

Gemeente Eersel

Ruimtelijke onderbouwing

Speelpaleis E3 Strand



Gemeente Eersel

Ruimtelijke onderbouwing

Speelpaleis E3 Strand

Opdrachtgever:	Edrie Rekreatie bv
Contactpersoon:	De heer P. Wouters
Projectnummer:	847.200.02
Datum:	april 2007
Documentnaam:	div200.02n21
Projectverantwoordelijke:	De heer J.H.M. Stoelinga

INHOUD

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsprofiel	7
2.1.	Inleiding	7
2.2.	Omgeving	7
2.3.	Het E3 Strand	7
2.4.	De projectlocatie	9
3.	Het projectprofiel	11
3.1.	Inleiding	11
3.2.	Stedenbouwkundige visie gemeente Eersel	11
3.3.	Stedenbouwkundige studie	13
3.4.	Het speelpaleis	15
3.5.	Architectonische vormgeving	17
3.6.	Landschappelijke inpassing	21
3.7.	Verkeer en parkeren	22
4.	Beleid	27
4.1.	Inleiding	27
4.2.	Provinciaal beleid	27
4.3.	Vigerend gemeentelijk beleid	33
4.4.	Toetsing project aan beleid	37
5.	Uitvoerbaarheid	41
5.1.	Inleiding	41
5.2.	Milieueffectrapportage	41
5.3.	Akoestiek	42
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	42
5.5.	Bodemverontreiniging	43
5.6.	Cultuurhistorie en archeologie	47
5.7.	Waterhuishouding	49
5.8.	Natuur en ecologie	50
5.9.	Luchtkwaliteit	51
5.10.	Externe veiligheid	52
5.11.	Kabels en leidingen	53
6.	Toetsing en motivering	55
6.1.	Inleiding	55
6.2.	Ruimtelijke en maatschappelijke gevolgen en wenselijkheid	55
6.3.	Ruimtelijk beleid	56
6.4.	Uitvoeringsaspecten	57
6.5.	Integrale afweging	58
6.6.	Wenselijkheid	58
6.7.	Conclusie	59
7.	Inspiraak en overleg	61

1. INLEIDING

Het E3 Strand is een recreatieplas en zwemgelegenheid in de gemeente Eersel. De laatste jaren is gebleken dat een succesvolle exploitatie steeds moeilijker wordt, onder meer door dalende bezoekersaantallen, strengere regelgeving en hogere kosten. Om die reden wordt de eigenaar en exploitant (Edrie Rekreatie bv) gedwongen tot maatregelen. Vertrekpunt hierbij is dat als er geen verregaande investeringen worden gedaan aan het E3 Strand en er geen ontwikkelingen plaatsvinden, de exploitatie van het geheel binnen afzienbare tijd zal dienen te worden gestaakt.



Ligging E3 Strand in Noord-Brabant

Om die reden zijn voor het E3 Strand diverse visies opgesteld, zoals het "Ontwikkelingsplan E3 Strand" en het "Masterplan E3 Strand" (hierop wordt in paragraaf 3.3. nader ingegaan). Hierin zijn ontwikkelingsvisies voor het recreatiegebied op de lange termijn gepresenteerd. Doel van beide plannen was een evenwichtige en aantrekkelijk totaalbeeld te geven, waarin diverse ontwikkelingen op een duidelijke en samenhangende manier een plek vinden, zonder het absorptievermogen van de locatie te overschrijden. Belangrijk uitgangspunt hierbij, was dat het zwaartepunt blijft liggen bij de huidige dagrecreatie. Bij beide visies is sprake van verbreding van het aanbod, geen verplaatsing. Verbreding van het aanbod heeft als doel minder weers- en seizoensafhankelijk te zijn. Gestreefd wordt naar een "all weather" en een "all season" accommodatie.

De realisatie van een speelpleis op het E3 Strand is uit de visies voortgekomen als het enige concrete initiatief. Dit speelpleis dient te worden gebouwd op het bestaande recreatieterrein. De gemeente Eersel kan in principe positief tegenover de plannen staan. Echter, het speelpleis, kan niet worden gerealiseerd binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan "Recreatiegebied Eersel-Vessem". Op de locatie zijn wel de bestemmingen "Dagrecreatieve voorzieningen (groenvoorzieningen)" en "Dagrecreatieve voorzieningen (speel- en ligweiden)" van toepassing, maar door het ontbreken van bouwvlakken biedt het vigerende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden ter plaatse.

Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing gewenst als onderdeel van een vrijstellingsprocedure. De vrijstellingsprocedure van het bestemmingsplan is juridisch verankerd in artikel 19 lid 1 van de WRO. Op grond van het bepaalde in dit artikel kan de gemeenteraad, ten behoeve van de realisering van een project, vrijstelling verlenen van het nu nog geldende bestemmingsplan, mits dat project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiernaast geldt de eis dat het bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar. Omdat het onderliggende bestemmingsplan ouder is dan tien jaar, is voor de locatie d.d. 26 september 2006 een voorbereidingsbesluit genomen. Op basis van dit besluit kan alsnog een vrijstellingsprocedure worden gevoerd. De procedure op basis van artikel 19, eerste lid, Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt ook wel zelfstandige projectprocedure (zpp) genoemd.



Strand met op voorgrond paviljoen



Parkeerterrein bij het strand



Het E3 Strand op een zomerse dag



Het E3 Strand op een zomerse dag

De onderhavige notitie vormt de ruimtelijke onderbouwing voor het mogelijk maken van een speelpaleis op het E3 Strand.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 komt het gebiedsprofiel aan de orde, waarin de omgeving van het plangebied beschreven wordt.
- In hoofdstuk 3 wordt in eerste instantie kort ingegaan op de stedenbouwkundige visie van de gemeente en het Masterplan, die als kaders kunnen worden gezien van de ontwikkeling. Hierna wordt in dit hoofdstuk nader ingegaan op de inhoud van de bouwplannen besproken. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op het vigerende beleid dat op onderhavig bouwplan van toepassing is. Zowel bovengemeentelijk als gemeentelijk beleid zal worden behandeld.
- In hoofdstuk 6 komen belangrijke aspecten wat betreft de uitvoerbaarheid van het bouwplan aan de orde. In dit hoofdstuk wordt onder meer dieper ingegaan op de milieu-aspecten, cultuurhistorie en archeologie en economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 7 volgen een toetsing en argumentatie van het onderhavige project.
- In hoofdstuk 8 volgt tenslotte een verslag van de gevoerde inspraakprocedure.



