

Notitie noodzaak bedrijfswoning "IJzeren Man" te Eindhoven



Rapportage in opdracht van
Gemeente Eindhoven

Juli 2017
Projectnummer
17.021



LEISURE
CONSULTANTS

Biesbosweg 16C
5145 PZ Waalwijk
tel.: 088-2100 250
fax: 088-2100 210
e-mail: info@zka.nl
www.zka.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Doel- en vraagstelling	1
2.	ANALYSE SITUATIE BEDRIJFSWONING IJZEREN MAN	2
2.1.	Inleiding	2
2.2.	Huidige situatie	2
2.3.	Vergelijking met andere recreatiegebieden	5
2.4.	Conclusies	6

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De IJzeren Man is een recreatiegebied in Eindhoven. De gemeente vindt het belangrijk vindt dat het natuurzwembad open blijft en laagdrempelig blijft zodat iedereen er kan blijven zwemmen. Ter ondersteuning hiervan is het nodig om de IJzeren Man te moderniseren, waarbij extra horeca een betere exploitatie mogelijk maakt. Een bedrijfswoning is voor de huidige beheerder (de heer Van den Biggelaar) gewenst om het bad beter te beveiligen. Voor het geheel is door Rho adviseurs een onderzoek uitgevoerd conform de ladder voor duurzame verstedelijking.

Op grond van de Verordening Ruimte (2014) van de provincie Noord-Brabant is het noodzakelijk om ook de noodzaak van een bedrijfswoning aan te tonen, omdat aangaande bedrijfswoningen voor de bestemming "gemengd landelijk gebied" is bepaald dat bedrijfswoningen niet worden toegestaan, behalve als "de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is" (artikel 7, lid 2). Artikel 6.8, lid 2 Wonen van deze verordening geeft ook aan dat in dit geval maximaal één bedrijfswoning voor een recreatiebedrijf toegelaten kan worden.

De gemeente Eindhoven heeft daarom ZKA gevraagd te onderzoeken of deze noodzaak aanwezig is.

1.2. Doel- en vraagstelling

Doel van het onderzoek is inzicht te geven in welke mate er nut- en noodzaak is voor een bedrijfswoning op het terrein van de IJzeren Man te Eindhoven. We beantwoorden deze vraag met name aan de hand van deskresearch:

- We interviewen twee experts op het gebied van waterrecreatievoorzieningen en beheer;
- We vergelijken de situatie met vijf andere, zoveel mogelijk vergelijkbare waterrecreatievoorzieningen, waarbij we met name analyseren hoe het beheer is geregeld of er een bedrijfswoning is, mogelijk problemen met betrekking tot beheer, overlast, etc.
- We interviewen de beheerder en brengen een bezoek aan de locatie.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op deze vraagstelling. Het hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies.

2. ANALYSE SITUATIE BEDRIJFSWONING IJZEREN MAN

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komt de ligging van de IJzeren Man aan de orde en worden het beheer en de huidige overlast besproken. In 2.3. gaan we in op het beheer van andere zwemplassen. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies (2.4.).

