwemmen en zonnen bij de recreatieplas, waarbij een entreprijs van € 3,50,- wordt betaald. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de voorzieningen van het restaurant aan het water. Het restaurant kan ook los van de recreatieplas worden bezocht.



Figuur 2.1 Inrichting huidige situatie IJzeren Man Eindhoven

2.2. Beoogde ontwikkeling

Om de potentie van deze unieke recreatieplas ten volle te benutten en daarbij te komen tot een rendabele exploitatie waarbij tevens de hoge onderhoudskosten van het gebied worden gedekt wil de huidige exploitant het recreatiegebied ontwikkelen. Deze ontwikkeling voorziet de transformatie van de recreatieplas in een stadsstrand met bijbehorende strandpaviljoen/beachclub, waarbij de ligging in hoogstedelijk gebied, in de stad Eindhoven nabij de campus van de Technische Universiteit Eindhoven, met duizenden recreanten wonend om de hoek volledig wordt benut. De landschappelijke inpassing wordt daarbij behouden en waar mogelijk, met name aan de west- en zuidzijde versterkt.



Figuur 2.2 Beoogde ontwikkeling IJzeren Man Eindhoven

De beoogde ontwikkeling voorziet daarbij in de volgende onderdelen:

Restaurant-feestzaal (II)

- Horeca – restaurant en feestzaal (feesten/bruiloft)- 600 m², ter plaatse van het huidige restaurant.
- Apart toegankelijk, geheel los van het zwembad. Enige relatie is het terras aan het water.
- Separate exploitatie, door verhuur + een vergoeding voor onderhoud van het totale gebied

Beachclub (III)

- Strandpaviljoen/beachclub – 400 m².
- Jaarrond open, nov-apr alleen in het weekend, ook voor feesten.
- Apart toegankelijk, los van entree van het zwembad, maar wel toegankelijk voor de badgasten.
- Separate exploitatie van het zwembad is mogelijk

Opslag loods (IV)

- Opslag voor materiaal en machines voor onderhoud en opslag voor strandspullen
- Tweede horeca-verkooppunt op zomerse dagen aan het strand.

(natuur)zwembad

- Entreprijs blijft € 3,50
- Exploitatie in eigen beheer
- Evenementen ook in eigen beheer: maximaal 5 per jaar
- Onderhoud vanuit exploitatie zwembad, inclusief bijdrage restaurant en beachclub

Bedrijfswoning (I)

Ten behoeve van het beheer en toezicht is een beheerders/bedrijfswoning gewenst.

3. Toetsing initiatief in relatie tot behoefte, beleid en ruimtelijke mogelijkheden

3.1. Inleiding

Om te toetsen of de beoogde ontwikkeling voldoet aan een duurzame verstedelijking is in dit hoofdstuk de behoefte onderzocht. Dit op basis van trends en ontwikkelingen in de vrijetijdssector en dagrecreatie en in relatie tot recreatieplassen in de omgeving en de daarbij aanwezige horeca- en recreatieve voorzieningen. Daarnaast is het initiatief getoetst vanuit beleid en de behoefte aan een toevoeging van een (specifieke) horeca-voorziening in het gebied Stadspark de Karpen.

3.2. Behoeft op basis van trends en ontwikkelingen in de vrijetijdssector en dagrecreatie

Vrijetijdssector

De bestedingen in de vrijetijdsindustrie zijn fors. Nederlandse huishoudens geven ongeveer 20% van hun besteedbare inkomen uit in deze sector. Voor de sector is consumentenvertrouwen van groot belang. Door het grote en nog steeds toenemende aanbod is het voor bedrijven van groot belang om zich te blijven onderscheiden. Klantbeleving, prijs/kwaliteit en de focus op de juiste doelgroep zijn doorslaggevend voor een succesvolle vrijetijdsonderneming. De belangrijkste deelsectoren in de vrijetijdssector zijn (ING, 2015):

- Horeca: cafés, catering, hotels en restaurants;
- Recreatie: verblijfsrecreatie en dagrecreatie;
- Sport/wellness: fitness, sauna, thermen, zwembaden.

Binnen de vrijetijdssector verwacht Rabobank (2015) een toename van de vraag van rond de 2% vergeleken met 2014. De vrijetijdssector profiteert momenteel van een opleving van de markt, na jaren van recessie. De stijgende consumentenbestedingen hebben een direct positief effect op de vraag in de sector. Daarnaast is sprake van een structurele groei van het aantal buitenlandse toeristen. De sector is steeds weersafhankelijker geworden. Dit is het gevolg van een enigszins verzadigde markt, waardoor consumenten keuze genoeg hebben en steeds later boeken of reserveren. Desondanks is voor de lange termijn sprake van een groeiemarkt doordat de buitenhuisconsumptie toeneemt en meer buitenlandse toeristen naar ons land toekomen. Consumenten zoeken naar producten met een bijzondere beleving of emotionele lading, dan wel een scherpe prijs/kwaliteit verhouding. Ligging en concept worden binnen de vrijetijdssector steeds belangrijker. De kwaliteiten van de ondernemer en het vermogen om te blijven innoveren en te investeren is van essentieel belang om een onderscheidend product aan te bieden. De trends in de vrijetijdssector zijn de volgende (Rabobank Cijfers & Trends, 2015):

- Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn essentieel om nog een meerprijs te kunnen realiseren. De consument bepaalt, nu internet inzage geeft in aanbod, kwaliteit en prijs van diverse aanbieders.
- Online bekendheid (waaronder social-media) is van doorslaggevend belang voor de verleiding tot aankoop, reservering of boeking van een product.
- In de markt is sprake van een toenemende schaalvergroting en ketenvorming.

- Integratie van verblijf- en dagrecreatie draagt bij aan meer beleving of het verlengen van de verblijfsduur.
- Toenemende aandacht voor duurzaamheid.
- Toenemende branchevervaging.

Dagrecreatie

Buitenrecreatie is de meest verrichte activiteit van dagrecreatie in Nederland. In de periode 2012-2013 werden deze vormen van buitenrecreatie 908 miljoen keer verricht (CBS, 2014). Van deze activiteiten omvat circa 5% dagrecreatie aan een natuurplas (NBTC-NIPO Research/CVTO, 2014). Voor de dagrecreatiebranche geldt dat deze sterk afhankelijk is van de weersomstandigheden. Verwacht wordt dat de komende jaren de sector zal profiteren van meer inkomend toerisme, iets meer dagtrips en meer binnenlandse vakanties, waardoor de bezoekersaantallen in de sector zullen toenemen. De eerder beschreven marktsignalen zijn ingegeven op een aantal trends (NRIT, 2015):

- Beleving: een recreatie/horeca plek moet meer zijn dan alleen een functie.
- Doelgroep: een horecavoorziening bij een recreatieplas kan beter inspelen op de doelgroep.
- Benadering: concepten of aanvullende diensten kunnen gepromoot worden.
- Storytelling: storytelling is het nieuwe marketing. Consumentvoorkeuren gaan steeds meer uit van authenticiteit. De toegevoegde waarde bepaalt de onderscheidenheid van een onderneming.
- Prijs/kwaliteit: goedkoop is niet meer de enige maat in de leisurebranche.
- Flexibiliteit: het (horeca)assortiment zou snel aangepast kunnen worden aan de weersomstandigheden.