2. GEBIEDSPROFIEL

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de projectlocatie behandeld, waarbij aandacht is voor de ligging en de omgeving van het E3 Strand. Vervolgens komt het E3 Strand zelf aan de orde waarbij verschillende facetten als bebouwing, verkeer en groen aan bod komen.

2.2. Omgeving

De gemeente Eersel is gelegen in Zuidoost-Brabant. De gemeente is na de gemeentelijke herindeling ontstaan uit de gemeenten Eersel en Vessem. Deze grotendeels landelijke gemeente is gelegen ten zuidwesten van Eindhoven.

Het E3 Strand ligt ten noorden van de hoofdkern van de gemeente, Eersel. Het plangebied ligt direct aan de snelweg A67 tussen Eindhoven en Turnhout (B). Deze grenst aan de zuidelijke zijde direct aan het plangebied. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied direct aan de Wolfhoeksche Heide, een omvangrijk bosgebied. Ten westen grenst het terrein aan het laatste stuk van de provinciale weg N612. Tussen het E3 Strand en de N612 ligt een strook momenteel nog grotendeels agrarisch gebied. Aan de westelijke zijde van de N612 is bedrijventerrein Meerheide gelegen. Ten noorden hiervan, eveneens direct aan de N612 ligt de visvijver Biesven. Deze is aangelegd op de plaats van de oude vuilstortplaats. Aan de achterzijde van deze visvijver is een overslagstation gelegen.

Aan de noordzijde liggen de Knegselsedijk en de Eerselseweg, waaraan verspreid bebouwing is gelegen.

2.3. Het E3 Strand

Het E3 strand is eind jaren 60 uitgegraven om zand te winnen voor de aanleg van de Europese verbinding E3 (Kopenhagen Lissabon), de huidige rijksweg A67.

Het huidige E3 Strand bestaat in hoofdzaak uit de waterplas met hieromheen de stranden en de diverse kleinschalige voorzieningen. Het totale terrein is ruim 120 ha groot. De waterplas is ongeveer 36 ha groot en heeft een grillige vorm. De lengte bedraagt ca. 1.300 m en de breedte varieert van 150 tot 450 meter. De inhoud wordt geschat op 700.000 m³ water. De stranden zijn gelegen langs de gehele noordwestelijke en oostelijke zijde van de plas. Het water wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden, zoals zwemmen.

Direct aansluitend op de stranden bevinden zich de ligweiden. De voorzieningen van het huidige E3 Strand zijn het centrale strandpaviljoen, diverse kiosken en enkele sport- en spelvoorzieningen. Er bevinden zich 3 toiletgebouwen, 3 kiosken, een kleedruimte en 1 materialenstalling verspreid over het terrein. De kiosken liggen als verkooppunt van versnaperingen verspreid langs de stranden. De sport- en spelvoorzieningen omvatten een aantal jeu-de-boules banen, waterfiets-verhuur en speeltuin. Tevens zijn er mogelijkheden voor beachvolleybal, basketbal, tafeltennis en windsurfen.



Luchtfoto (Bron: www.terradesk.nl)

Beoogde locatie speelpaleis aangegeven met cirkel

Het parkeren vindt aan de noordwestzijde plaats. Ten oosten van de parkeerterreinen bevindt zich een evenemententerrein, een open grasveld omringd door hekken. Hier vinden door het jaar heen verschillende evenementen plaats. Het terrein is ruim 4 hectare groot. Rond het strand is bebossing aanwezig die extensief gebruikt wordt voor recreatie. Het gehele terrein is toegankelijk voor bezoekers.

Ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Buivensedreef. Deze straat sluit aan de zuidzijde direct aan op de N612 (Steenovens). Via deze weg is de rijksweg A67 te bereiken (afrit 32 Eersel). Aan de noordzijde sluit de Buivensedreef aan op de Kneegselsedijk / Eerselseweg. Doordat de Eerselseweg weer aansluit op de N612 is het mogelijk, als dit noodzakelijk is, het binnenkomende van het uitgaande verkeer te scheiden.

Direct aan de Buivensedreef zijn de parkeerterreinen gelegen. Er is voor het autoverkeer een parkeercircuit gecreëerd, hetgeen inhoudt dat binnenkomend en vertrekkend verkeer zoveel mogelijk van elkaar worden gescheiden. Het totale oppervlak van de in gebruik zijnde parkeerterreinen is 11,6 ha. De capaciteit van alle parkeervoorzieningen is ongeveer 4640 plaatsen (zie hiervoor ook paragraaf 3.7)

2.4. De projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de noordrand van het E3 Strand, ter plaatse van de uitloop van het evenemententerrein. De locatie vormt de overgang van het open strand gedeelte naar het besloten bosgedeelte. Net buiten het terrein van het E3 Strand ligt namelijk het bosgebied de Wolfhoeksche Heide, dat zich in noordoostelijke richting uitstrekt.

Op het grootste deel van de projectlocatie zelf, daar waar het speelpaleis gesitueerd wordt, zijn geen bomen aanwezig. Het betreft momenteel voor het grootste deel een open grasveld. Wel zal voor de realisatie van het speelpaleis een deel van het huidige bosstrookje tussen de projectlocatie en de recreatieplas dienen te worden verwijderd. De te rooien bomen kunnen elders op het terrein worden gecompenseerd.

3. HET PROJECTPROFIEL

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het bouwplan dat centraal staat in de ruimtelijke onderbouwing, de bouw van het speelpaleis, uitgebreid besproken.

Allereerst wordt echter kort ingegaan op de visies die ten grondslag hebben gelegen aan het project en hieraan kaders hebben gesteld. Het betreft ten eerste de stedenbouwkundige visie die door de gemeente Eersel is neergelegd (paragraaf 3.2) en ten tweede de stedenbouwkundige studie die is verricht voor het E3 Strand om het "laadvermogen" van de huidige locatie te bepalen (3.3).

In paragraaf 3.4 vervolgens wordt ingegaan op de plannen voor het speelpaleis. Allereerst komen de hierbij de functionele aspecten aan de orde. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het architectonische ontwerp. In de volgende paragraaf komt de landschappelijke inpassing van het speelpaleis aan bod. In de volgende paragraaf wordt dieper ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. In de laatste paragraaf tenslotte wordt ingegaan op een aantal overige aspecten.