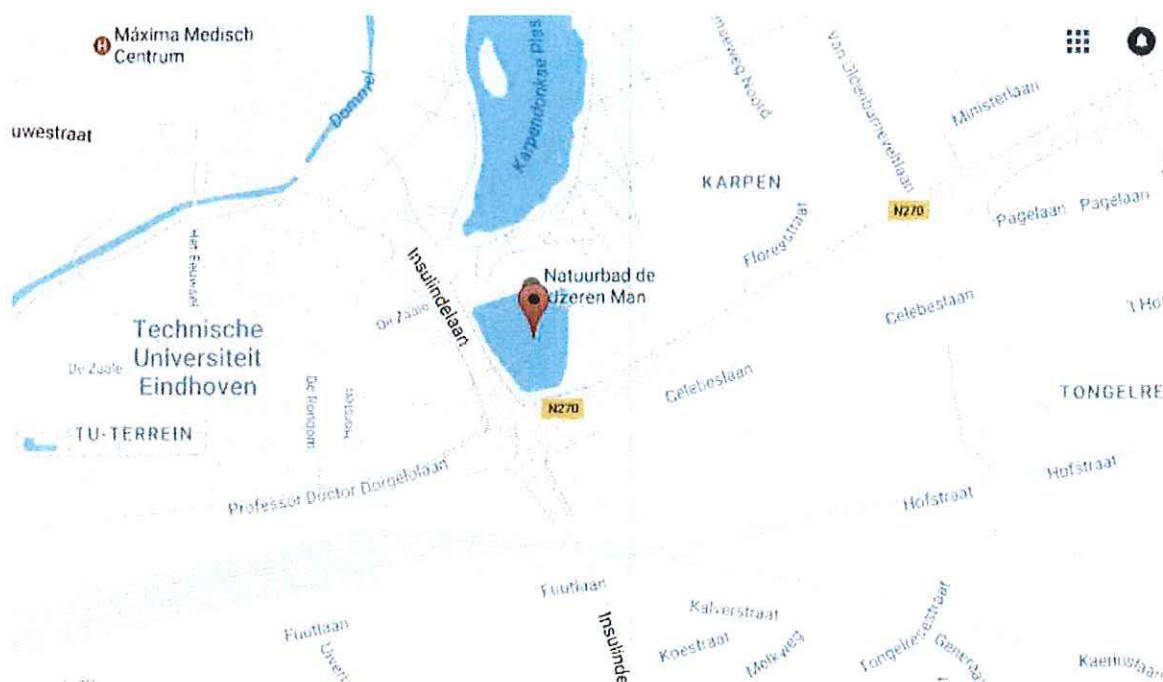
Voor dit hoofdstuk is een locatiebezoek door ons afgelegd en is tweemaal met de beheerder gesproken. Hierna wordt met beheerder telkens [REDACTED] bedoeld, die in de toekomst erfpachter wordt. Er is niet met de huidige exploitant ([REDACTED]) gesproken.

Tevens hebben we de beheerders van zes andere Brabantse recreatiegebieden gesproken en twee experts op dit gebied.

2.2. Huidige situatie

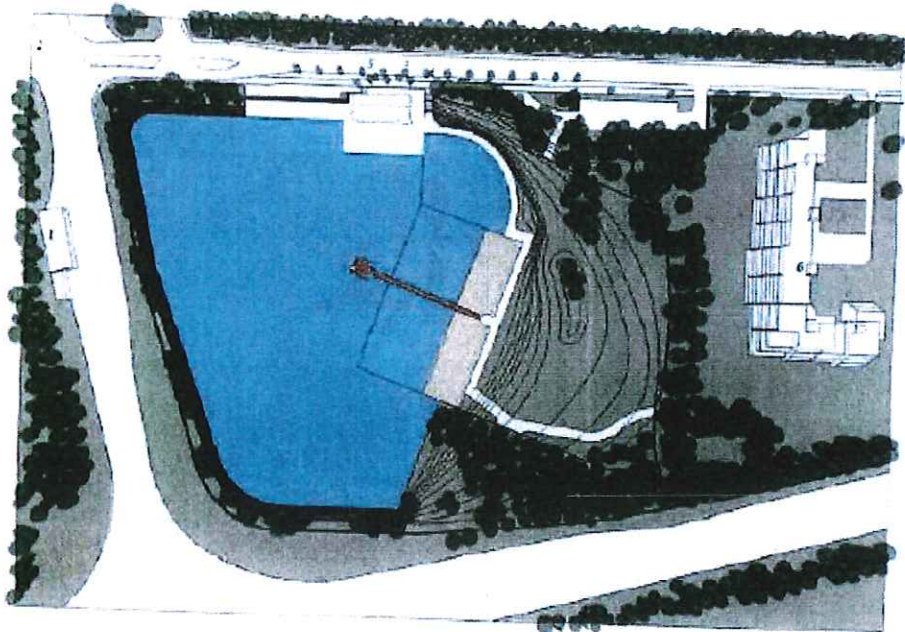
Unieke ligging

De huidige ligging van de IJzeren Man is uniek: vrijwel naast de campus van de Technische Universiteit Eindhoven, direct grenzend aan ontsluitingswegen en in de nabijheid van de wijk Tongelre. Aan de oostzijde is het wooncomplex "Residence De Karpen" gelegen.



