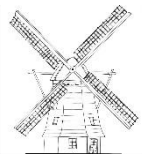


BESTE OMWONENDE,

Op 3 februari 2023 vond de informatiebijeenkomst plaats op Schipperstop, m.b.t. de ontwikkeling aan het Hoogeind 25 in Oerle, Veldhoven. Bijgaand treft u de informatie aan over de plannen zoals gepresenteerd tijdens de inloopavond en ook de opmerkingen en input die wij die avond van u hebben ontvangen. Waarvoor dank!

Aan het Hoogeind 25 is initiatiefnemer, Hooghe Schippershoeve bv onder verantwoording van dhr. A. Schippers, voornemens een logiesvoorziening te ontwikkelen ten behoeve van kleinschalige recreatie. Om die reden is er een bijeenkomst gehouden om u als belanghebbende te informeren over deze plannen. Door de gemeente Veldhoven zijn er kaders opgesteld voor participatie bij ruimtelijke initiatieven, zodat initiatiefnemer en belanghebbenden met elkaar in gesprek gaan om de plannen te bespreken. Het doel hiervan is dat plannen er beter door worden.

Deze informatiebijeenkomst biedt de mogelijkheid voor initiatiefnemer om het plan met bijhorende keuzes en overwegingen toe te lichten en om informatie te geven over de stand van zaken. Daarnaast geeft het belanghebbenden de kans de plannen in te zien, vragen te stellen en hun mening op het plan te geven. In overleg met de gemeente Veldhoven zijn alle omwonenden aan het Hoogeind uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst, die inmiddels heeft plaats gevonden.



IN HET KORT

Wat is participatie en waarom is het belangrijk?

Ruimtelijke initiatieven staan niet op zichzelf. Ze vinden plaats in de bestaande ruimte, zorgen voor verandering en zijn van invloed op de omgeving. Dat heeft gevolgen voor de omgeving en de mensen die daaraan verbonden zijn.

Door belanghebbenden bij het proces van besluitvorming over een project te betrekken, worden plannen breder getrokken en meer inclusief benaderd. Het is aan initiatiefnemer om de dialoog met de omgeving aan te gaan, waarbij belanghebbenden om hun mening of advies gevraagd wordt. Zowel de inbreng van belanghebbenden als de afweging van alle belangen zorgen uiteindelijk voor een beter plan. Het betekent niet dat er altijd volledig draagvlak is voor het plan, of dat inbreng altijd wordt overgenomen in het plan. Maar de afwegingen en keuzes worden duidelijker, en dit kan zorgen voor betere afstemming. Participatie is niet altijd op alle onderdelen van een plan mogelijk. Soms zijn er al kaders of uitgangspunten.

Waarom een omgevingsdialoog?

Iedereen moet zijn mening kunnen geven over een idee of plan en in een vroeg stadium geïnformeerd worden. Alle belangen dienen bekend te zijn, zodat de gemeente een integrale afweging kan maken bij de besluitvorming van een planontwikkeling. Dit verslag beschrijft de mening en inbreng van belanghebbenden en wat hiervan is verwerkt in het plan en maakt onderdeel uit van de vergunningaanvraag.¹



¹ Gemeente Veldhoven, zie [toelichting-omgevingsdialoog-veldhoven.pdf](#)

HET PLAN

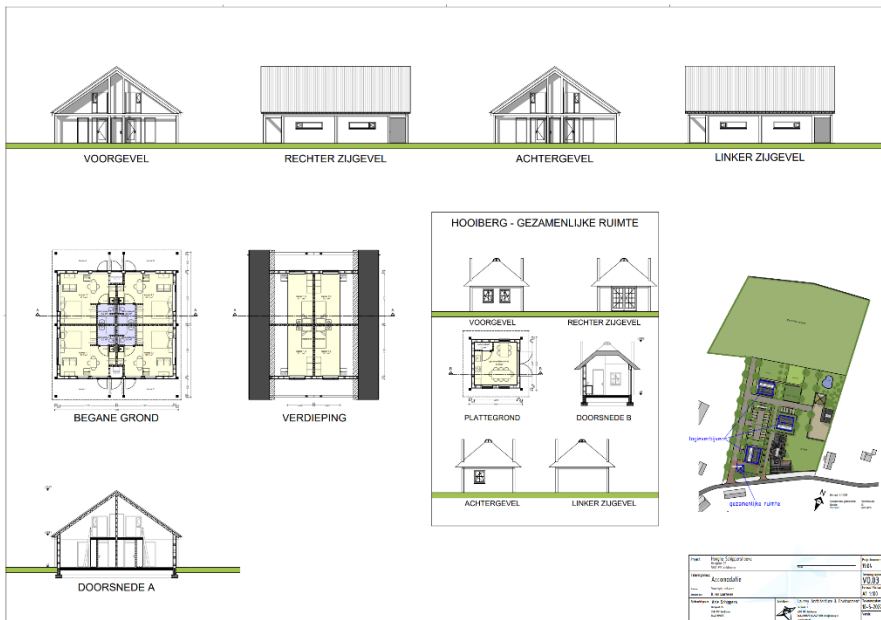
3 paviljoens met een totale capaciteit van 12 logies