3.2. Stedenbouwkundige visie gemeente Eersel

De gemeente Eersel heeft haar stedenbouwkundige randvoorwaarden ten opzichte van het onderhavige project neergelegd. Deze worden hieronder besproken:

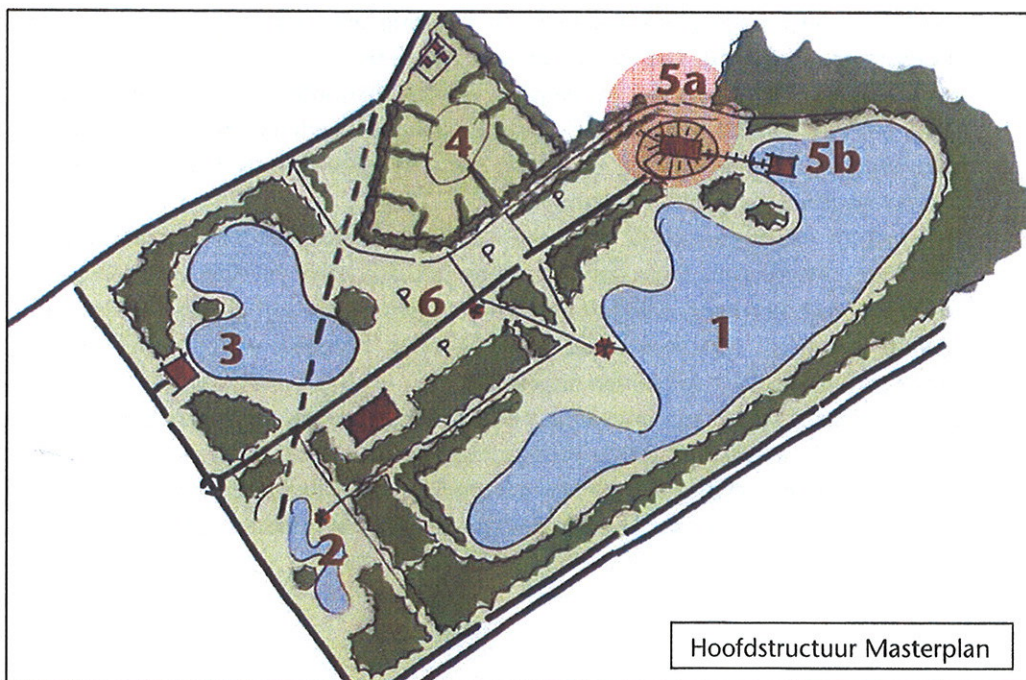
Het E3 Strand en zijn omgeving heeft de potentie om nog verder uit te groeien tot een groen recreatie gebied. Dat de randen van het gebied weinig aansluiting vinden met het aangrenzende landschap kan als negatief worden beoordeeld. De rationele indeling, ontstaan ten tijde van de ruilverkaveling, van de aangrenzende landbouwgronden kan als oorzaak worden aangemerkt. De opsluiting van het gebied tussen de rijksweg A67 en de Steenoven snijdt een zachte overgang af.

Belangrijk is dat de bestaande kwaliteiten vanuit het plangebied zich naar buiten toe moeten (door)ontwikkelen. Deze ontwikkelingen zouden moeten leiden tot een verdergaande integratie met het aangrenzende landschap. Hiermee zal het absorptievermogen van het gebied toenemen waardoor meer ontwikkelingen mogelijk worden. Het gebied kan als groen recreatielandschap worden uitgewerkt.

In ruimtelijke zin moet een bouwmassa het parkachtige karakter ondersteunen. Dit heeft ten gevolg dat de situering en/of de vormgeving van de gewenste nieuwbouw hierop in moet spelen. Een doorvertaling van de landschappelijke thema's (zoals zand, water, bossen, coulisse etc.) moet in de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking plaatsvinden.

gelul

?!



Uitwerking architectuur:

- Massavorm uitvoeren als een landmark (hoog, laag, verloop, verdiept, contrast etc.)
- Materialisering, eerlijke en natuurlijke materialen (aansluiten op de context van het gebied)
- Het gebouw (landmark) moet landschappelijk verweven worden met de omgeving. Een zachte overgang naar het horizontale vlak (open veld) is voor de vereiste aansluiting een vereiste.
- Dakvlak uitvoeren in een natuurlijke afwerking.

Landschappelijk kader:

- Landschap uitwerken middels het kamermodel.
- Fysieke scheidingen (bv. hekwerken) zullen op een landschappelijke wijze moeten worden ingepast. Bijvoorbeeld door houtsingel en/of hagen.
- De toegepaste beplanting moet streekeigen zijn.

3.3. Stedenbouwkundige studie**Algemeen**

De planvorming omtrent het speelpaleis is voorafgegaan aan een stedenbouwkundige studie die is verricht om te bepalen wat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn van het recreatiegebied E3 Strand. Dit heeft geleid tot een Masterplan waarin ontwikkelingsmogelijkheden voor het E3 Strand worden geschetst.

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

Bij het Masterplan worden de volgende onderdelen onderscheiden (de cijfers corresponderen met de hoofdstructuur-kaart):

1. Versterking van het E3 Strand zelf, onder meer door vergroting van het paviljoen.
2. Vergroting van het recreatieterrein van het E3 Strand aan de westzijde tot aan de Steenovens, ten behoeve van landschapsontwikkeling en een nieuwe visvijver.
3. Aanleg aan de westzijde van een nieuwe zandwinplas met eventueel hierbij een hotel.
4. Aanleg van een camping aan de noordzijde bij de boerderij aan de Eerselseweg.
5. Realisatie van een speelpaleis en een "health centre" op het bestaande recreatieterrein, direct aansluitend aan het E3 Strand.
6. Aanleg van een nieuwe centrale "boulevard" door het gebied. Hierlangs zou eventueel nog enige bebouwing kunnen worden ingepast (bijvoorbeeld een evenementenhal).

Het moge duidelijk zijn dat geen van deze ontwikkelingen (op het speelpaleis) momenteel nog worden voorzien. Het doel van het Masterplan was om een indruk te geven van de "laadcapaciteit" van het gebied en een doorzicht te geven naar een mogelijk "eindplaatje" van het E3 Strand. Het Masterplan is in zoverre voor onderhavig project van belang dat het aangeeft dat het speelpaleis binnen de stedenbouwkundige laadcapaciteit van de locatie mogelijk is.

