



VERHOEVEN

NVA HOPPENBROUWERS-WEEGBREE

GEMEENTE VALKENSWAARD | PROJECTOVERLEG | 18 - NOV - 2025

Doelen

- Presentatie van ontwerpend onderzoek
- Onderzoeken welke scenario meest kansrijk is
- Concluderen welke eerste zaken in het ruimtelijke kader 'hard' vastgelegd moeten worden

1. Kennismaking (10)

2. Hoppenbrouwers (50)

- Presentatie kwaliteitenkaart (ter informatie en aftrap)
- Toelichting scenario's uit ontwerpend onderzoek
- Beoordelen scenario's op:
 - Natuurwaarden (invloed op NNB, herbegrenzen NNB en ontwikkelen groen blauwe waarden)
 - Cultuurhistorische waarden
 - Verkeer en parkeren
 - Woning aantallen, typologieën, doelgroepen
 - P.m.
- Conclusie over uit te werken voorkeursscenario(s)

3. Weegbree - idem (50)

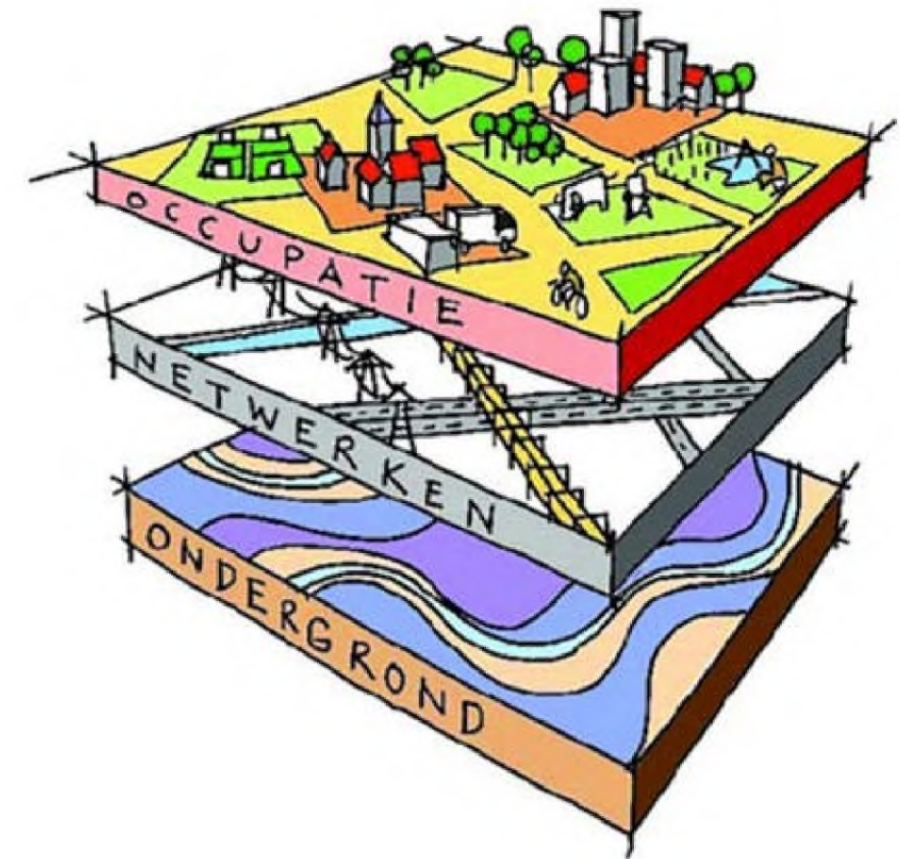
4. Vervolg (10)

- Afstemming met provincie
- Rekenronde door gemeente????
- Afstemming college
- Uitwerken voorkeursscenario
 - voorbeeldverkaveling
 - aantallen en dichtheden
 - randvoorwaarden

De 'lagenbenadering van het landschap'

Lagen:

- historische geografie / cultuurhistorie
- ondergrond als bodem, water, geomorfologie
- ecologie en natuur
- infrastructuur
- belevingswaarde en recreatieve paden
- milieubelemmeringen (globaal!)



Relevant beleid + afstemming:

- Rijk/Provincie/Regio
- Waterschap de Dommel
- Gemeentelijk beleid



Werkwijze volgens Interim Verordening Provincie Noord-Brabant: diep - rond - breed

Resultaat | Overzicht mogelijke locaties met afwegingen

Wonen

-  Grotere locatie
-  Kleinere locatie
-  Transformatie-locaties

Werken

-  Werken

Leisure en recreatie

-  Intensieve leisure
-  Kleinschalige/extensieve leisure

1. impact op omgevingskwaliteiten

- bodem-water
- historische waarden
- omgevingskwaliteit
- goede landbouwgronden

2. aansluiting op bestaande kern

- voorzieningen
- ontsluiting
- routing fiets en wandelaar

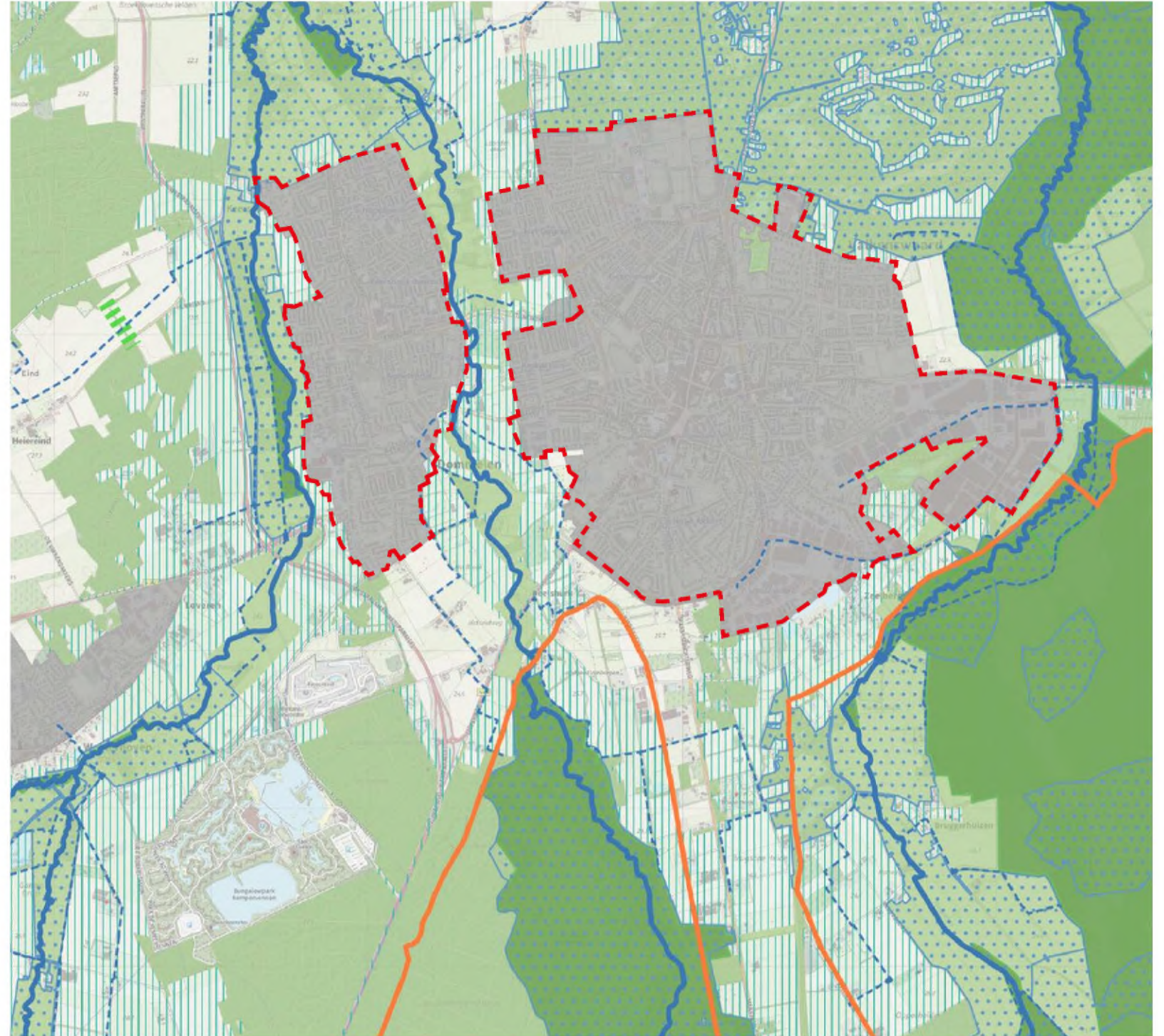
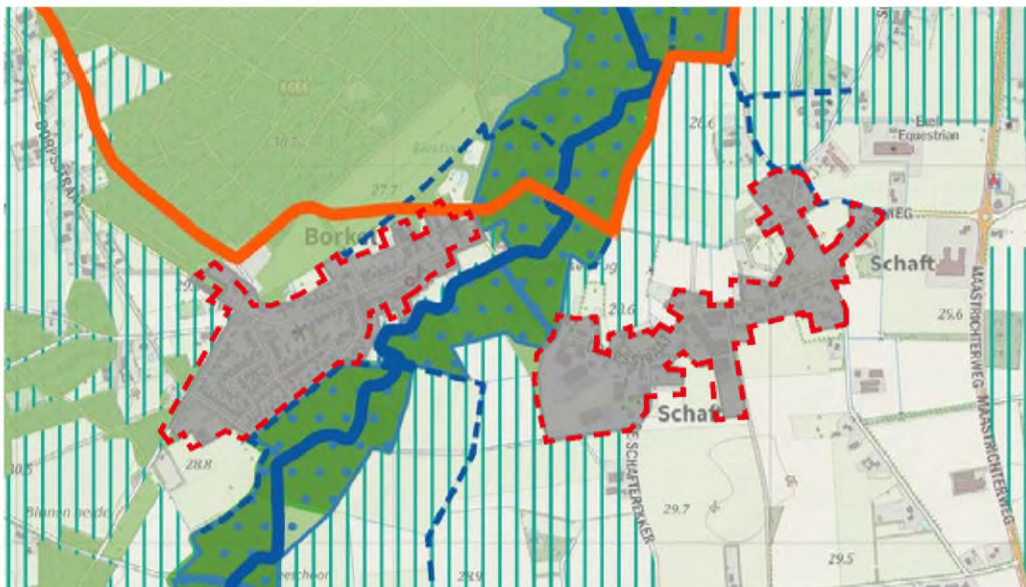
3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- klimaatadaptatie
- versterking landschap en natuur
- biodiversiteit
- leefbaarheid
- gezondheid

- Beperkte mogelijkheden door ligging te midden van kwetsbare natuurgebieden en hydrologische situatie bekenlandschap.
- Locaties in groenblauwe waarden, in stiltegebied of tegen N2000 met maatwerk mogelijk

Ontwerpopgave: uitwerking in samenhang met robuuste landschapbouw of natuurontwikkeling.

toezegging Provincie op meedenken op enkele locaties in groenblauwe waarden gezien beperkingen



