

INTEGRAAL AMBTELIJK ADVIES – UITBREIDINGSPLANNEN VALKENSWAARD

Op verzoek van de gemeente Valkenswaard hebben wij vanuit provinciaal belang gekeken naar de woningbouwplannen op de locaties Lage Heide Zuid en Hoppenbrouwers/Weegbree.

Op basis van de in 2025 opgestelde Ontwikkelvisie voor Valkenswaard en de verdere verkenningen voor de deelgebieden Lage Heide Zuid en Weegbree-Hoppenbrouwers, is een ambtelijk integraal advies opgesteld door team uitvoering Omgevingswet van het programma Wonen, werken en leefomgeving van de Provincie Noord-Brabant. De gemeente heeft hiervoor stukken aangeleverd die ambtelijk integraal beoordeeld zijn. Deze stukken zijn in bijlage 1 weergegeven.

In dit advies geven wij ten eerste algemene aandachtspunten mee op basis van ons provinciaal beleid. Ten tweede ons advies ten aanzien van inbreiding versus uitbreiding. Ten derde en vierde gaan we in op de locaties Lage Heide Zuid en Weegbree/Hoppenbrouwers. Afsluitend geven wij een ambtelijk advies of de voorgestelde ontwikkellocaties passen binnen het beleid van de provincie.

Algemene aandachtspunten voor uitbreidingsplannen

De uitbreidingsplannen in Valkenswaard worden beoordeeld op basis van de Omgevingsverordening en er wordt inspiratie geput uit de Dorpenstrategie. Hierbij draait het om onze basisprincipes: goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, toepassen van de lagenbenadering en meerwaardecreatie ruimtegebruik, naast het borgen van een robuust water- en bodemsysteem, het beschermen van natuurwaarden en het realiseren van een woningbouwprogramma dat aansluit bij regionale afspraken en lokale behoeften.

Zoals de uitgevoerde lagenbenadering in de ontwikkelvisie, delen A en B, van Verhoeven-De Ruijter goed laat zien heeft Valkenswaard door de omliggende natuurgebieden, beekdalen en waterbergingszones slechts beperkte ontwikkelruimte. Hierdoor is het essentieel om eerst te kijken naar wat inbreiding en transformatie binnen de kern kan opleveren voordat uitbreidingslocaties in beeld komen. In het verlengde daarvan moet elke uitbreidingslocatie aantoonbaar bijdragen aan een evenwichtige woningbouwprogrammering die voldoende betaalbaar en sociaal is, aan een zorgvuldig ruimtegebruik dat cultuurhistorie, natuur en water respecteert en in het verlengde daarvan aan een goede aansluiting op de bestaande kern en voorzieningen.

Algemeen advies over inbreiding versus uitbreiding

Om de noodzaak van een nieuwe buitenstedelijke woningbouwlocatie te kunnen onderbouwen is het essentieel dat inzicht wordt gegeven in welk deel van de woningbouwopgave binnenstedelijk en welk deel buitenstedelijk gerealiseerd kan worden. Deze informatie is voor ons nu nog niet beschikbaar. Daardoor kan in principe

nog geen afweging gemaakt worden of de beoogde uitbreidingsplannen op de locaties Lage Heide Zuid en Weegbree-Hoppenbrouwers voorstelbaar zijn en passen in het beleid van de provincie. Wel is in een ambtelijk overleg toegelicht dat de Omgevingsvisie 2.0 van de gemeente Valkenswaard hier meer inzicht in gaat geven. Deze visie is nu in ontwikkeling. Wij vertrouwen er vooralsnog op dat dit overzicht nog verder ingevuld zal gaan worden en dat de gemeente deze buiten stedelijke locaties op de lange termijn nodig heeft om te voldoen aan haar woningbouwopgave. Dat moet dan nog wel worden aangetoond.

Lage Heide Zuid

De gemeente is voornemens om in dit deelgebied ter plaatse van agrarische gronden ten zuiden van de kern Dommelen een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Het gaat hierbij om een natuur inclusief woongebied met 350-450 woningen, in combinatie met een parkzone waar buurtfuncties kunnen landen. Onderdeel van de plannen is de verplaatsing van een bestaande school vanuit de kern van Dommelen naar dit gebied als nieuwe centrale voorziening.

