



BEDRIJFSPLAN HOOGGEIND 25 VELDHOVEN SEPTEMBER 2023



(Figuur 1: Helicopterview gewenste nieuwe ontwikkeling)

Eindrapport	18 oktober 2023
Opdrachtgever	Hooghe Schippershoeve bv
Projectnummer	19.04
Auteur:	Ir. R.P.L. Laurey info@laurey.nl T 040-2818622 M 0654-931076

e-mail: info@laurey.nl
IBAN: NL79RABO 0166328219
Architectenregister: 1970301.015
BTWnr. NL001686436B30
KvK Eindhoven: 17077245

Op alle opdrachten zijn van toepassing de standaardvoorwaarden rechtsverhouding opdrachtgever-architect van de BNA.

INHOUD

De Reek 3 5502 HX Veldhoven
T 040 2818622 M 06 54931076



INLEIDING	3
1 LOCATIE EN PLAN	4
2 ONDERZOEKSGBIED EN ONDERZOEKSPERIODE	6
3 GEMEENTELIJK BELEID RECREATIEVE VOORZIENINGEN	7
4 VRAAG	9
5 AANBOD	15
6 BALANS	16



INLEIDING

Hooghe Schippershoeve bv wil in het buurtschap Hoogeind aan de westzijde van de gemeente Veldhoven een recreatie accommodatie ontwikkelen. Deze nieuwe recreatieve inrichting betreft een nieuwe kleinschalige ontwikkeling aan het Hoogeind 25 te Veldhoven nog net gelegen binnen de bebouwde kom. Het plan is bescheiden in aard en omvang in relatie met de omgeving. De beoogde ontwikkeling bestaat uit drie logiesverblijven, een beheerderswoning, een schop, carport, utilitair gebouw inclusief fietsenstalling, parkeerplaatsen en een groen boerenerf. De logiesverblijven bestaan ieder uit vier individuele, zelfstandige verblijfsruimten. Alle genoemde bebouwing bestaat in principe uit 1 bouwlaag met kap. De recreatieve verblijfsruimten zullen worden aangeboden zowel voor kort- als langverblijf in een populaire prijsklasse. Het vigerende bestemmingsplan maakt geen logiesverblijven mogelijk op de planlocatie. In deze rapportage gaan wij in op:

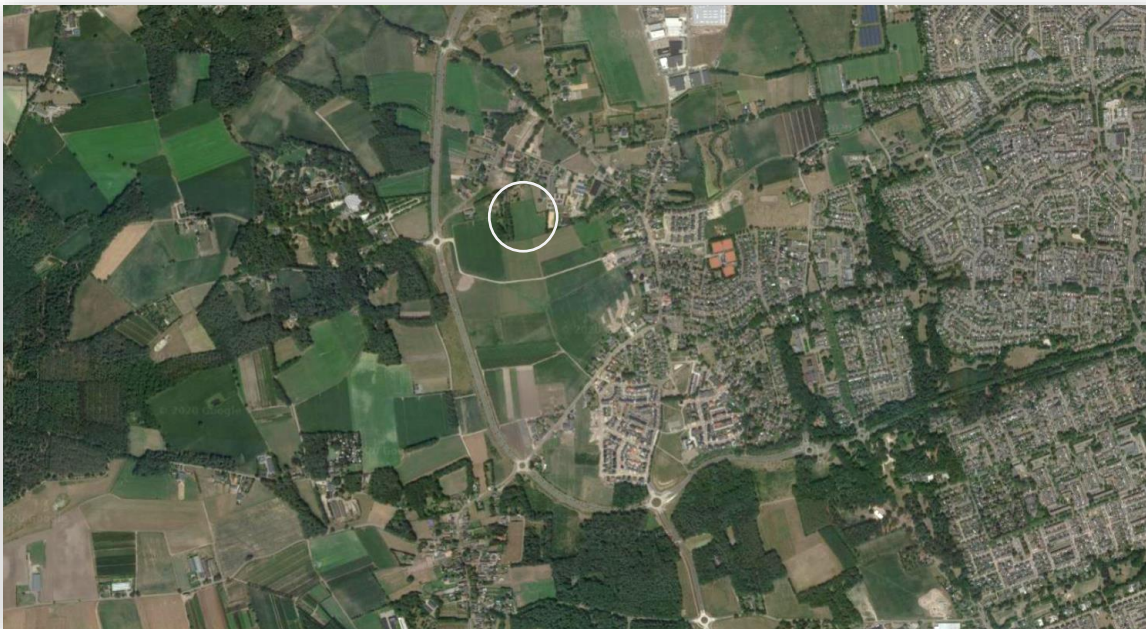
- De kenmerken van de locatie en het project.
- Het onderzoeksgebied en de onderzoeksperiode.
- Uitgangspunten gemeentelijk beleid
- De vraag naar recreatieve overnachtingsvoorzieningen in Veldhoven.
- Het huidige aanbod in Veldhoven.
- De resulterende recreatieve logiesbehoefte, in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling aan het Hoogeind 25 te Veldhoven.