De beoogde ontwikkeling betreft een recreatieve voorziening. Drie 'stallen' met ieder vier logiesverblijven vormen de belangrijkste bebouwing van het plan. De bestaande boerderij wordt vergroot. Voor het beheer en onderhoud van de recreatievoorziening worden een schuur en hooimijt gemaakt. Ruim voldoende parkeren is op eigen terrein voorzien. Het geheel wordt aangelegd als boerenerf voor vrijetijd activiteiten.

In de uitwerking is de groene structuur en de verankering in de omgeving het belangrijkste. Groene lanen zien uit op het bestaande bolakker landschap. De logiesverblijven/pensionkamers zijn bedoeld voor duurzaam gebruik door vakantiegangers uit alle leeftijdsgroepen. De locatie is bij uitstek geschikt voor sportieve initiatieven en tot rust komen. Het plan moet bijdragen aan het idyllische karakter van het gehucht Hoogeind met haar nostalgische uitstraling.







OPMERKINGEN/INPUT OMGEVING

(HER)OVERWEGINGEN

Vragen over geluid, verkeer en hinder

Vanuit omwonenden kwamen met name vragen en opmerkingen over toenemende hinder, als geluid, verkeer en andere vormen die tot overlast kunnen leiden.

Onderstaand worden de bedenkingen vanuit de belanghebbende omwonenden opgesomd en wordt er een schot voor de boeg genomen in het geven van een (passend) antwoord, dan wel een oplossing of een eventueel te nemen actie hierop.

BESTEMMING

Welke bestemming krijgt het plangebied?

De huidige bestemming is 'wonen', de toekomstige bestemming wordt 'kleinschalige verblijfsrecreatie'

Voor welke doelgroep is dit plan bedoeld?

De doelgroepen voor kort-, midden- en langverblijf zijn:

- Zakelijke reizigers individueel
- Toeristische reizigers individueel of in groepsverband:
 - o Gezinnen
 - o Alleenstaanden
 - o Koppels
 - o Groepen

Met recreatieve doelen, zoals

- o Natuur – actieve en/of passieve beleving: wandelen, fietsen
- o Kleinschalig sport, spellen en gamen
- o Bezoekers culturele activiteiten
- o Onderweg naar....

Wat is het, is het een herberg/hotel?

De recreatieve accommodatie houdt het midden tussen glamping en B&B, gesitueerd op een boerenerf. De kamers hebben een uitgebreide slaapgelegenheid per kamer. De kamers zijn ruim qua meubilering en individueel keukenblokje. De accommodatie krijgt geen (lichte) horeca. Ontbijt, lunch en diner worden in de nabije omgeving elders voldoende aangeboden. Het betreft dus een overnachtingsmogelijkheid pur sang, waarbij de inwendige mens op een andere locatie aan zijn trekken moet komen. Een bescheiden automaat met versnaperingen zal centraal gefaciliteerd worden. Leisure/recreatieve tijdsbesteding wordt aangeboden op eigen terrein of op andere locaties georganiseerd.

BEDENKINGEN TAV OVERLAST

Verkeer/hinder

Door de komst van de verblijven zal het Hoogeind vaker bezocht worden, dit leidt tot een toename aan verkeersdrukke.

Alle parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost. Dit neemt echter niet weg dat het Hoogeind vaker bezocht wordt door bezoekers. Bij een volledig volgeboekte capaciteit gaat het in totaal om twaalf (12) individuele verblijven.

