
Verslag

Afstemming Gemeente VW– provincie NB

Datum:	24-04-2026, 10:00 – 11:30		
Plaats:	Provinciehuis Noord Brabant		
Aanwezig:	-	5.1.2.e	(provincie Noord-Brabant)
	-	5.1.2.e	(provincie Noord-Brabant)
	-	5.1.2.e	(provincie Noord-Brabant)
	-	5.1.2.e	(provincie Noord-Brabant)
	-	5.1.2.e	(Omgevingsdienst ZO-Brabant)
	-	5.1.2.e	(gemeente Valkenswaard)
	-	5.1.2.e	(gemeente Valkenswaard)
	-	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e	(gemeente Valkenswaard)

1 Aanleiding

De gemeente heeft in september 2024 de Omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Op advies van de provincie heeft de gemeente door bureau Verhoeven de Ruijter een ontwikkelvisie op laten stellen als opmaat naar Omgevingsvisie 2.0. De Omgevingsvisie 2.0 is op dit moment in ontwikkeling, momenteel loopt de eerste participatieronde waarin drie onderzoekalternatieven worden besproken met collega’s, bestuur, inwoners en bedrijven wordt gesproken.

De ‘Verkenkende Ontwikkelvisie Valkenswaard’ beschrijft op basis van een uitgebreide beleids- en gebiedsanalyse potentiële ontwikkellocaties aan de randen van de kernen (Valkenswaard, Dommelen en Borkel & Schaft) voor woningbouw, bedrijvigheid en/of leisure. De gebieden Hoppenbrouwers en Weegbree worden – op basis van de eerder genoemde beleids- en gebiedsanalyse - in deze verkennende ontwikkelvisie aangeduid als potentiële woningbouwlocaties. Ter uitwerking van de verkennende ontwikkelvisie is er voor beide potentiële ontwikkellocaties een verdiepende ruimtelijke en stedenbouwkundige rapportage opgesteld door Verhoeven de Ruijter. Deze rapportages zijn door het college vastgesteld.

Naar aanleiding van een eerste ambtelijk overleg in november 2025 heeft de provincie op basis van de eerste concepten medio maart 2026 ambtelijk advies uitgebracht over de Verkenkende Ontwikkelvisie Valkenswaard en de deelgebieden Hoppenbrouwers en Weegbree. Dit advies in combinatie met de verdiepende rapportages geeft aanleiding om hierover het gesprek te voeren.

2 Hoppenbrouwers

- De provincie geeft aan dat de aanwezige cultuurhistorische waarden in de praktijk nauwelijks nog herkenbaar zijn. Herontwikkeling van het gebied naar woningbouw wordt daarom voorstelbaar geacht, mits deze wordt gemotiveerd. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat geen bezwaar. Daarbij wordt tevens aangegeven dat de CHW-status kan worden losgelaten indien dit de door de gemeente beoogde ontwikkeling ondersteunt.

- Voor de potentiële ontwikkellocatie Hoppenbrouwers 12 geldt dat er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt voor een zorgconcept. De uitvoering hiervan gaat echter niet door vanwege financiële overwegingen.
- De NNB kan mogelijk worden her begrensd in relatie tot de aangrenzende natuurpercelen. Dit vraagt om nadere afstemming tussen gemeente en provincie.
- De provincie ziet voor de ontwikkellocatie Hoppenbrouwers ruimte voor het ophogen van het aantal woningen in dit gebied. Zowel door meer grondgebonden woningen toe te voegen als ook door meer de hoogte op te zoeken. Daarbij geldt als belangrijk uitgangspunt een zorgvuldige landschappelijke en ecologische inpassing en een kwalitatief goed (woningbouw)programma. De verdiepende rapportage voor de potentiële ontwikkellocatie biedt hiervoor voldoende aankopingspunten.
- Belangrijke ruimtelijke kaders bij de beoogde woningbouwontwikkeling zijn de bestaande structuren zoals (het terugbrengen van) de Rijt en de aanwezige bomenrijen benoemd. Deze dienen behouden te blijven als dragers van de gebiedsontwikkeling.