Wonen

-  Grotere locatie
-  Kleinere locatie
-  Transformatielocaties

Werken

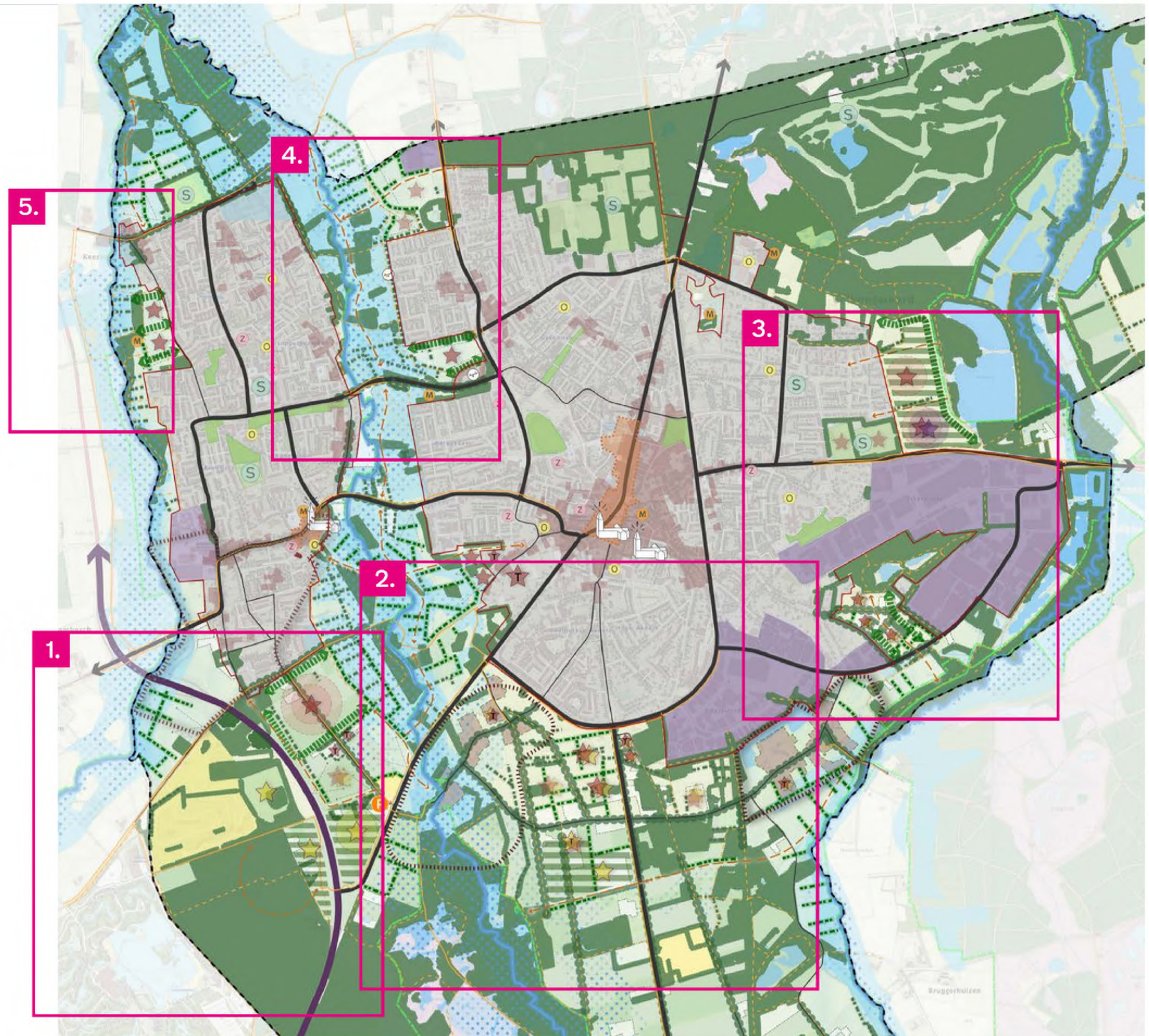
-  Werken

Leisure en recreatie

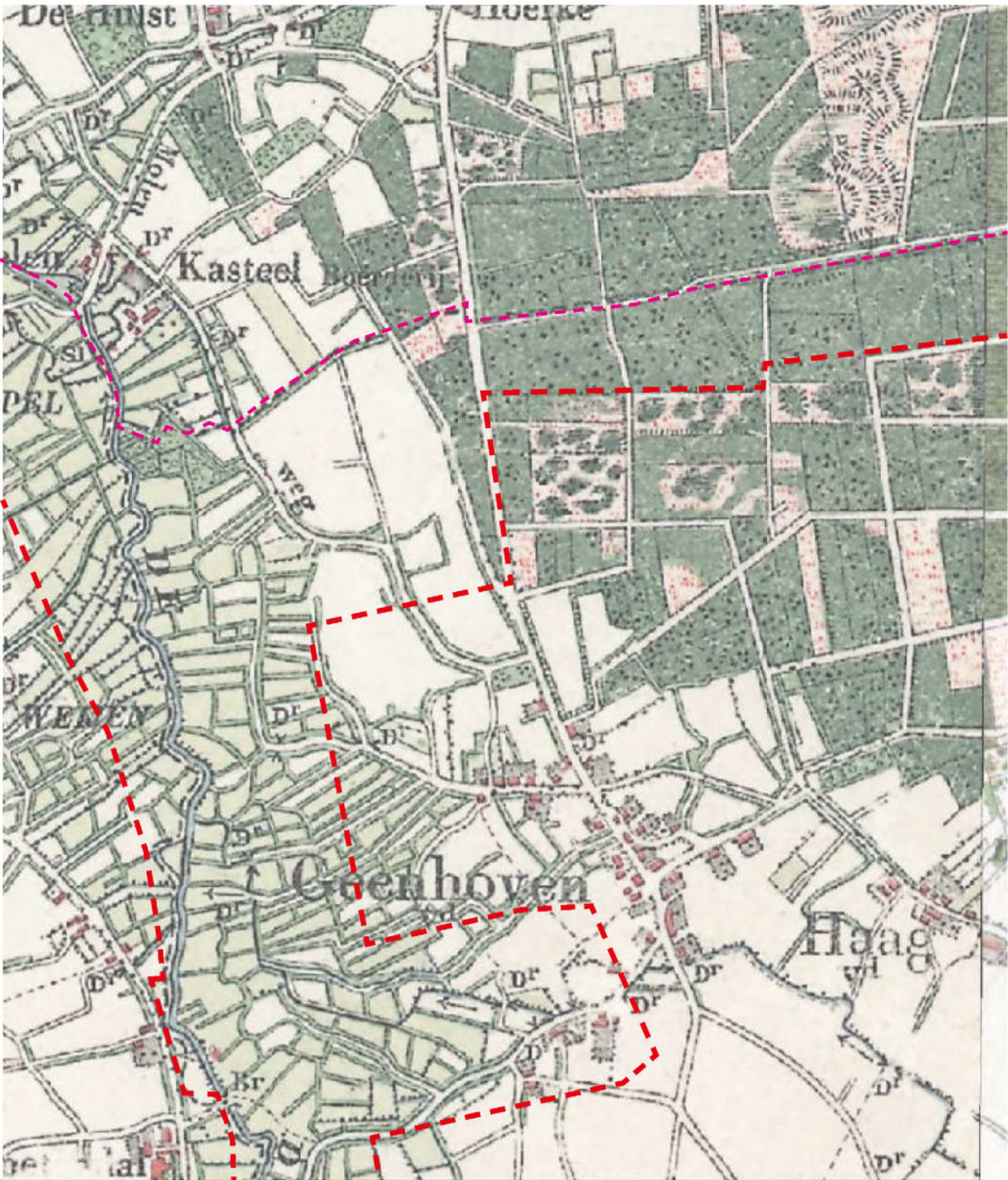
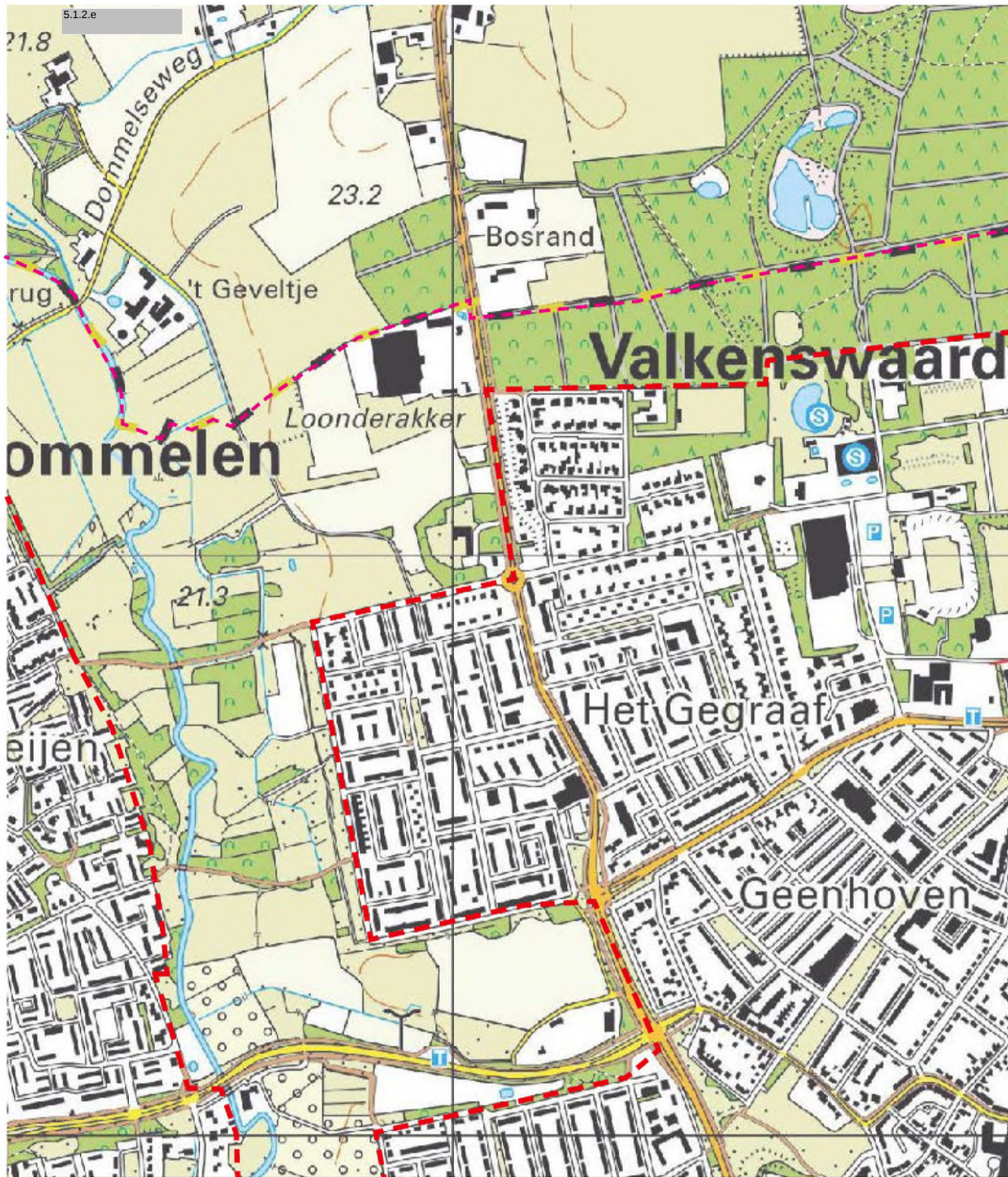
-  Intensieve leisure
-  Kleinschalige/ extensieve leisure

Ontwikkeling gaat samen met:

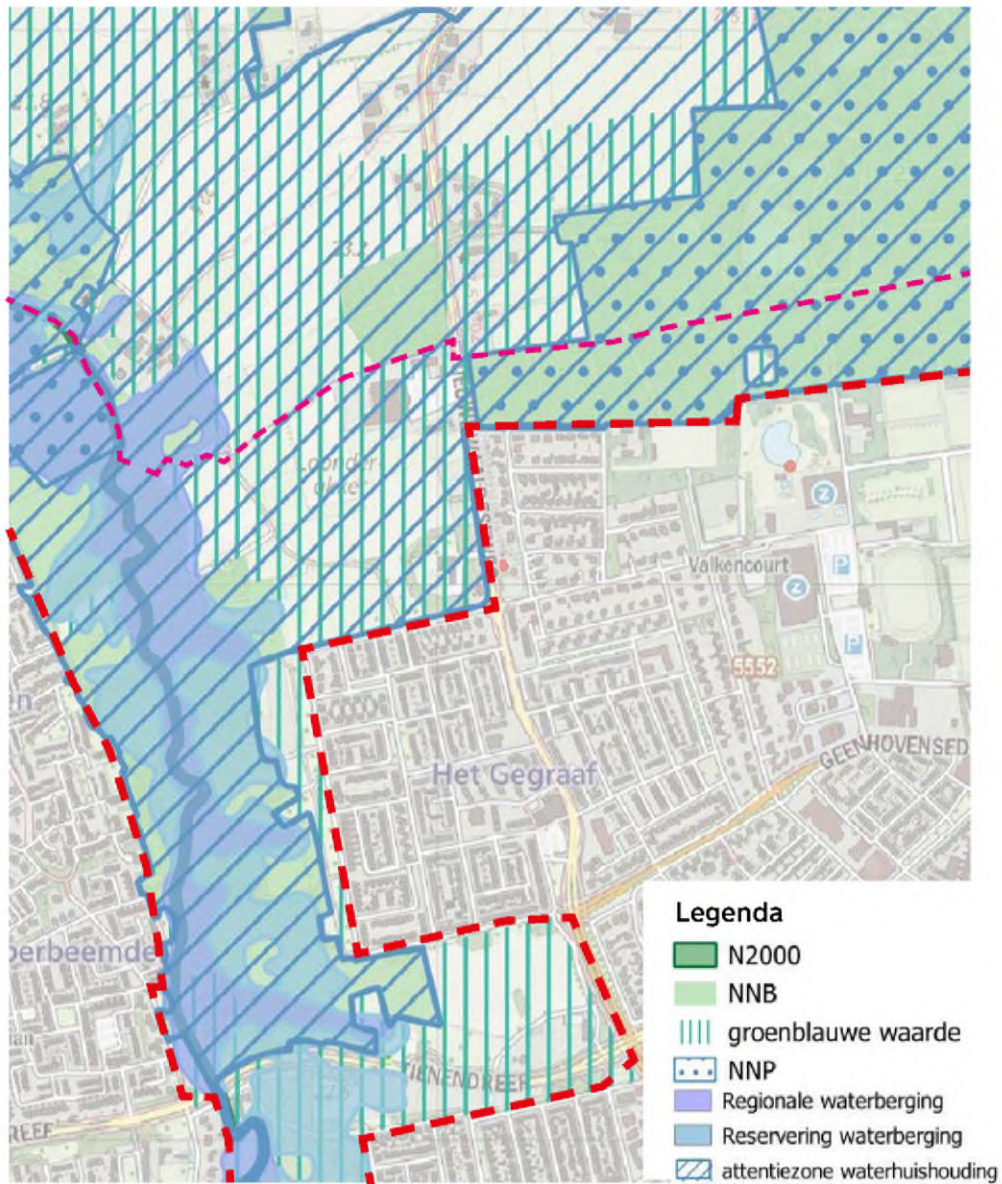
-  Natuurontwikkeling (bos)
-  Landschapsbouw



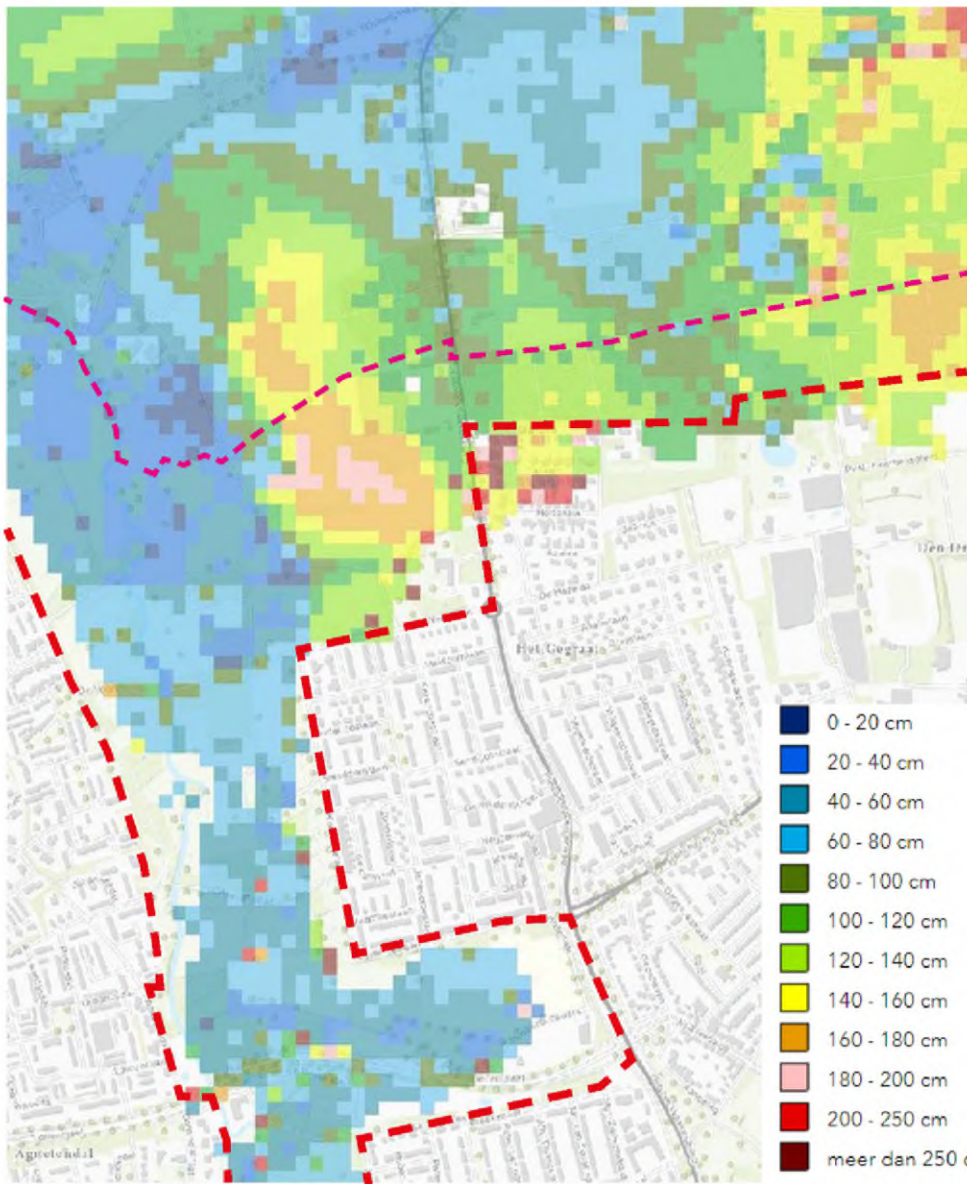
Studiegebied 4 | Valkenswaard-noordwest



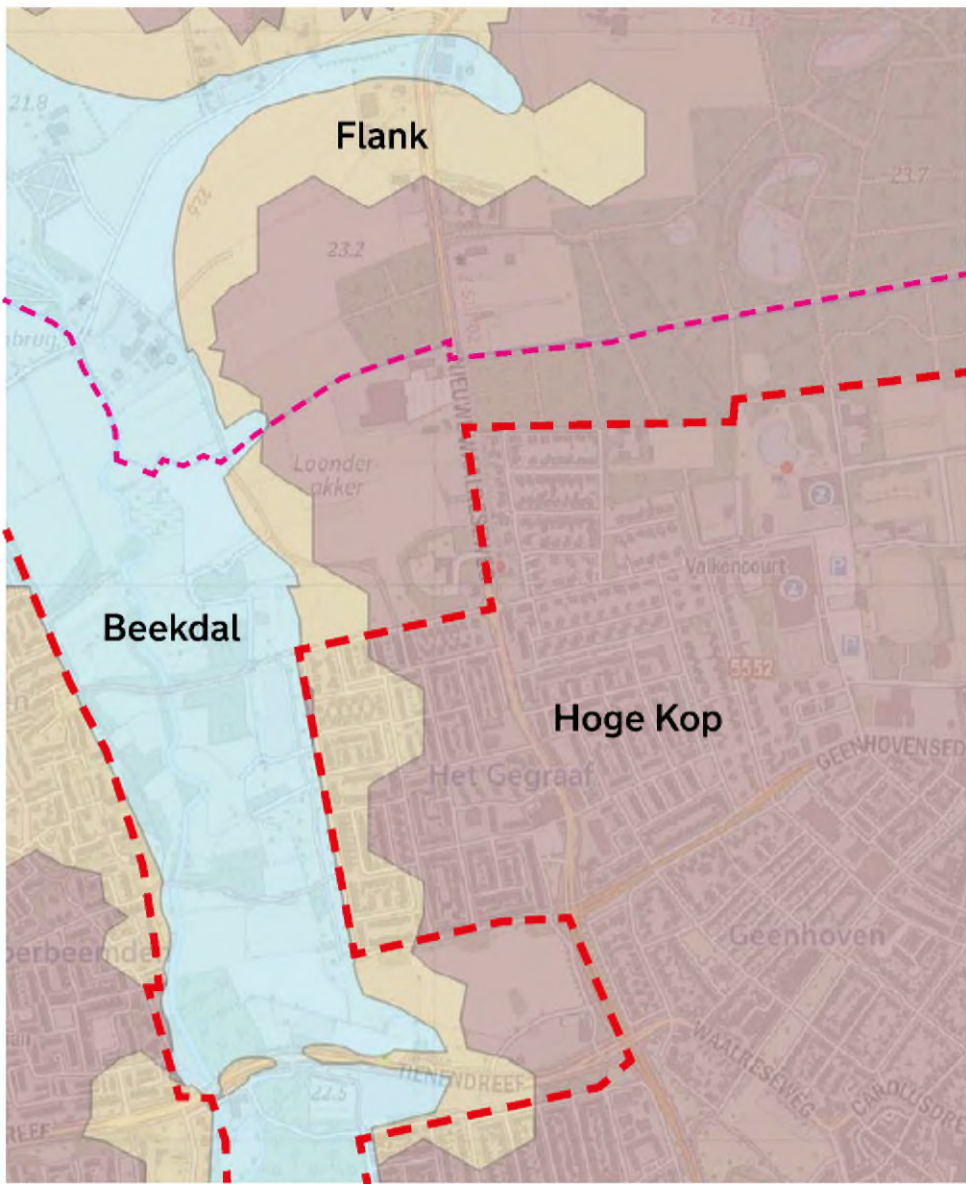
Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant



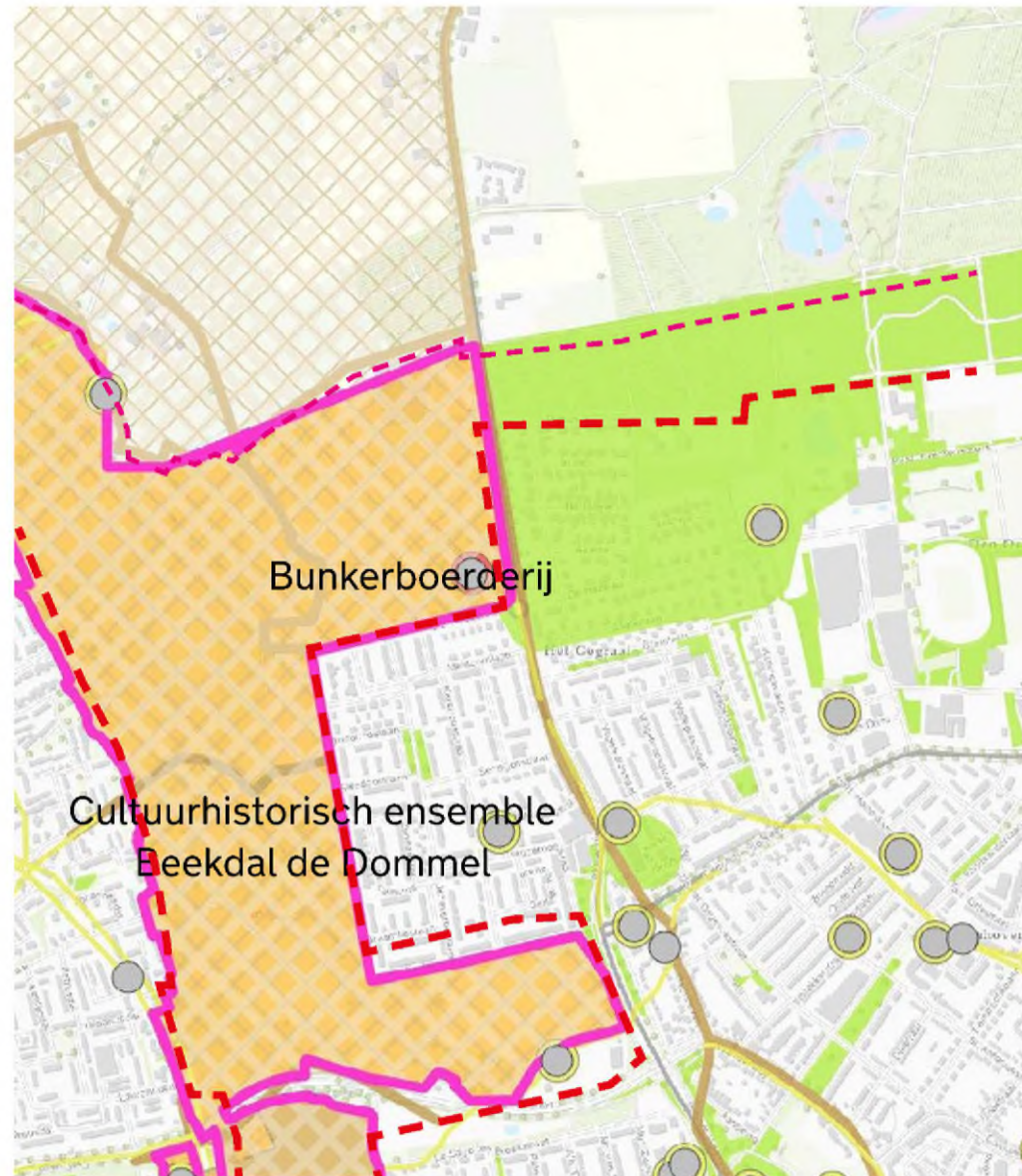
Grondwaterstanden (GHG)