Conclusie

Kwaliteitsverbetering en schaalvergroting zijn noodzakelijk voor het duurzaam functioneren van recreatieondernemingen. De verwachting is dat de bezoekersaantallen in de dagrecreatiesector zullen toenemen. De locatie IJzeren Man is kansrijk omdat sprake is van functiecombinatie (strand met horeca). Een kwalitatief en onderscheidend aanbod is noodzakelijk om een toekomstige bestendige en duurzame ontwikkeling mogelijk te maken op deze plek. Een specifieke vorm van dagrecreatie middels een stadsstrand is daarbij kansrijk.

3.3. Behoefte op basis van een analyse van kenmerken recreatieplassen

3.3.1. Kenmerken en functies recreatieplassen

Een recreatieplas is een watervlakte met (dag)recreatiemogelijkheden. Een dergelijke plas kan zijn ontstaan uit een (natuurlijk) ven of rivier(arm)afsluiting, maar ook kunstmatig door een turf-, zand- of grindwinning, zoals bij de IJzeren Man in Eindhoven. Deze recreatieplas is ontstaan uit een zandwinninggebied. Recreanten kunnen zonnen, zwemmen, vissen of genieten van de natuur bij dergelijke plassen. Soms zijn aanvullende voorzieningen te vinden bij een recreatieplas. Hierbij kan gedacht worden aan een camping, manege, horecagelegenheden en/of watersportmogelijkheden. Bij de IJzeren man is een horecagelegenheid aanwezig.

3.3.2. Analyse regionaal aanbod

Op basis van een inventarisatie van circa 35 recreatieplassen met aanvullende functies in de regio Noord-Brabant (bijlage 1) is de relevante regio voor dit onderzoek afgebakend. In figuur 3.1 is deze regio weergegeven met daarop alle openbaar toegankelijke zwemplassen voor dagrecreatie aangegeven die binnen acceptabele reisafstand van Eindhoven liggen (maximaal circa 20 minuten met de auto).

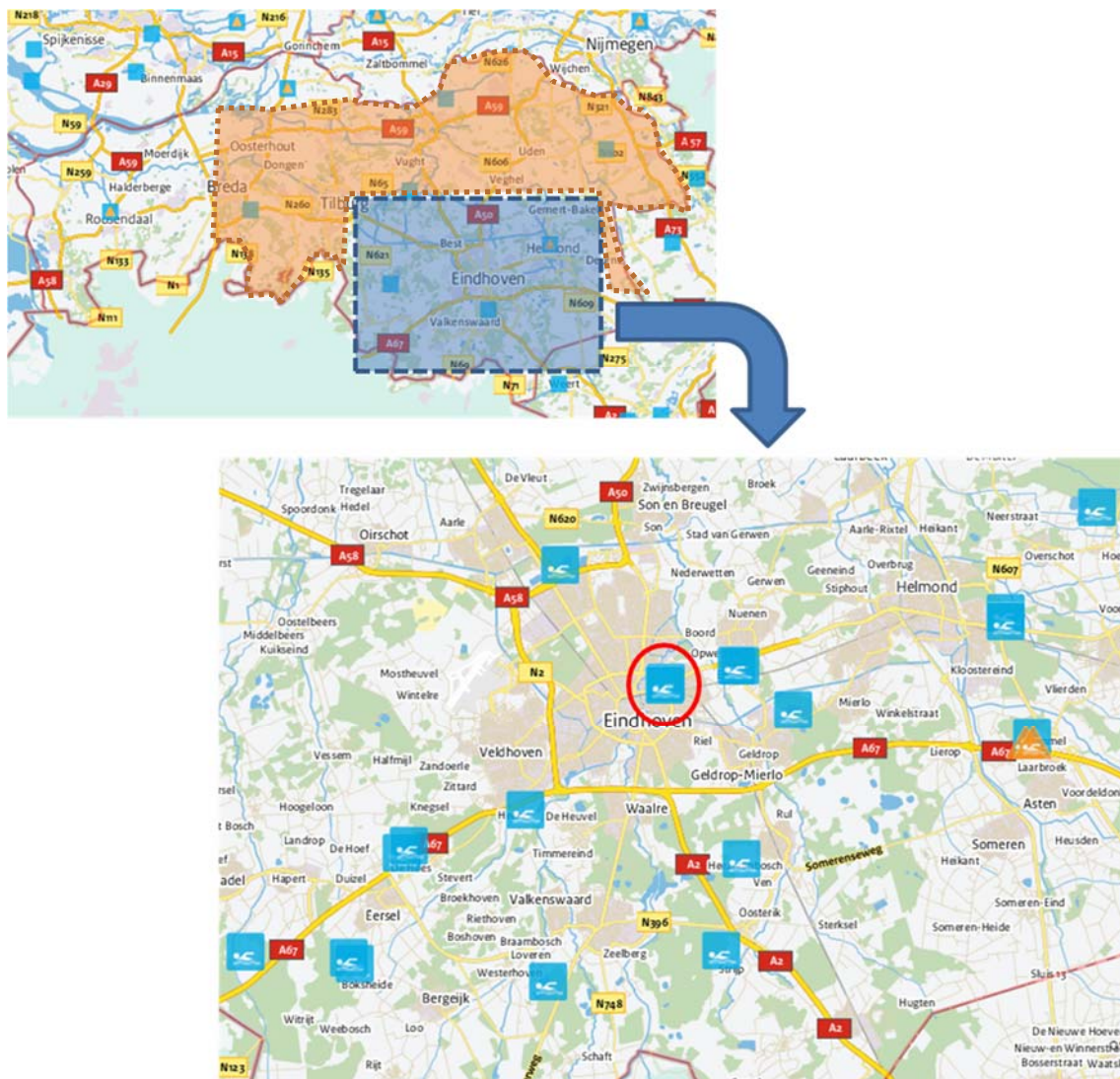
In figuur 3.2 zijn de recreatieplassen opgenomen die liggen in de gemeenten die grenzen aan de gemeente Eindhoven. Hierbij zijn de belangrijkste kenmerken weergegeven. Naast de recreatieplassen rond de gemeente Eindhoven is ook gekeken naar het overige aanbod aan recreatieplassen in Midden- en Oost-Brabant.

Wat opvalt is dat de IJzeren Man als enige omsloten wordt door stedelijk gebied. Het overige aanbod aan recreatieplassen ligt in het buitengebied / aan de rand van kleinere woonplaatsen. De andere grote steden in de provincie Noord-Brabant laten een vergelijkbare regionale spreiding zien van recreatieplassen.

Alle recreatieplassen in en om Eindhoven zijn open voor dagrecreatie (één ervan is gratis toegankelijk). Bij twee locaties zijn ook mogelijkheden voor verblijfsrecreatie. Ook elders in Noord-Brabant zijn bij veel recreatieplassen mogelijkheden voor verblijfsrecreatie – van een eenvoudige camping tot en met groots opgezette bungalowparken.

Voor de vergelijkbaarheid zijn de plassen met verblijfsrecreatie buiten de verdere analyse gelaten, omdat de verblijfsrecreanten een geheel ander draagvlak voor voorzieningen geven dan bij de IJzeren Man.

Ook de gemeentelijke recreatieplas in Berkendonk in Helmond is niet meegenomen in de analyse, omdat een dergelijke voorziening een andere opzet en financiering heeft dan de IJzeren Man, welke particulier geëxploiteerd wordt.