3 Weegbree

- De provincie beoordeelt de potentiële ontwikkelgebied Weegbree wezenlijk anders. In tegenstelling tot ontwikkellocatie Hoppenbrouwers is hier sprake van een open en niet-omsloten landschap, waarbij de (bolle) akker een belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. De provincie stelt dat deze waarden moeilijk te verenigen zijn tot de door de gemeente beoogde woningbouwontwikkeling. Bebouwing van een deel van dit ontwikkelgebied leidt per definitie tot het verdwijnen van de openheid van de akker en wordt daarom in de kern als onbespreekbaar beschouwd.
- Ten aanzien van De Bunker wordt aangegeven dat de gemeente nog een nadere afweging moet maken over een passende nieuwe functie. Gedacht wordt aan een invulling met bijvoorbeeld ateliers in combinatie met horeca, maar dit vraagt verdere uitwerking.
- Binnen het totale ontwikkelgebied wordt onderscheid gemaakt drie deelgebieden die verschillen in ontwikkelbaarheid. Het westelijke deel van het gebied wordt door de provincie door de aanwezige cultuurhistorische waarden (in de vorm van bolle akkers) als niet bebouwbaar aangemerkt.
- Aan de oostzijde (de Waalreseweg tussen de bunker en het tuincentrum) van de potentiële ontwikkelgebied is naar mening van de provincie in wel woningbouw toegestaan. De strook langs de weg en delen aan de oostzijde van de akker worden genoemd als locaties waar verstedelijking voorstelbaar is. Het gebied tussen het tuincentrum en de bunker wordt als lastig te beoordelen aangemerkt, maar niet op voorhand uitgesloten.
- Dit deelgebied tussen Coppelmans en de bunker vraagt een nadere beschouwing in relatie tot de invloed op de bunker én de bestaande verplichting van Coppelmans tot landschappelijke inpassing van de inmiddels vergunde en uitgevoerde uitbreiding. Op basis van de in de vergunning opgenomen voorwaardelijke verplichting moet Coppelmans een 15 meter brede houtwal realiseren in plaats van de huidige haag. Er loopt al een handhavingverzoek richting Coppelmans.
- Voor het deelgebied aan het Molenpad wordt aangegeven dat er naar mening van de provincie ruimte is voor een bijzondere ingreep. Woningbouw wordt niet uitgesloten, maar het is wel de vraag wat de invloed is op het nabijgelegen beekdal.

- De provincie spreekt waardering uit voor de systematische benadering in de rapportage, waarin verschillende aspecten via een puntenlijst zijn beoordeeld. Tegelijkertijd wordt gesteld dat deze optelsom van afzonderlijke kwaliteiten onvoldoende recht doet aan de integrale waarde van het gebied. Met name het behoud van de open akkerstructuur weegt zwaar en kan niet worden gecompenseerd door afzonderlijke maatregelen. Het geheel is daarmee bepalend en niet de som der delen. Binnen die context is realisatie van een duurzaam woonmilieu in delen van het totale ontwikkelgebied Weegbree mogelijk, mits zorgvuldig ingepast en met respect voor de aanwezige kernkwaliteiten.

4 Conclusie

Voor potentiële ontwikkellocatie Hoppenbrouwers is er ontwikkelruimte voor woningbouw conform de rapportage van Verhoeven de Ruijter inclusief mogelijkheden voor verdichting. Voor potentiële ontwikkellocatie Weegbree is de ontwikkelruimte aanzienlijk beperkter en geconcentreerd aan de randen van het gebied, waarbij het behoud van de open cultuurhistorische waardevolle bolle akkerstructuur als leidend uitgangspunt geldt. Het verdient aanbeveling Verhoeven de Ruijter te vragen om rekening houdend met de in dit verslag opgenomen ambtelijke reacties de uitgevoerde verdiepende ruimtelijke en stedenbouwkundige studie aan te passen om zodoende regie te houden op de beoogde (woning)ontwikkeling ter plaatse.