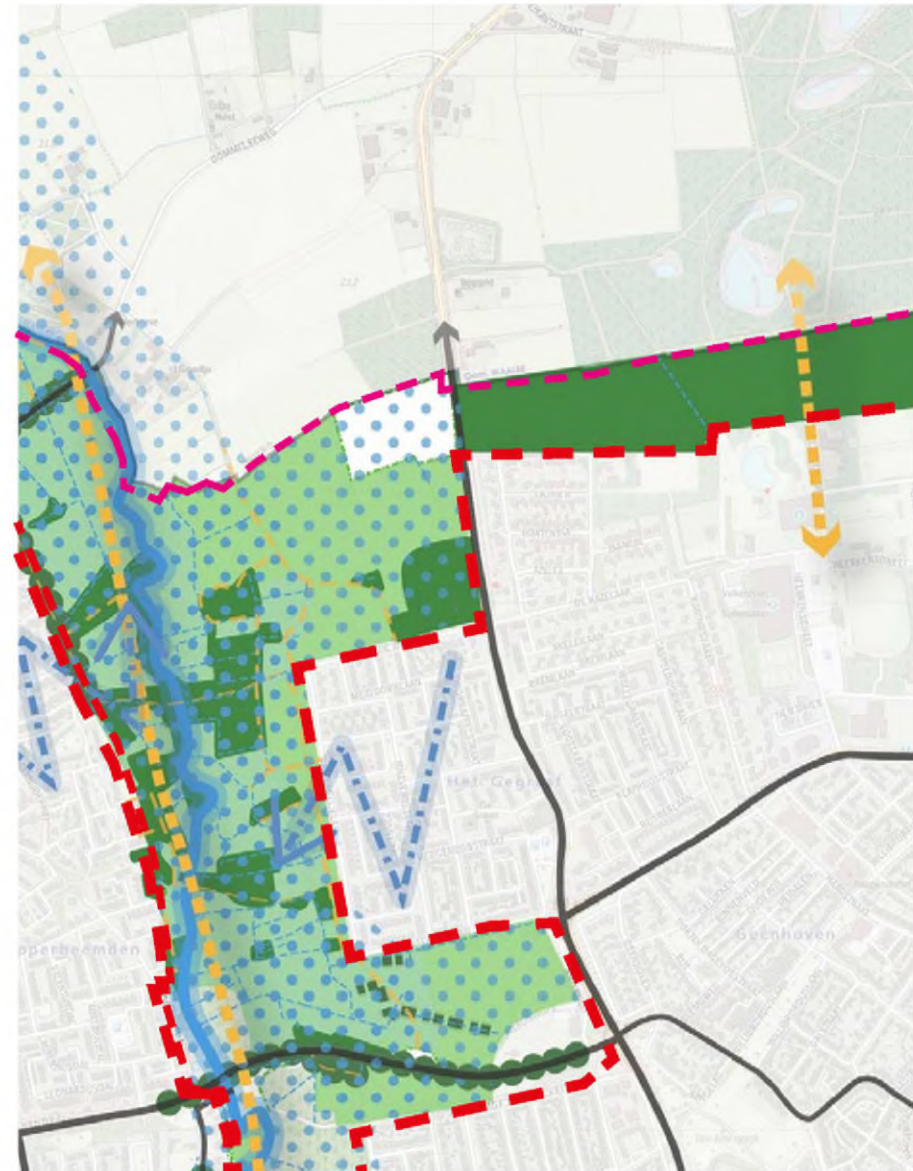
Watervisie Waterschap de Dommel (2023)



Cultuurhistorische waardenkaart



Ontwikkelvisie landschap (Landscape Development Vision)



Recreatieve routes (Recreational Routes)



DOELEN VOOR:

2.2 Wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter

Onze doelen voor wonen in 2040:

- Woningbouw met ruimte voor groei, innovatie en flexibiliteit
- ▶ • Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen
- ▶ • Elkaar ontmoeten en verbinden
- Combineren van wonen, zorg en (commerciële) sociaal-economische en maatschappelijke functies
- ▶ • Cultuurhistorie, erfgoed, archeologie en landschapselementen als basis
- ▶ • Ontwikkelen van groene verblijfsruimtes en versterken van biodiversiteit
- Ontwikkelen/behouden van (kleinschalige) voorzieningen voor bewegen, spelen en sporten
- Het centrum van Valkenswaard is de plaats voor grotere evenementen en culturele activiteiten, het kernwinkelgebied en horeca

Onze keuzes voor wonen

- Ruimte bieden voor groei: nieuwe woningen en voorzieningen met focus op inbreiding en kansen benutten voor uitbreiding
- Het woningbouwaanbod sluit aan bij de behoefte van de inwoners
- Woningbouw is gericht op doorstroming
- In ons woningbouwprogramma is het streven 35% sociale huur en in totaal twee derde van de woningen betaalbaar
- Leefcirkels voor geclusterd wonen rond zorg- en welzijnsvoorzieningen
- ▶ • Ruimte bieden aan innovatieve woonvormen die bijdragen aan sociale cohesie
- Herontwikkelingen in het centrum zijn gericht op het stimuleren van sociale cohesie, dienstverlening en transformatie van winkels buiten het kernwinkelgebied naar woningen
- Woonwijken bieden ruimte aan maatschappelijke functies, verenigingsleven, kleinschalige sportvoorzieningen, sociale contacten en zorg
- Woonwijken bieden ruimte aan kleinschalige ondernemingen waarbij ontmoeten centraal staat
- ▶ • Bij nieuwbouw borgen van voldoende maatschappelijke en sociale functies en bevorderen van sociale cohesie
- Ruimte bieden voor woningsplitsing en mantelzorg met behoud van een goede woonkwaliteit
- Ruimte bieden voor wonen in en bij getransformeerde en vrijkomende agrarische bedrijven.
- Kansen benutten voor hoogbouw in het centrum van Valkenswaard en Dommelen
- Woningzoekenden verbonden aan Valkenswaard krijgen voorrang bij koop- en huurwoningen
- Stimuleren van woningen boven winkels
- ▶ • Cultuurhistorie, erfgoed, archeologie en landschap zijn een ontwerpcriterium

Hoppenbrouwers

Gebiedsanalyse | Historische ontwikkeling

1900

- De verkaveling bestaat uit onregelmatige, kleine percelen die worden omkaderd door groenstructuren.
- De Rijt loopt hier door het gebied heen.
- Groene omzoomde beemden en hooilanden.
- Houtwallen en hakhoutbosjes vormen de landschappelijke structuur.



Historische kaart rond 1900

1955

- Perceeloppervlakten zijn vergroot.
- De oorspronkelijke loop van de Rijt begint te vervagen of is deels verlegd.
- Nog steeds traditioneel patroon van akkercomplexen en beemden.



Historische kaart rond 1955

Gebiedsanalyse | Historische ontwikkeling

1975

- Een aantal wijken zijn gebouwd; ten noorden ligt 't Gegraaf West, ten oosten Geenhoven en ten zuiden Kerkakkers. Dit zorgt voor een harde overgang tussen bebouwing en open landschap.
- Het kleinschalig landschap is afgenomen doordat perceelgrenzen, hagen en erven verdwenen zijn.



Historische kaart rond 1975

2000

- Het gebied heeft een andere structuur gekregen doordat de Tienendreef ruimte heeft gekregen in het landschap. Dit is een belangrijke scheiding geworden tussen het plangebied en de wijk Kerkakkers die ten zuiden is gelegen.
- Vooral karakter van een open grasland. Akkerstructuur is minder herkenbaar.
- De Rijt is nu grotendeels niet meer terug te vinden in het gebied.



Historische kaart rond 2000

Cultuurhistorische analyse | Hoppenbrouwers

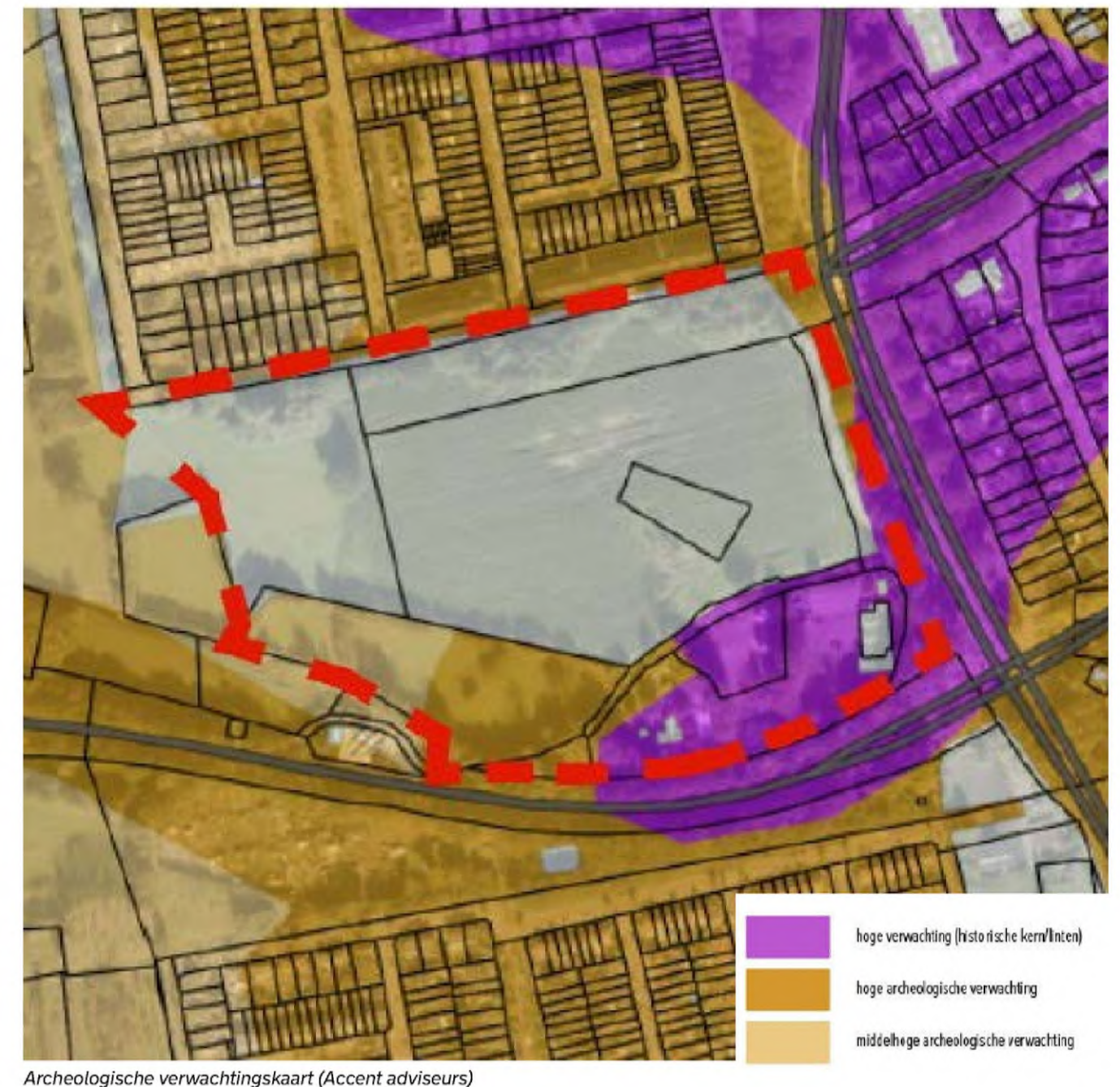
Cultuurhistorische waarden

- Het plangebied staat aangeduid als cultuurhistorisch vlak.
- Het zuid-westelijk deel is opgenomen als redelijk hoge historische geografie.



Archeologische verwachtingskaart

- Het plangebied is deels gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.
- De zuidoostzijde is aangeduid als historisch lint



Cultuurhistorische analyse | Hoppenbrouwers

1. Behoud en versterken van aanwezige elzensingels.
2. Behoud van de solitaire en waardevolle bomen.
3. Behoud van restant van de gegraven loop de Rijt.
4. Herstel van de gegraven beek de Rijt in gebied Hoppenbrouwers. Deze kan tegelijk dienen als waterberging ipv de aan te leggen wadi. Dat levert een veel meer streekeigen oplossing op!
5. De hooggelegen leiding naar het bergbezinkbassin als wandelpad op de overgang van woonwijk naar beekdal, kan groen ingepast worden door de aanplant van streekeigen elzensingels.

Adviezen uit Cultuurhistorische Analyse Dommelkwartier Valkenswaard (2014)



Gebiedsanalyse | Fysische ondergrond

Bodemkaart

- Binnen het plangebied komt lage eenkeerdgrond voor, afkomstig uit het beekdal, die van invloed is op de locatie.
- Mogelijke invloeden van de bolle akkers ten noorden van deze locatie



Bodem

Geomorfologie

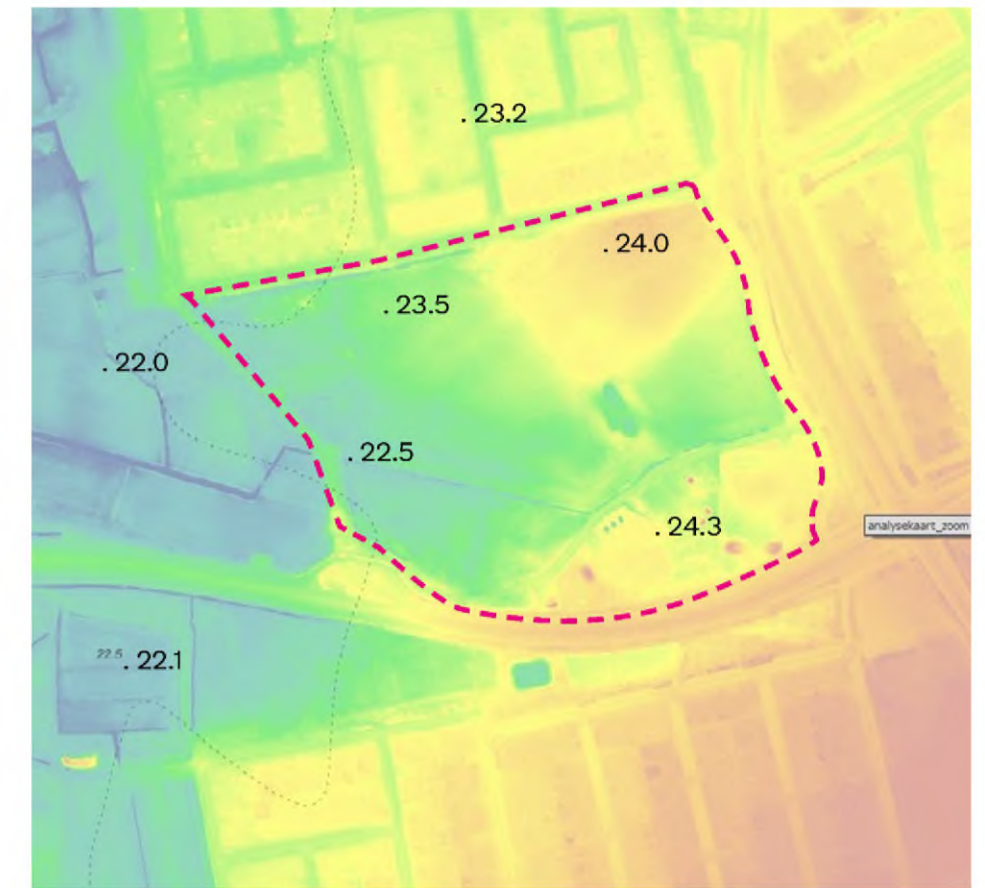
- Het gebied ligt op dekzandwelingen en wordt aan de westzijde geflankeerd door een dalvormige laagte
- Naar het westen toe is er sprake van een bredere overgang naar het beekdal.



Geomorfologie

Hoogtekaart

- De hoogte neemt af in westelijke richting, met een verschil van 1,5 meter binnen het plangebied.
- Het beekdal ligt nog lager in het landschap, maar er is geen duidelijke scheiding tussen het plangebied en het beekdal.



Hoogtekaart

Gebiedsanalyse | Water

Grondwaterstanden (GHG)

- De grondwaterstanden zijn over het algemeen hoog in het westelijke deel en nemen af richting het oosten. Dit verschil is mogelijk te verklaren door de ligging op de flank en het beekdal in het westen, en de hogere kop in het oosten.
- Naar verwachting zullen de grondwaterstanden richting het oosten lager zijn.