Figuur 3.1 Afbakening relevante regio (IJzeren Man Eindhoven rood gearceerd; zwemwater.nl, 2015)

recreatieplas	plaats	ligging	soort exploitant	toegankelijkheid	parkeer-situatie	aanvullende functies
IJzeren Man	Eindhoven	Stedelijk gebied / stadspark	particuliere ondernemer	entreprijs €3,50	gratis	horeca (paviljoen)
		omsloten door stedelijk gebied				festivals
Strandbad Nuenen	Nuenen	buitengebied	keten	entreprijs €5,50	gratis	diverse watersportmogelijkheden
						horeca (paviljoen)
Berkendonk	Helmond	buitengebied	gemeente	gratis	gratis	horeca
						sport (watersport)
Aquabest	Best	buitengebied	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	betaald €5,00	dagrecreatie
						buitensport/survival
						horeca (strandpaviljoen, beachclub)
						festivals
						tegen een meerprijs: pret-park met ca. 50 attracties
't Witven	Veldhoven	buitengebied	particuliere ondernemer	entreprijs €4,50	gratis	horeca (restaurant, eetcafé)
						verblijfsrecreatie (vakantiepark)
						sport (tennis, fietsen, veldrijden)
E-3	Eersel	buitengebied	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	gratis	horeca (strandpaviljoen)
						sport (windsurfen)
						festivals
De Achterste Hoef	Bladel	buitengebied	particuliere ondernemer	entreprijs €2,50	gratis	verblijfsrecreatie (camping)
						horeca (eetcafé met terras, snackbar en zalencentrum)
						dagrecreatie (binnen- en buitenzwembad en speeltuin)
						sport (diverse activiteiten)

Figuur 3.2 Inventarisatie recreatieplassen in en om Eindhoven

Om te komen tot een grotere selectie van vergelijkbare locaties is de regio vergroot. In figuur 3.3 zijn de locaties weergegeven die geselecteerd zijn voor de analyse.

Een belangrijk verschil tussen de IJzeren Man en een deel van de overige plassen (naast de centrale ligging in de bebouwde kom van Eindhoven) is de beperkte omvang van de plas. Desondanks zijn er meerdere mogelijkheden voor aanvullend aanbod. Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheden voor bepaalde sportactiviteiten (surfen, waterskiën) beperkt zijn. Activiteiten als beachvolleybal (De Langspier), festivals (Aquabest en E-3) en waterjump (Stadsstrand Piushaven) behoren tot de mogelijkheden. Overigens is het Stadsstrand Piushaven gratis toegankelijk, maar is wel meegenomen in de vergelijking vanwege de ligging in (hoog)stedelijk gebied.

De plassen die in omvang (van het gebied en van het wateroppervlak) en voorzieningen vergelijkbaar zijn met de IJzeren Man zijn het Rauwbraken in Berkel-Enschot, Staalbergven in Oisterwijk en het Strandbad Nuenen. De omvang van het horeca-aanbod is circa 500 tot 1.000 m² (met een enkele uitschieter daarboven).

Het karakter van de horeca-voorzieningen bij de recreatieplassen in figuur 3.3 loopt uiteen van eenvoudige fastservice-locaties tot hippe strandtenten. Ook uitgebreidere partycentra komen voor op de grotere locaties.

recreatieplas	plaats	ligging	inschatting omvang*			soort exploitant	toegankelijkheid	parkeer-situatie	aanvullende functies
			totaal gebied (m²)	water-oppervlak (m²)	horeca (m²)				
IJzeren Man	Eindhoven	Stedelijk gebied/ stadspark	70.000	40.000	500	particuliere ondernemer	entreprijs €3,50	gratis	horeca (paviljoen)
		omsloten door hoogstedelijk gebied							festivals
Experience Island Blauwe Meer	Loon op Zand	buitengebied	500.000	215.000	700	particuliere ondernemer	entreprijs €6,00	gratis	horeca
									sport (watersport, duiken, outdoor evenementen)
Strandbad Nuenen	Nuenen	buitengebied	140.000	50.000	500	keten	entreprijs €5,50	gratis	diverse watersportmogelijkheden
									horeca (paviljoen)
Rauwbraken	Berkel-Enschot	buitengebied	48.000	20.000	300	particuliere ondernemer	entreprijs €4,50	gratis	horeca (beachhouse)
Aquabest	Best	buitengebied	320.000	250.000	2.200	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	betaald €5,00	dagrecreatie (pretpark met ca. 50 attracties)
									horeca (strandpaviljoen, beachclub)
									festivals
IJzeren Man	Vught	buitengebied	600.000	520.000	2.000	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	gratis	horeca (strandhuis en strandpaviljoen)
									sport (verhuur waterfietsen en subs)
E-3	Eersel	buitengebied	1.200.000	360.000	1.000	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	gratis	horeca (strandpaviljoen)
									sport (windsurfen)
									festivals
De Langspier	Boxtel	buitengebied	290.000	84.000	500	particuliere ondernemer	entreprijs € 4,00	gratis	horeca (strandpaviljoen)
									sport (beachvolleybal, duiken, vlotbouwen etc.)
Staalbergven	Oisterwijk	buitengebied	140.000	55.000	1.000	particuliere ondernemer	entreprijs € 5,00	gratis	horeca (strandpaviljoen)
									sport (extra zwembaden)
Hemelrijk	Volkel	buitengebied	550.000	330.000	2.000	keten	entreprijs €9,95	gratis	horeca
									dagrecreatie (attractiepark met indoor speelpark)
									sport (waterfiets, voetbalveld)
Stadsstrand Piushaven	Tilburg	Stedelijk gebied/ omsloten door hoogstedelijk gebied	800	n.v.t.	200	Particuliere ondernemer	Gratis	Betaald in omgeving	Blobben (waterjump)
									Horeca (paviljoen)

* Indicatieve oppervlaktes; gemeten vanaf de luchtfoto.

Figuur 3.3 Inventarisatie vergelijkbare recreatieplassen o.b.v. toegankelijkheid zonder verblijfsrecreatie

Conclusie

Kwalitatief gezien zijn door de beperkte omvang van de waterplas / het gebied van de IJzeren Man de mogelijkheden voor aanvullende (sport) voorzieningen (b.v. waterski) beperkt. Wel is de ligging van deze plas bijzonder, omdat de IJzeren Man omsloten wordt door het hoogstedelijk gebied van Eindhoven en door de ligging in een groen park. Dit biedt mogelijkheden voor een bijzonder concept in de horecavoorziening (beachpaviljoen aan het water). Vanuit de regionale benchmark (vergelijking met vergelijkbare plassen in regio) bezien wordt aanbevolen om hierbij **kwantitatief** niet direct beperkingen op te leggen voor de horecavoorziening, vanwege de grote variatie aan concepten met bijbehorende omvang.