1 LOCATIE- EN PLAN

LOCATIE

Hoogeind 25 is een locatie aan de rand van het kerkdorp Oerle. Hoogeind is te karakteriseren als een gehucht/buurtschap aan een 'plaatse'.



(Figuur 2: Locatie Hoogeind 25 Te Oerle-Veldhoven).

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft Hoogeind 25 voor het direct aan de weg gelegen gedeelte de bestemming 'Wonen' met een afwijking van bestemmingsplan Ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo uit 2016. De historische kern van Oerle is in ca. 15 minuten lopen te bereiken en kent enkele voorzieningen. De historische kern van Veldhoven-dorp is per fiets en per auto goed bereikbaar in respectievelijk 15 minuten en 10 minuten en heeft alle noodzakelijke voorzieningen. Het citycentrum Veldhoven is in 15 minuten bereikbaar met de auto en biedt alle mogelijke en wenselijke voorzieningen. Bushalte ligt vlakbij de locatie ter hoogte Zoo-Veldhoven. Infrastructuur wegen, voetpaden en fietspaden is bijzonder goed. Ook Eindhoven Airport is binnen 15 autominuten bereikbaar. Rondom Hoogeind 25 bevinden zich voornamelijk agrarische opstallen, zoals voormalige boerderijen, pachtershuisjes en enkele burgerwoningen. Veldhoven is een dorp/stad in de regio Zuidoost-Brabant. Veldhoven is één van de Brainport gemeentes. De gemeente Veldhoven telt medio 2023 ca. 46.500 inwoners. Hoogeind kent aan de westzijde het karakteristieke Kempische landschap en aan de oostzijde de verstedelijkte agglomeratie Eindhoven.



PLAN

Aan Hoogeind 25 in Veldhoven is een nieuwbouwontwikkeling van een recreatie accommodatie gepland. De recreatieve voorziening gaat logiesmogelijkheden faciliteren door drie 'schuren', die ieder 4 verblijfskamers met recreatieve voorzieningen aanbieden. De drie 'veldschuren' staan gegroepeerd op een erf. Het erf kent verder een bedrijfswoning, een schop, een carport en een utilitair gebouw.



(Figuur 3: Nieuwbouwplan recreatieve accommodatie)

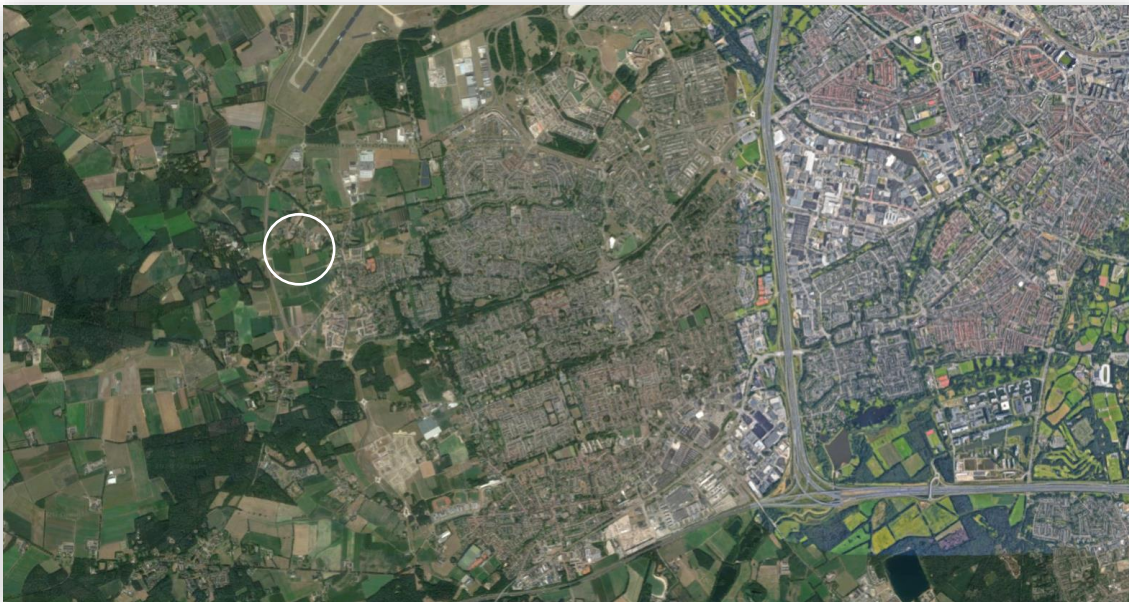
De overnachtingsfaciliteit ligt op de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied. Het plan heeft de context van zowel de vrije natuur, als de organisatie van de stad. Het nieuwe 'boeren erf' draagt de kwaliteiten van het omliggende landschap en de nabije verstedelijking. Duurzame verblijfsrecreatie wordt aangeboden voor de korte tot lange termijn tegen een aimabel tarief.