3.4. Het speelpaleis

Algemeen

Indoorspeelgelegenheden voor kinderen vormen een sterk groeiende markt. Het recreatie-terrein heeft voldoende oppervlakte en een geschikte infrastructuur om een dergelijke voorziening mogelijk te maken. Het speelpaleis wordt hoofdzakelijk gesitueerd op de uitloop van het evenemententerrein dat al jaren niet meer wordt gebruikt. Een groot voordeel hierbij is dat het speelpaleis kan worden gecombineerd met buiten spelen aan het water. Het vloeroppervlak van het speelpaleis is ongeveer 1,1 ha groot. Het gebouw is ongeveer 180 m lang en 55 breed.

Functioneel programma

In het speelpaleis wordt een groot aantal indoor-attracties gerealiseerd met als doel ook in de winterperiode een groot aantal bezoekers te trekken. In nevenstaand tekstkaders staan een aantal mogelijke attracties.

Wisseling van attracties is mogelijk, bijvoorbeeld als dit vanuit de markt wenselijk is. Hierbij is de toestroom van bezoekers maatgevend.

Deze attracties worden in een gezamenlijke en groots opgezette ruimte gerealiseerd. Een aantal attracties worden in ruimtelijk opzicht met elkaar vermengd. Zo gaan de monorail en de achtbaan boven diverse attracties langs.

Kleinere voorzieningen zijn onder meer toiletten, restaurant, verkoop kiosk eten en souvenirs, uitkijktorens, buitenspeeltuin, vijver, terras, trampoline, podium.

Op diverse plaatsen in het gebouw is water aanwezig in de vorm van één grotere en diverse kleine vijvers. Vanuit deze (indoor) waterpartijen kan een directe relatie met de aangrenzende buitenruimte gelegd worden door ook buiten water te situeren in de vorm van speel- en zwemgelegenheid voor kinderen.

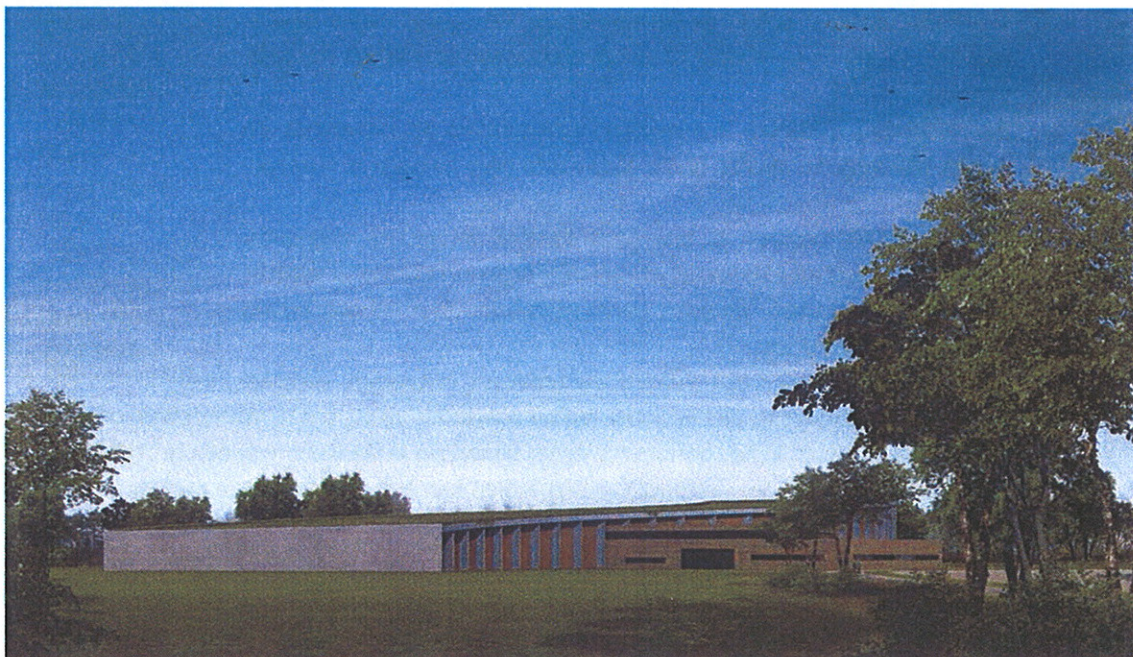
Besloten ruimtes zijn geconcentreerd op twee plaatsen. Enerzijds zijn bij de entree de kassa's, een kantoor, garderobe en een shop gesitueerd zijn. De locatie van de kassa's maakt duidelijk dat op het E3 Strand sprake gaat zijn van een gescheiden systeem, waarbij voor het strand en het speelpaleis afzonderlijk entree betaald dient te worden.

Overzicht mogelijke attracties

- Kontiki
- Zweefmolen
- Achtbaan
- Mini scooter
- Fun tractor
- Klein Venetië
- Happy kangaroo
- Kinder waterbaan
- Kindertrein
- City monorail
- Kinder speelplaats
- Redemption games

?!

3D Impressies van de bebouwing



Anderzijds is een concentratie aan de oostzijde aanwezig waar toiletten, techniekruimte, werkplaats, opslag, keuken en het restaurant aanwezig zijn. Het restaurant biedt directe toegang tot het terras.

Bezoekersaantal: Wat betreft het te verwachten bezoekersaantal kan het marktonderzoek worden aangehaald ("E3 in- en outdoorattractiepark, toets ondernemingsplan", ZKA Consultants & Planners, 21 septemebr 2005, T04.5.079). In dit rapport wordt een bandbreedte van circa 180.000 tot circa 230.000 bezoekers per jaar aangehouden.

Hiernaast kan gesteld worden dat het speelpaleis qua aanbod overeen zal komen met Toverland in Sevenum. Bij Toverland kwamen in het jaar 2006 425.000 bezoekers. Aangezien Toverland qua oppervlak bijna twee keer zo groot is (20.000 m² b.v.o. tegen ca. 11.000 m² b.v.o.) kan gesteld worden dat ongeveer van de helft van het aantal bezoekers moet worden uitgegaan, oftewel 210.000 bezoekers.