Beachclub Sunrise – Aquabest, Best



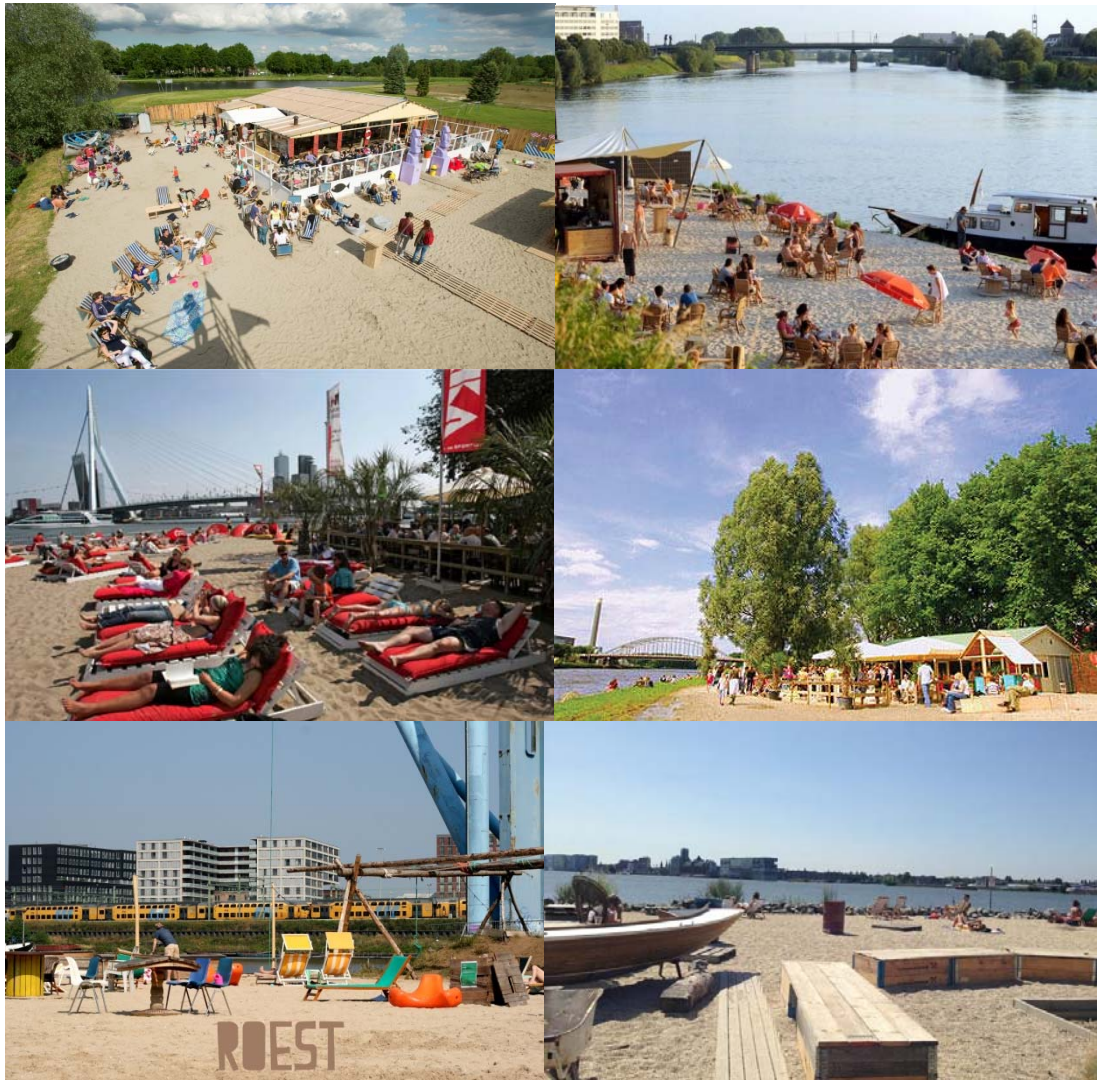
Strandhuys – IJzeren Man, Vught

3.4. Aanhaken bij behoefte stadsstrand

Ten opzichte van andere recreatie/natuurplassen kent de IJzeren Man Eindhoven onderscheidende omgevingsaspecten. De recreatieplas ligt in de stad Eindhoven nabij de campus van de Technische Universiteit Eindhoven. De omgeving bestaat uit hoogstedelijk gebied. Ten opzichte van de omliggende recreatieplassen in de regio wordt de IJzeren Man als omsloten door stedelijk gebied. Dit biedt de mogelijkheid om aan te takken bij een relatief nieuw fenomeen, het stadsstrand.

Het stadsstrand

Stadsstranden zijn een relatief jong fenomeen. Het fenomeen is 'uitgevonden' in Parijs. In 2002 is daar, aan de Seine een stadsstrand gestart door het stadsbestuur. Oorspronkelijk werd het beschouwd als een toevluchtsoord voor de duizenden Parijzenaars die het zich niet konden permitteren om met vakantie te gaan, maar het project werd onmiddellijk door de gehele stad met open armen ontvangen en nu bezoeken elke zomer miljoenen mensen het strand naast het gemeentehuis. Het fenomeen heeft zich sindsdien razendsnel verspreid over andere steden, waaronder ook in Nederland. Het is daarmee gebleken dat hieraan behoefte is.



Figuur 3.2 Referenties stadsstranden

Opvallend is overigens dat de daadwerkelijke toegang tot water geen vereiste is: In de Seine bijvoorbeeld, mag niet worden gezwommen. In die zin is een stadsstrand ook wat anders dan een strand aan de oever van een water in de stad: dat is bedoeld om de stedeling de gelegenheid te geven van strand en water te genieten zonder naar zee te hoeven reizen. De setting is dan vaak gericht op sport en recreatie in de natuur. Als er horeca aanwezig is gaat het vaak om een basisvoorziening voor een 'snelle hap' zoals een snackbar.

Bij een echt *stadsstrand* gaat het niet om een zo natuurlijk mogelijke setting, maar eerder om genieten, zonnen, mode, flaneren, culinaire hapjes en drankjes, etc. Soms is bij zo'n stadsstrand geen water aanwezig, of geen zand, is zwemmen niet toegestaan, of gaat het bijvoorbeeld om beachvolleybal. Het storten van een paar kuub zand op een verder droog plein kan ook het begin zijn van een stadsstrand (gebeurt ook in Eindhoven: Stadsstrand Plage du Lac op de parkeerplaats van de voormalige Philips Lighting-fabriek).

Kortom, de aanwezigheid van (toegankelijk) water is geen harde randvoorwaarde, maar kan natuurlijk wel worden gezien als een pré. Wel blijkt uit deze omschrijving dat de ontmoetingsfunctie belangrijk is. Een stadsstrand moet dan ook eerder in het licht van de horecavoorziening worden gezien dan in het licht van de recreatie/zwembehoefte. De zwemfunctie kan door de relatief beperkte omvang van het water van de IJzeren Man wat dat betreft ook niet op tegen de grotere recreatieplassen in de omgeving van Eindhoven. De ligging in de stad tegen het centrum aan biedt echter (stedelijk gezien) unieke kansen. De gemiddelde omvang van een beachpaviljoen is in de regel 450 – 500 m².

Conclusie

Het concept met een (semi-)permanent stadstrand-beachpaviljoen, waar daadwerkelijk gezwommen kan worden, wordt nog niet aangeboden in Eindhoven en is dus aanvullend / bijzonder. De plek leent zich goed voor dit concept.

3.5. Behoeftte op basis van bestaand horeca-aanbod Eindhoven

Omvang en spreiding aanbod in Eindhoven

Eindhoven beschikt over 624 horeca-gelegenheden (Locatus, 2015). Hiervan bevindt 38% zich in het centrumgebied. Deze spreiding van het aanbod komt overeen met het gemiddelde in de grootste steden van Nederland (vanaf 175.000 inwoners).

Onderverdeling horecavoorzieningen Eindhoven

De omvang van het horeca-aanbod in Eindhoven is beperkt kleiner dan het gemiddelde van gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal. Het verschil is klein, hetgeen een indicatie is dat in Eindhoven niet direct aanleiding is het horeca-aanbod sterk te laten groeien.