2 ONDERZOEKSGEBIED EN ONDERZOEKSPERIODE

ONDERZOEKSGEBIED

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het grondgebied van de gemeente Veldhoven, maar natuurlijk is deze grens zacht enerzijds richting de groene Kempen en anderzijds richting de versteende stad.



(Figuur 4: Ligging gemeente Veldhoven)

Ambities en mogelijkheden qua vraag en aanbod van logiesverblijven zijn duidelijk aan te geven m.b.t. gemeente Veldhoven.

ONDERZOEKSPERIODE

Dit rapport heeft betrekking op de periode 2023-2033. De periode van 10 jaar sluit aan op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan. Voor het project geldt in principe een veel dieper gelegen horizon van tenminste 30 jaar. Alleen al in het kader van een rendabele exploitatie en verantwoorde afschrijving is een lange doorlooptijd noodzakelijk.



3 GEMEENTELIJK BELEID RECREATIEVE VOORZIENINGEN

Het toekennen van de functie recreatie aan Veldhovense locaties moet evenwichtig gebeuren. Het economische belang van toerisme en recreatie omvat 6 % van de totale werkgelegenheid in Veldhoven. De volgende T&R criteria zijn van invloed op de toekomstige recreatievoorziening op Hoogeind 25.

Kaders voor T&R beleid:

- Het verzorgingsgebied van recreatieve functies bevat tenminste de gehele gemeente.
- Naast de ontwikkelingen in de verblijfsaccommodaties voor kamperen, glamping en campers, is uit de trends en ontwikkelingen gebleken dat er een grotere behoefte bestaat aan overnachtingsmogelijkheid in onder meer Bed & Breakfast gerelateerde vormen. Dit geldt voor zowel de overnachtingsmogelijkheden voor het zakelijk als het recreatief toerisme. In de op te stellen Ruimtelijke Structuur Visie Veldhoven is al aangegeven dat de nieuwe economische ontwikkelingen binnen de gemeente Veldhoven vragen om uitbreiding van hotels voor de opvang van de zakelijke toerist in Veldhoven. Of zich al dan niet meer hotels of B&B 's in Veldhoven zullen vestigen is een kwestie van marktwerking.

Uitgangspunten voor T&R beleid:

- Geef boeren en buitenlui recreatief de ruimte, waarbij de kwaliteit van zowel groen/natuur als de te ontwikkelen activiteiten in het buitengebied in evenwicht blijven. De buitengebieden in Veldhoven hebben een belangrijke functie als stedelijk uitloopgebied. De diversiteit van de producten en een goede promotie moeten het aanbod op de kaart zetten.
- Een goede samenwerking tussen de overheid en de ondernemers in de Toerisme & Recreatie Branche is onontbeerlijk, met een goed besef van ieders rol en verantwoordelijkheid.
- Overleg met de provincie.
- Een van de deelvisies van het landschapsbeleidsplan is het behouden en versterken van de functionele karakteristiek van het huidige landschap, vanuit landschappelijk oogpunt.

Doelen T&R beleid gemeente Veldhoven:

- Recreatie draagt bij aan de kwaliteit van het leven. Toerisme en recreatie hebben een maatschappelijk belang. Recreatie moet rust en ontspanning bieden, moet het gevoel van welbevinden (wel zijn) versterken.
- Meewerken aan een groeiend bezoekersaantal voor Veldhoven en regio de Kempen. Er liggen kansen op het gebied van Toerisme & Recreatie, zeker wanneer er (verder) in geïnvesteerd wordt. Veldhoven kan fungeren als sluis van het stedelijk gebied naar de regio de Kempen (buitengebied). De "Poort van de Kempen" als uitval- en invalpunt. Veldhoven kan ook inspelen op de groei van het zakelijk toerisme, gezien de aanwezigheid van de Hightechbedrijven in de omgeving.
- De inrichting van wandel- en fietsroutes verbeteren:
 - o Op diverse plaatsen langs de fiets- en wandelroutes rustplekken creëren door middel van het plaatsen van banken, picknickplaatsen, kleinschalige schuilhutten.



