

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: maandag 23 februari 2026 12:02
Aan: 5.1.2.e
CC: 5.1.2.e
Onderwerp: Re: Graag advies vanuit de strateeg ruimte voor plannen Valkenswaard voor drie stedelijke uitbreidingslocaties (grag vertrouwelijk behandelen)

5.1.2.e

Valkenswaard in de regio ZOB

Ik vlieg de ontwikkelingen graag aan vanuit een hoger perspectief.

Binnen de regio Zuid Oost Brabant (ZOB) heeft Valkenswaard in zowel de Ontwikkelstrategie als het MIRT-onderzoek geen uitgesproken regionale rol gekregen. Hoewel de gemeente beschikt over een hoogwaardige OV-verbinding (HOV) met Eindhoven, zijn er verder weinig duidelijke uitbreidingsmogelijkheden voor duurzame mobiliteit.

Met de komst van de nieuwe rondweg is wel verlichting ontstaan voor het dorp en de primaire wegverbinding. Deze ingreep draagt bij aan een betere doorstroming en ontlast de kern, maar verandert niet wezenlijk de positie van Valkenswaard binnen de regionale mobiliteitsnetwerken.

Regionale en lokale verstedelijkingsopgave

De beperkte ruimte in en rondom Valkenswaard is algemeen bekend. De gemeente is aan meerdere kanten ingeklemd door natuur en beekdalen en waterbergingsgebied. Deze gebieden zijn zeer waardevol voor de spons werking van de bodem en het daarmee droge voeten houden voor meer stroomafwaarts zoals bij Eindhoven. Daarom blijft zorgvuldig ruimtegebruik het belangrijkste uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Zodat voldoende ruimte beschikbaar kan blijven voor het water en bodemsysteem.

Zorgvuldig ruimte gebruik geldt voor alle rode (stedelijke) ontwikkelingen, maar specifiek voor de huidige plannen draait het om het realiseren van voldoende woningen op een zorgvuldige en efficiënte manier. Dit betekent dat kritisch gekeken moet worden naar de woningbouw aantallen per locatie, de manier van bouwen en de woning typologieën. 5.1.2.e heeft je waarschijnlijk al meegenomen in hoe Valkenswaard momenteel omgaat met deze woningbouwprogrammering en de beschikbare aantallen.

Daarnaast is relevant op welke manier de gemeente inzet op inbreiding, en dat dus extra gebruik gemaakt wordt van tools zoals de dorpenstrategie. Hoewel Valkenswaard in de basis één grote kern heeft, en het daarmee logisch is dat het grootste deel van de woningbouwopgave binnen die kern of aan de directe rand ervan terecht komt moet goed gekeken worden naar wat nog de draagkracht van het gebied is.

Voordeel hiervan is dat bestaande infrastructuur en voorzieningen goed onderhouden kunnen worden en gebruikt. Nadeel hiervan is dat het ook snel weer vast kan lopen ondanks de nieuwe rondweg.

Omgevingsvisie:

Aangezien Valkenswaard weer gaat beginnen van de actualisatie van de omgevingsvisie is het goed dat deze punten stevig meegenomen worden.

Groetjes

5.1.2.e



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>

Verzonden: maandag 9 februari 2026 10:47

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>

Onderwerp: Graag advies vanuit de strateeg ruimte voor plannen Valkenswaard voor drie stedelijke uitbreidingslocaties (graag vertrouwelijk behandelen)

Beste 5.1.2.e

Zoals al eerder met jou besproken zijn wij vanuit planbegeleiding met de gemeente Valkenswaard in gesprek over drie stedelijke uitbreidingslocaties. Hierover hebben wij recent een overleg gehad met de strateeg 5.1.2.e van de gemeente Valkenswaard. Met hem hebben we afgesproken om met een eerste reactie te gaan komen vanuit de provincie op ambtelijk niveau op de beoogde locaties. Hiervoor ben ik bezig met een brede interne uitvraag onder alle betrokken vakdisciplines. We bespreken deze casussen ook op de gebiedstafel De Kempen/A2 aankomende donderdag 12 februari.