Tabel 3.1 Horecabedrijven naar sector in Eindhoven vergeleken met het gemiddelde in alle gemeenten vanaf 100.000 inwoners (HorecaDNA, 2015)

	aantal bedrijven per 10.000 inwoners	
	Eindhoven	gemeenten vanaf 100.000 inw
totaal horecabedrijven	29,7	30,6
drankensector	11,5	11,3
fastservicesector	8,7	7,6
restaurantsector	7,3	8,2
hotelsector	1	1,6
partycaterars	1,2	1,8

Horeca-aanbod omgeving IJzeren Man

Het horeca-aanbod in het gebied rond recreatieplas de IJzeren Man is divers en onder te verdelen in een aantal segmenten (figuur 3.4). De dichtstbijzijnde horecavoorzieningen zijn De Karpendonkse Hoeve, Midgetgolf Eindhoven, Het Walhalla op het TU-terrein en De Wasvenboerderij. De Karpendonkse Hoeve vertegenwoordigt een aparte categorie, namelijk die van de restaurants met een Michelinster. Het Walhalla is een café, vooral voor de studenten aan de Technische Universiteit Eindhoven. De Wasvenboerderij is een biologisch restaurant dat vooral streekproducten aanbiedt. Midgetgolf Eindhoven is ook een recreatieve voorziening met daarbij een horecagelegenheid.

Het overige horeca-aanbod in de omgeving van de IJzeren Man bestaat hoofdzakelijk uit cafés en een variëteit aan restaurants, van Chinees-Indisch, Turks en Indiaas tot een regulier eetcafé (met Franse keuken). Ook zijn er nog een aantal cafetaria's gevestigd in de omgeving.



Figuur 3.4 Horeca-aanbod in de omgeving van recreatieplas IJzeren Man (ondergrond: Bing Maps)

Geconcludeerd wordt dat een bijzonder horeca-concept in relatie tot een 'stadsstrand' uniek is binnen een hoogstedelijke omgeving, maar ook uniek is ten opzichte van het reguliere horeca-aanbod in de directe omgeving. Een 'beachclub' is een voorbeeld van een bijzonder horeca-concept en is gericht op de strandervaring, welke passend is bij de recreatiefunctie van de IJzeren Man. Omdat vergelijkbare concepten vooral voorkomen in het buitengebied heeft een dergelijke voorziening bij de IJzeren Man een relatief groot verzorgingsgebied in Eindhoven, waardoor de effecten op de directe omgeving naar verwachting nihil zijn.

Het bestaande restaurant fungeert los van het stadsstrand en de recreatieplas. Het heeft een duidelijke (entree)functie voor het gehele Stadspark De Karpen, het startpunt (aan het water) om het park recreatief te verkennen. Daarmee is het restaurant complementair aan de aanwezige horeca in het stadspark.

Conclusie

De omvang en de spreiding van het horeca-aanbod in Eindhoven is vergelijkbaar met het gemiddelde. Dit is een indicatie dat in Eindhoven niet direct aanleiding is het horeca-aanbod sterk te laten groeien. Wel moet er altijd ruimte zijn voor vernieuwing, waardoor inpassing van een bijzonder horeca-concept op een passende locatie mogelijk is.

3.6. Beleidsmatige mogelijkheden

Provinciaal/regionaal beleid

Het projectgebied is in de Provinciale verordening ruimte aangemerkt als gemengd landelijk gebied met de aanduiding integratie stad land. Hier worden zowel algemene eisen als specifieke eisen gesteld aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Algemene eisen

Alle ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de eisen in artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Het plan moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ook moet toepassing worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. toepassing moet worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;

- f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De verordening maakt uitbreiding mogelijk als gebruik wordt gemaakt van bestaande bouwpercelen, de bebouwing wordt geconcentreerd en sprake is van fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

In artikel 7.10 'Niet-agrarische functies' is onder meer geregeld dat:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

De totale omvang blijft ruimschoots binnen de 5.000 m². Bedrijven met milieucategorie 3, waaronder zware horeca en meerdere zelfstandige bedrijven zijn niet mogelijk.

7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

1. In afwijking van artikel [7.10](#), eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf.
2. In geval het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein mogelijk maakt, is geborgd dat deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.
3. In afwijking van artikel [7.10](#), eerste lid, onder i (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:
 - a. het plan bepaalt dat de beoogde ontwikkeling ten hoogste 300.000 bezoekers en overnachtingen samen per jaar bedraagt, wat blijkt uit daartoe verricht onderzoek;
 - b. de ruimtelijke ontwikkeling in samenhang wordt gezien met een ruimtelijke visie op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en de directe omgeving, waarbij een kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur, wordt bereikt;
 - c. het initiatief niet ligt binnen de aanduiding Nieuwe Hollandse Waterlinie;
 - d. het plan een beschrijving bevat van de resultaten van de regionale afstemming, bedoeld in artikel [37.4](#) (taken RRO), over de beoogde ontwikkeling.
4. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste of derde lid is artikel [7.10](#), tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.
5. In afwijking van artikel [7.7](#), eerste en tweede lid (wonen), is bij een grootschalig recreatiebedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

7.14 Afwijkende regels voor horeca en maatschappelijke voorzieningen

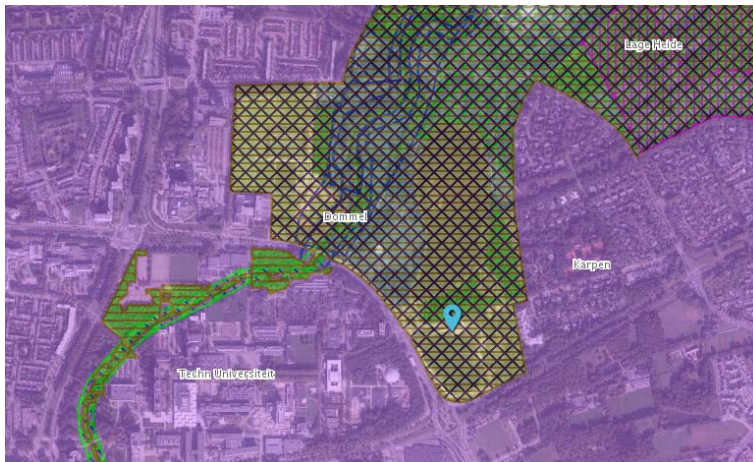
1. In afwijking van artikel [7.10](#), eerste lid onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een horecabedrijf of van een maatschappelijke voorziening, mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
2. Voor een bestaand bedrijf of voorziening als bedoeld in het eerste lid is artikel [7.10](#), tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

Gezien het gestelde in de artikelen 7.13 en 7.14 zijn er voldoende mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van het recreatiebedrijf op de IJzeren Man.

Specifieke eisen

In artikel 9.1 Gebieden Integratie stad – land is als uitgangspunt opgenomen dat een stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

De stedelijke ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken. Ook moet de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig zijn met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling.



Figuur 3.5 Uitsnede verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 4.9 Leisurveorzieningen maakt de ontwikkeling of een uitbreiding van een leisurveorziening in principe mogelijk als dit niet leidt tot een bovenregionale leisurveorziening. De ontwikkeling voldoet hieraan.

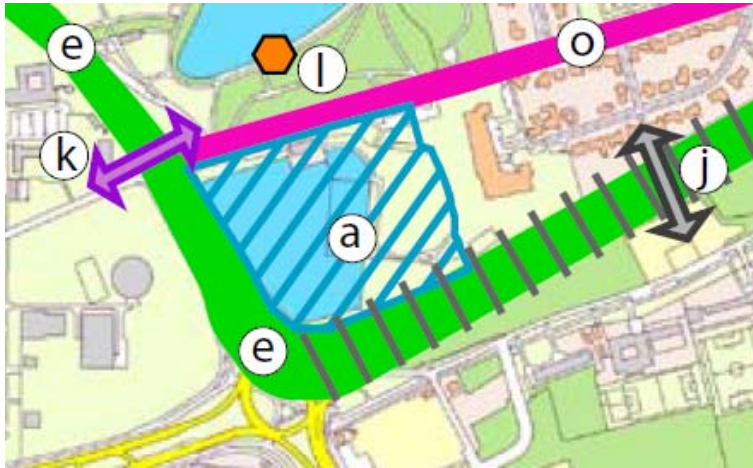
Provinciaal recreatiebeleid

De provincie heeft geen specifiek recreatiebeleid. Wel besluit de provincie Noord-Brabant ieder jaar of recreatieplassen opengesteld mogen worden voor het publiek. De opengestelde recreatieplassen worden opgenomen op een lijst met 'aangewezen zwemplassen' (Noord-Brabant, 2015). De IJzeren Man is een aangewezen zwemplas.