- Langs de routes verwijzingen opnemen naar bijvoorbeeld archeologische of educatieve natuurvoorzieningen.
- De routes/voorzieningen zo optimaal toegankelijk maken voor gehandicapten. .
- Samen met de betrokken ondernemers een toeristisch/recreatieve visie ontwikkelen op het gebied Zandoerle/Toterfout en de samenhang tussen de attracties in dat gebied.
- Het opstellen van een recreatieplan voor Zilverackers, dat past bij de ambitie van de nieuwe wijk.
- Creëren van een eigen T&R-identiteit:
 - Uitwerken promotiebeleid, -middelen en -kanalen
 - Ontwikkeling sterk en gevarieerd toeristisch-recreatief aanbod
 - Samenwerking ondernemers – overheid – regio (SRE)
 - Levendigheid City Centrum en dorpskernen



(Figuur 5:Geef boeren en buitenlui recreatief de ruimte.....)



4 VRAAG

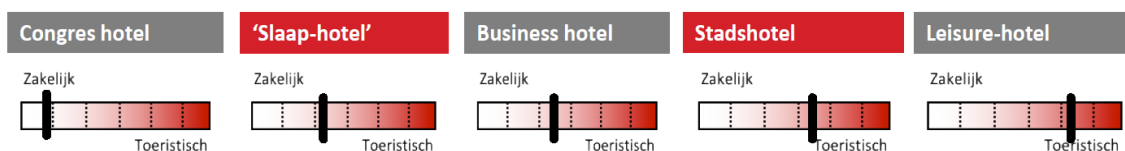
In dit hoofdstuk wordt de vraagzijde van de overnachtingsmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht aan de hand van de landelijke en regionale cijfers. Onderscheid wordt gemaakt in typen verblijfsaccommodaties en typen gasten.

VERZORGINGSGBIED

Het relevante verzorgingsgebied is Veldhoven en de aanverwante Brainportregio. Toeristen kiezen een toeristische trekker en zoeken vervolgens naar bijpassende overnachtingsmogelijkheden binnen 15 minuten reisafstand. Dit is het primaire verzorgingsgebied. Zakelijke gasten kiezen voor functioneel slapen. Ze doen zaken in de omgeving en hebben een koopmoeitebereidheid van ongeveer 15 minuten. OV-bereikbaarheid met de Randstad, Schiphol en Eindhoven Airport zijn essentieel.

KARAKTERISTIEKEN OVERNACHTINGSFACILITEIT

Aan de hand van een standaard hoteltypologie kan de nieuwe accommodatie gepositioneerd worden.



(Figuur 6: Typologie hotelaccommodaties)

De nieuwe overnachtingsaccommodatie vormt feitelijk een combinatie van een 'slaap-hotel' en een 'leisure-hotel'. Het aantal zakelijke klanten en het aantal toeristische klanten zullen waarschijnlijk in evenwicht zijn.

Kenmerken van een slaap-hotel zijn:

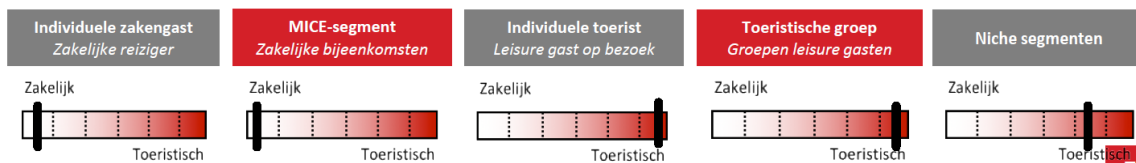
- Basic slaapvoorzieningen, merendeels één-persoons.
- Brede doelgroepenmix bestaande uit zakelijke, toeristische en particuliere markt.
- Productief comfort: arriveren/persoonlijke verzorging/slapen/pers.verz./vertrekken
- Sobere ondersteunende functies.

Kenmerken van een leisure-hotel zijn:

- Hoog recreatief-entertainment gehalte ter plaatse of in de directe omgeving in een stedelijke of landelijke setting.
- Kleinschalige hotels gericht op ontspanning, sportiviteit, hobby en vermaak.



- Hoog verblijfscomfort qua voorzieningen en mogelijkheden op kleine afstand
- Toeristische voorzieningen op leisure niveau.



(Figuur 7: Typologie gasten)

De nieuwe accommodatie biedt perspectief voor alle gastentypen, behalve voor het MICE-segment (Meeting, Incentives, Conferences and Exhibitions).

