



Verkennde ontwikkelvisie Gemeente Valkenswaard

DEEL B Afweging en voorwaarden per locatie

6 OKTOBER 2025

DEEL
VER
HOEV

Inhoudsopgave

1.	Locaties Valkenswaard en Dommelen	5
2.	Locaties Borkel en Schaft	19

Colofon

Verkennde ontwikkelvisie Valkenswaard *Deel B - Afweging en voorwaarden per locatie*

opdrachtgever: Gemeente Valkenswaard
datum: 6 oktober 2025
documentnaam: 2445_R001_Valkenswaard deel B
contactpersoon gemeente: 5.1.2.e en 5.1.2.e
auteurs: 5.1.2.e en 5.1.2.e

verhoeven de ruijter ideeën voor stad en land

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

www.verhoevenderuijter.nl

Leeswijzer

De verkennde ontwikkelvisie bestaat uit drie delen:

- Deel A Samenvatting en conclusie
- Deel B Afweging en voorwaarden per locatie
- Deel C Gebiedsanalyse (achtergronddocument)

Leeswijzer

Drie documenten

De “Verkenkende ontwikkelvisie Valkenswaard” is uiteindelijk uitgewerkt in 3 document-delen:

- Deel A beschrijft de aanleiding en uitgangspunten van de studie met een samenvatting en conclusies van de verkenning per kern.
- Deel B betreft een overzicht van de afweegbare locaties met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.
- Deel C betreft de uitgebreide gebiedsanalyse per kern/dorpsrand, waarop de gemaakte keuzes gebaseerd zijn. Dit deel kan gezien worden als achtergronddocument en verdiepende toelichting die geraadpleegd kan worden bij het uitwerken van de locaties.

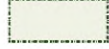
Leeswijzer deel B:

Dit document, Deel B bestaat uit twee hoofdstukken:

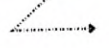
- Hoofdstuk 1 bevat de afweegbare ontwikkellocaties van Valkenswaard en Dommelen met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.
- Hoofdstuk 2 bevat de afweegbare locaties van Borkel en Schaft met daarbij per locatie en beschrijving van de afwegingscriteria en de voorwaarden voor ontwikkeling.

Legenda Verkennde Ontwikkelvisie

Huidige situatie

-  Dorpsrand (grens stedelijk gebied)
-  (Hoofd)wegenstructuur
-  Recreatieve routes en zandpaden
-  Historische opbouw dorp
-  Centrum met voorzieningen
-  Onderwijsvoorzieningen
-  Zorgvoorziening
-  Sportvoorziening
-  Nieuwe ontwikkelingen (in planvorming of uitvoering)
-  Bedrijven/bedrijventerrein
-  Groene plek/parkje
-  Erven in het buitengebied
-  houtwal/bomenrij
-  Lanen
-  Bos / bosschage
-  Watergang
-  Geurcontour veehouderij (achtergrondbelasting)
-  Landschapstype: beekdal / jonge heide-ontginning / oude akkers

Analyse en visiekaarten

-  Fraaie cultuurhistorische linten en buurtschappen
-  Landschappelijke inpassing ontbreekt
-  Dorpsentree
-  Waardevolle zichten
-  Toevoegen landschapselementen
-  Groene verbindingen
-  Nieuwe recreatieve routes
-  Water vasthouden / vernatten

Ontwikkelmogelijkheden

-  Zoeklocatie grootschalige woonontwikkeling
-  Zoeklocatie enkel mogelijk na/in afweging met andere locatie
-  Kleinschalige woonontwikkeling
-  Transformatie van een bedrijfserf
-  Zoekgebied intensieve/grootschalige leisure
-  Zoekgebied extensieve/kleinschalige leisure
-  Zoekgebied leisure enkel mogelijk na/in afweging met andere locatie
-  Zoeklocatie werklandschap

1. Valkenswaard en Dommelen

Overzicht afweegbare locaties

Hieronder de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling op volgorde per dorpsrand. Op de volgende pagina's wordt per locatie specifiek ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en voorwaarden voor ontwikkeling.