Openingstijden: Het speelpaleis zal jaarlijks 210 dagen geopend zijn gedurende de dagperiode. Dit zijn de woensdagmiddagen, vrijdagen, weekenden en feestdagen en vakanties.

3.5. Architectonische vormgeving

Algemeen

In aansluiting iode gemeentelijke visie en het Masterplan is een gebouw ontworpen dat als een landmark in de omgeving kan worden geplaatst. Het gebouw is met de afmetingen (circa 180m lang en 55m breed) betrekkelijk fors te noemen. De bouwhoogte loopt op van ongeveer 7m tot ongeveer 18,5m.

Concept

Een speelhal is veelal een gebouw waarbinnen een kunstmatige sfeer gemaakt wordt die volgens een bepaald thema wordt opgebouwd. Contacten met buiten en fel daglicht zijn eerder ongewenst omdat dat de subtiel aangelegde decors en belichting van een sprookjeswereld zal verstoren. Want dat is wat men wil realiseren: een sprookjeswereld zoals Toverland in Sevenum en Plopsaland in Hasselt.

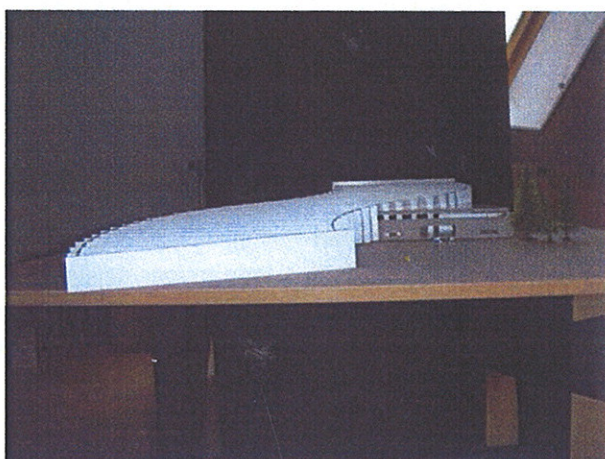
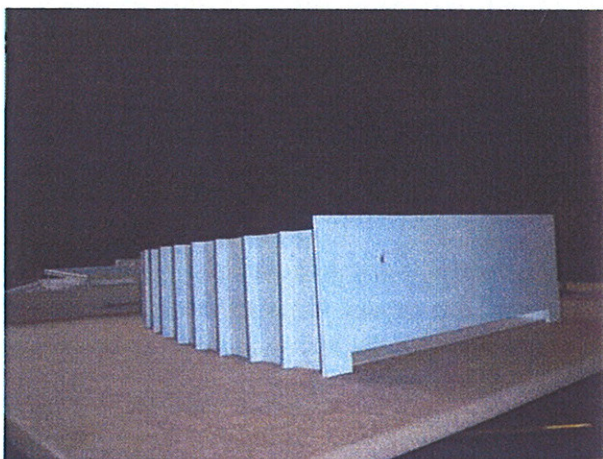
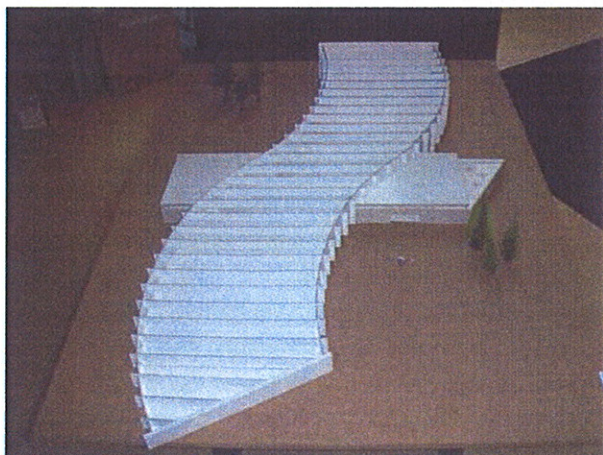
Inpassing gebouw

Wat betreft de omgeving is rekening gehouden met de bijzondere ligging in een mooi bosgebied, wat overigens niet oorspronkelijk is maar aangelegd door mensenhanden.

Om die reden was het belangrijkste uitgangspunt bij de architectonische vormgeving van het gebouw dat een hoger beeldkwaliteitsniveau wordt nagestreefd dan bijvoorbeeld het eerder genoemde gebouw van Plopsaland in Hasselt, een vrij kale industriehal met een zeer beperkte uitstraling aan de buitenzijde. Dit gebouw is overigens ook letterlijk gelegen in een industriewijk.

De bijzondere ligging leidde tot de voorliggende architectonische opgave: maak een gebouw met grote afmetingen, dat zich toch weet te voegen in de omgeving en, wellicht, deze zelfs versterkt.

Foto's van de maquette



Panoramabeelden van de nieuwe bebouwing



Vormgeving

Gekozen is voor een vormgeving waarbij het gebouw als een soort golf wordt gesitueerd op het gekozen terrein aan de noordzijde van het recreatieterrein van E3 Strand. De vormgeving refereert aan de vormen van de kustlijn van de waterplas en volgt deze ook. Hiermee wordt tevens ingespeeld op het thema "water", dat als rode lijn door de alle attracties zal lopen.

Door zijn vorm zal het gebouw zelf werken als een soort "landmark" die het landschap kan versterken (Net zoals dat die ene cactus de leegte van een woestijn beter karakteriseert als helemaal geen cactus). Ook de juiste detaillering en een nauwkeurig gekozen gebruik van materiaal en kleur draagt hieraan bij.

Het gebouw bestaat uit een langzaam oplopende hal en een dienstengebouw dat duidelijk herkenbaar is gemaakt (het bouwdeel dat als het ware dwars op de golfvorm van het hal staat). In het dienstengebouw zitten entree, kantoren, restaurant, sanitair, winkel, personeelsruimte, magazijn, werkplaats etc. De hal is bestemd voor de attracties en is in principe opgebouwd uit een aantal gelijkvormige spanten die steeds dezelfde overspanning hebben. De spanten staan echter niet in een rechte lijn maar vormen samen een golfbeweging. Bovendien worden de poten onder ieder spant steeds enigszins (40cm) hoger. Deze poten staan buiten de gevel en zijn 1,5m breed. Hierdoor ontstaat een sterk gelede gevel wat de grote schaal van het gebouw weer kan relativeren.