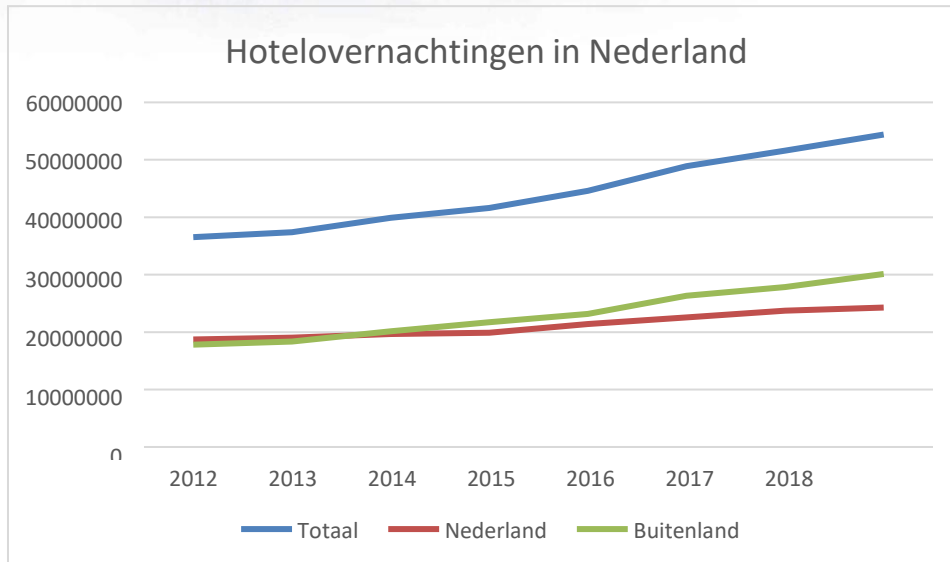
Kenmerken van de toeristische doelgroepen zijn een 'koopmoetheidbereidheid van ca. 15 minuten tot de bestemming. Toeristen zijn over het algemeen bereid om ca. 15 minuten te reizen naar hun toeristische hoofdbestemming. Bezoekmotieven van de individuele toerist zijn: recreatieve hotelovernachtingen, cultuur, shoppen & stad, attracties & evenementen, beweging & natuur, eten & drinken en health & wellness.

Bezoekmotief van de zakelijke reiziger is functioneel slapen; het hotel is voor de overnachting, zakendoen in de omgeving en een koopmoetheidbereidheid van ca. 15 minuten.

Bezoekmotief van groepen zijn zowel functionele en recreatieve hotelovernachtingen. Dit betreffen busreizen, gezelschappen, groepen vanuit bruiloften of feesten en dergelijke.

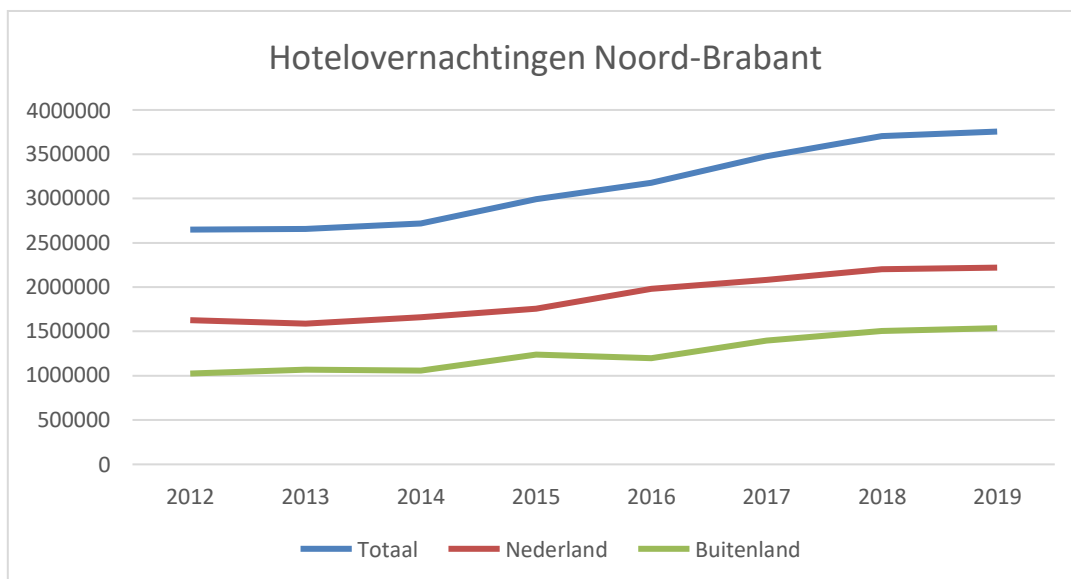
ONTWIKKELINGEN HOTELMARKT NEDERLAND en BRAINPORTREGIO EINDHOVEN.

Uit cijfers van CBS blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland de afgelopen jaren alsmear is toegenomen (met 49% in de periode 2012-2019) tot meer dan 54 miljoen. Het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland is harder gestegen dan overnachtingen van gasten uit Nederland.