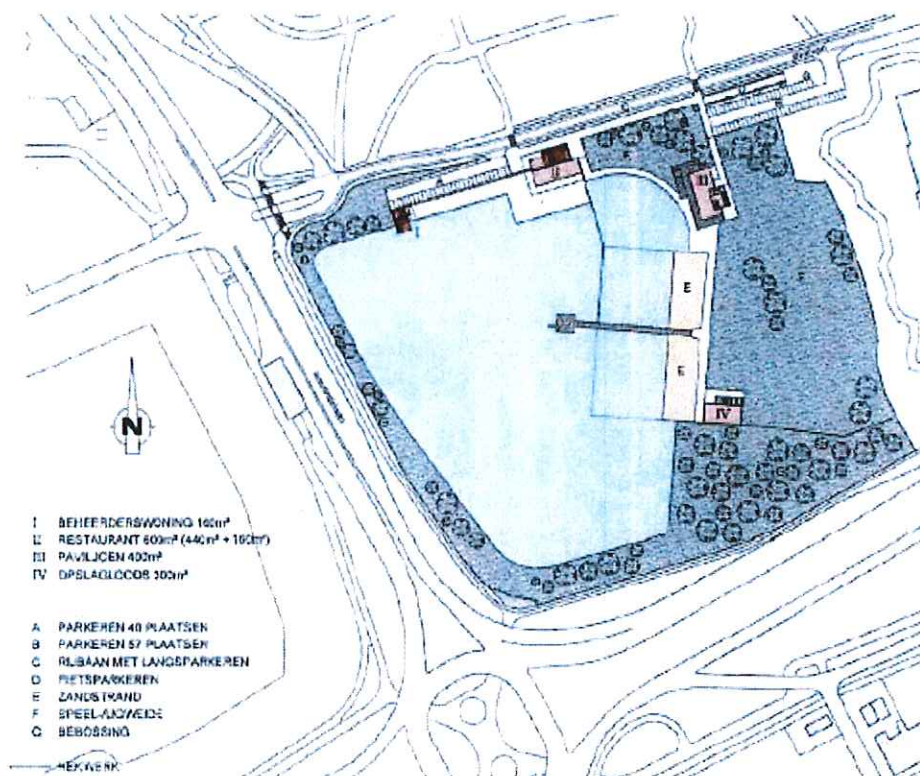
Het terrein maakt onderdeel uit van het gemengd landelijk gebied "De Karpen". De inrichting van het terrein bestaat uit een recreatieplas met 600 m² horeca en restaurant/terras. Bezoekers betalen een entreprijs van € 4 voor het bad. Daarnaast worden er 5 evenementen per jaar georganiseerd op het terrein.

Het kaartje geeft de omvang van het terrein meer in detail weer (bron: Rho Adviseurs). Het tweede kaartje geeft een overzicht van het plan van de situatie na herontwikkeling.



Figuur 2.1 Inrichting huidige situatie IJzeren Man Eindhoven

De situatie na herontwikkeling is als volgt:



Uit het kader wordt duidelijk dat de beheerder in de noordwesthoek een bedrijfswoning wil realiseren.

Beheer

De huidige situatie is als volgt:

- De gemeente verhuurt het terrein aan de beheerder. Hij verhuurt het terrein aan een exploitant die het terrein exploiteert. Als het bestemmingsplan wordt herzien wordt het terrein door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan de huidige beheerder;
- Er is nu geen bedrijfswoning gevestigd op het terrein;
- Het terrein is aan de noordkant, waar het huidige horecagebouw is gevestigd, afgebakend door omheining en een hek ter hoogte van de horeca/het entreegebouw. Dit hek loopt tot de parkeerplaats aan de noordoostkant. Ook aan de zuidkant is het terrein grotendeels omheind. Aan de oostkant grenst het terrein aan Residence De Karpen;
- Aan de westkant van het terrein is het terrein vanaf de stoep/het fietspad geheel vrij toegankelijk. De bezoeker die niet via het entreegebouw binnengaat kan hier zonder betaling het water in lopen. Onderstaande foto geeft deze situatie weer;