Interim omgevingsverordening (2023)

- Attentie-zone waterhuishouding ligt deels in het plangebied, op dezelfde plek waar ook NNB is.
- Op de kaart is te zien dat het waterbergingsgebied net buiten het plangebied valt. Stedenbouwkundig dient hier echter wel rekening mee gehouden te worden

Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

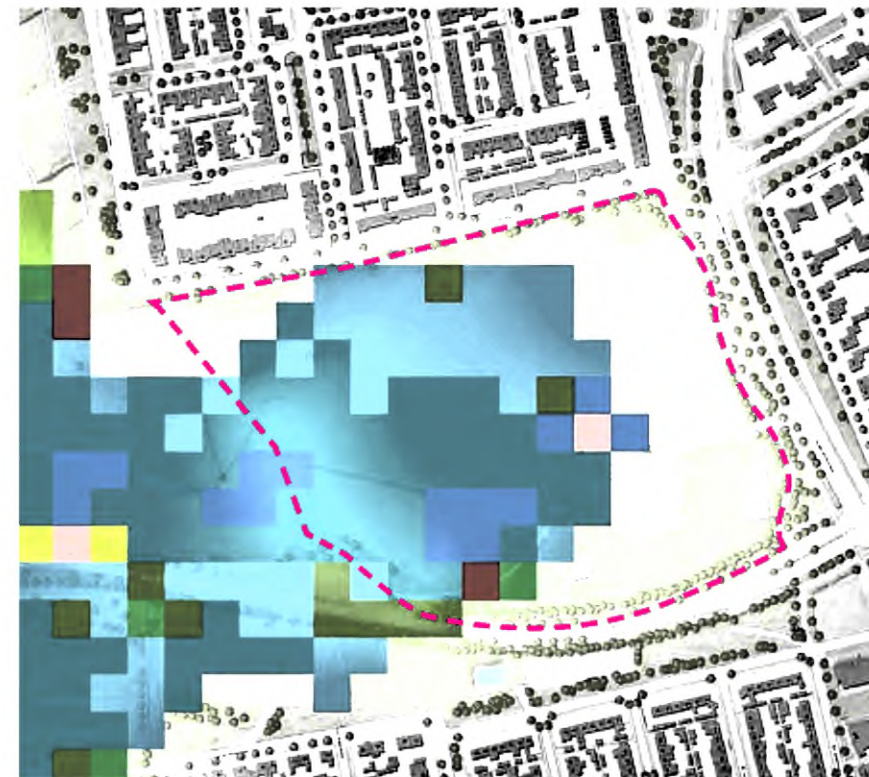
- Plangebied ligt voornamelijk op de hoge kop, een deel bevindt zich op de flank.

Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2024)

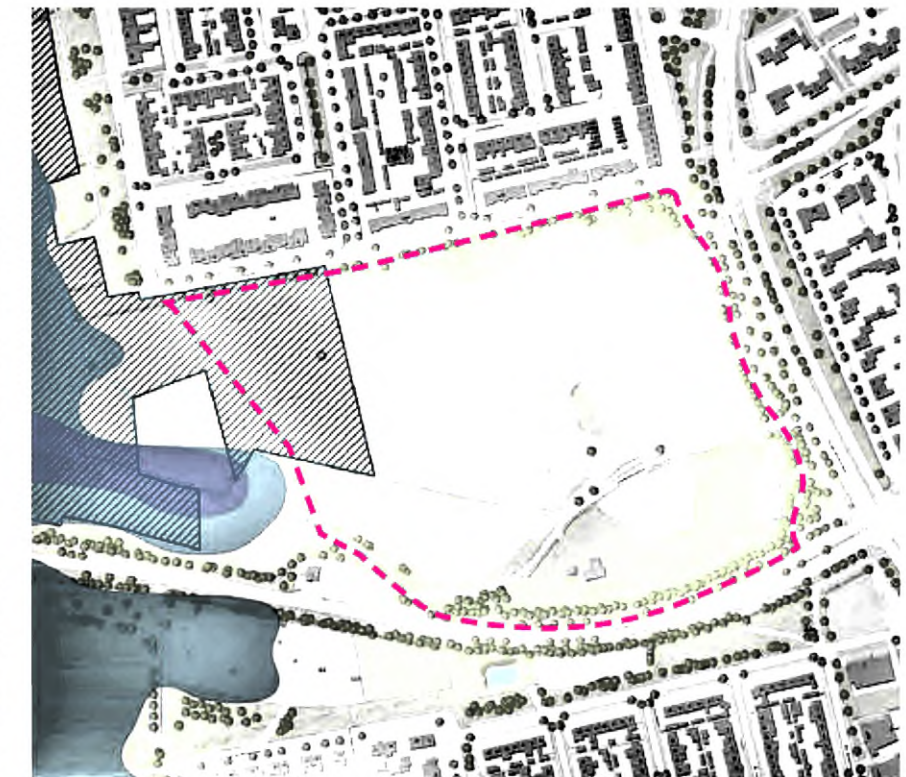
- Hogere, droge gronden (gele stippels) bieden voldoende drooglegging voor stedelijke ontwikkeling.
- Invloeden vanuit het beekdal bepalen de functies in en rondom het gebied, die het peil volgen.

Conclusie:

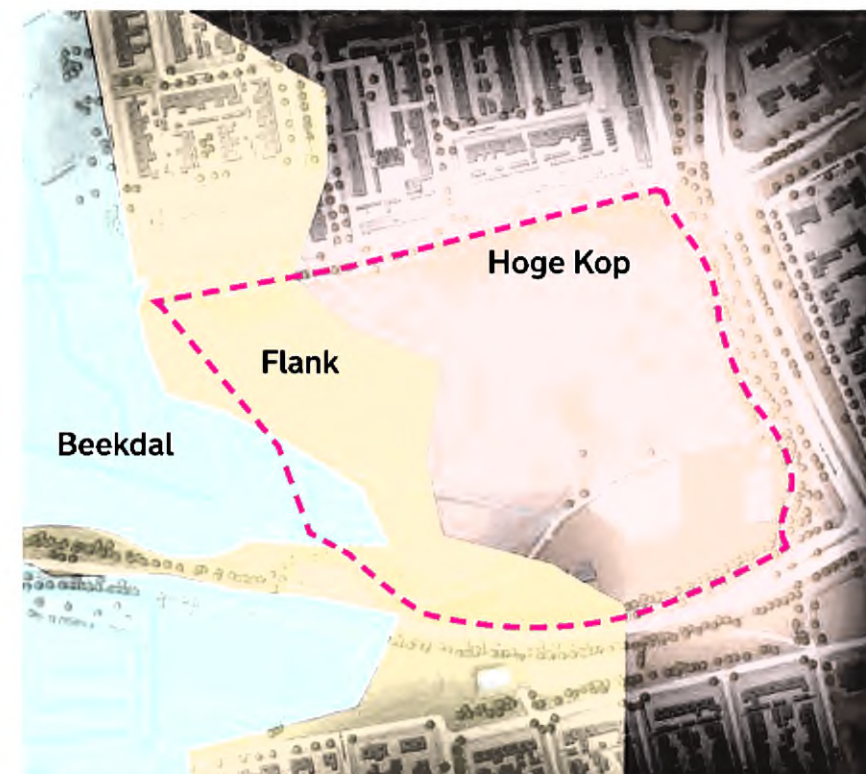
Het plangebied ligt grotendeels op de hoge, droge gronden met voldoende drooglegging, wat het geschikt maakt voor stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouw. De invloed van het beekdal en de hoge grondwaterstanden ten westen van het gebied vragen echter om zorgvuldige afweging in de overgangszone (flank).



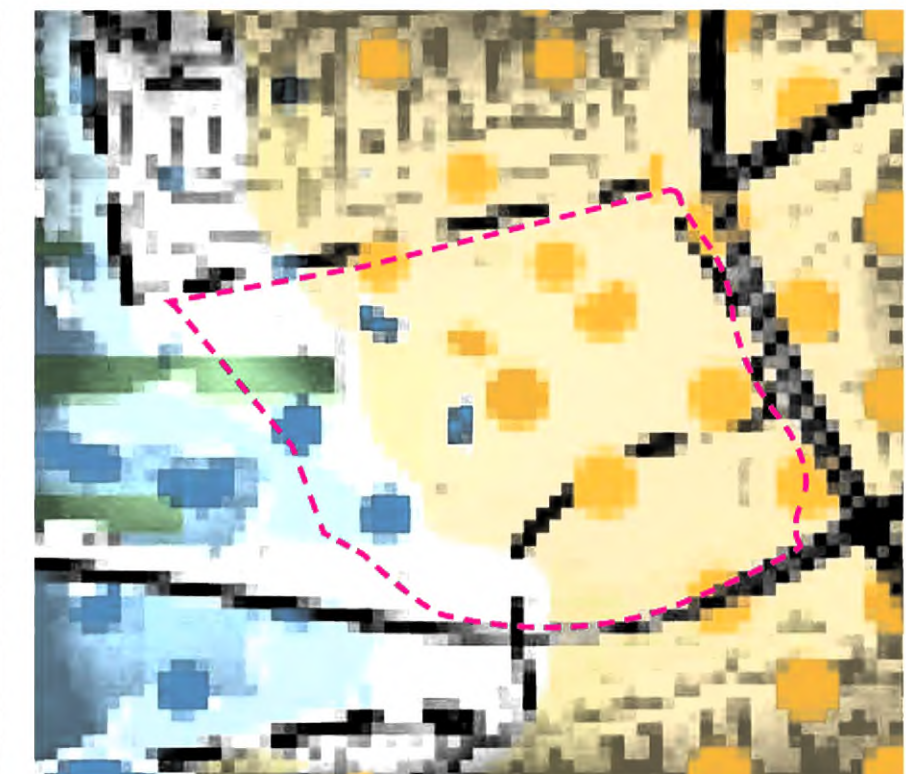
Grondwaterstand



Omgevingsverordening water PNB



Handelingsperspectief



Ambitiekaart Waterschap de Dommel

Ambitiekaart NNB

- Het NNB gebied wordt met de ambitie 'kruiden- en faunairijk grasland' aangeduid dat in het westen overgaat in 'kruiden-of faunarijke akker'.
- Verder richting het beekdal is 'rivier- en beekbegeleidend bos aanwezig' met daaromheen 'vochtig hooiland'.



Groenkaart (Atlas van de leefomgeving)

Boomhoogtes

- De bomen bevinden zich met name aan de randen van het plangebied.
- De hogere bomen zijn voornamelijk te vinden rondom de speeltuin Geenhoven.
- Gemiddelde boomhoogte is tussen 5 en 10 m.



Boomhoogtes plangebied van de leefomgeving

Interim omgevingsverordening (2023)

- Groot deel van het plangebied heeft groenblauwe waarden: belangrijk om te kijken hoe ontwikkelingen waardevol kunnen zijn voor het gebied.
- Noordwestelijke perceel maakt onderdeel uit van NNB. Een zorgvuldige benadering is hier vereist.



Omgevingsverordening natuur PNB

Conclusie:

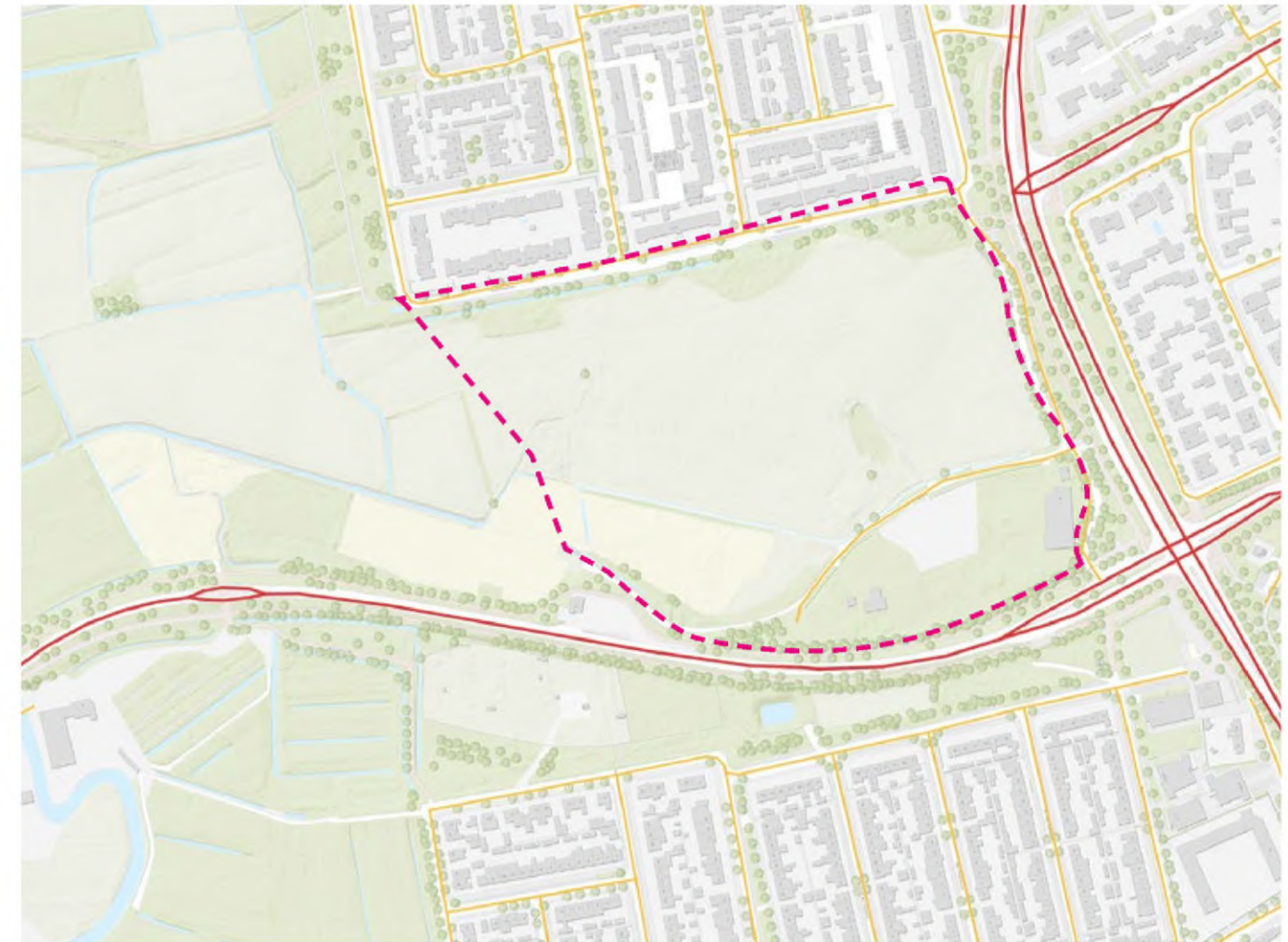
Ontwikkelingen binnen het plangebied moeten zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige groenblauwe waarden. Met name het noordwestelijke perceel, dat onderdeel is van het NNB en tevens binnen de attentiezone waterhuishouding valt, vraagt om een zorgvuldige en gebiedsgerichte benadering. Het plangebied is ingekaderd door groen.

Recreatieve routes

- Recreatieve routes volgen voornamelijk omliggende wegen.
- Binnen het plangebied wel mogelijkheden om recreatieve routes aan te leggen of te laten aansluiten op de omgeving.

Infrastructuur

- Plangebied is vanaf Tienendreef of Heggeroosstraat te betreden. Op het moment is het niet mogelijk om vanaf de Tienendreef in west-oostelijke richting de afslag in te slaan om bij het plangebied te kunnen komen.



Conclusie:

Het plangebied is beperkt toegankelijk, met toegangen vanaf Tienendreef of Heggeroosstraat, maar ontbreekt een directe toegang in west-oost richting vanaf Tienendreef. Recreatieve routes volgen nu vooral de omliggende wegen, al zijn er binnen het plangebied wel kansen om nieuwe verbindingen te realiseren en aan te sluiten op het bestaande netwerk.

Gebiedsanalyse | Milieu

Uit de uitgevoerde planologische quickscan (zie bijlage) volgen enkele belemmeringen en aandachtspunten. Hieronder belangrijkste conclusies ten behoeve van het ruimtelijk kader, zie voor uitgebreide beschrijving de bijlage.

Geluid: er is hinder vanuit het oosten (Nieuw Waalreseweg) en zuiden (Tienendreef). Binnen het plangebied wordt langs de randen de grenswaarde (60 Lden) en voor een groter deel de standaardwaarde (50 Lden) overschreden. Geluidswerende voorzieningen kunnen deze zone verkleinen (bijvoorbeeld groene bufferzone, geluidswal en/of geluidwerende gevels).

Stikstof: de locatie ligt nabij Natura 2000, wat op dit moment de ontwikkeling belemmert. Onduidelijk is wat de mogelijkheden in de toekomst zijn bij veranderende wetgeving.