Belangrijk bij het gebouw is de relatie die wordt gelegd met het water. Dit wordt onder meer gedaan door attracties hierop af te stemmen. Ook is het de bedoeling dat vanuit diverse plaatsen vanuit het gebouw een vrij zicht ontstaat op de waterplas. Bijzonder is verder de blinde muur aan de zijde van het parkeerterrein, die doordat haar zichtligging wellicht een bijzondere functie kan krijgen (wellicht autocinema).

Materialisatie

Zoveel mogelijk wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen en/of materialen met een natuurlijke uitstraling.

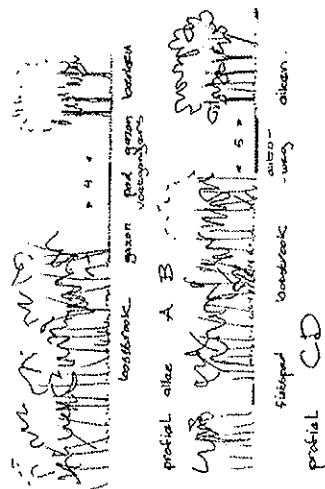
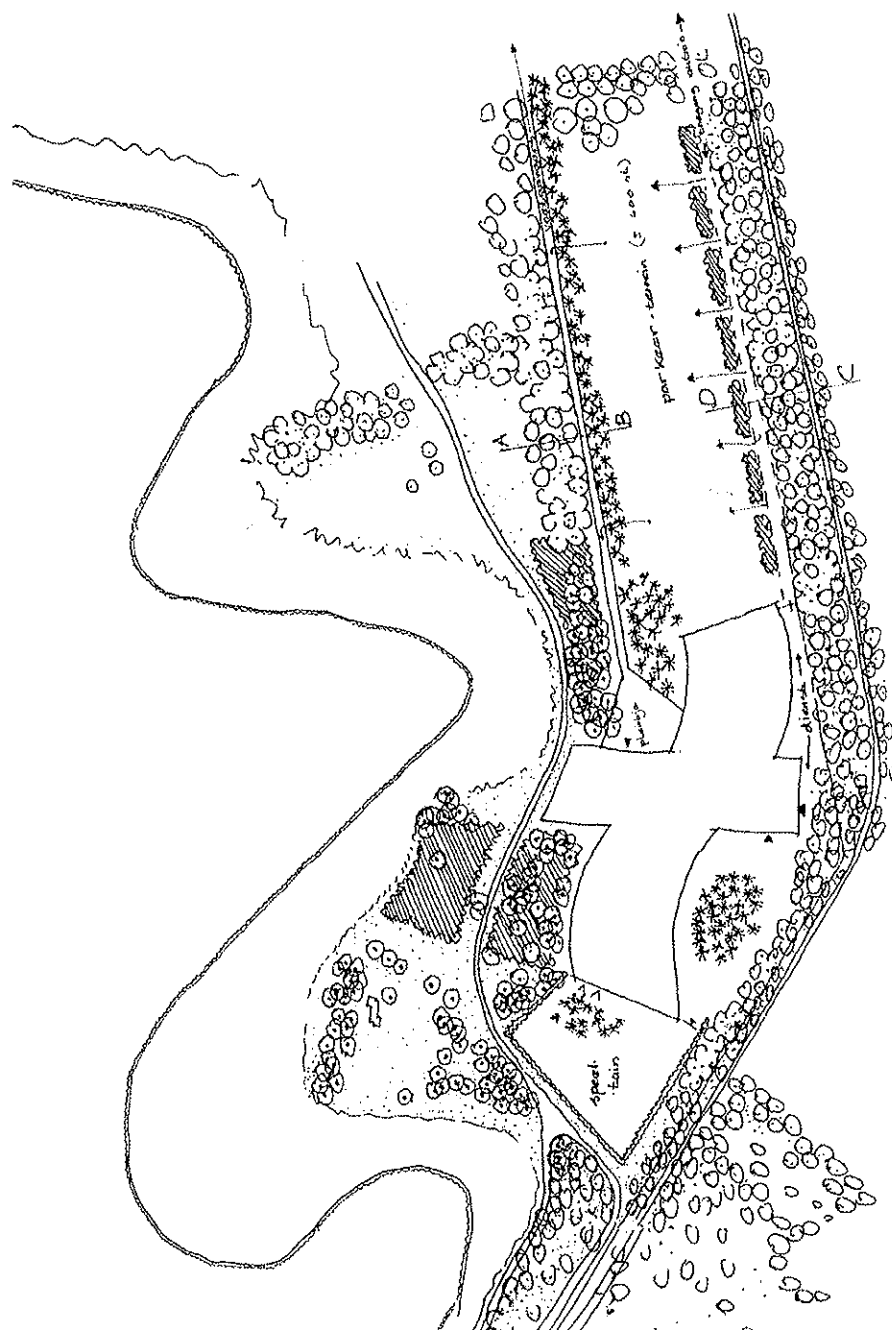
Speelhal:

- Dak of dakranden van sedumachtig materiaal.
- Spanten van verzinkt staal, ideaal om 's avonds aan te lichten.
- Gevels van eenvoudige staalplaat, misschien cortenstaal.
- Dakranden van gefelste zinken beplating.
- Kopwanden van beton in een enigszins grijzere kleur als normaal.

Dienstengebouw:

- Gevels van (sub)tropisch hout naturel, mag vergrijzen.
- Kozijnen van aluminium, kleur antraciet.

Concept-landschapsplan



ontwerp terrein bij het
opstapelen EBS-stand

Impact op het landschap

Gesteld kan worden dat de impact op het landschap redelijk beperkt blijft aangezien de nieuwbouw in hoofdzaak is ingekapseld binnen de bestaande bomen. Deze bomenrij is zo dik dat ook in de winter het gebouw nauwelijks zichtbaar zal zijn. Hiernaast steekt alleen het hoogste bouwdeel uit boven de kronen van de bomen.

3.6. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het project is een landschapsplan opgesteld (Ontwerp landschapsplan rondom speelpaleis bij E3 strand te Eersel, Buro van den Eerenbeemt, februari 2007. De concept-schets is weergegeven op pagina 20. Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste onderdelen van het landschapsplan.

Uitgangspunten: Het gebouw van Architect Kerssemakers is met zorg in het terrein gesitueerd. Hiervoor is de beplanting rondom het gebouw precies ingemeten. Er is sprake van een fraai landschap.