- Aan de noordoostkant is het niet afgesloten en openbaar toegankelijk parkeerterrein van de IJzeren Man gelegen. Volgens de exploitant is hier veel overlast in de vorm van drugshandel en prostitutie. Ook de Residence De Karpen ondervindt hier hinder van;
- De exploitant geeft aan dat er ondanks dat een deel van het terrein omheind is, cameratoezicht is geïnstalleerd, het horecagebouw is beveiligd en alle losse meubilair en andere zaken 's nachts worden opgeborgen, er nog altijd maandelijks overlast is in de vorm van diefstal en vandalisme. Bewaking is volgens de beheerder te kostbaar gebleken en de beheerder geeft ook dat de hond die de bewaking mede mogelijk maakte, is vergiftigd. Door de beveiliging richtten inbrekers steeds meer schade aan het gebouw aan om binnen te kunnen komen. Zo zijn sinds 2004 o.a. de volgende zaken gestolen:
 - Gereedschap;
 - Waterfietsen;
 - Buitenboordmotoren;
 - Duikplank;
 - Houten terrasmeubilair.

Ook is terrasmeubilair gestolen/vernield. Op de parkeerplaats is volgens de beheerder overlast in de vorm van dealen en prostitutie. Hiervoor heeft de gemeente Eindhoven contact opgenomen met de politie.

Wat betreft 2017 wordt door de politie Eindhoven het volgende bevestigd met betrekking tot de overlast (meer detailinformatie kan/mag niet worden verstrekt door de politie):

- Er zijn bij de politie in de maanden maart, april, mei en juni 2017 meldingen over overlast op het terrein binnen gekomen. In de maanden januari en februari geen;
- In maart en april zijn twee meldingen gedaan waarbij de klacht overlast van de jeugd was;
- In mei en juni werden de klachten ook veroorzaakt door jeugd (4 keer) en is er een keer geklaagd door de beheerder over dagelijkse overlast op de parkeerplaats over afval storten, drugsgebruik en – dealen, illegale prostitutie en geluidsoverlast door geschreeuw;
- Ook is er 1 keer door de politie een auto zonder kentekenplaten aangetroffen.

Het bestuur van het aangrenzende appartementencomplex “de Karpen” geeft daarnaast aan veel overlast te ervaren van de parkeerplaats.

Wens van de beheerder

De beheerder wil graag een bedrijfswoning realiseren op het terrein om:

- Op topdagen 24 uur per dag aanwezig te zijn. In de periode met topdagen, uiteraard meestal in de zomer, wordt (naast de evenementen) het geld van de exploitatie verdiend;
- Toezicht te kunnen houden, op bezoekers die komen voor het bad, maar ook indringers;
- Inbraak te voorkomen;
- Snel ter plaatse zijn bij incidenten, zoals overlast.

Zeker als de twee nieuwe horeca-gebouwen worden gerealiseerd ziet de beheerder een toenemende noodzaak voor toezicht. Zowel het parkeerterrein en het terrein (aan de westkant) zijn nu openbaar toegankelijk en relatief afgelegen. Er zijn geen woningen die aan het terrein grenzen of in de nabijheid van de plas zijn gevestigd, behalve Residence De Karpen. Bewoners aan de west- en noordkant zijn er niet, dus kunnen kwaadwillenden zonder dat het wordt gezien hun gang gaan op het terrein. Op dagen dat het terrein is geopend, is er meestal tot minimaal 20.00 uur toezicht aanwezig. Incidenten gebeuren vaak 's avonds of 's nachts.

2.3. Vergelijking met andere recreatiegebieden

Om de beheerssituatie van de IJzeren Man te vergelijken, hebben we gesproken met twee experts:

- [REDACTED] directeur van UitRWaarde, een organisatie voor beheer en exploitatie van zeven recreatiegebieden in het Gelderse rivierengebied;
- [REDACTED] adviseur exploitatie bij Recreatie Midden-Nederland, een organisatie die recreatiegebieden in het midden van Nederland ontwikkelt en beheert. De organisatie werkt voor recreatieschappen en beheert 665 ha aan recreatieterreinen.

Uit deze gesprekken blijkt dat [REDACTED] een bedrijfswoning een zeer goede reden vindt om het toezicht zeker te stellen, zeker als andere opties niet mogelijk of te kostbaar zijn. [REDACTED] geeft aan dat er bij de recreatiegebieden in Midden-Nederland altijd meerdere maatregelen worden getroffen voor toezicht en veiligheid en dat de bedrijfswoning er daar één van kan zijn.