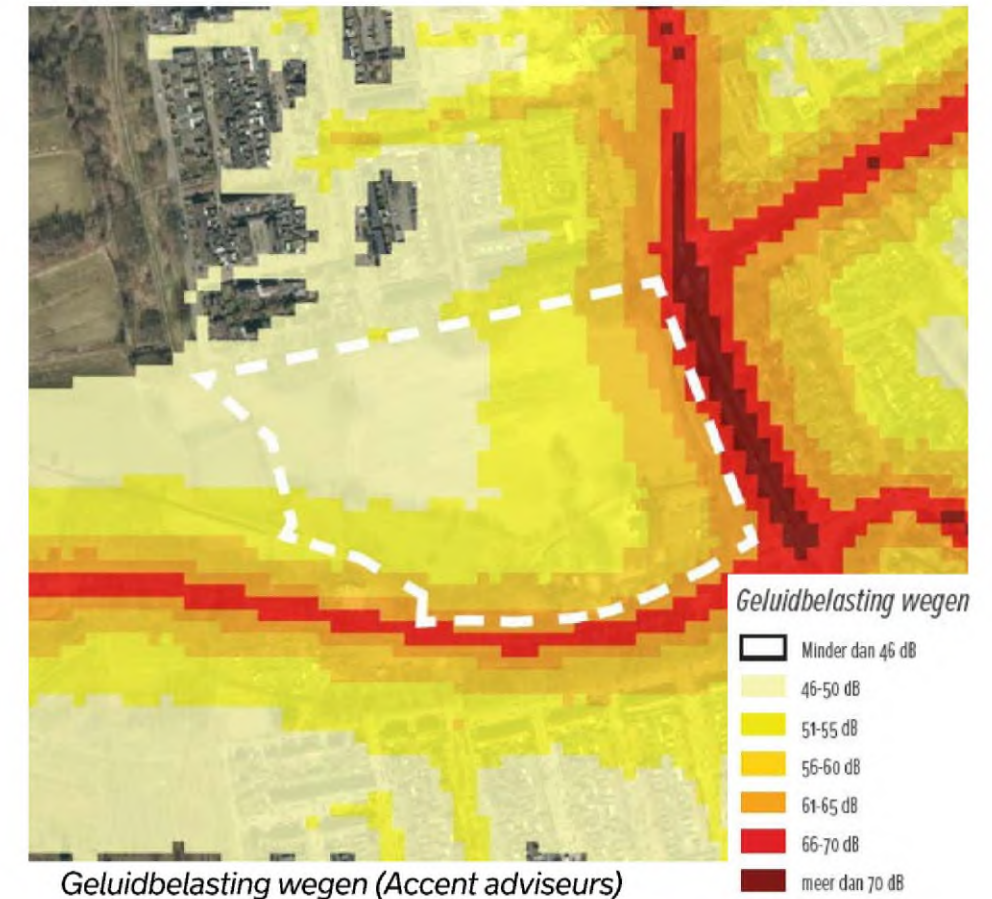
Geurhinder: In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gevestigd. Het plangebied wordt volledig ontsloten door de woonwijken van Valkenswaard en het Dommeldal.

Milieucontouren bedrijvigheid: er zijn drie bedrijven in het gebied met een milieucontour, waarbinnen geen gevoelige functies toegestaan zijn zoals wonen.

Sputzones: agrarische percelen hebben mogelijk spuitzones (50m) indien ze in agrarisch gebruik blijven. Dit levert mogelijk een beperking op voor woningbouw of andere gevoelige functies zoals verblijfsrecreatie.

Conclusie:

Op milieugebied zijn enkele aandachtspunten, waarvan de meeste inpasbaar zijn. Met name stikstof is een onzekere factor die een ontwikkeling nu in de weg staat.



Geluidbelasting wegen (Accent adviseurs)



Sputzone agrarische percelen (Accent adviseurs)



Milieucontouren bedrijven (Accent adviseurs)



Achtergrondbelasting geur (Accent adviseurs)

Ruimtelijke kader | Hoppenbrouwers

- Plangebied ligt tussen wijken in. Het vormt een restant open landschap dat ingekaderd wordt door groenstructuren en woonwijken.
- Diverse groenstructuren binnen gebied; noordelijke groenstrook met dichte onderbegroeiing, elzensingels, solitaire bomen en dichte groenstructuur langs de hoofdwegen.
- Momenteel groot gedeelte agrarisch gebruik als maisakker, daarnaast een klein deel dat onderdeel uitmaakt van NNB.
- Bijzondere functies ten zuiden van het gebied zijn de speeltuin en zalencentrum Geenhoven en een ensemble van (tijdelijke) Tiny Houses ingebed in een waardevolle groenstructuur die hier landschapskamers vormt.
- Recreatieve routes lopen voornamelijk rondom het plangebied, met uitzondering het zandpad dat gelegen is op een leiding dat door het gebied heen loopt.
- Waterbergingsgebied loopt vlak langs het plangebied in het beekdal



Kwaliteitskaart | Hoppenbrouwers

- Groenstrook in noordelijk deel van plangebied is waardevol. Het dient als een kader rondom het gebied en voor de woonwijk die ten noorden ligt.
- De solitaire eik is een blikvanger en ziet er fraai uit in het open landschap.
- Binnen een deel van het plangebied is er sprake van een kamerstructuur. Binnen deze kamers is een open ruimte. Bij elke kamer beleef je deze ruimte op een andere manier.
- Speeltuin Geenhoven dient als een ankerpunt.
- Dichtbij het plangebied zijn voorzieningen/winkels aanwezig.
- Het pad dat momenteel op het verhoogde deel in het plangebied ligt is waardevol aangezien het midden door het gebied loopt en een veel gebruikte recreatieve route is.
- De hoofdwegen rondom het plangebied hebben een groen karakter. De Tienendreef kenmerkt zich als een 'parkway'. Vanaf de Nieuwe Waalresweg lopen er zichtlijnen het gebied in.



Model Reguliere woonwijk | Hoppenbrouwers



TOELICHTING

In dit model is een reguliere woonwijk met grondgebonden woningen met tuin geprojecteerd. Woningen in het zuiden hebben een dubbele orientatie en vormen zo voorkant- en naar de groenstructuur rondom de groenblauwe zone van de Rijt. Ten zuiden van de Hoppenbrouwers zijn ook grondgebonden woningen opgenomen. De doorwaardbaarheid is beperkt. De groenblauwe waarden worden slechts beperkt ontwikkeld.

Er is meer mogelijk op deze locatie.



Model Clusters | Hoppenbrouwers



TOELICHTING

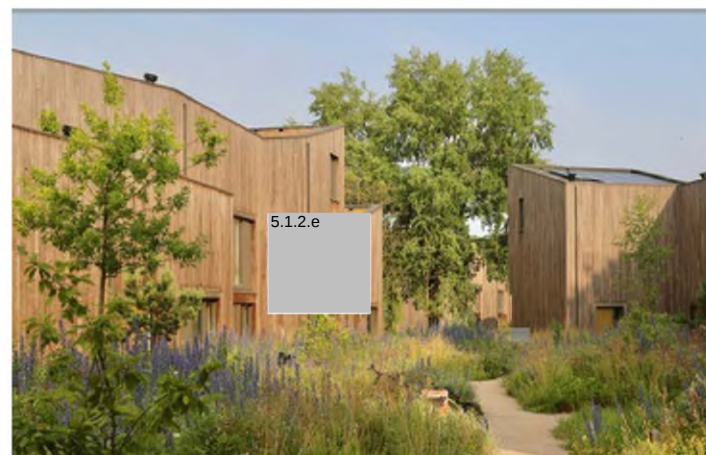
In dit model wordt de Rijt weer op zijn originele plaats hersteld ondanks dat dit niet de laagste plek in het landschap is. Een brede zone biedt ruimte aan nieuwe groen blauwe waarden.

Aansluitend op de groenstructuur langs de Lijsterbeslaan worden clustes van bebouwing geprojecteerd die zich oriënteren op een gemeenschappelijke ruimte. Bij voorkeur vindt parkeren onder deze ruimte of onder een dek plaats. Een appartementen blokje kan onderdeel uitmaken van het cluster. Woningen grenzen met een terras aan het landschap, bos of beekdal. Een cluster staat rondom de iconische boom in de NNB. Dat is niet wenselijk. Ten zuiden de Rijt worden vergelijkbare geschakelde woningen gerealiseerd.

Ten zuiden van de Hoppenbrouwers passen vergelijkbare cluster niet altijd.

Doorwaardbaarheid is zowel langs de Rijt als tussen de woonclusters door het groen mogelijk.

Gezien de ontwikkeling van groen blauwe waarden, aansluiting op het beekdal en een goede doorwaardbaarheid is dit een kansrijk model m.u.v. bouwen in de NNB.



Model Landschapskamers | Hoppenbrouwers



TOELICHTING

in dit model werd onderzocht of het volgen van de landschapskamerstructuur een interessant concept oplevert voor woningbouw. Hiervoor zijn elzensingels voorgesteld mede op basis van de historische verkaveling.

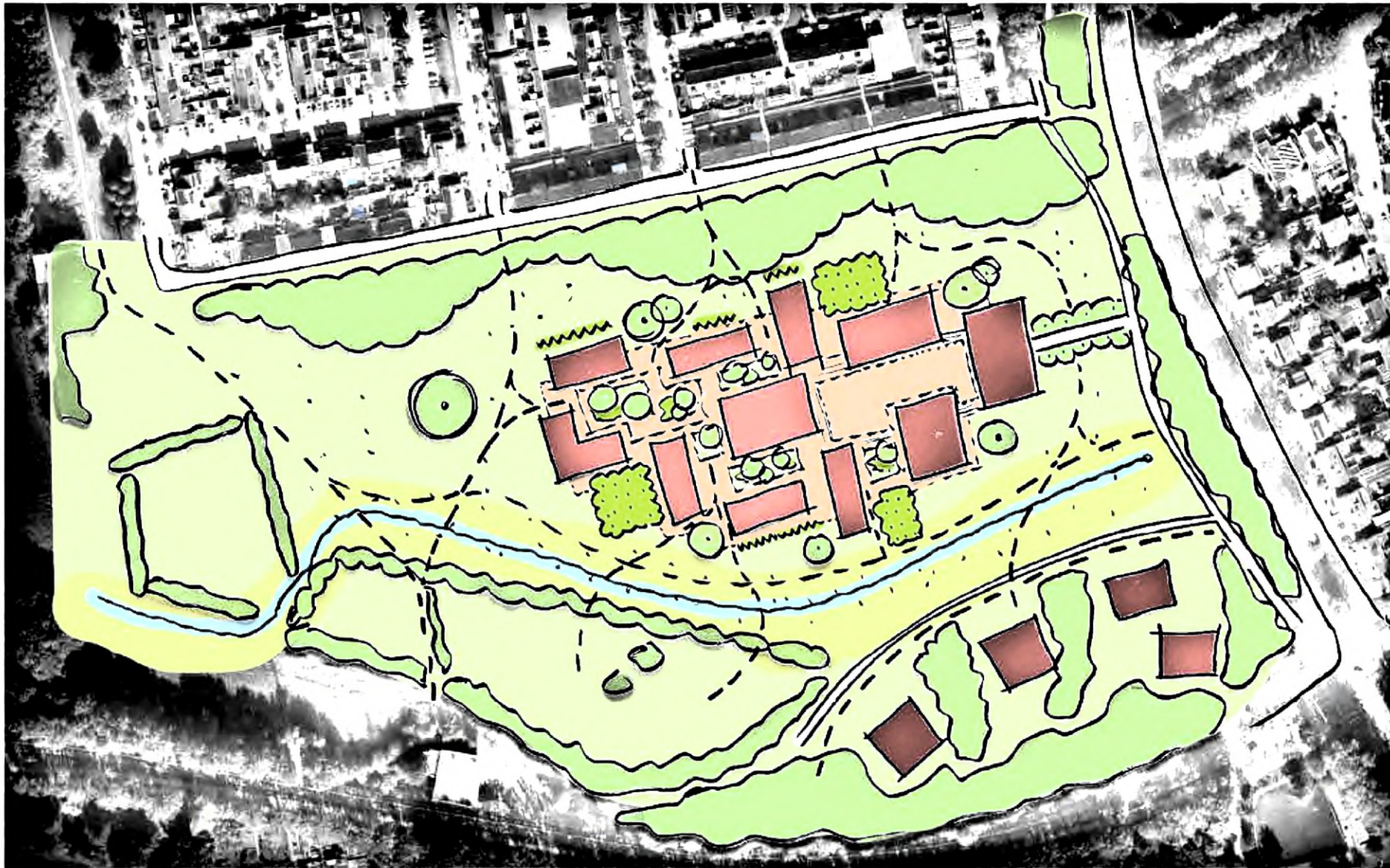
In de kamers worden bouwblokken voorgesteld met een functionele binnenkant met (verdiept) parkeren en een hoogwaardige buitenzijde.

De conclusie is dat de ruimte te klein is voor een dergelijke stedenbouwkundig type. De ruimte voor de Rijt is ook te klein en maakt geen aansluiting op het beekdal.

Dit model valt af.



Model Abdij | Hoppenbrouwers



TOELICHTING

in dit model wordt een compact vrijliggend bebouwingscluster voorgesteld in analogie met een abdij. Aan de oostzijde is sprake van kloeke appartementen gebouwen rondom een gezamenlijk plein met daaronder parkeren. Meer naar het westen worden de gebouwen verfijnder en bestaan uit grondgebonden woningen rondom pleinen, tuinen, boomgaarden en parkeercoffers in het groen. De abdij vormt een sociale gemeenschap waarbij de bewoners samen zorg dragen voor pleinen en tuinen binnen het complex.

De doorwaardbaarheid van de abdij is groot. Je kunt er dwalen tussen de tuinen en pleinen. Duidelijke randen, gebouwd of groen, geven de rand van de abdij aan. De Rijk krijgt royaal de ruimte ten zuiden van de abdij, de grens van de NNB wordt ruim gerespecteerd.

Ten zuiden van de Hoppenbrouwers vindt een andere ontwikkeling plaats. Denkbaar is een reeks van appartementen complexen binnen de landschapskamers met parkeren achter een groene wal (een zgn. haha)

Dit model vraagt een specifieke bewonersdoelgroep. Het is als ruimtelijk model een kansrijke optie.



Model Robuuste Bouwblokken | Hoppenbrouwers



TOELICHTING

Vergelijkbaar met de abdij wordt in dit model gekeken naar een vrijliggende zelfstandige compacte ontwikkeling. Hierbij is onderzocht om een reeks van grotere appartementenblokken in het gebied te projecten met hoogtes van 4 tot 6 lagen. Een centrale weg onder de blokken door koppelt de woningen en parkeerplaatsen op een half verdiepte ligging. Een groene wal onttrekt de verkeersruimte vervolgens geheel aan het zicht vanuit het landschap.

ten zuiden van Hoppenbrouwers kunnen vergelijkbare appartementen worden ontwikkeld hoewel deze kleiner van maat moeten zijn om in de landschapskamers te passen. Voor de Rijt en de aansluiting via de NNB naar het beekdal is alle ruimte. De doorwaadbaarheid is beperkt omdat deze rondom het talud zal plaatsvinden.

Hoewel dit model veel ruimte voor groen blauwe waarden oplevert is het door de maat en schaal van de bouwblokken minder passend in de dorpse schaal van Valkenswaard en wordt daarom niet uitgewerkt.



CONCEPT ruimtelijke visie | Hoppenbrouwers



Discussie | Hoppenbrouwers

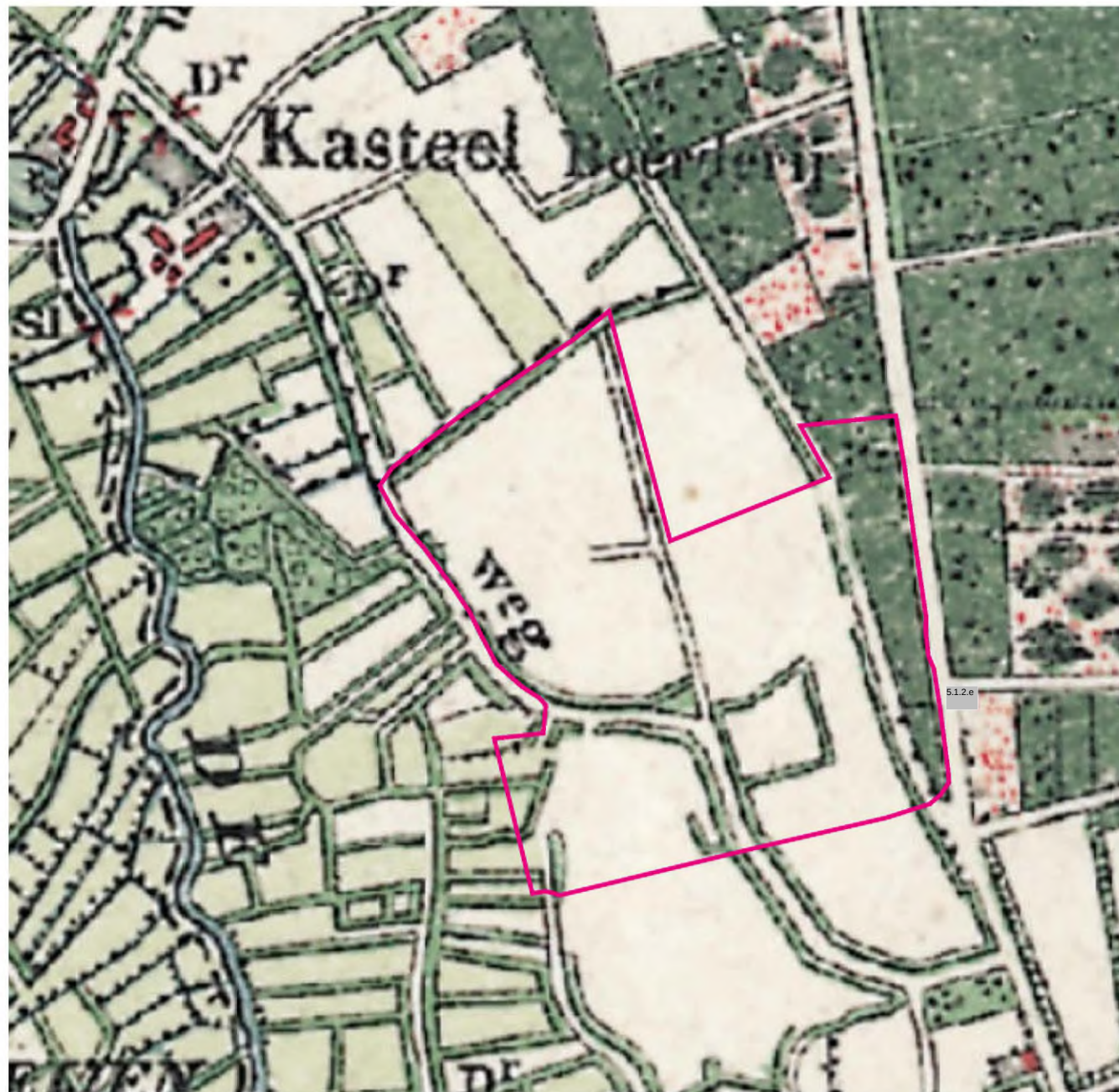


de Weegbree

Gebiedsanalyse | Historische ontwikkeling

1900

- Plangebied maakt deel uit van 'Akkercomplex Loonse Akkers' en 'Dommeldal'.
- Bestaat uit bolle akkers met steilranden.
- Een open landbouwgebied met zandpaden en verspreide bebouwing.