Versterking landschap: Het ontwerp landschapsplan gaat ervan uit het landschap zo veel mogelijk te versterken o.a. door het planten van bomen die van nature thuis horen op deze grond zoals eiken en berken. Door de berken in groepen te positioneren komen deze bomen met hun karakteristieke witte stammen zowel in de zomer als in de winter fraai tot hun recht.

Parkeerterrein: Het parkeerterrein wordt in de ter zijde liggende ruimte gerealiseerd, zoals ook aangegeven in het masterplan. Vanaf het parkeerterrein komt de lage gevel van de hal fraai in beeld. De lange smalle ruimte van het parkeerterrein wordt door het aanbrengen van stroken en groepen nieuwe beplanting (eiken en berken) nog markanter.

Gescheiden verkeer: De in het masterplan aangegeven 'boulevard' wordt voornamelijk bestemd voor voetgangers. De weg parallel aan de achtergrens (zuidzijde van het parkeerterrein) wordt de toegangsweg voor auto's. Zodoende worden het langzame verkeer en het autoverkeer van elkaar gescheiden. De autoweg loopt door tot achter het gebouw. Deze weg is bestemd voor dienst- en onderhoudsverkeer.

Ingang voor fietsers en ruiters: Daar waar het fietspad vlak langs de grens loopt van het terrein kan in de toekomst een ingang komen voor fietsers en/of ruiters. Die kunnen aan de achterzijde het restaurant binnen komen. Om die plek te markeren is op die plaats eveneens een groep berken gesitueerd.

Speeltuin: De speeltuin is geprojecteerd aan de opening in de hal (westzijde). Deze speeltuin wordt omgeven door een lage maar zeer brede haag zodat de kinderen in een afgesloten ruimte veilig kunnen spelen zonder dat zij zich opgesloten voelen. De aanplant van berken voor het lage lange raam van het speelpaleis vormt straks een visuele overgang tussen het interieur en de speeltuin.

Zicht op de plas: Het uitzicht vanuit het restaurant op het water wordt door beplanting eerst wat toegeknepen waardoor het zicht op de plas wordt geaccentueerd.

Landschappelijke inpassing en accentuering van het speelpaleis: De bestaande beplanting tussen plas en speelpaleis wordt aangevuld en geaccentueerd zodat het landschap versterkt wordt. Hierdoor wordt mede bereikt dat de activiteiten van het publiek dat zwemt en het publiek dat speelt 'onzichtbaar' gescheiden worden.

Door het sparen van waardevolle aanwezige beplanting en het aanbrengen van nieuwe boomgroepen kan het speelpaleis zich volledig invoegen in het bestaande landschap zonder dat het gebouw helemaal door beplanting aan het oog wordt onttrokken.

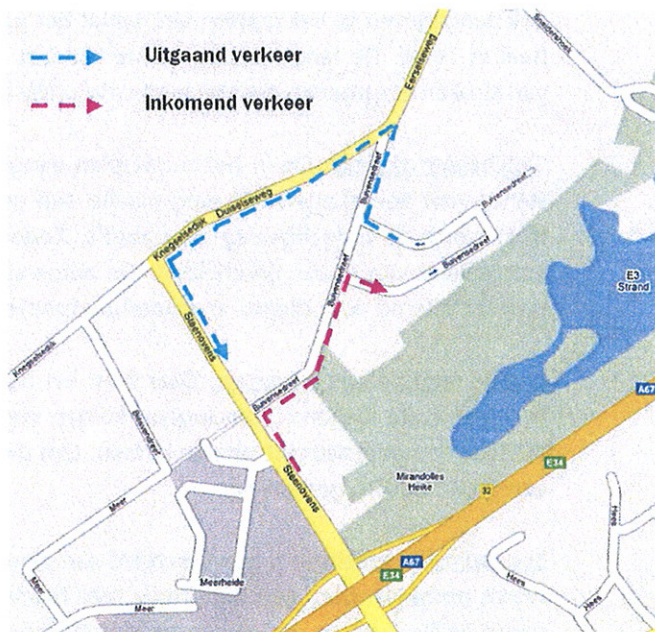
3.7. Verkeer en parkeren

Verkeer

Huidige situatie

De toegang tot het terrein bevindt zich aan de Buivensedreef. De ligging van deze weg maakt het mogelijk in drukke perioden het aankomende en vertrekkende verkeer van elkaar te scheiden. Hierbij wordt het aankomende verkeer geleid via de N612 (Steenovens) en de Buivensedreef. Het vertrekkende verkeer wordt geleid via de Buivensedreef richting de Eerselseweg en Kneigselsedijk. Via deze weg is de Steenovens weer te bereiken. De interne routing van de parkeerterreinen is hierop afgestemd. Er is sprake van een éénrichtingsweg die langs de buitenzijden van de parkeerterreinen voert. Eén en ander staat verduidelijkt op nevenstaand kaartje.

Deze routing heeft als voordeel dat het verkeer niet stopt ter hoogte van de kruising van de Buivensedreef en de Steenovens. Dit zou er immers ook voor kunnen zorgen dat het bestemmingsverkeer van bedrijventerrein Meerheide of het doorgaande verkeer hinder zou ondervinden. Bij de huidige verkeersoplossing blijkt echter dat ook op drukke dagen stremmingen tot een minimum kunnen worden teruggebracht.



Toekomstige situatie

De gevolgen voor verkeersstromen bij aanleg van het speelpaleis zijn zeer beperkt. De verkeersstructuur is momenteel reeds afgestemd op de piekdagen van het E3 Strand (strandbezoekers). De laatste jaren is bewezen dat ook bij dergelijke grote bezoekersaantallen, mede door de hierboven beschreven parkeerrouting, geen verkeersproblemen of stremmingen ontstaan.

De verwachting is dat de piekdagen van het E3 Strand na aanleg van het speelpaleis niet zullen verzwaken. Immers, het strandbad en het speelpaleis zijn duidelijk complementaire functies, die niet of nauwelijks overlap hebben. Bij warme dagen waarbij er veel bezoekers zullen zijn van het strandbad, zal het bezoekersaantal van het speelpaleis immers zeer laag zijn. Het spreekt immers voor zich dat mensen op mooie dagen niet willen recreëren in een indoor-voorziening. Hetzelfde is ook omgekeerd het geval: drukke dagen voor het speelpaleis zullen met name die dagen zijn waarbij door de weersgesteldheid buitenactiviteiten niet mogelijk c.q. aantrekkelijk zijn. Bij hoge bezoekersaantallen voor het speelpaleis zal het bezoekersaantal voor het E3 Strand dus nihil zijn.