- ❖ Dit is niet iets wat veranderd kan worden, gezien het inherent is aan de planvorming

Geluid/hinder

De komst van de logiesverblijven neemt een verhoogd risico met zich mee wat betreft geluid in de omgeving.

In het ontwerp zijn groene buffers bij de erfafscheidingen geplaatst ten behoeve van geluid en privacy. Ook zal door de toekomstige bebouwing het geluid minder weerkaatsen.

Dit neemt niet weg dat door de toename van activiteit meer geluid ontstaat. Gezien de aard en doelstelling van het verblijf (recreatief, tot rust komen) is het niet de bedoeling dat geluidsoverlast plaatsvindt of dat er sprake is van structurele geluidshinder.

Om het risico op incidenteel geluidsoverlast te minimaliseren, kunnen er afspraken gemaakt worden hoe hiermee om te gaan. Bijvoorbeeld door het opstellen van een groepswatsapp en/of telefoonnummer te delen waar 24/7 hinder gemeld kan worden. Met de belofte van eigenaar om hier actief in op te treden, nader vast te leggen in een protocol.

- ❖ Graag maken wij hierover nadere afspraken.

Hinder van geluid speeltoestel

In het plan is een speeltuin opgenomen aan het einde van het te bebouwen perceel.

In overleg met de gemeente kan besloten worden deze recreatieve voorziening niet te plaatsen. Gezien de doelstelling van het plan en de identiteit van de plek is het een mooie toevoeging als kinderen op de plek kunnen spelen. Echter, mochten de bezwaren zwaar wegen dan is het behoud van dit onderdeel geen pré.

- In overleg met de gemeente is besloten deze voorziening uit de plannen te verwijderen.

Hinder geluid aan de voorzijde, vanwege picknicktafels

Aan voorzijde (straatkant) van het plan zijn picknicktafels geplaatst ten behoeve van de recreatieve voorziening. Dit was een wens van de gemeente om de entree 'vriendelijker' te maken.

Een aantal omwonenden vindt drukke aan straatzijde niet wenselijk en ziet graag dat het samenkomen van bezoekers niet aan straatzijde wordt gefaciliteerd, maar in het midden van het plan.

- ❖ Gemeenschappelijke terrassen worden uit het plan gehaald. Dus de picknicktafels verdwijnen

Privacy

Bedenkingen zijn geuit voor inkijk vanuit belendende percelen.

Het ontwerp wordt zodanig aangepast, dat er geen open gevels gericht op de burens, worden gemaakt. Inkijk is dan niet meer aan de orde. De drie paviljoens krijgen allen geen ramen vanuit de verdieping die uitkijken op naastgelegen percelen. Ook worden bomen en groene buffers geplaatst waardoor inkijk wordt tegengegaan en waarbij het 'over de schutting' kijken onmogelijk wordt gemaakt.

- ❖ De bestaande groene erfscheiding naar Hoogeind 21 is al ruim 5m' hoog. Inkijk is onmogelijk.

Weg en afstand tov erfafscheiding naastgelegen burens

Opmerking van de eigenaar Hoogeind 21, dat de geplande laan vrij dicht tegen erfgrans is gesitueerd en mogelijk tot (geluid)overlast leidt.

- ❖ Deze laan wordt van hoofdontsluiting gedegradeerd tot incidentele toegang met een 'paaltje'. De laan is dan nog enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De nieuwe hoofdontsluiting komt in het hart van het plan te liggen.

Hinder van inschijnende koplampen

Voor de woning die pal tegenover het plangebied is gesitueerd, geldt dat er op bepaalde tijdstippen bij het af- en aanrijden van bestemmingsverkeer, koplampen naar binnen kunnen schijnen.

Een vraag was, of de entree/lange laan verplaatst kan worden en/of omgewisseld kan worden met de smallere laan die nu als entree naar de bedrijfswoning dient en niet bestemd is voor entree naar het plangebied toe.

- ❖ Dit verzoek wordt gehonoreerd. De hoofdontsluiting is inderdaad verschoven naar het 'midden' van het plan naast de bedrijfswoning. Koplampen probleem is hiermee opgelost.