Daarnaast hebben we ter vergelijking met de IJzeren Man een negental waterrecreatiegebieden in Noord-Brabant geselecteerd, om de situatie met betrekking tot een bedrijfswoning te analyseren. Het betreft gebieden met en zonder bedrijfswoning. We kozen voor dezelfde provincie, omdat deze met dezelfde regelgeving te maken hebben. Aangezien de IJzeren Man geen verblijfsrecreatie heeft, hebben we gebieden die onderdeel zijn van een camping niet in de analyse betrokken.

In totaal hebben we zes van de negen beheerders van deze recreatiegebieden gesproken. In de tabel op de volgende pagina worden de zes recreatiegebieden beschreven met de meest relevante kenmerken erbij:

- Aanwezigheid bedrijfswoning;
- Veiligheidsmaatregelen: afsluiting toegangspoort, hek, inschakeling BOA's of stadswachten, afsluiting terrein;
- Aanwezigheid horeca;
- Mate van overlast, vernieling, vandalisme, diefstal, inbraak.

Uit de tabel op de laatste pagina en onze gesprekken blijkt het volgende:

- De noodzaak voor de bedrijfswoning wordt door de beheerder aangegeven vanwege de vernieuwing van de horeca (meer waardevolle zaken en gebouwen) en de overlast die nu reeds ervaren wordt. We hebben daarom met name gekeken naar de aanwezigheid van bedrijfswoningen en horeca in de andere recreatiegebieden, gekoppeld aan de mate van overlast die daar wordt ervaren;
- Om overlast zoals diefstal, inbraak en vandalisme te voorkomen is een combinatiestrategie nodig: het voorkomen van de gelegenheid tot diefstal/inbraak met enkele maatregelen en het bestrijden van de pogingen die door kwaadwillenden ondanks de maatregelen toch worden gedaan. De andere recreatiegebieden proberen ten eerste de gelegenheid te voorkomen door waar mogelijk een sobere inrichting van de horeca, het opbergen van waardevolle zaken en afsluiten van het terrein met omheining.
- Een belangrijke maatregel is het voorkomen dat auto's het terrein op kunnen komen door de toegang van het terrein voor auto's af te sluiten na openingstijden. Voor de IJzeren Man zijn deze maatregelen in de huidige situatie nu niet mogelijk: het parkeerterrein mag niet worden afgesloten conform gemeentelijk beleid (met een slagboom). In de nieuwe situatie (met erfpacht) is dit wel mogelijk. Aan de west- en zuidkant is het water vanaf de straat voor iedereen toegankelijk. Er zijn geen woningen gevestigd aan deze kant van het terrein (wel aan de oostkant), dus er is ook nauwelijks sociale controle. Alleen aan de westkant loopt er een weg met snel langsrijdende auto's, die niet snel zullen stoppen bij zwemmende bezoekers die niet door de toegangspoort naar binnen zijn gekomen;
- De andere recreatiegebieden voorkomen overlast: er is bij deze gebieden door verschillende maatregelen of een combinatie daarvan nauwelijks overlast waarneembaar. Er is toezicht door de beheerder en/of stadswachten, er hangen camera's en soms zijn er korte lijnen met de politie. Bij de meeste gebieden waar er geen bedrijfswoning is sprake van totale omheining en/of intensieve controle door de beheerder, eventueel in combinatie met BOA's of politie. Ook in de recreatiegebieden van Midden Nederland is vaak sprake van persoonlijk toezicht door de beheerder, aanwezigheid van horeca tot laat op de avond, of BOA's. Voor de IJzeren Man geldt dat dat het terrein slechts deel is omheind (in de huidige situatie is er geen omheining aan de westkant en een deel van de zuidkant) en ook is er geen sprake van inzet van BOA's. Toezicht vindt bij openingsdagen door de beheerder plaats tot halverwege de avond. In de uren zonder toezicht is volgens de beheerder vaak het hek opengeknipt of vindt er overlast plaats op het niet afgesloten parkeerterrein.

