

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e – 5.1.2.e
Verzonden: donderdag 19 februari 2026 14:10
Aan: 5.1.2.e
Onderwerp: RE: Advies gevraagd vanuit wonen op plannen Valkenswaard voor drie stedelijke uitbreidingslocaties (graag vertrouwelijk behandelen)

Hi 5.1.2.e

Zie onder mijn bevindingen en vragen mbt Valkenswaard.

Lage Heide Zuid - Dommelen

In Juno vooralsnog 190 woningen. Indien 350/450 woningen hogere dichtheid of gebied uitgebreid? Daarnaast verzoek om Juno hierop te updaten.

Locatie samen al naar gekeken qua bereikbaarheid en ontsluiting een logische keuze. En aanbreiding stedelijk gebied.

Afweging en vergelijking nog maken met andere uitbreidingslocaties en wat dan de voorkeur heeft?

Uitgangspunten programma sluiten aan bij Woondeal afspraken o.a. 30% sociaal en 2/3^e betaalbaar. Verdere uitwerking dient er nog te komen.

Wat ik mij afvraag wat gebeurt er op oude plek van de school? Dit zal waarschijnlijk een inbreidingslocatie zijn wat zich wellicht leent voor (doelgroep) woningen icm voorzieningen.

Dit past ook bij de vraag en onderzoek naar inbreidingsmogelijkheden en de studie die ze hierna willen doen.

Om uitbreiding te doen nodig om zicht en gevoel te hebben op de inbreidingslocaties.

Weegbree – Valkenswaard

2 locaties en 2 ontwikkelaars. Waar zit de koppeling? Het is wenselijk om de locaties los van elkaar te bezien en te beoordelen. Geen wenselijke koppeling.

1. Weegbree Nieuwe Waalreseweg (Juno 15 woningen)

Is deze locatie wel nodig? Zijn er voldoende en betere andere plekken? Ook in relatie tot het aantal woningen wat op de andere locaties wordt geprogrammeerd.

Valkenswaard heeft ruim voldoende plannen geprogrammeerd (173% waarbij 130% richtinggevende norm is).

Prioritering en keuzes in plannen is gewenst om de best passende afweging te maken. Voor locatie Weegbree geldt dat Hoppenbrouwers ruimtelijk de voorkeur heeft (5.1.2.e ?).

2. Hoppenbrouwers (Juno 55 + 12 woningen) + Lijsterbes (45 woningen) Totaal 112 woningen

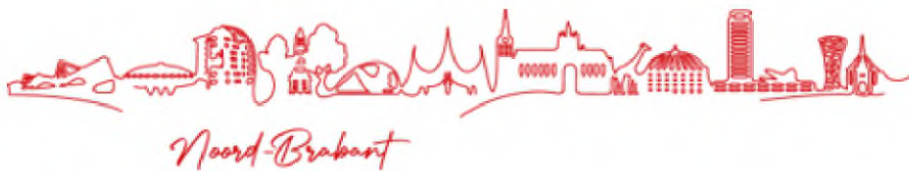
Doelen die gesteld worden wijken wat af van de doelen omgevingsvisie 2040. Ik zie de betaalbaarheid uitgangspunten en 30% sociaal hier niet in terug. Inzicht in programma en doelgroepen zoals al in verslag van 5.1.2.e opgenomen.

Samenvattend lijkt het me wenselijk om een open gesprek te voeren mbt programmering, inbreiding vs uitbreiding en prioritering.

Sowieso goed om dit jaarlijks te doen en samen vooruit te kijken en van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Adviseur Ruimte & Wonen Zuidoost-Brabant, subregio's De Peel, Kempen en A2 |
 Programma Wonen, Werken & Leefomgeving | 5.1.2.e | werkdagen: ma t/m do |



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

Verzonden: maandag 9 februari 2026 10:39

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

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

Beste 5.1.2.e

Jij bent bekend met deze plannen maar ik neem je toch even mee in de brede uitvraag onder alle betrokken vakdisciplines, zou fijn zijn als je er nog even op wilt reageren. 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 wonen.

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 horen wij jouw advies op deze locatie vanuit wonen.

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 wonen 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 |