Gemeentelijk beleid

Beschermen, verbeteren en profileren is het motto van de Ontwikkelingsvisie Stadspark De Karpen (2008). Hierin zijn de gemeentelijke kaders aangegeven voor modernisering/doorontwikkeling van de IJzeren man. Het gebied is op de visiekaart specifieke zonering aangemerkt als recreatiegebied. De ontwikkeling van horeca zal ten dienste moeten staan aan de recreatiefunctie.

De doorontwikkeling van de IJzeren Man is opgenomen in de Top-10 uitvoeringsprioriteiten. Bij de modernisering dient de huidige openbare toegankelijkheid, het laagdrempelige karakter en het sociale entreebeleid van natuurswembad De IJzeren Man te worden gecontinueerd.



Figuur 3.6 Uitsnede visiekaart gebiedsagenda: Doorontwikkelen.

In de Interimstructuurvisie 2009 is het gebied aangeduid als structureel groen. Hoofdgebruik is gebruiksgroen. Kleinschalige voorzieningen die de hoofdfunctie ondersteunen, zoals kleinschalige horeca, zijn mogelijk. Op zichzelf staande functies passen niet.

Het Horecabeleidsplan (2014) van de gemeente Eindhoven gaat uitgebreid in op de horeca in de stad en ambities op dat vlak. Belangrijke punten uit de ambitie van de gemeente, met raakvlakken ten aanzien van de IJzeren Man zijn:

- Bij de vestiging van (nieuwe) horeca moet sprake zijn van wederzijdse versterking van horeca en omliggende andere functies (zoals werken, wonen, cultuur, sport, buurtontmoeting en recreatie), vanzelfsprekend met regels voor eerlijke mededinging.
- (Nieuwe) horeca draagt bij voorkeur bij aan de profilering van Eindhoven (als Brainport, Studentenstad etc.) en daartoe wordt de horecamarkt actief benaderd en gekoppeld aan de regionale netwerken op het gebied van innovatie en design.

Het is dus zaak om de horeca in het gebied te ‘koppelen’ met de directe omgeving. Dat kan zowel zijn voor wat betreft vraag (omwonenden) als wat betreft functies (groen, recreatie, sport). Ten aanzien van horeca in parken is expliciet verwoord: “Een (bescheiden) horeca-inrichting kan het gebruik van Eindhovense parken een meerwaarde geven. Diverse bestaande horecagelegenheden in parken en recreatieschappen (buiten Eindhoven) bewijzen dit. Horeca in parken moet zich verhouden met de omgeving. De exploitatie van een horeca-inrichting in een park mag dus wel een autonome functie hebben maar mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruikswaarde van het park. Dit betekent onder meer dat zaken als bereikbaarheid, parkeren, afval, bevoorrading, geluid ed. grenzen stellen aan de mogelijkheden. De parken worden toelatingsgebied. Toelatingsgebieden zijn: “Gebieden waar per aanvraag wordt bezien of nieuwe horeca of uitbreiding van bestaande horeca hier inpasbaar is, afhankelijk van infrastructuur, woonbelangen, levendigheid, leefbaarheid, milieu-aspecten etc”. Toegankelijk water kan ingezet worden als een verlengstuk van het genieten. Dan gaat het om meer dan zwemmen, maar om activiteiten, van watervolleybal tot flyboarden en alles wat daar tussen zit.

Conclusie

De IJzeren Man ligt binnen de bebouwde kom, maar valt beleidsmatig gezien onder het integratie stad-land gebied (overgangszone stedelijk gebied naar landelijk gebied). Hierbinnen wordt terughoudend omgegaan met nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In artikel 9.1 van de provinciale verordening ruimte is aangegeven dat een stedelijke ontwikkeling in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving (in paragraaf 3.7 wordt hierop ingegaan). Het gebied is als zodanig aangemerkt. Uitgangspunt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen is dat uitbreiding samen optrekt met kwaliteitsverbetering. Bedrijven met milieucategorie 3 en meerdere zelfstandige bedrijven zijn niet

mogelijk. Ontwikkelingen vinden bij voorkeur geconcentreerd plaats in of aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

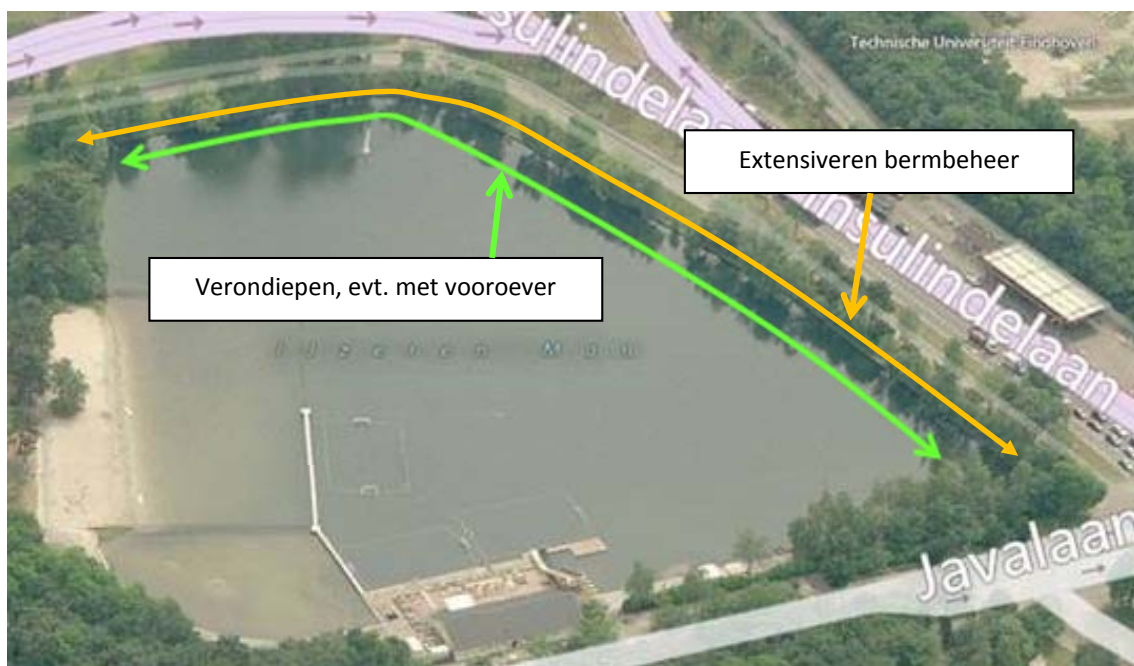
Het gaat hierom een bestaande stedelijke ontwikkeling die geïntensiveerd wordt. Vervanging en uitbreiding van het bestaande paviljoen dat ondersteunend is aan de dagrecreatiefunctie wordt passend geacht, maar er moet beleidsmatig terughoudend om worden gegaan met nieuwe vrijstaande bebouwing en op zichzelf staande functies

3.7. Mogelijkheden voor groene meerwaarde

De mogelijkheden om groene meerwaarde te creëren, in relatie tot groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' uit de provinciale verordening zijn hierna verkend.