(Figuur 8: Ontwikkeling hotelovernachtingen Nederland)

De provincie Noord-Brabant had in 2019 3.756.000 overnachtingen. Het aantal gasten is in 7 jaar tijd met 41,7% toegenomen (een jaarlijkse groei van ca. 6%). Ook in Noord-Brabant is het aantal overnachtingen van gasten uit het buitenland harder gestegen dan overnachtingen van gasten uit Nederland (30% binnenlandse groei en 69% buitenlandse groei).



(Figuur 9: Ontwikkeling hotelovernachtingen Noord-Brabant)

Brainportregio Eindhoven telde vorig jaar in totaal ruim een miljoen hotelovernachtingen. Dat



is een toename van eenkleine tienduizend overnachtingen ten opzichte van een jaar eerder. De toename van het aantal overnachtingen is goed voor de regionale economie omdat zowel de hotels als hun toeleveranciers ervan profiteren. Het is een mooi resultaat voor de hotelbranche. En daar profiteren anderen in de regio weer van mee, want hotelgasten geven op meer plekken in de agglomeratie hun geld uit. Voor de gemeentes betekent dit ook een stijging van de inkomsten uit toeristenbelasting. In negen jaar tijd is een verdubbeling gerealiseerd van ruim 500.000 naar ruim 1.050.000 betaalde overnachtingen in Brainportregio Eindhoven.

Door de pandemie heeft vanzelfsprekend een krimp plaatsgevonden, echter de vraag in de regio is eind 2022 weer terug op het niveau eind 2019.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Hotels hebben als hoofdactiviteit het verstrekken van logies. De actuele ontwikkelingen in de hotelbranche kunnen als volgt worden omschreven:

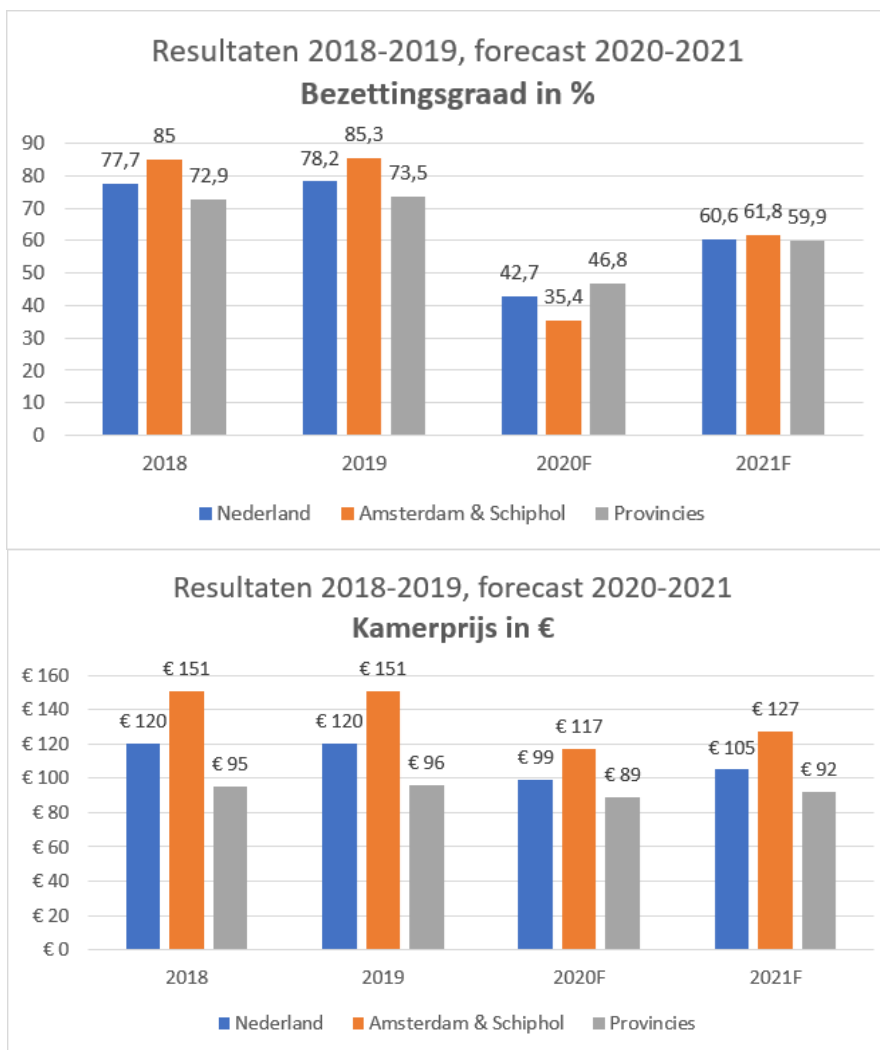
- Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. De meeste initiatieven gaan duurzamer om met de bouw en het vastgoed, met aandacht voor energieverbruik.
- Gasten hechten ook steeds meer waarde aan een duurzame operatie, zoals het hergebruiken van handdoeken en tegengaan van waterverspilling.
- Innovaties in de hotelbranche zijn met name gericht op beleving en comfort van de gast.
- 'Smart hotel': hotelkamers worden steeds meer uitgerust met innovatieve oplossingen zoals domotica en spraakbesturing. Ook wordt steeds vaker ingecheckt via bijvoorbeeld apps.
- Hotels hebben toenemende concurrentie van airbnb's en travel agencies. Omdat er meer te kiezen valt, wordt de prijs en beleving steeds belangrijker voor consumenten. Ze willen een kwalitatief goed product tegen een scherpe prijs. Een meerprijs wordt alleen nog betaald voor een uniek product, dat een bijzondere herinnering of beleving creëert.
- Om concurrenten bij te houden is het belangrijk dat hotels online goed zichtbaar zijn, met op zijn minst een website en social-media kanalen. Ook aansluiten bij boekingsplatforms is verstandig omdat veelconsumenten daar hun zoektocht starten.