Vanuit provinciaal perspectief wordt Lage Heide Zuid beschouwd als de meest voorstelbare uitbreidingslocatie. Want uit de uitgevoerde studies blijkt dat dit een van de weinige buiten stedelijke locaties is, waar geen cultuurhistorische of groenblauwe waarden liggen. Van belang is dan wel dat de waterbergingscapaciteit behouden blijft, natuurwaarden en stiltegebied worden beschermd en de woningbouwprogrammering regionaal wordt afgestemd. De mobiliteitsopgave is wel nadrukkelijk een aandachtspunt. Er zal nader onderzocht moeten worden wat het effect is op de N69 en welke mogelijkheden er zijn voor alternatief vervoer, zoals openbaar vervoer.

Het verplaatsen van de school vanuit de kern als nieuwe centrale voorziening in de nieuwe wijk kan bijdragen aan het behalen van verschillende doelen, waaronder een kans voor herontwikkeling van de bestaande schoollocatie. Hierover missen we nu echter nog informatie om te beoordelen of deze kansen voor inbreiding ook benut worden. Hierover gaan we graag nader in gesprek.

Ter plaatse van de beoogde parkzone ligt nog een nog vast te stellen bestemmingsplan voor de bouw van 11-13 woningen (bestemmingsplan 'Keizerstraat – Venbergseweg'). Wij vragen ons af in hoeverre dit plan zich verhoudt tot de plannen voor de parkzone. In ieder geval kan het vaststellen van dit bestemmingsplan de beoogde parkzone beperken.

Het niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Keizerstraat – Venbergseweg' maakt het mogelijk om een robuuste oost-west verbinding te realiseren tussen het dal van de Keersop en van de Dommel. Dit zal geen formele ecologische verbindingszone zijn maar kan wel een belangrijke schakel krijgen in het stedelijk groen met kansen voor bijvoorbeeld waterberging. Hiermee draagt dit sterk bij aan een duurzame stedelijke

uitbreiding, gericht op veranderende klimatologische omstandigheden. Het lijkt ons goed om dit in de afwegingen mee te nemen.

Weegbree en Hoppenbrouwers

De gemeente is voornemens om in deze twee deelgebieden ter plaatse van agrarische gronden ten westen en noorden van de kern Valkenswaard een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken voor een onbekend aantal nieuwe woningen. Eerder is ter plaatse van deze deelgebieden het bestemmingsplan 'Dommelkwartier' vastgesteld voor de bouw van 206 nieuwe woningen, waarvan 126 woningen ter plaatse van deelgebied Weegbree en 80 woningen ter plaatse van deelgebied Hoppenbrouwers. Dit plan is vernietigd in 2013 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, onder andere vanwege de groenblauwe en cultuurhistorische waarden zoals deze beschermd zijn in de provinciale Omgevingsverordening (of haar voorgangers).

Beide plangebieden zijn gelegen in een gebied met cultuurhistorische waarden en groenblauwe waarden. Maar de te beschermen waarden zijn met name ten aanzien van cultuurhistorie voor beide locaties verschillend en zijn vanuit provinciaal belang dan ook verschillend te beoordelen in relatie tot een woningbouwontwikkeling.

Wij zullen deze waarden en het integrale advies vanuit cultuurhistorie hierna per deelgebied weergeven:

Hoppenbrouwers

De locatie Hoppenbrouwers is op basis van ons provinciale beleid gelegen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) betreft dit het gebied 'Beekdal van de Dommel'. Belangrijke op de CHW benoemde waarden zijn hier restanten van hakhoutbossen, houtwallen, zandpaden, greppels, die vaak ook de strookvormige percelering haaks op de beek markeren.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen hard begrensde stedenbouwkundige uitbreidingen uit de jaren 1960 en betreft niet het dal van de Dommel zelf, maar een zijdal langs de Rijt, een gegraven zijloop van de Dommel. Het gebied omvat naast de Rijt nog enkele (restanten) van houtwallen op oude kavelgrenzen.

Op grond van ons beleid (artikel 5.44 OV) moeten plannen in een gebied binnen het werkingsgebied Cultuurhistorische waarden gericht zijn op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de hierboven genoemde CHW. De plannen voor de locatie Hoppenbrouwers zoals nu vormgegeven vormen een blijvend onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het gebied. Naar onze mening is nu onvoldoende rekening gehouden met de aanwezige waarden en is het plan nu niet gericht op het behoud, herstel of duurzamen ontwikkeling van deze waarden. Zo kruipt de

stedenbouwkundige bebouwing wel erg dicht op de Rijt die bovendien in een aantal varianten wordt vergraven zonder het relatief rechte historische tracé te respecteren.

Wel zien wij mogelijkheden om een plan te ontwikkelen dat wel recht doet aan de aanwezige waarden en daarmee passend zou kunnen zijn binnen ons beleid. Het gaat dan om een plan dat:

1. meer dan het voorliggende plan voorziet in behoud van de historische kenmerken van de Rijt en in het bewaren van meer afstand tot de Rijt.
2. meer dan het voorliggende plan voorziet in herstel en versterking van cultuurhistorische waarden, zoals het herstel van enkele verdwenen houtwallen.

Weegbree

Deze locatie overlapt met een gebied 'Cultuurhistorische waarden' zoals opgenomen in de Omgevingsverordening, artikel 5.44 (Cultuurhistorische waarden) en op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Dit betreft het gebied 'Akkercomplex Loonse Akkers'. Belangrijke op de CHW benoemde waarden zijn hier open akkers (waarbij ook het grondgebonden agrarische gebruik als waarde is benoemd), zandpaden en houtwallen.

Wij zien het plan als strijdig met Omgevingsverordening, artikel 5.44. Het plan vormt een blijvend onevenredige aantasting van de waarden van het gebied zoals beschreven op de CHW. Waarden als 'open akkers' verdragen zich niet met een stedenbouwkundige invulling.

Wij zien geen mogelijkheden om de strijdigheid met Omgevingsverordening, artikel 5.44 op te heffen met een aangepast plan.

Samenvattend

Lage Heide Zuid is op basis van een integrale ambtelijke afweging een kansrijke locatie voor buiten stedelijke ontwikkeling, mits hierbij rekening gehouden wordt met duurzame mobiliteit, de aanwezige te beschermen waarden en er inzicht komt in wat er van deze woningbouwopgave met inbreiding kan worden gerealiseerd en wat met uitbreiding. De voorgestelde natuur inclusieve inrichting en de beoogde parkzone zijn belangrijke uitgangspunten om te komen tot een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van deelgebieden Hoppenbrouwers/Weegbree is ons advies om deelgebied Weegbree niet te gaan ontwikkelen. Wij zien op basis van de te beschermen cultuurhistorische waarden, zijnde de openheid van het gebied en de aanwezige bolle akker, een woningbouwontwikkeling op deze locatie niet als kansrijk. Dit hebben wij ook al in onze eerste reactie op de presentatie meegegeven, zoals ook volgt uit het gespreksverslag. De interne adviezen vanuit cultuurhistorie bevestigen en versterken dit

ambtelijk advies. Er zijn bovendien andere geschiktere locaties denkbaar in Valkenswaard zoals blijkt uit de Ontwikkelvisie.

Ten aanzien van het deelgebied Hoppenbrouwers zijn wij wel kansen om een woningbouwontwikkeling te kunnen combineren met het beschermen en versterken van de aanwezige groenblauwe en cultuurhistorische waarden. Mogelijk liggen hier ook kansen om een deel van beoogde opgave voor beide deelgebieden op basis van een intensiever woningbouwprogramma in dit deelgebied te realiseren.

Hierover gaan wij graag samen in gesprek.

Bijlage 1 Aangeleverde stukken

Algemeen

1. Ontwikkelvisie delen A en B (d.d. 06-10-25) door Verhoeven-De Ruijter;

Lage Heide Zuid

1. Ruimtelijk kader Lage Heide Zuid (d.d. 01-12-25) door Verhoeven-De Ruijter;
2. Planologische scan Lage Heide Zuid (d.d. 23-06-25) door Accent adviseurs;

Hoppenbrouwers/Weegbree

1. Presentatie ontwerp onderzoek 18 november 2025 (d.d. 25-11-25) door Verhoeven-De Ruijter;
2. Gespreksverslag 20 november 2025 (d.d. 25-11-25) door Verhoeven-De Ruijter.