Concluderend kan gesteld worden dat de huidige piekdagen niet zullen verzwaken (de hoogte pieken in het aantal verkeersbewegingen blijven de topdagen in de zomer waarin het strandbad vol ligt), maar dat er hoogstens als gevolg van de bouw van het speelpaleis sprake zal zijn van een gelijkmatiger verspreiding van de piekdagen over het jaar (niet alleen in de zomer bij zeer mooi weer, maar ook in voor- en najaar).

Verkeersoverlast

De verkeersgevolgen voor de omgeving zijn naar verwachting zeer beperkt. Het speelpaleis vormt, net als het E3 Strand een regionale recreatieve functie. De bezoekers zijn, zoals uit het rapport van ZKA blijkt, met name afkomstig uit het primaire marktgebied, dat bestaat uit 21 Nederlandse en 10 Belgische gemeenten.

Gezien de ideale ligging van het E3 Strand aan de Rijksweg A67 kan verwacht worden dat het overgrote deel van de bezoekers het E3 Strand via deze route zal bezoeken. Dit betekent dat er alleen sprake zal zijn van een toename van de verkeersintensiteiten op de provinciale weg N612 (Steenovens) alsmede de Buivensedreef.

Schatting is dat er op piekdagen 4.000 bezoekers zullen komen, waarbij sprake zal zijn van ongeveer 4 personen per auto. Dit leidt tot ongeveer 1.000 auto's en ongeveer 2.000 verkeersbewegingen op een dag. Deze zullen grotendeels op de bovengenoemde wegen worden afgewikkeld. De verwachting is dat in de naburige kernen (Eersel, Vessel, Hapert en Knegsel) geen sprake is van een meetbare toename van de verkeersdruk.



Ligging van E3 Strand in de omgeving

is er ook iets berekend?

Parkeren

Huidige situatie

De parkeerterreinen bevinden zich vrijwel direct aansluitend aan de entree aan de Buivense-dreef en zijn hierdoor zeer gunstig gelegen. Er is zoals gesteld voor het autoverkeer een parkeercircuit gecreëerd, hetgeen inhoudt dat binnenkomend en vertrekkend verkeer zoveel mogelijk van elkaar worden gescheiden. Het totale oppervlak van de in gebruik zijnde parkeerterreinen is 11,6 ha.

Het parkeerterrein is grotendeels groen ingericht als open weide, waarbij alleen de wegen verhard zijn. De auto's parkeren dus op het gras en de individuele parkeerplaatsen zijn niet specifiek aangegeven. Het aantal parkeerplaatsen kan echter eenvoudig uit de oppervlakte worden herleid: uitgaande van een oppervlakte van elke parkeerplaats van 10 m² (5m bij 2m) en uitgaande van benodigd oppervlak van 50% van het totaal voor ontsluiting, groen en restruimte, zou er ruimte moeten zijn voor zo'n 5.800 auto's. Uit uitgevoerde tellingen bij piekdagen van geparkeerde auto's blijkt echter dat de capaciteit van de parkeervoorzieningen ongeveer 4640 plaatsen bedraagt. Dat dit getal aanzienlijk lager is, komt onder meer doordat door het ontbreken van aangeduide parkeervakken, de auto's aanzienlijk minder efficiënt worden geparkeerd.

Toekomstige situatie

Het is de bedoeling dat de bezoekers van het speelpleis in de toekomst gebruik gaan maken van het bestaande parkeerterrein. Zoals gesteld heeft dit parkeerterrein een zeer ruime capaciteit, die is afgestemd op de bezoekersaantallen van strandgasten op de piekdagen in de zomer. Zoals gesteld kennen het speelpleis en het bestaande E3-Stand (strandbad) geen of nauwelijks overlap. Dit betekent dat gesteld kan worden dat bij piekdagen in het speelpleis er geen of nauwelijks bezoekers zullen zijn van het strandbad.

De maximale capaciteit van het speelpleis wordt geschat op 4.000 bezoekers. Dit betekent dat voor maximaal dit aantal bezoekers fysiek ruimte is. Ervan uitgaande dat bij absolute piekdagen de maximale capaciteit wordt gehaald, moeten er voldoende parkeerplaatsen zijn voor 4.000 bezoekers. De verwachting is dat de bezoekers van het speelpleis veelal in groepen zullen komen (2 a 3 kinderen met 1 of 2 ouders). Een parkeerbehoefte van 1 parkeerplaats voor 4 bezoekers is dus reëel. Dit betekent dat op piekdagen de parkeerbehoefte voor het speelpleis in totaal ongeveer 1.000 parkeerplaatsen zal bedragen. De capaciteit van het parkeerterrein is dermate fors dat zelfs bij piekdagen dus nog geen 25% van de totale parkeercapaciteit gebruikt zal zijn. Gesteld kan aldus worden dat er ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn

Voor de volledigheid is ook getoetst aan de parkeernormen zoals die in de CROW2004 ("Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom", ASVV, CROW, 2004). Er moet uitgegaan worden van de categorie "overdekte speeltuin / hal". Hiernaast wordt er uitgegaan van de ligging in een niet-stedelijke kern, in de rest van de bebouwde kom (er worden geen parkeernormen voor in het buitengebied gegeven). De parkeernorm bedraagt in dit geval minimaal 3 tot maximaal 12 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.

Bij onderhavig project is er sprake van een gebouw van 1,1 ha groot (11.000 m² b.v.o.). Dit leidt tot een minimale parkeernorm van minimaal 330 parkeerplaatsen tot maximaal 1.320

parkeerplaatsen. De gemiddelde norm is 825 parkeerplaatsen. Dit komt in de buurt bij hetgeen hierboven is gesteld over het benodigd aantal parkeerplaatsen (1.000 stuks). In ieder geval kan geconcludeerd worden dat zelfs de maximale parkeernorm zeer ruim inpasbaar is op het bestaande parkeerterrein.



Uitsnede plankaart 1 "Ruimtelijke hoofdstructuur"
Streekplan Noord Brabant 2002