Op de Nederlandse hotelmarkt werden in 2019 nog records gebroken. In 2019 steeg de gemiddelde bezettingsgraad van de Nederlandse hotels nog van 77,7% in 2018 naar 78,2% in 2019. Het was de hoogste bezettingsgraad ooit gemeten in Nederland, sinds de start van het jaarlijkse hotelonderzoek in 1977. Omdat de gemiddelde kamerprijs stabiel bleef op € 120, behaalde ook de omzet per hotelkamer na 43 jaar een absoluut record, op € 94.

Door de pandemie is de spectaculaire groei in vraag naar hotelovernachtingen omgebogen in een tijdelijke krimp (2020-2021). De bezettingsgraad en de kamerprijs zijn in deze periode flink gedaald.



De hotelondernemers zijn relatief positief over de toekomst. De hoteliers verwachten gemiddeld medio 2022 een bezettingsgraad te behalen die terug is op het niveau van 2019, en eind 2022 ook weer eenzelfde gemiddelde kamerprijs te kunnen realiseren.



(Figuur 10: Verwachte ontwikkeling bezettingsgraad en kamerprijs)

KWANTITATIEVE VRAAG

In de afgelopen jaren groeide het aantal overnachtingen in de regio al sterk met gemiddeld 10,8% per jaar en dat is zelfs sneller dan in Amsterdam. Vooral het groeiend aantal toeristen zorgt voor een hogere vraag naar hotelkamers. Inmiddels zijn zij goed voor 43% van de



hotelovernachtingen, terwijl dit in 2012 nog maar 29% was.

De kwantitatieve vraag door doelgroepen van de beoogde logiesverblijven aan Hoogeind 25 te Veldhoven zullen met name beïnvloed worden door de volgende factoren:

- Aanwezigheid en ontwikkelingen van ASML, VDL, Simac, Philips, Signify, etc.
- De verdere groei van Eindhoven Airport.
- De toename van binnenlandse vakanties
- Door ontwikkelen van festivals, evenementen en entertainment in de regio.

KWALITATIEVE VRAAG

Vijftien jaar geleden bestond de doelgroep nog voor bijna 80% uit zakelijke bezoekers. Dat is inmiddels veranderd en binnen enkele jaren wordt meer dan de helft van de overnachtingen geboekt door een toerist. Zij stellen andere eisen aan een hotel.

De kwalitatieve vraag kent de volgende items:

- Groeiende vraag naar bijzondere overnachtingsmogelijkheden in een niche-markt, die zich beweegt tussen glamping en B&B.
- Toenemende vraag naar accommodaties om te onthaasten
- Wens naar inclusieve beleving: 'alles bij de hand in één':
 - o Platteland en stad
 - o Dierentuin en natuur
 - o Vliegen, treinreizen, varen, snelwegen, wandelen, fietsen
 - o Extensief en intensief sporten
 - o Stilte en drukte
 - o Luxe en eenvoud
 - o Pamperen en survival
 - o Collectief en individueel



5 AANBOD

De vraag naar hotelkamers in de Brainportregio is de laatste achtjaar verdubbeld, maar het aanbod is met slechts een kwart toegenomen.