PLAN/LOGIES

Gesloten terrein/gebied

Er zijn bedenkingen geuit over de semi openbaarheid van het plangebied. Hierover zijn wisselende meningen geuit, waarbij de ene graag ziet dat het terrein niet toegankelijk is voor anderen dan de daartoe bestemde bezoekers. Een ander, zou het daarentegen prettig vinden als op het terrein gewandeld of (mede)gerecreëerd kan worden.

In beginsel is het uitgangspunt in de planvorming dat de accommodatie niet openbaar wordt, vanwege het feit dat het geen horecavoorziening wordt. Het is een verblijfsaccommodatie.

- ❖ Logiesverblijven op een privé boerenerf.

Waarom is er geen keuken in de logiesverblijven?

Ieder verblijf is voorzien van een keukenblokje met koelkast, waterkoker en koffieapparaat.

Wat gebeurt er op de verdieping van de logiesverblijven?

De verdiepingen vormen entresols, die bij de verblijfsruimten horen.

ALGEMEEN

Naast opmerkingen, vragen en input over het betreffende plan, waren er ook opmerkingen van algemene aard over de veiligheid in het openbaar gebied. Deze opvattingen hebben geen directe verband met het betreffende plangebied, maar worden wel gemeld omdat het doel van de avond is, iedereen te horen.

Initiatiefnemer heeft echter geen invloed op deze zaken en is niet bij machte hier invloed op uit te oefenen, noch zijn deze onderwerpen gerelateerd aan betreffend initiatief.

- ❖ Echter, wellicht kan gemeente hier nog eens nader naar kijken.

Onveilige blinde hoek/bocht

Omwonenden zouden graag hebben dat een spiegel geplaatst wordt in deze bocht omdat het ervaren wordt als een onveilige situatie in het gebied.

Asfalt weg/breedte weg

De weg van het Hoogeind is smal en onveilig. Toename van verkeer maakt deze situatie nog onveiliger.

Strooien in geval van sneeuwval

In de straat wordt momenteel niet gestrooid bij sneeuwval. Dit zouden omwonenden graag anders zien, aangezien het voor onveilige situatie zorgt.

Algehele tendens t.a.v. de gemeente

Meerdere omwonenden hebben in het verleden initiatieven of aan- en verbouwingen willen uitvoeren. Deze kwamen niet tot stand door het uitblijven van medewerking van de gemeente Veldhoven. Er heerst daarom onvrede over de eigen situatie, dit 'wringt' ten aanzien van deze toekomstige planontwikkeling.



VERVOLG & CONTACT

Nieuw bestemmingsplan

Voor het plan wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld met een uitgebreide procedure. Dit bestemmingsplan wordt in de komende periode voorbereid. In eerste instantie wordt een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Dit plan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Tijdens die termijn, bestaat de mogelijkheid om een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Wanneer het vastgestelde bestemmingsplan in werking treedt, kan er een omgevingsvergunning voor de bouw van de voorzieningen worden afgegeven. De bekendmaking van de bestemmingsplanprocedure en ook de vervolgstappen worden in het 'Gemeentebblad' en in het 'Veldhovens Weekblad' gepubliceerd.

Een aantal omwonenden hebben zich aangemeld om per email op de hoogte gehouden te worden om zo de ontwikkelingen te blijven volgen. Alle omwonenden zullen dit verslag ontvangen.

Indien er door ons punten zijn vergeten of naar uws inziens aanpassing of aanvulling gewenst is op de inhoud van het verslag dan vragen wij u dit aan ons te melden.

Heeft u vragen?

Dhr. Arie Schippers is de initiatiefnemer voor dit recreatieplan. Indien u vragen of opmerkingen over het plan heeft, verzoeken wij u een mail te sturen aan Arie Schippers:

Email: arie@schippersstop.nl

Tel.: 0622-809673.

Het ontwerp komt van de hand van Laurey Architecture & Environment:

Email: info@laurey.nl

Tel.: 040-2818622

Tritium begeleidt in opdracht van de initiatiefnemer, het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan.

Wanneer u hier specifieke vragen over heeft kunt u contact opnemen met dhr. Frans van den Borne:

Email: f.vandenborne@tritium.nl

Tel.: 06 20672968

Wanneer u specifieke vragen heeft voor de gemeente Veldhoven, kunt u contact opnemen met dhr. Jordi de Leeuw:

Email: jordi.deleeuw@veldhoven.nl

Tel.: 14040