Het gebied is omgeven door fraaie groene randen, maar de harde, steile oevers aan de west- en zuidzijde zijn saai en hebben geen ecologische waarde. Hier kunnen aanzienlijke verbeteringen worden aangebracht die de ecologische betekenis en recreatieve belevingswaarde vergroten. De oevers langs de west- en zuidzijde (die recreatief weinig tot niet worden gebruikt vanwege de nabijheid van het verkeer) kunnen worden verondiept, al dan niet voorzien van een smalle stortstenen vooroever. Daarachter zal al snel een oevervegetatie ontstaan met riet en een aantal gewenste soorten kan worden aangeplant of uitgezaaid (gele lis, grote kattenstaart, echte valeriaan, moerasspirea, harig wilgenroosje, zwanenbloem, grote lisdodde etc). Deze oever is ook heel aantrekkelijk voor libellen en als schuillocatie voor amfibieën en vissen. De rijke oevervegetatie heeft tevens een gunstige invloed op de waterkwaliteit (die overigens al vrij goed is).

Door het maaibeheer op de aangrenzende bermen te extensiveren (2 x per jaar in plaats van 1 x per maand, hetgeen ook financieel aantrekkelijk is) kan een brede bloemrijke zone ontstaan. Juist in het recreatie seizoen zal deze kruidachtige vegetatie vrij hoog zijn (0,5 - 1,5 m) en daardoor het verkeer op de Insulindelaan deels visueel afschermen ten opzichte van het recreatiestrand op de oostoever. De brede bloemrijke zone zal verder een aantrekkelijk foerageergebied vormen voor vleermuizen. Deze zullen samen met de amfibieën, vissen, libellen en vogels 24 uur per dag op muggen(larven) jagen wat muggenoverlast zal voorkomen.



Figuur 3.7 Mogelijkheden groene meerwaarde

Conclusie

Er zijn voldoende mogelijkheden om een groene meerwaarde te creëren in combinatie met kwaliteitsverbetering en uitbreiding van bebouwing.

4. Conclusie duurzame verstedelijking

Op basis van de uitkomsten van de toetsing van de beoogde ontwikkeling van de IJzeren Man in hoofdstuk 3 wordt in dit hoofdstuk conclusies geformuleerd of de gewenste invulling mogelijk is in het kader van een duurzame verstedelijking.

Behoefte en effecten (trede 1 van de ladder)

Op basis van trends aan de vraagzijde is er conform trede 1 van de ladder van duurzame verstedelijking in stedelijk gebieden behoefte aan een kwalitatief recreatieaanbod met beleving en meer specifiek aan stadsstranden. Een kwaliteitsverbetering en uitbouw van de horecafunctie aan de IJzeren Man in Eindhoven moet worden gezien in deze vrij ruime context. De ligging van de IJzeren man ingesloten in een hoogstedelijk gebied, naast de universiteitscampus, maakt het mogelijk om juist het horeca-aspect, passend bij een strand, verder uit te bouwen. Horeca die gericht is op ontmoeten, culinaire hapjes en drankjes (cocktails), kortom genieten. De uitstraling van een hip restaurant/strandpaviljoen is kansrijk. De aanwezigheid van toegankelijk water is daarbij een belangrijke plus ten opzichte van veel andere stadstranden. Dit kan ingezet worden als een verlengstuk van het genieten, waarbij het eigenlijk niet zozeer gaat het om zwemmen, maar juist om activiteiten van watervolleybal, beachvolleybal, waterfietsen

Dit alles is goed in te passen in het horeca- en ecologisch beleid van de gemeente Eindhoven.

De effecten van een stadsstrand en beachpaviljoen op andere horeca binnen Eindhoven zijn gering, zo niet complementair, omdat met het inspelen op deze specifieke marktvraag consumenten in de stad blijven/naar de stad komen voor vrijetijdsbesteding. Voor consumenten die vooral de behoefte hebben aan zwemmen in combinatie met watersporten is er in de regio volop keuze, waarbij het zwemmen wordt gecombineerd door een aanvullend watersport, horeca en/of recreatie aanbod.

De maximale omvang in kwantitatieve zin wordt mede bepaald door het maximale laadvermogen van de plek zelf en de beleidsmatige mogelijkheden. Het laadvermogen wordt in belangrijke mate bepaald door de verkeersaantrekkende werking en de mogelijkheden om te kunnen voorzien in parkeerbehoefte op/nabij de locatie. En daarnaast door de afstemming op omliggende gevoelige functies/richtafstanden. De richtafstand tot de woningen aan de Javalaan is 30 meter. In beginsel blijft er dan in het gebied voldoende ruimte om parkeerruimte te realiseren, die wel heel zorgvuldig landschappelijk zal moeten worden ingepast.

Beleidsmatig geldt er vanuit het gemeentelijk beleid (groenbeleid, interimstructuurvisie, Visie de Karpen) en het provinciale beleid een terughoudende opstelling ten aanzien van het toevoegen van bebouwing. De hoofdfunctie is groen/dagrecreatie in een (groen) stadspark en nieuwe bebouwing moet ten dienste hiervan staan. Ondanks eventuele beleidsmatige belemmeringen is de ligging van de IJzeren Man bijzonder, omdat de IJzeren Man wordt omsloten door het stedelijk gebied van Eindhoven. Dit biedt mogelijkheden voor een bijzonder concept in de horecavoorziening.

Door de beperkte omvang van de waterplas / het gebied van de IJzeren Man zijn de mogelijkheden voor aanvullende (sport)voorzieningen beperkt. Kwantitatief is, gezien de regionale benchmark, de trends en ontwikkelingen en het beleid 500 tot 1.000 m² horeca passend in een hedendaagse concept voor de horeca. Hiermee is een toekomstbestendig totaalconcept in te passen.

Bestaand stedelijk gebied (trede 2 van de Ladder)

Conform trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking ligt de IJzeren Man in een stadspark van Eindhoven en wordt de locatie omsloten door het hoogstedelijk gebied, waarbij door het benutten van locatiespecifieke kenmerken en kansen een toekomstgerichte en levensvatbare invulling wordt gegeven aan de locatie. Dagrecreatie blijft de hoofdfunctie van het gebied. Door vervanging en beperkte toevoeging van bebouwing kan invulling worden gegeven aan de kwaliteitsverbetering en schaalvergroting die noodzakelijk is voor het duurzaam functioneren van het gebied. Daarnaast kan door een aangepaste inrichting en beheer van de zuid- en westoever een belangrijke verbetering worden bereikt qua ecologische betekenis en visuele belevingswaarde van deze oevers. Op deze wijze trekt nieuwe stedelijke ontwikkeling samen op met landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat consumenten behoefte hebben aan stadstranden met kwalitatief goede bijbehorende horeca en leisure activiteiten. De locatie IJzeren man heeft door de ligging nabij het centrum van de stad en de universiteitscampus, met toegankelijk water alle kenmerken en kansen om in te kunnen spelen op deze vraag en zo te komen tot een toekomstgerichte en levensvatbare invulling. Daarmee zorgt de IJzeren Man voor een invulling van een uniek horeca segment, complementair aan de bestaande horeca in de stad.

Daarbij is een oppervlak voor een beachclub van 400 m² en een restaurant 600 m² (totaal 1.000 m²) passend.





Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Regionale benchmark recreatieplassen

recreatieplas	plaats	ligging	inschatting omvang			soort exploitant	toegankelijkheid	parkeersituatie	aanvullende functies
			totaal (m²)	recreatie plas (m²)	horecavoorziening (m²)				
IJzeren Man	Eindhoven	stedelijk gebied	70.000	40.000	500	particuliere ondernemer	entreprijs €3,50	gratis	horeca (paviljoen)
									festivals
Strandbad Nuenen	Nuenen	buitengebied	140.000	50.000	1.800	keten	entreprijs €5,50	gratis	kanoverhuur
									horeca (paviljoen)
Berkendonk	Helmond	buitengebied	450.000	325.000	143	gemeente	gratis	gratis	horeca
									sport (watersport)
Aquabest	Best	buitengebied	320.000	250.000	2.200	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	betaald €5,00	dagrecreatie (pretpark met ca. 50 attracties)
									horeca (strandpaviljoen, beachclub)
									festivals
t Witven	Veldhoven	buitengebied	100.000	35.000	3.000	keten	entreprijs €4,50	gratis	horeca (restaurant, eetcafe)
									verblijfsrecreatie (vakantiepark)
									sport (tennis, fietsen, veldrijden)
E-3	Eersel	buitengebied	1.200.000	360.000	1.000	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	gratis	horeca (strandpaviljoen)
									sport (windsurfen)
									festivals
De Achterste Hoef	Bladel	buitengebied	320.000	27.000	2.200	particuliere ondernemer	entreprijs €2,50	gratis	verblijfsrecreatie (camping)
									horeca (eetcafe met terras, snackbar en zalencentrum)
									dagrecreatie (binnen- en buitenzwembad en speeltuin)
									sport (diverse activiteiten)
Heezeerenbosch	Heeze	buitengebied	150.000	4.000	500	particuliere ondernemer	entreprijs €2,50	gratis	verblijfsrecreatie (camping)
									kinderboerderij
									minimarket
									tennisbaan
									horeca (beachclub, cafe met zaal)
De Fuut	Leenderstrip	buitengebied	75.000	40.000	100	openbaar	gratis	gratis	horeca (info-schuur)
									verblijfsrecreatie (camping)
Kempervennen	Westerhoven	buitengebied	275.000	275.000	1.500	semi-openbaar	entreprijs €17,50	betaald €5,00	verblijfsrecreatie (camping)
									speeltuin
									paintball
									waterski-centrum
									horeca (sportcafe)
									waterfietsen
									tennisbanen
									waterpretpark
									horeca (restaurant, eetcafe)
Ter Spegelt	Eersel	buitengebied	100.000	100.000	2.000	particuliere ondernemer	entreprijs €4,00	gratis	verblijfsrecreatie (camping)
									horeca (strandpaviljoen)
									horeca (cafe-restaurant)
									horeca (snackbar)

									binnenzwembad
									visvijver
									waterfietsen
									supermarkt
									blobben (waterjump)
De Kienehof	Sint-Oedenrode	buitenge bied	130.000	40.000	1.000	keten	alleen mogelijk bij verblijf camping	betaald (incl. verblijfprijs)	verblijfsrecreatie (camping)
									horeca (restaurant, eetcafe)
									openlucht zwembad
									speeltuin
									horeca (snackbar)
De Langspier	Boxtel	buitenge bied	290.000	84.000	500	particuliere ondernemer	entreprijs € 4,00	gratis	horeca (strandpaviljoen)
									sport (beachvolleybal, duiken, vlotbouwen etc.)
Oostappen Zwemparadijs Prinsenmeer	Asten- Ommel	buitenge bied	385.000	100.000	3.500	particuliere ondernemer	entreprijs € 3,50	gratis	indoor zwemparadijs
									waterfietsen
									midgetolf
									indoor speelpleis
									verblijfsrecreatie (camping)
									horeca-centrum
Experience Island Blauwe Meer	Loon op Zand	buitenge bied	500.000	215.000	700	particuliere ondernemer	entreprijs €6,00	gratis	horeca
									sport (watersport, duiken, outdoor evenementen)
Rauwbraken	Berkel- Enschot	buitenge bied	48.000	20.000	300	particuliere ondernemer	entreprijs €4,50	gratis	horeca (beachhouse)
IJzeren Man	Vught	buitenge bied	600.000	520.000	2.000	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	gratis	horeca (strandhuis en strandpaviljoen)
									sport (verhuur waterfietsen en subs)
Staalbergven	Oisterwijk	buitenge bied	140.000	55.000	1.000	particuliere ondernemer	entreprijs € 5,00	gratis	horeca (strandpaviljoen)
									sport (extra zwembaden)
Hemelrijk	Volkel	buitenge bied	550.000	330.000	2.000	keten	entreprijs €9,95	gratis	horeca
									dagrecreatie (attractiepark met indoor speelpark)
									sport (waterfiets, voetbalveld)
Bakelse Plassen	Milheeze	buitenge bied	450.000	450.000	nvt	semi- openbaar	gratis	gratis	geen aanvullende functie / zandwinningsgebied
Asterdplas	Breda	stedelijk gebied	200.000	160.000	nvt	semi- openbaar	gratis	gratis	festivals
Galderse Meren	Breda	buitenge bied	500.000	450.000	nvt	semi- openbaar	gratis	betaald €3,00	nvt
t Zand	Alphen	buitenge bied	350.000	100.000	500	semi- openbaar	gratis	betaald €5,00	verblijfsrecreatie (camping)
									horeca (taverne camping)
De Kuil	Prinsenbeek	buitenge bied	75.000	75.000	200	semi- openbaar	gratis	gratis	horeca (kiosk met terras)
									sportvissen
Laarse Heide	Zundert	buitenge bied	40.000	4.000	500	particuliere ondernemer	entreprijs €5,00	gratis	verblijfsrecreatie (camping)
									sport (outdoor, duiken, motorsport en watersport)
									horeca met terras

Speelland Beekse Bergen	Hilvarenbeek	buitengebied	565.000	400.000	2.000	particuliere ondernemer	entreprijs €9,00	betaald €5,00	dagrecreatie (pretpark met verschillende attracties)
									speeltuin
									waterfietsen
									verblijfsrecreatie (camping)
									festivals
									horeca
Spartelvijver	Hooge Mierde	buitengebied	40.000	10.000	1.000	particuliere ondernemer	entreprijs €3,50	gratis	speeltuin
									horeca (restaurant, eetcafe)
Engelermeer	s Hertogenbosch	buitengebied	690.000	600.000	350	semi-openbaar	gratis	gratis	horeca (kiosk)
									sport (surfen en zeilen)
Zuiderplas	s Hertogenbosch		40.000	36.000	1.000	semi-openbaar	gratis	gratis	horeca (paviljoen)
Oosterplas	s Hertogenbosch	stedelijk gebied	560.000	240.000	nvt	semi-openbaar	gratis	gratis	kinderboerderij
									watersport
Radioplassen	Stevensbeek	buitengebied	250.000	225.000	nvt	semi-openbaar	gratis	gratis	sport (hengel- en watersport)
Geffense Plas	Oss	buitengebied	200.000	180.000	2.000	semi-openbaar	entreprijs €2,50	gratis	horeca (paviljoen met zalencentrum)
De Kuilen	Mill	buitengebied	680.000	675.000	1.000	semi-openbaar	gratis	gratis	horeca (paviljoen)
t Schaartven	Overloon	buitengebied	110.000	100.000	200	semi-openbaar	gratis	betaald €4,00	horeca (kiosk)
Stadsstrand Piushaven	Tilburg	stedelijk gebied	800	nvt	200	semi-openbaar	gratis	betaald in omgeving	blobben (waterjump)
									horeca (paviljoen)



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE