

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e
Verzonden: vrijdag 20 februari 2026 10:31
Aan: 5.1.2.e - Hulleman
Onderwerp: RE: Advies bodem en water op plannen Valkenswaard voor drie stedelijke uitbreidingslocaties

Dag 5.1.2.e

Dankjewel voor het uitgebreide advies. Daar kunnen wij mee verder richting onze advisering naar de gemeente.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e | Planoloog omgevingskwaliteit | Wonen, Werken en Leefomgeving | 5.1.2.e
 Werkdagen: ma-wo-do-vr |

Van: 5.1.2.e - Hulleman <5.1.2.e@brabant.nl>
Verzonden: donderdag 19 februari 2026 16:19
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@brabant.nl>
Onderwerp: RE: Advies bodem en water op plannen Valkenswaard voor drie stedelijke uitbreidingslocaties

Beste 5.1.2.e

Alle drie locaties hebben te maken met water- en bodemwaarden. Doordat het een vooronderzoek is en er nog weinig definitieve ontwerpen zijn gedeeld, kan er nog geen concreet advies gegeven worden. In plaats daarvan geven we aan wat de water- en bodemwaarden betekenen voor de ontwikkelingen. Er wordt dus nog niet getoetst of de ontwikkeling binnen de waarden passen. Hieronder volgt het overzicht van waarden per locatie en welke beperkingen hierbij horen met bijgaand nog ons advies inclusief afbeeldingen ter verduidelijking.

Bevindingen/discrepanties:

Scenario 1: Lage Heide:

- Het plangebied ligt in een zone met een regionale waterberging en een reservering waterberging, zie figuur 1(bijlage). Dit houdt in dat het gebied is gereserveerd voor waterberging van een watergang die buiten zijn oever treedt. Als er binnen deze zone gebouwd wordt moet er met Artikel 5.50 lid 3 uit de omgevingsverordening rekening worden gehouden: 'In afwijking van het tweede lid kan een omgevingsplan ter plaatse van Reservering waterberging een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:
 - a. reële alternatieven voor die bouw- of gebruiksactiviteit ontbreken;
 - b. in het omgevingsplan vervangende maatregelen zijn opgenomen die borgen dat het waterbergend vermogen van het gebied gelijk blijft; en
 - c. uit overleg met het waterschap blijkt dat hiertegen geen bezwaren bestaan.'
- Lage Heide ligt ook in een attentiezone waterhuishouding, zie figuur 2(bijlage). Dit is een beschermingszone voor de natte natuurgebieden in het gebied. In deze zone mag er geen verdroging plaatsvinden, bijvoorbeeld door beperking van infiltratie door verharding. Er dienen dan dat infiltratie bevorderende maatregelen genomen te worden.
- Voor de compensatie van de toename aan verharding verwijzen we naar de compensatieregeling van het waterschap.

- Ook is er een kans op hoge grondwaterstanden door de nabijheid van het beekdal, hier moet rekening mee gehouden worden met bouwhoogten.

NB: aandachtspunten Aardkundige waarden en peelrandbreuk:

Het zuidoostelijk deel van het plangebied is gelegen in aardkundig waardevol gebied "Malpie". Bij de ontwikkeling van het gebied dient hier rekening mee te worden gehouden. Op de kaartjes in het document "Ruimtelijk Kader" is te zien dat de bestemming in het zuidoosten van het plangebied natuur inclusief agrarisch landschap wordt/blijft. Deze combinatie zou mogelijk kunnen zijn met het aardkundig waardevol gebied.

De Peelrandbreuk is gelegen ten oosten van het plangebied. In het noorden van het plangebied ligt de breuk ten oosten van de Dommel en meer naar het zuiden waarschijnlijk ten westen van de Dommel. Direct tegen het plangebied aan of misschien zelfs een klein stukje in het plangebied. Dit behoeft nader onderzoek.

Ook kent het gebied aan de oostkant hoge grondwaterstanden. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij o.a. de bouw van huizen.

Bij bouw of inrichtings-werkzaamheden waar grond dient te worden aangevoerd, bv. ophogen, graag gebiedseigen grond gebruiken.

Scenario 2: Hoppenbrouwers

- Het plangebied ligt in de attentiezone waterhuishouding, zie figuur 2(bijlage). Dit is een beschermingszone voor de natte natuurelementen in het gebied. In deze zone mag er dus geen verdroging plaatsvinden, bijvoorbeeld door beperking van infiltratie door verharding. Er dienen dan infiltratie bevorderende maatregelen genomen te worden.
- Voor de compensatie van de toename aan verharding verwijzen we naar de compensatieregeling van het waterschap. Het plangebied ligt ook in het Natuurnetwerk Brabant (NNB), zie figuur 3(bijlage). Hier is het belangrijk dat bij de ontwikkelingen de ecologische kenmerken behouden, en waar mogelijk verbeterd, worden.
- Het plangebied ligt deels op een rug en deels in een beekdal, figuur 4(bijlage). In het beekdal zijn grondwaterstanden hoger en is de ligging ook lager. Hier moet rekening mee gehouden worden met bouwhoogtes.

Scenario 3: Weegbree

- Het ligt in de attentiezone waterhuishouding, zie figuur 2(bijlage). Dit is een beschermingszone voor de Natte Natuurelementen in het gebied. In deze zone mag er dus geen verdroging plaatsvinden, bijvoorbeeld door beperking van infiltratie door verharding. Er dienen dan infiltratie bevorderende maatregelen genomen te worden.
- Voor de compensatie van de toename aan verharding verwijzen we naar de compensatieregeling van het waterschap.

Tot zover wat we nu kunnen meegeven.

Groetjes,

5.1.2.e

Coördinator Water en Bodem | Programma Water en Bodem | Telefoon (5.1.2.e

| email: 5.1.2.e @brabant.nl |

Regionaal Water en Bodem Programma 2022 - 2027 - Handreikingen Water en Bodem in gemeentelijke plannen en visies - Brabant



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

Verzonden: maandag 9 februari 2026 10:27

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

Onderwerp: Advies gevraagd vanuit bodem en water op plannen Valkenswaard voor drie stedelijke uitbreidingslocaties (graag vertrouwelijk behandelen)

Beste 5.1.2.e

Graag zouden wij met deze mail een advies vragen vanuit water en bodem. 5.1.2.e

5.1.2.e

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 horen wij jouw advies op deze locatie vanuit water en bodem.

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. Samenvattend stelde de Afdeling in de uitspraak:

“De in het plan voorziene verstedelijking door de woonwijken Weegbree en Hoppenbrouwers strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en het plan stelt, voor zover het deze deelgebieden betreft, geen regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van deze gebieden. Het enkele feit dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant heeft te kennen gegeven met het plan in te stemmen, maakt dit niet anders”.

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. Graag horen wij jouw advies op deze locatie vanuit water en bodem.

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 natuur 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. Begin maart zouden wij met een eerste reactie komen naar de gemeente.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e

| Planoloog omgevingskwaliteit | Wonen, Werken en Leefomgeving |

5.1.2.e

Werkdagen: ma-wo-do-vr |