Historische kaart rond 1900

1955

- Landbouwstructuur blijft herkenbaar.
- Sommige perceelsranden zijn verdwenen.
- Bunkerboerderij dat in 1942 gebouwd is duidelijk zichtbaar op de kaart.



Historische kaart rond 1955

Gebiedsanalyse | Historische ontwikkeling

1975

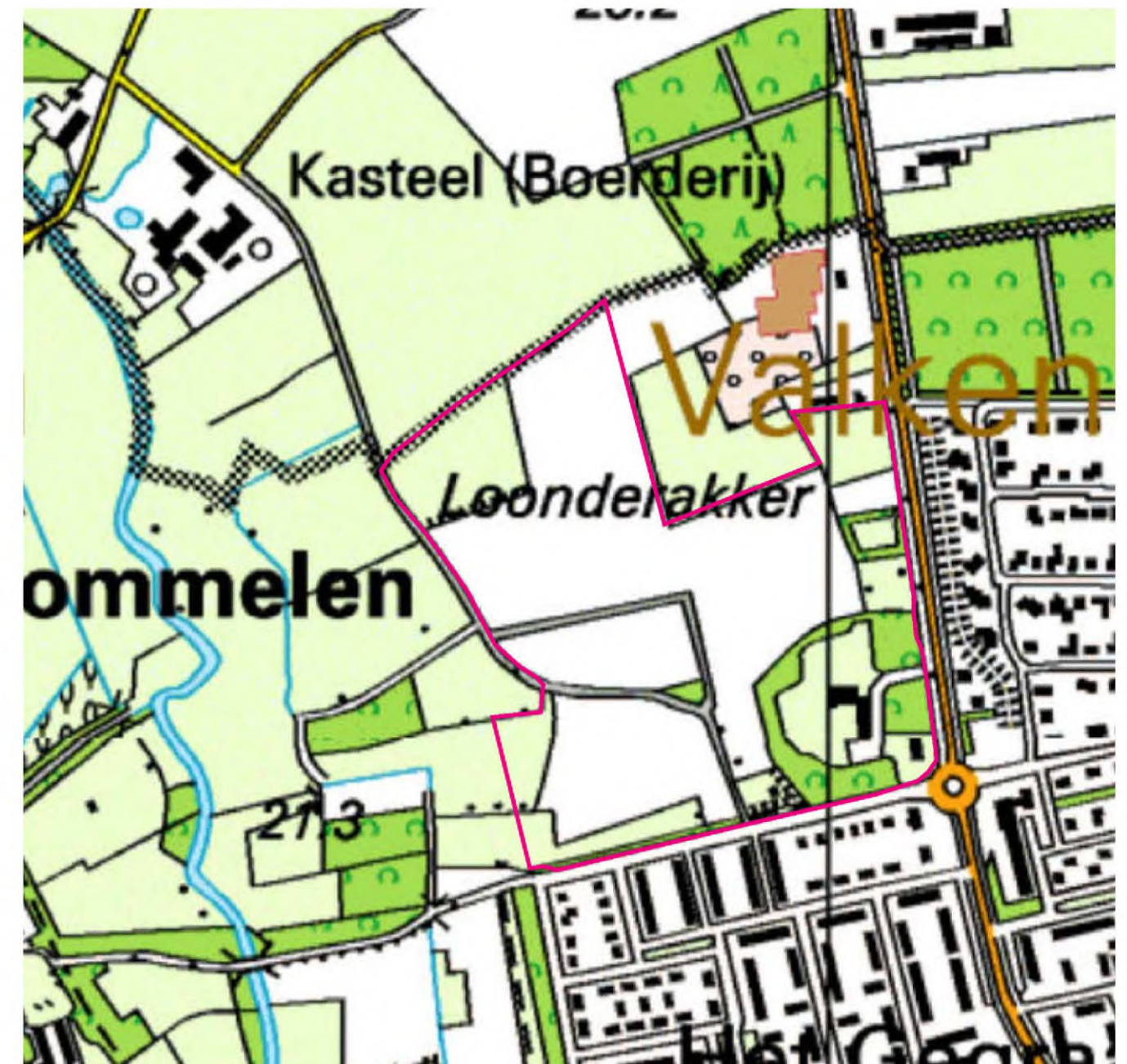
- Er is meer sprake van rationele verkaveling. Perceelgrenzen worden dan ook rechtgetrokken.
- Ten zuiden van de Loonderakker zijn de wijken 't Gegraaf West en 't Gegraaf Oost gerealiseerd.
- Er is een duidelijke grens tussen het stedelijk gebied en het open landschap.



Historische kaart rond 1975

2000

- Nog steeds grotendeels open agrarisch gebied, met herkenbare kenmerken van de bolle akkers.
- Aan de oostkant van de Loonderakker is de wijk 't Gegraaf Oost richting het noorden uitgebreid.
- Relatie met het Dommeldal blijft duidelijk zichtbaar.



Historische kaart rond 2000

Cultuurhistorische analyse | De Weegbree

Cultuurhistorische waarden

- Het plangebied staat aangeduid als cultuurhistorisch vlak.
- Het westelijk deel is opgenomen als redelijk hoge historische geografie, waaronder akkercomplex de Loonse Akkers en het Dommelbeekdal.
- Aan de zuidoostzijde staat een bunkerboerderij afkomstig uit de tweede wereldoorlog, deze is aangegeven als 'overig historische bouwkunst'.



Cultuurhistorische waardenkaart (Accent adviseurs)

Archeologische verwachtingskaart

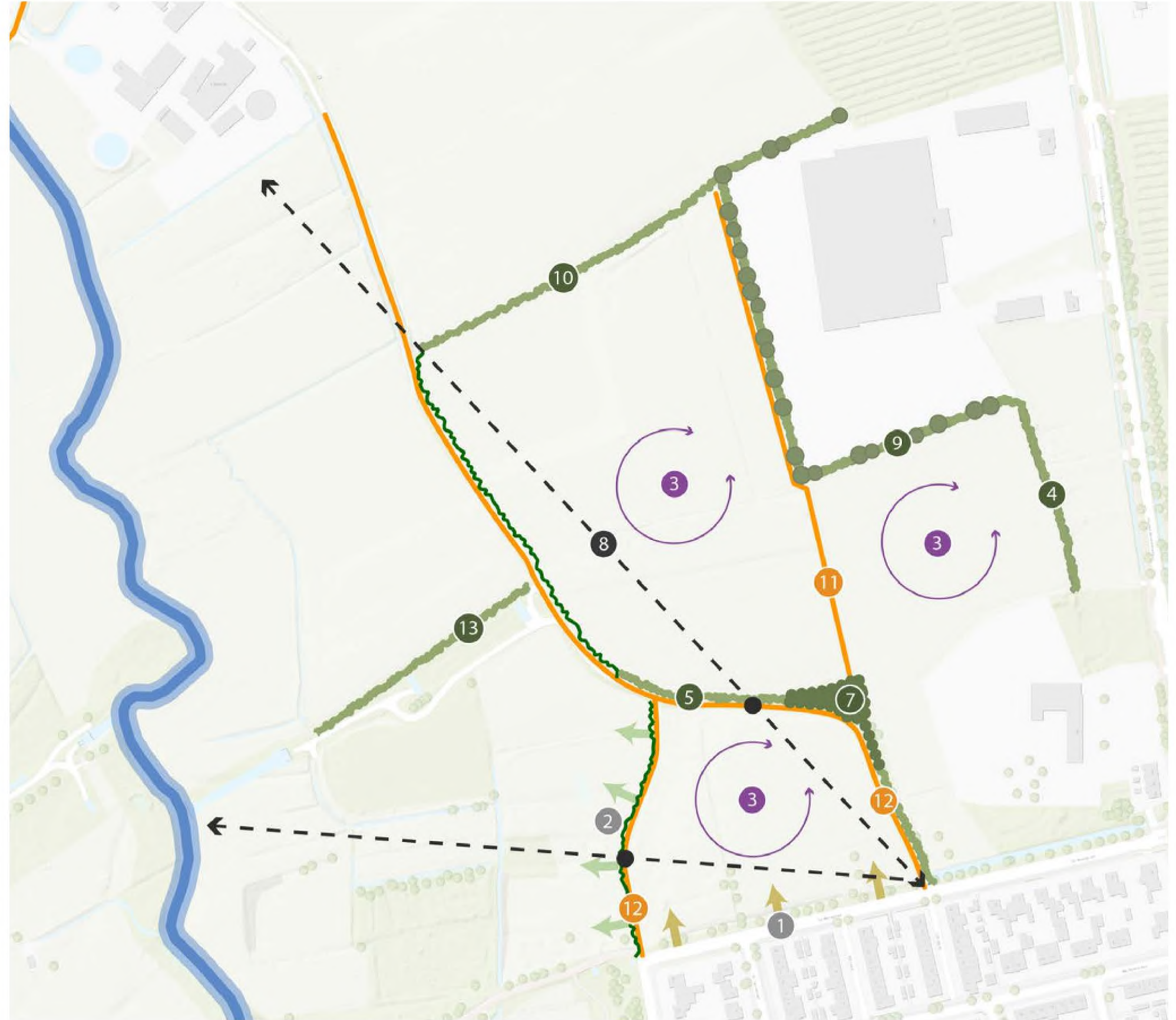
- Het plangebied is deels gelegen in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde, binnen de esdekken (deze zijn van belang vanwege mogelijk oude cultuurlagen).
- Noordwestzijde is aangeduid als mogelijk verstoord, vermoedelijk als gevolg van het afgraven van een deel van het akkerland.



Archeologische verwachtingskaart (Accent adviseurs)

Cultuurhistorische analyse | De Weegbree

1. Een zachte overgang van de wijk Het Gegraaf beperken tot het deel ten zuiden van het Molenpad.
2. De begrenzing van de bebouwing in het zuidwesten afstemmen op de deels nog aanwezige en deels verdwenen steilranden (waar het Dommeldal ook echt ophield en het akkercomplex begon).
3. Behoud van het open karakter en het bolle akkerreliëf van de Loonderakker.
4. Herstel van de oostelijke akkerrand waar ooit de oude weg liep door aanplant van hagen.
5. Behoud, herstel en versterking van kenmerkende steilranden incl. aanplant van heggen rond Loonderakkeren Weegbree. Heggen van eikenhakhout rond de akker en in Dommeldal elzenhagen.
6. Behoud van Molenpad als zandpad en versterking van het holle reliëf, mede door herstel van steilranden.
7. Behoud centrale driehoekje met laagte en bomen.
8. Respecteren van (een deel van) de historische zichtlijn / openheid over akkercomplex vanuit Molenpad/ De Weegbree richting Kasteel-boerderij Waalre en v.v.
9. Camouflage van Coppelmans zoals gezien vanuit de akker door aanplant van bomen en hagen.
10. Behoud en versterking van (restant van) akkerwal met steilrand (inclusief historisch groen) op de gemeentegrens met Waalre.
11. Het oude akkerpad gebruiken als wandelpad.
12. Herstel van verdwenen zandpad op de rand van hoog naar laag aan westzijde van De Smelen.
13. Het bergbezinkbassin inpassen in het beemdenlandschap met elzensingels.



Adviezen uit Cultuurhistorische Analyse Dommelkwartier Valkenswaard (2014)

Gebiedsanalyse | Fysische ondergrond

Bodemkaart

- Meerendeels van het gebied bevindt zich op hoge zwarte enkeerdgronden. Dit is kenmerkend voor oudere akkergronden.
- Deze gronden zijn typerend voor het overgangsbied tussen bos/heide gronden (podzol- en vaaggronden) en het beekdal (lage enkeerdgronden).



Bodem

Geomorfologie

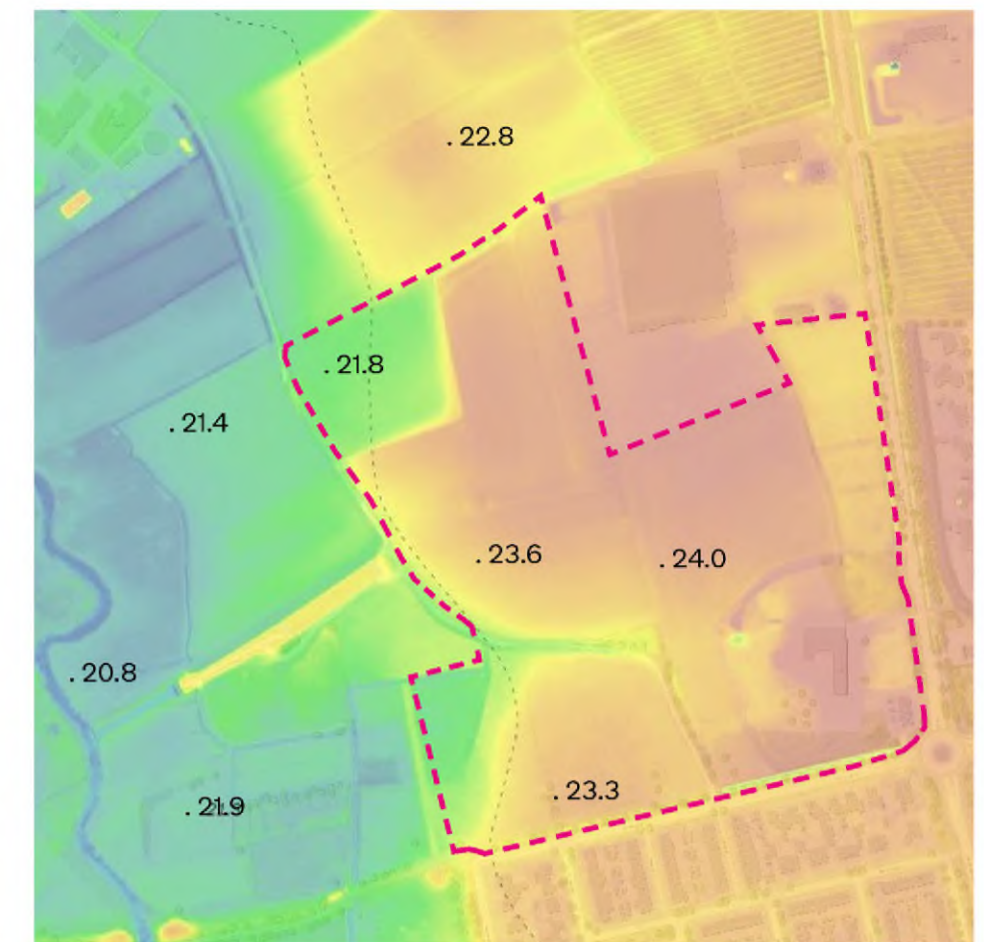
- Het gebied ligt grotendeels op een dekzandrug, met aan de oostkant een vlakte van dekzandwelingen en een geleidelijke glooiing richting het beekdal.



Geomorfologie

Hoogtekaart

- Vrij harde overgang tussen hogere akkergronden en lager gelegen beekdal, hier een verschil van ca 2-3 m.
- De locatie is het hoogst gelegen vlakte binnen nabije omgeving.
- Hoogte is te verklaren doordat het een bolle akker is.



Hoogtekaart

Conclusie:

Locatie is een wat hoger gelegen vlakte in het landschap. Binnen het gebied zijn er echter geringe hoogteverschillen aanwezig. De locatie grenst aan een lager gelegen beekdal waar verschil ca. 2-3 m is. Naastgelegen woonwijken op vergelijkbare hoogte.

Grondwaterstanden (GHG)

- Binnen de locatie op de akkergronden zijn relatief lage grondwaterstanden.
- Het beekdal kent hoge grondwaterstanden.
- Er is sprake van een scherpe overgang in de grondwaterstand tussen het hoger gelegen akkergrond en het beekdal.

Interim omgevingsverordening (2023)

- De gehele locatie valt binnen de attentiezone waterhuishouding.
- Regionale en reservering waterberging valt net niet binnen het plangebied, is vooral te vinden in het beekdal.

Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

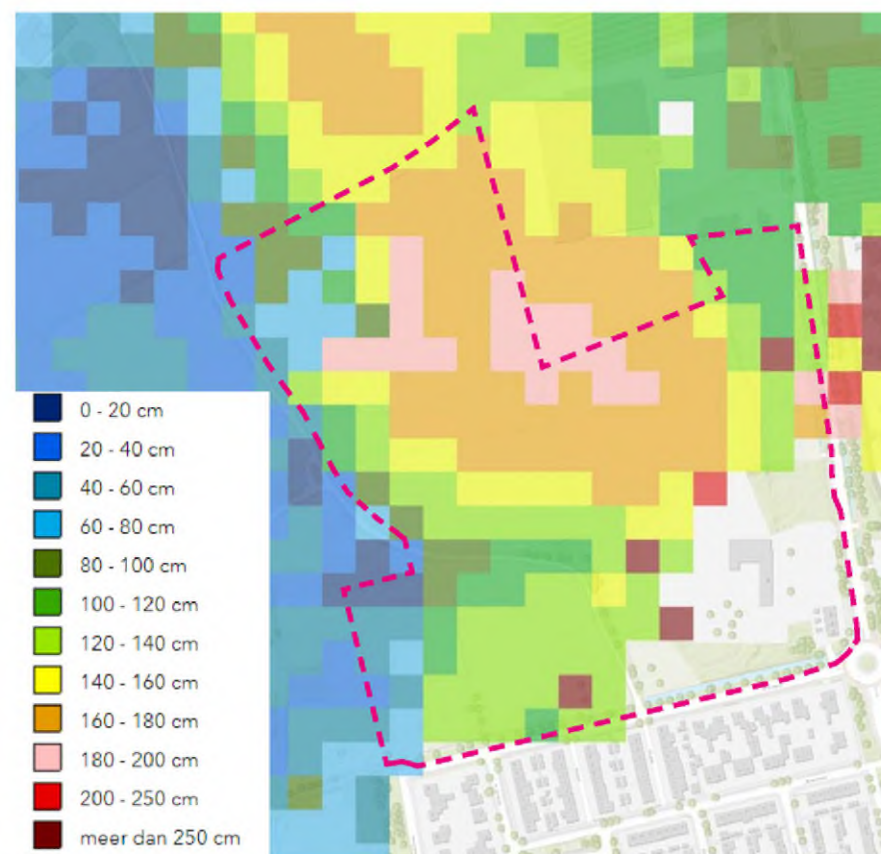
Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Het plangebied ligt grotendeels op de hoge kop, met een smalle strook op de flank
- Ten westen vormt het beekdal een duidelijke grens.

Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2024)

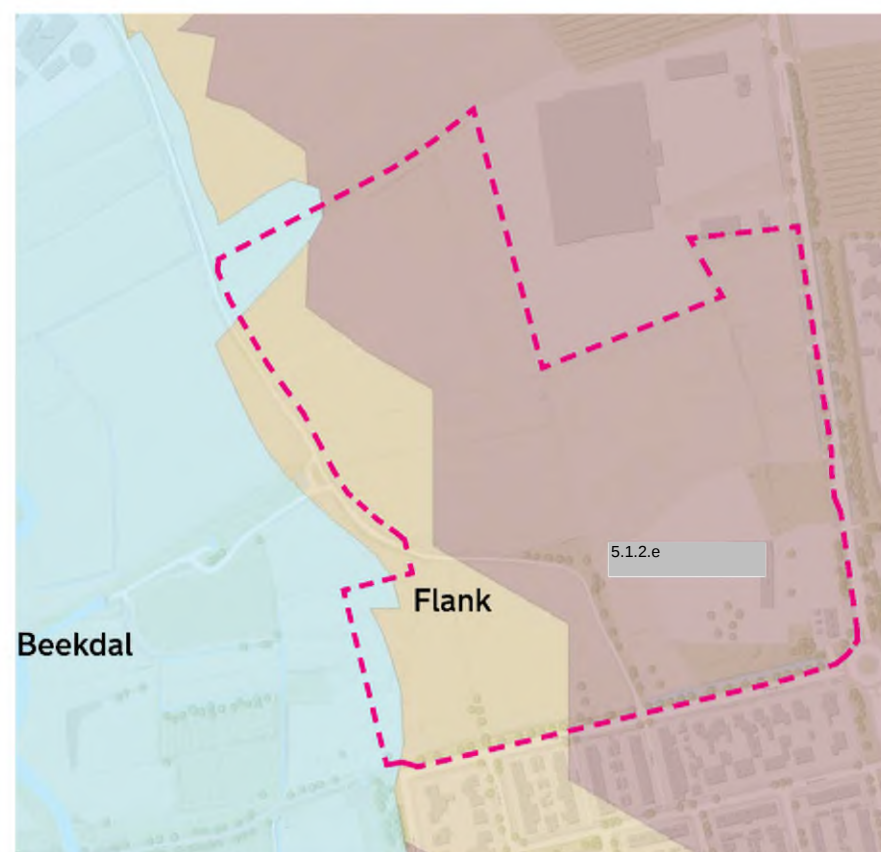
- Aandacht voor de breuklijn die midden door het plangebied loopt (oranje lijn).
- Functies volgen peil: er is hier ruimte voor verstedelijking (gele stippen).
- Belangrijk om hier maatregelen te nemen voor waterinfiltratie of om water vast te houden.



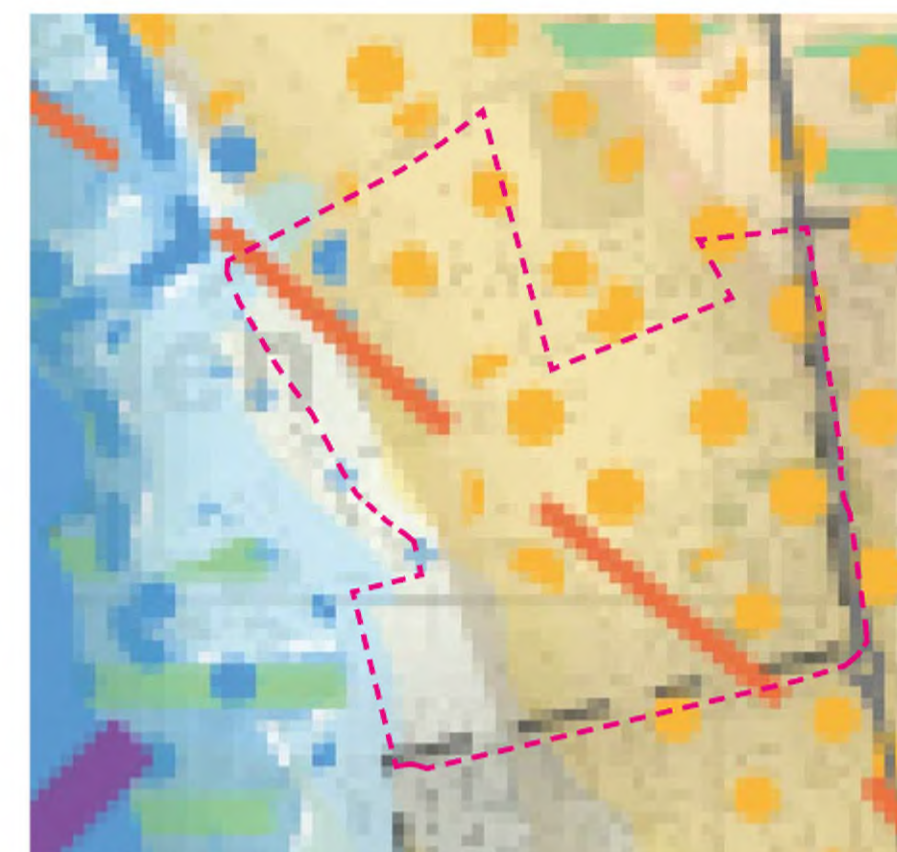
Grondwaterstand



Omgevingsverordening water PNB



Handelingsperspectief



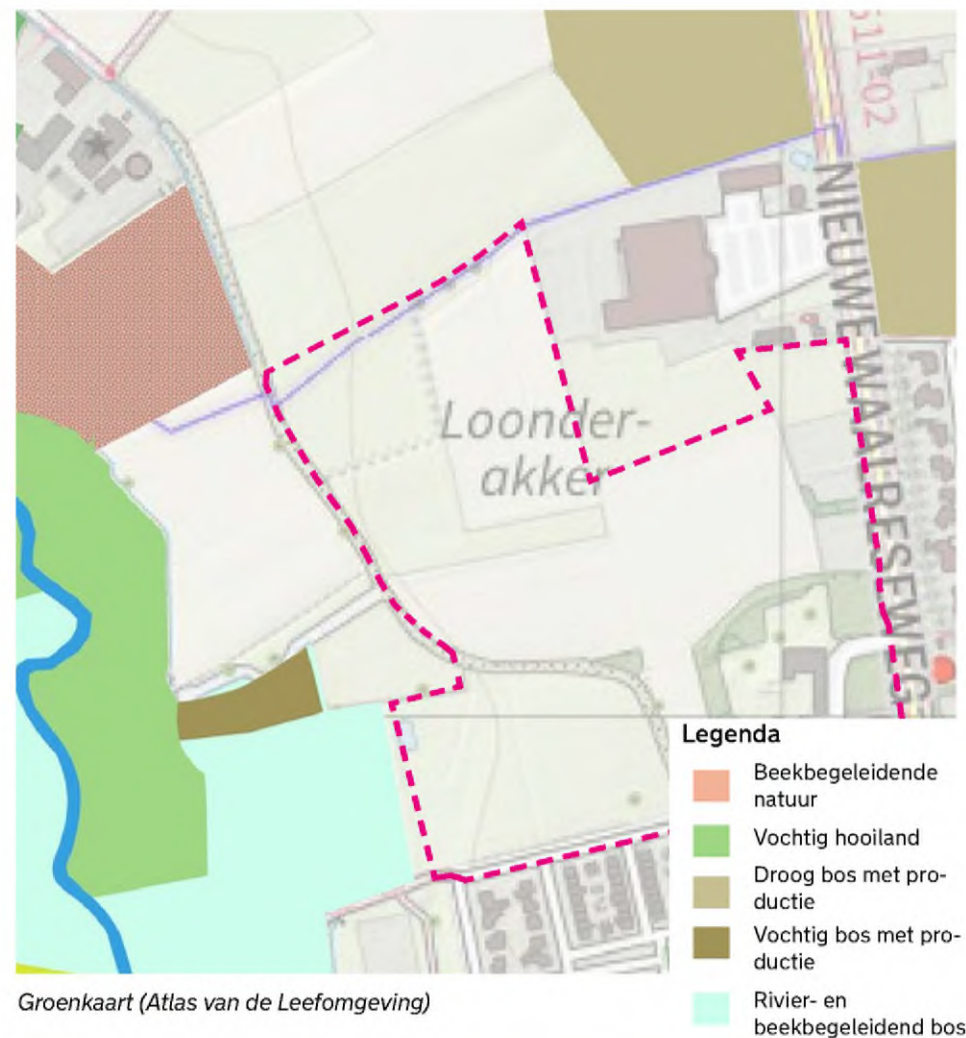
Ambitiekaart Waterschap de Dommel

Conclusie:

De locatie ligt op een hoge kop, wat over het algemeen duidt op een geschikte plek voor woningbouw. Ten opzichte van het natte beekdal kent het gebied een lage grondwaterstand, waardoor het minder aantrekkelijk is voor landbouw.

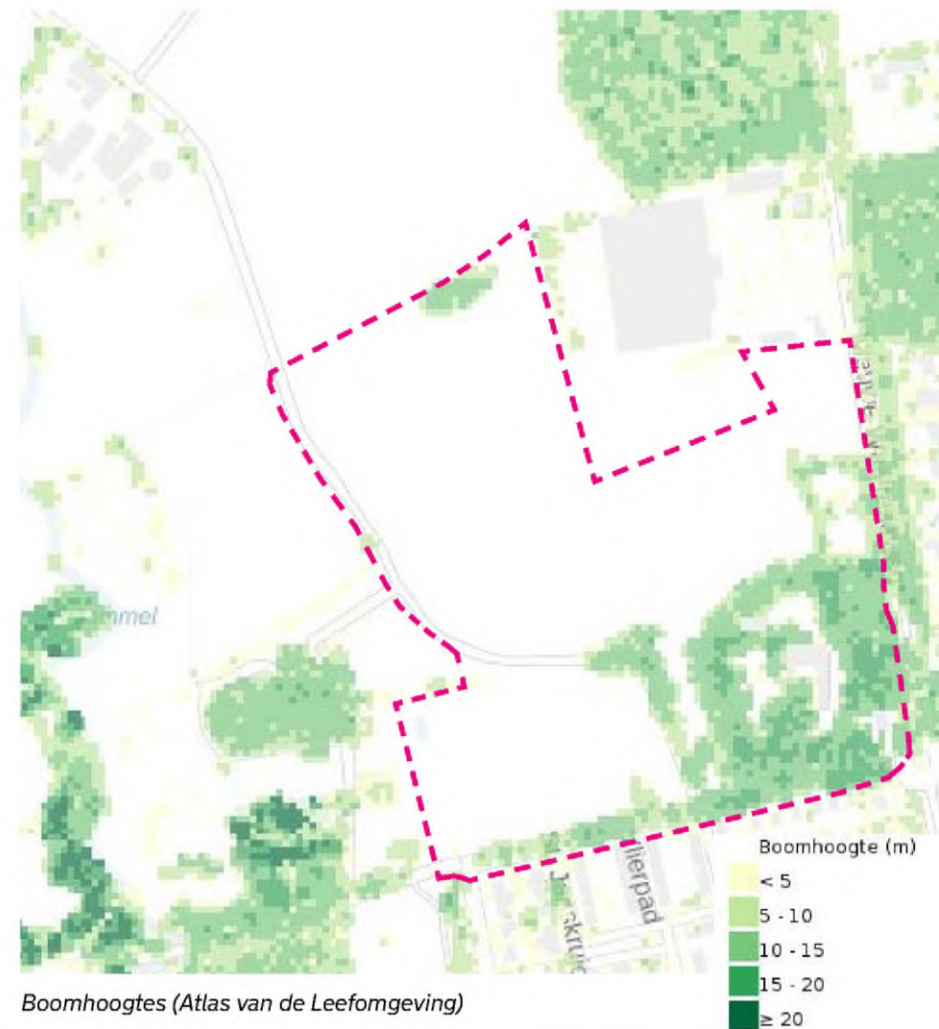
Ambitiekaart

- Ten noordoosten van het plangebied is met name 'droog bos met productie' aangeduid. Ten westen van het plangebied is een klein oppervlak 'vochtig bos met productie' als ambitie aangeduid.
- Verder richting het beekdal is 'rivier- en beekbegeleidend bos aanwezig' met daaromheen 'vochtig hooiland' en 'beekbegeleidende natuur'.



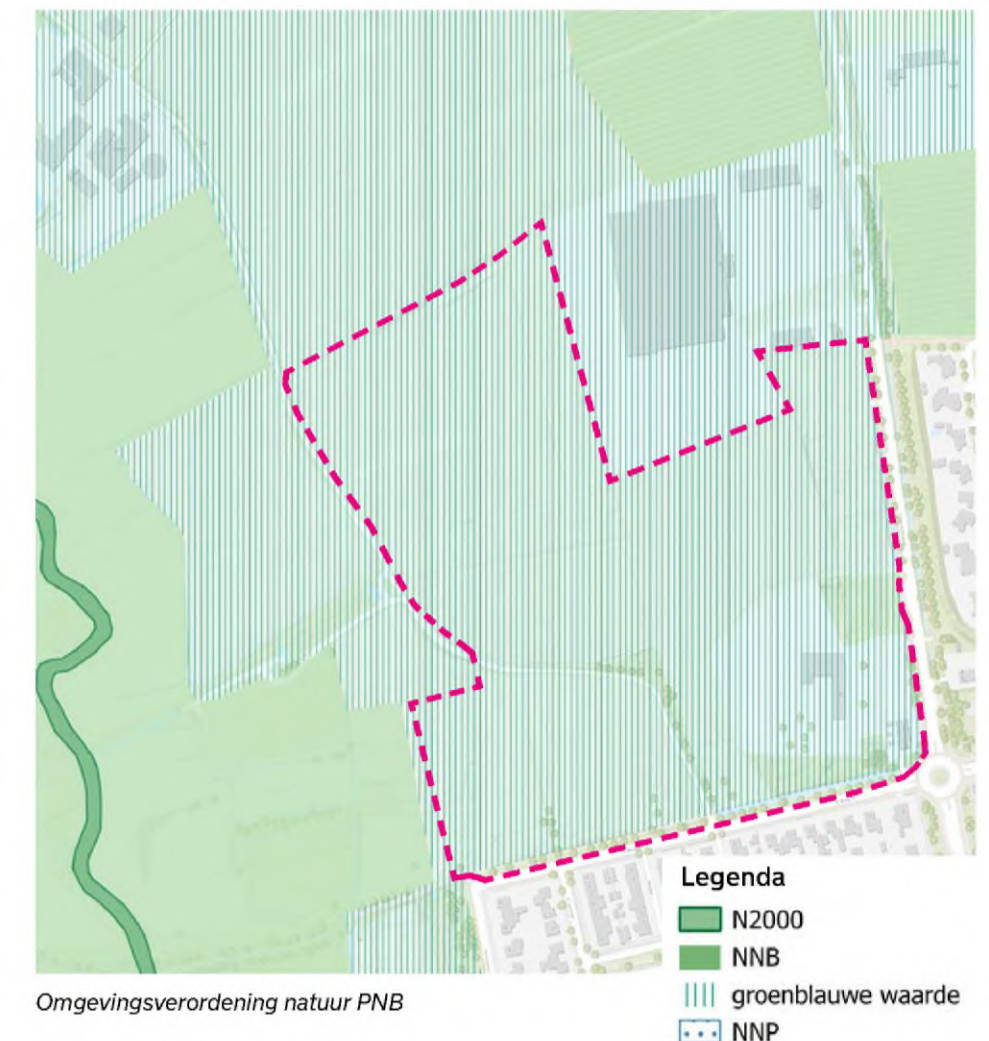
Boomhoogtes

- De meeste bomen zijn te vinden rondom de bunkerboerderij en het boscomplex ten noordoosten van het plangebied.
- Het plangebied zelf kent een vrij open karakter.
- Gemiddelde boomhoogte is tussen 10-15 m.
- In beekdal zijn ook clusters van bomen aanwezig



Interim omgevingsverordening (2023)

- Locatie heeft een groenblauwe waarde. Op deze plek geldt dus dat er enkel ontwikkelingen komen die afweegbaar zijn met brede groenblauwe meerwaarde.
- De Dommel behoort tot N2000. Het beekdal van de Dommel behoort tot NNB, hier is dus geen ontwikkeling mogelijk.