Verblijfsrecreatie in Veldhoven kent verschillende vormen van verblijfsaccommodaties. Hier worden de meesten opgesomd:

- Campings:
 - Cambiance 't Witven, een grote camping met partycentrum en natuurswembad
 - Camping de Molenvelden, een middelgrote camping met vooral lang verblijf kamperen met diverse voorzieningen.
 - Kleinschalige minicamping 't Denneke vooral gericht op de wat primitievere kampeerder, waar wat jonger publiek op af komt. Beschikt over visvijver.
 - Kleinschalige recreatieboerderij de Veldhoeve vooral gericht op caravan plaatsen, met hoogwaardige sanitaire voorzieningen, waar senioren op af komen.
- Hotels:
 - NH Koningshof – 509 kamers. Een hotel wat vooral gericht is op het zakelijk toerisme. Denk aan conferenties en congressen. Dit is mede te danken aan de aanwezigheid van de Hightech campus in Eindhoven en de grotere bedrijven in de gemeente Veldhoven, zoals ASML en SIMAC. Naast dit zakelijk toerisme heeft het beleid van Koningshof zich ook gericht op de voorziening van dagrecreatie voor de aanwezige zakelijke of verblijftoerist. Te denken valt aan fietsarrangementen. Daarnaast biedt het ook de ruimte aan grotere nationale en internationale sportevenementen, zoals biljarten en darten.
 - Hotel Campanile – 84 kamers, zakelijk (ligt feitelijk in Eindhoven)
 - Lightotel – 8 kamers – zakelijk/recreatie
- Bed & Breakfast: Veldhoven telt op dit moment 7 B&B's, te weten:
 - De Kunstpraktijk – 2 kamers.
 - In het Slot – 1 appartement
 - De Molshoop – 1 appartement
 - Buurman&Buurman – 1 kamer
 - Casa Clementine – 2 kamers/1 appartement
 - Rondeeltje – 1 appartement
 - Bij Babs – 1 kamer
- Groepsaccommodatie:
 - De Buitenjan is de enige in Veldhoven gevestigde groepsaccommodatie. Op dit moment is deze accommodatie niet beschikbaar.



- Bekend is wel dat in Veldhoven groepsaccommodatie geboden wordt in de “blokhutten” van de hier aanwezige scoutinggroepen

6 BALANS

De behoefte aan de nieuwe recreatieve logiesvoorziening aan het Hoogeind 25 te Veldhoven, kan worden gewogen. Logeren in één en/of meerdere van de in totaal 12 hotelkamers, geprojecteerd in een drietal schuren op een boerenerf te midden van de overgang van stad naar platteland. Een omstandigheid, die zich kwalitatief kenmerkt tussen glamping en B&B. Logiesverblijven in deze opzet worden in Veldhoven niet aangeboden en in de regio Brainport zeer mondjesmaat. In Veldhoven zijn geen andere leegstaande gebouwen en/of ongebruikte locaties te vinden, die gemakkelijk tot voornoemde invulling zouden kunnen worden uitgewerkt. Dit nieuwe initiatief leidt ook niet tot oneigenlijke concurrentie of in ongebruik raken van bestaande opstallen in Veldhoven.

De vraag naar overnachtingen is volledig hersteld na de pandemie en groeit zelfs structureel. Het aanbod liep al achter, laat staan dat het nu tred zou lopen met de vraag.

Kijken we naar het aanbod in Veldhoven, dan moeten we concluderen:

- Voornoemde campings in Veldhoven opereren in een totaal ander segment.
- B&B's bieden slechts één, ten hoogste twee kamer(s) en richten zich zodoende op sterke individualiteit in een besloten context.
- De enige voor handen zijnde groepsaccommodatie is niet beschikbaar.
- Een tweetal hotels kennen een totaal andere schaalgrootte, maar kunnen qua doelgroepen overlappen, wetende de zakelijke en toeristische gasten.
- Het hotel met 8 kamers in het centrum van Veldhoven-dorp is verwant te noemen. Echter de locatie is onvergelijkbaar. Veldhoven-dorp is een historische dorpskern, terwijl de locatie op Hoogeind buitengewoon rustiek is. Beide locaties zijn authentiek, enerzijds een stedelijke centrumlocatie en anderzijds een groene, landschappelijke ligging.

Veldhoven en de Brainportregio hebben een grote aantrekkingskracht op toeristen en zakelijke reizigers. Het aantal hotelkamers is de afgelopen jaren fors gestegen en ook de bezettingsgraad is fors gestegen. De verwachting is dat deze trend zich vanaf eind 2022-begin 2023 weer sterk voortzet. Het internationale toerisme zal wederom herstellen, zodat nu wordt uitgegaan van volledig herstel eind 2023. Daarna groeit de behoefte aan hotelovernachtingen significant. In 2019 was er sprake van een gespannen bezettingsgraad. Een gezonde bezettingsgraad vraagt om een duidelijke groei in het aanbod van logiesverblijven. Het nieuwe project aan Hoogeind 25 te Veldhoven doet hierin een zeer bescheiden bijdrage onder unieke omstandigheden met een uitzonderlijk aanbod. Het plan draagt bij aan een duurzame en verantwoorde invulling binnen het palet van recreatieve functies, ingebed in de gemeente Veldhoven.