2.4. Conclusies

Uit de voorgaande analyse trekken we de volgende conclusies:

- De Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord Brabant geeft mogelijkheden voor een bedrijfswoning bij recreatiebedrijven;

- Voor een goede efficiënte en effectieve bedrijfsvoering is een bedrijfswoning vaak noodzakelijk bij recreatiebedrijven. De exploitatie van zwemwaterplassen is moeilijk exploitabel te krijgen. Zeker, zoals hier de situatie is, als hierbij de uitstraling van en de leefbaarheid onder druk staan van het betreffende gebied;
- Daarnaast is het bedrijfseconomisch, zeker in de zomer, een bijna 24 uurs bedrijf. De horeca is tot de late uurtjes nog aan het werk en de eerste gasten staan 's ochtends vroeg al weer voor de deur om een duikje te nemen. Dan is het in deze schouder-uren van de topdrukte wenselijk om wel aanwezig te zijn als beheerder;
- Op dit moment is er rondom de IJzeren Man daarnaast relatief veel gelegenheid voor vandalisme/diefstal, illegaal zwemmen, etc.: het terrein is deels geheel vrij toegankelijk, er is geen beheerderswoning, het parkeerterrein is niet afgesloten, de camera's hangen alleen bij de entree, de locatie is relatief afgelegen waardoor er nauwelijks sociale controle is. Dat uit zich in vervolgens in overlast op de zwemplas en het parkeerterrein. Ook zijn er volgens de beheerder waardevolle zaken gestolen, zoals waterfietsen, een quad en terrasmeubilair;
- Naast de gelegenheid tot criminaliteit zijn er ook weinig beheersmaatregelen om deze te voorkomen: 's nachts is het terrein verlaten, er is niet overal een hek, de camera's zijn (in de huidige situatie) bij de entree gevestigd. In de nieuwe situaties zijn camera's wel mogelijk. De andere recreatiegebieden hebben in de huidige situatie één of meer maatregelen ter beheersing van overlast en onveiligheid genomen, wat bij deze gebieden resulteert in weinig overlast;
- De oplossing hiervoor kan in verschillende maatregelen worden gezocht. Zolang een stevig hek en gehele afsluiting van het (parkeer)terrein in de huidige situatie niet mogelijk is, is menselijk toezicht de enige oplossing, zeker als er nieuwe horeca wordt toegevoegd (waardevolle zaken). Dit kan deels worden door middel van frequente inzet van BOA's (ook in de nacht) of door de beheerder het toezicht te laten uitvoeren. Hiervoor is dan wel een bedrijfswoning noodzakelijk. Gegeven de omstandigheden (bedrijfseconomisch en qua veiligheid) achten wij daarom de noodzaak door een bedrijfswoning aanwezig;
- Een alternatief kan worden gevonden door een combinatie van andere maatregelen, die echter naar verwachting aanzienlijk kostbaarder zijn. Een bedrijfswoning is daarom ons inziens de meest praktische en één van de goedkopere oplossingen.

Naam recreatiegebied	Bedrijfswoning	Ligging	Hek/omheining	BOA's	Terrein geheel afsluitbaar	Horeca (nagelvast)	Mate van overlast	Toelichting
Uzeren Man (Eindhoven)	Nee	Relatief solitair	Deels	Nee	Nee	Ja	Groot	Deels openbaar toegankelijk, niet overal omheind/hek, parkeerterrein niet afgesloten
Aquabest (Best)	Ja	Afgelegen, buitengebied	Ja	Nee	Ja	Ja	Weinig	Beheerderswoning, als eerste ter plaats bij brand of inbraak, alarm-installatie, toegangsweg voor auto's kan worden afgesloten. Goed contact met politie
E3 strand (Eersel)	Ja	Afgelegen, buitengebied	Ja	Nee	Ja	Ja	Weinig	Idem, zie Aquabest
Spartelvijver (Hoge Mierde)	Nee	Afgelegen, buitengebied. Geen stedelijke omgeving	Ja	Nee	Ja	Ja	Nauwelijks	Alles 's avonds afgesloten, omheind en met bewakingscamera's
De Geffense Plas (Oss)	Ja	Afgelegen, buitengebied	Deels	Nee	Nee	Ja	Nauwelijks	Beheerder houdt scherp toezicht, camerabewaking
Berkendonk (Helmond)	Nee	Buitengebied, maar dicht bij woonwijk	Nee	Ja	Nee	Ja (klein)	Beperkt	Toezicht door beheerder van 11-18 uur. Nauwe samenwerking met wijkagenten en stadswachten. Sobere inrichting. Waardevolle zaken elders opgeborgen.
Arbie's strandbad	Nee	In woonwijk	Ja	Nee	Ja	Ja	Nauwelijks	Veel sociale controle door ligging bij woonwijk. Weinig waardevolle zaken