Conclusie:

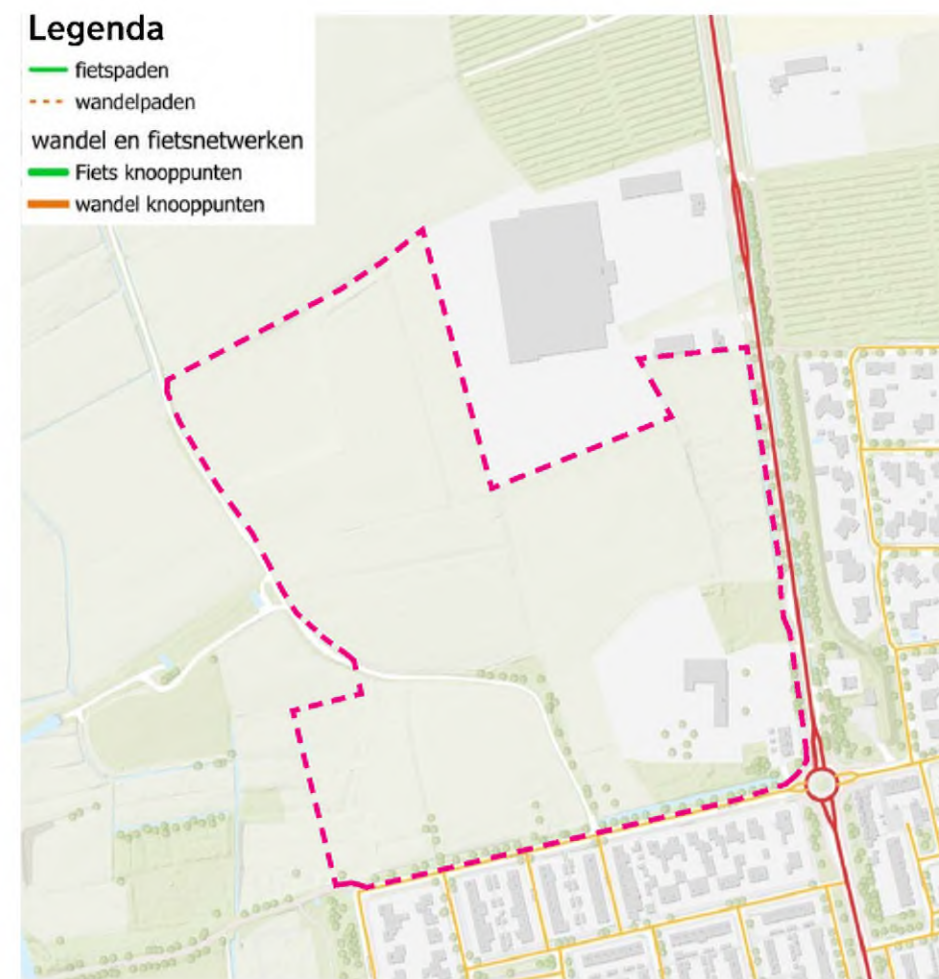
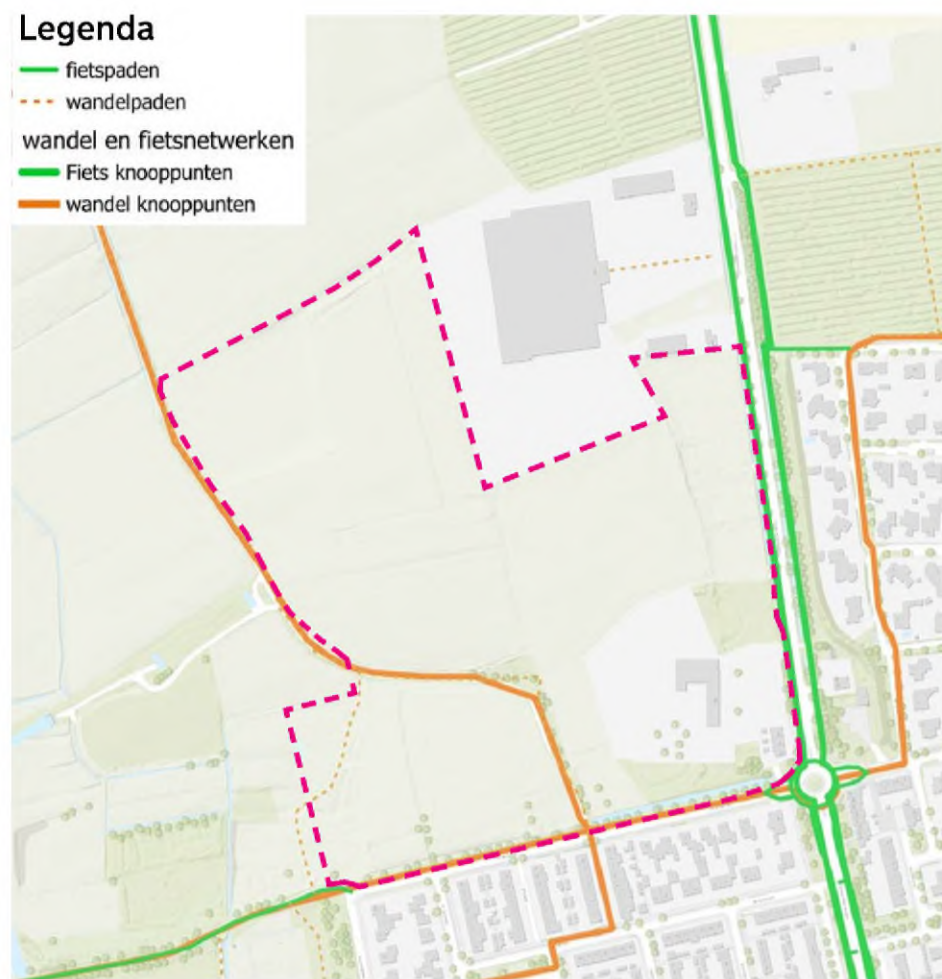
De locatie heeft een groen-blauwe waarde en ligt net buiten beschermde gebieden, zoals Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Hierdoor zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, mits deze zorgvuldig worden afgewogen en geen verstoring veroorzaken in de omgeving. Waterhuishouding speelt hierbij ook een belangrijke rol.

Recreatieve routes

- Een belangrijke route binnen het plangebied is het Molenpad. Dit is een zandpad dat doorloopt tot aan Kasteelboerderij Waalre.
- Buiten het plangebied bevinden zich wandel- en fietspaden, die voornamelijk langs de landwegen zijn gelegen.

Infrastructuur

- Het plangebied is toegankelijk vanaf zowel de Nieuwe Waalreseweg als De Weegbree.
- Langs de Nieuwe Waalreseweg bevinden zich meerdere potentiële entrees.
- Vanaf De Weegbree is het plangebied uitsluitend toegankelijk via een zandpad.



Conclusie:

Het plangebied is goed bereikbaar via de Waalreseweg, waar meerdere potentiële entrees aanwezig zijn, en via De Weegbree, hoewel de toegang daar beperkt is tot een zandpad. Binnen het gebied vormt dit zandpad een belangrijke recreatieve route tot aan de Kasteelboerderij. Buiten het plangebied zorgen wandel- en fietspaden langs de landwegen voor een goede aansluiting op de omliggende recreatieve infrastructuur.

Uit de uitgevoerde planologische quickscan (zie bijlage) volgen enkele belemmeringen en aandachtspunten. Hieronder belangrijkste conclusies ten behoeve van het ruimtelijk kader, zie voor uitgebreide beschrijving de bijlage.

Geluid: er is hinder vanuit het oosten (Nieuw Waalreseweg). Binnen het plangebied wordt langs de oostrand de grenswaarde (60 Lden) en voor een groter deel de standaardwaarde (50 Lden) overschreden. Geluidswerende voorzieningen kunnen deze zone verkleinen (bijvoorbeeld groene bufferzone, geluidswal en/of geluidwerende gevels).

Stikstof: de locatie ligt nabij Natura 2000, wat op dit moment de ontwikkeling belemmert. Onduidelijk is wat de mogelijkheden in de toekomst zijn bij veranderende wetgeving.

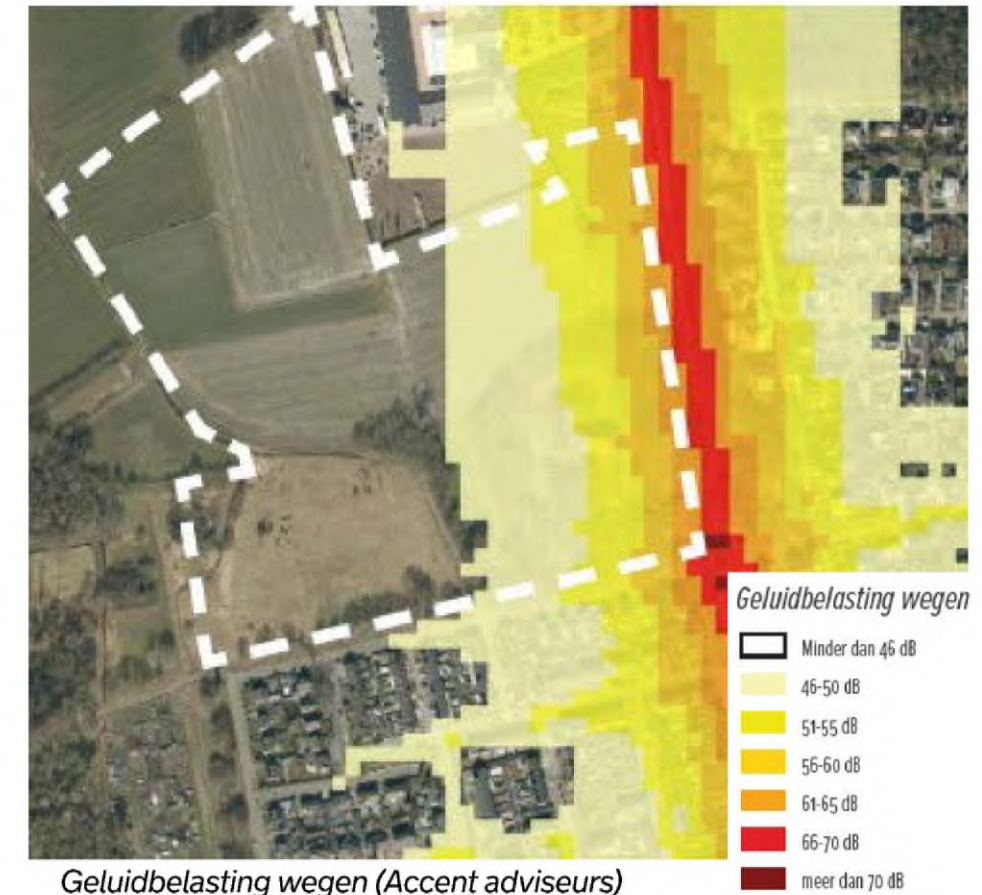
Milieucontouren bedrijvigheid: er zijn drie bedrijven in het gebied met een milieucontour, waarbinnen geen gevoelige functies toegestaan zijn zoals wonen.

Sputzones: agrarische percelen hebben mogelijk spuitzones (50m) indien ze in agrarisch gebruik blijven. Dit levert mogelijk een beperking op voor woningbouw of andere gevoelige functies zoals verblijfsrecreatie.

Externe veiligheid: ten oosten van het plangebied bevindt zich een buisleiding die valt onder PR 10-6 en PR 10-8. Ten zuidoosten is een aardgasstation gelegen. Het is nog onduidelijk welke invloed deze infrastructuur op de toekomstige plannen zal hebben, maar het is belangrijk om hiermee rekening te houden.

Conclusie:

Op milieugebied zijn enkele aandachtspunten, waarvan de meeste inpasbaar zijn. Met name stikstof is een onzekere factor die een ontwikkeling nu in de weg staat. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de buisleiding en het aardgasstation ten oosten van het plangebied.



Sputzone agrarische percelen (Accent adviseurs)



Milieucontouren bedrijven (Accent adviseurs)



Ruimtelijk kader | De Weegbree

- Het gebied vervult op het moment met name een agrarische functie en bestaat grotendeels uit een bolle akker.
- Er zijn grote hoogteverschillen aanwezig, dit komt doordat de bolle akker direct grenst aan het beekdal. Hierdoor zijn er ook steilranden aanwezig.
- Er is een deel van de bolle akker afgegraven, hier is ook een groot hoogteverschil aanwezig.
- Molenpad en het zandpad ten westen van de ruigte worden momenteel gebruikt als wandelpaden. Rondom deze paden zijn waardevolle elementen aanwezig.
- De Nieuw Waalreseweg heeft een hoge geluidsbelasting dat ook uitstraalt richting dit gebied.
- Het gebied ligt niet direct in een waterbergingsgebied maar ligt hier wel vlakbij.
- Ten oosten van het plangebied ligt een buisleiding met een aardgasstation.
- Ten noorden van het plangebied liggen stukken bos die afwisselen met stukken open landschap (vaak agrarisch).
- Grensend aan het gebied ligt Tuincentrum Coppelmans.
- De Bunkerboerderij heeft een hoge historische waarde. Deze ligt volledig ingekaderd door een bosachtige structuur.
- Er zijn een aantal zichtlijnen. Vanaf de Nieuw Waalreseweg is het landschap aanmaal te beleven. Vanaf het Molenpad zijn diverse zichten op en landschap en loopt een zichtlijn richting de Kasteelboerderij.



LEGENDA RUIMTELIJKE KADERKAART

Hoofdweg	Gemengd bos	Buisleiding met aardgasstation	Voorgevels woningen
Lokale weg	Bosjes met dichte onderbegroeiing	Volkstuin	Zichtlijn
Fietspad	Hagen	Geluidshinder boven grenswaarde 60 Lden	Dorpsentree Valkenswaard
Wandelpad	Laanbomen	NNB (NatuurNetwerk Brabant)	.23,1 Hoogtecijfers
Zandpad met wandelfunctie	Groene geluidswal bij wijk Gegraaf	Waterbergingsgebied	Afgegraven vlakte
Zone rondom wandelpaden met hoge landschappelijke waarden	Ruigte		Gemeentegrens
de Dommel	Steilrand		

Kwaliteitskaart | De Weegbree

- Molenpad is een belangrijk wandelpad en historische lijn die richting de Kasteelboerderij loopt. Rondom het Molenpad zijn kenmerkende landschapselementen zoals diverse steilranden en een driehoekig bosje. Het reliëf van de bolle akker is het beste vanaf het Molenpad te beleven.
- Aan De Weegbree is een stuk waardevol ruigte aanwezig ontstaan door een braakliggende kavel.
- Het gebied heeft een directe verbinding met het beekdal van de Dommel.
- In de omgeving van het gebied zijn er twee verbindingroutes aanwezig die over de Dommel heen gaan en dit deel verbinden met Dommelen.
- Er is een afwisselend landschap met stukken bos en stukken open landschap. Het grootschalig open landschap ligt te noorden van het plangebied.
- De Bunkerboerderij vormt een ankerpunt in het gebied en de omgeving. De Kasteelboerderij is dat ook maar buiten het plangebied.



LEGENDA KWALITEITENKAART

— Onverhard wandepad die dwars door het gebied loopt

Zone rondom wandelpaden met hoge landschappelijke waarden

Verbinding tussen plangebied en beekdal van de Dommel

Verbindingsroute door het beekdal

Waardevol stuk natuur in de vorm van ruigte

Afwisseling bos met open landschap

Driehoekig stukje bos van hoge waarde

Groene hoofdroute 'parkway'

★ Ankerpunt - Bunkerboerderij

— Zichtlijnen

Open ruimtes

Model Woonwijk | Weegbree



TOELICHTING

In dit model is een relatief standaard woonwijk onderzocht aansluitend op de Nieuwe Waalreseweg. Een reeks van straten en grondgebonden woningen zijn in diverse ensembles denkbaar. In de wijk is een interne groenstructuur gemaakt waar woningen met achtertuinen aan grenzen. Naar het landschap wordt nadrukkelijk een voorkant gemaakt.

Aansluitende op de woonwijk in het zuiden wordt op een vergelijkbare manier een woonbuurtje geprojecteerd. Het zandpad blijft vrijliggend in het landschap om de cultuurhistorische waarde zoals de steilrand te waarborgen. Bestaande groen is hier, net als in andere modellen ingepast.

Bebouwing vindt plaats op de bolle akker met een harde stedelijke rand. Daarmee is de beleving van de bolle akker minimaal. De woonwijk aan de Weegbree biedt weinig kansen voor landschapsbeleving vanuit de woonwijk. Dit model heeft te weinig kwaliteit en wordt niet verder uitgewerkt.



Model Erven | Weegbree



TOELICHTING

In dit model staan erven centraal. Bebouwing is georganiseerd in kleine eenheden waarbij alle (grondgebonden) woningen zich op een gemeenschappelijk erf richten. Parkeren wordt gemeenschappelijk per erf gebundeld. Elk erf is nadrukkelijk voorzien van erfbeplanting en de private tuinen zijn beperkt. Met erven kan een losse structuur worden gemaakt waarbij het landschap van de bolle akker tussen de erven doorloopt en (enigszins) beleefbaar is. Het ensemble van erven heeft een gemeenschappelijke groene ruimte als ware het een brink. Een van erven ligt naast de woonwijk Weegbree en biedt aan weerszijden zicht op het landschap.

Ook in dit model is het zandpad een zelfstandig landschapselement dat zicht biedt op het landschap en de kasteelboerderij.

Door de kleine maat van de erven en de groen inpassing is dit een kansrijk model. Het wordt verder uitgewerkt om de beleving van de bolle akker te verbeteren.



Model Erven | Weegbree



TOELICHTING

Als variant op het erven model is hier onderzocht om de woningen tussen de bunkerboerderij en het tuincentrum in een bos te leggen. Daarmee zijn ook appartementen mogelijk en kan de erven ensemble nader ontwikkeld worden tot een nieuwe typologie.

Met de opmerkingen op het vorige model is dit een kansrijke variant die wordt uitgewerkt.



Model Hoven | Weegbree



TOELICHTING

Denkbaar is om hoven te maken waarbij grondgebonden woningen aan een doorgaande weg liggen die parkeerplaatsen bundelt. De hoven zijn dan autovrij en liggen tussen groene scheggen op de bolle akker. Overwogen kan worden om de hoven op een maaiveld hoogte te bouwen en daarmee de bolle akkerrand met een steilrand te dramatiseren. Dit is natuurlijk niet het originele bolle akkercomplex en moet daarom goed worden afgewogen.

Aan de Waalreseweg kan een appartementencomplex in een bosstructuur worden ontwikkeld.

Tegen de woonwijk Weegbree is gekozen voor een erf zoals in het vorige model. Denkbaar is dat specifiek van meerwaarde is in sociale zin voor de aangrenzende woonwijk.

Dit model maakt de bolle akker tussen de woningen beleefbaar met groene scheggen. Dat is een belangrijk ingrediënt om bij de uitwerking mee te nemen.



Model Hoven.2 | Weegbree



TOELICHTING

In dit model is een vrijer ensemble getest als variant op de hoven.



CONCEPT ruimtelijke visie | Weegbree



Discussie | Weegbree