Waarschijnlijk brengen we het integrale advies ook richting een verdiepende sessie met 5.1.2.e 5.1.2.e om naast het ambtelijk advies ook het bestuurlijke geluid mee te wegen en om de gedeputeerde te informeren over de voorgestelde ambtelijke reactie. Graag neem ik hierin jouw advies mee.

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

Zie onderstaande algemene interne mail met meer informatie:

De gemeente Valkenswaard heeft een ontwikkelingsvisie opgesteld waarin ze op basis van de lagenbenadering hebben onderzocht welke buitenstedelijke locaties voorstelbaar zouden zijn voor uitbreiding van de kern ten behoeve van woningbouw. Onze inschatting is dat ze met alleen inbreiding niet kunnen voorzien in de volledige woningbouwopgave. Voor een integrale afweging horen wij graag jullie advies vanuit natuur ten aanzien van drie afzonderlijke gebieden. Deze drie gebieden wil de gemeente op relatief korte termijn gaan ontwikkelen. Ik zal de drie plannen kort toelichten met een relevante link naar het ruimtelijk kader dat voor de drie gebieden is ontwikkeld door Verhoeven De Ruijter.

Lage Heide Zuid - Dommelen

In dit gebied onder Dommelen wil de gemeente 350-450 woningen ontwikkelen. Daarnaast een school vestigen. De bestaande Malpieboerderij (een recreatief/agrarisch bedrijf) wordt beoogd om te schakelen naar een meer extensief grondgebonden bedrijf. Daarnaast wordt voorzien in een Leisure cluster met bijvoorbeeld hotel, spa en een bezoekerscentrum. Graag jouw advies.

Zie hier voor het ruimtelijk kader:  [Bijlage 2 - Ruimtelijk kader Lage Heide Zuid.pdf](#)

Zie hier voor de planologische toets:  [Bijlage 3 - Planologische scan Lage Heide.pdf](#)

Weegbree-Hoppenbrouwers - Valkenswaard

Deze twee deelgebieden zijn eigendom van twee projectontwikkelaars. In 2013 is voor deze twee gebieden een bestemmingsplan vastgesteld voor de bouw van ongeveer 200 woningen incl. het beekdal, dat is het bestemmingsplan Dommelkwartier, zie:

<http://ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0858.BPdommelkwartier-VA01> . Dat plan is in 2013 deels vernietigd voor de woningbouw op beide deelgebieden omdat hier groenblauwe mantel (nu groen-blauwe waarden) en cultuurhistorische waarden van toepassing waren in de Verordening Ruimte 2012.

De gemeente Valkenswaard is sinds 2013 in gesprek met de ontwikkelaar om te komen tot een nieuwe ontwikkeling. Er is nu een studie opgesteld door Verhoeven de Ruijter om te onderzoeken hoe de beide deelgebieden kunnen worden ontwikkeld. Hierbij is nog geen concrete aantal woningen bekend. Deze studie is ons gepresenteerd en vanuit planbegeleiding hebben wij hier al op gereflecteerd, zie het gespreksverslag. Graag jouw advies.

Zie hier voor de presentatie:  [2445_Valkenswaard_Hoppenbrouwers_De Weegbree_presentatie provincie met toelichting 25_11_20.pdf](#)

Zie hier voor het gespreksverslag:  [251125 Gespreksverslag 20 november gemeente provincie.pdf](#)

Adviesvraag

Graag jullie advies vanuit strategie op beide ontwikkelingen. Dit betreft nog de fase van vooroverleg en wij zullen alle adviezen samenvatten tot een integrale reactie vanuit de provincie op hoofdlijnen. Als er behoefte is aan overleg laat mij het even weten? **Kun je dit advies opleveren voor 25 februari 2026?** Laat maar even weten of dat lukt.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e

| Planoloog omgevingskwaliteit | Wonen, Werken en Leefomgeving |

5.1.2.e

Werkdagen: ma-wo-do-vr |