Woningbouw

- A. Lage Heide-zuid
- B. Gebied Kromstraat
- C. Randweg-zuid
- D. De Stad/Zandbergstraat
- E. Leenderweg / Sparrenlaan (Phifrons)
- F. Sportpark de Valk
- G. Hoppenbrouwers
- H. Weegbree
- I. Dorpsakker Dommelen

Werken

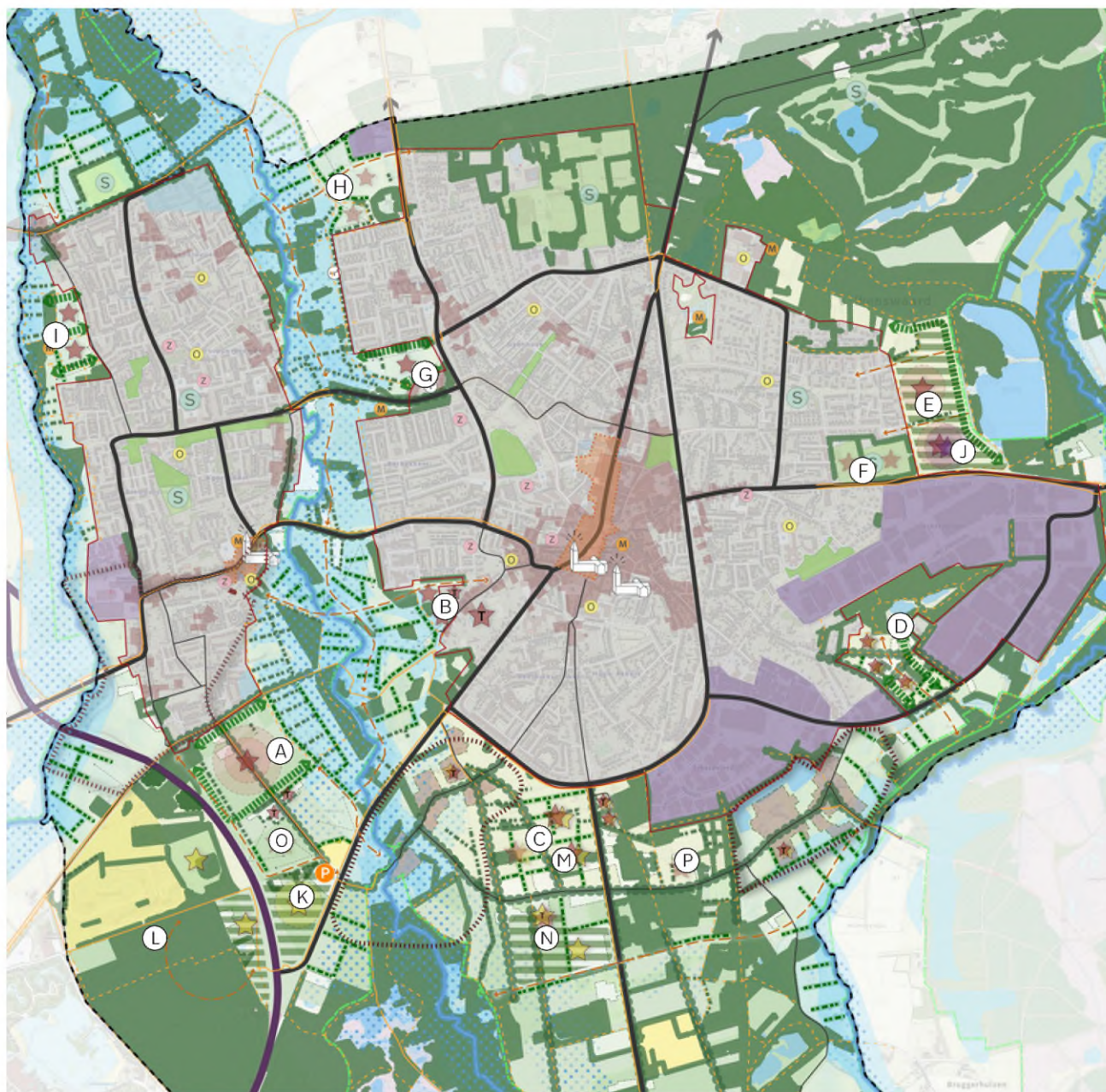
- J. Leenderweg / Sparrenlaan

Leisure

- K. Knoop Venbergseweg
- L. Omgeving Aardbrandse Heide
- M. Randweg-zuid
- N. Hoeve-zuid

Locaties nadere afweging leisure/wonen

- O. Bufferzone Venbergseweg
- P. De Sil-De Kelder



Dommelen | Afwegingen locatie A. Lage Heide-zuid

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling is mogelijk, gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (grootschalige openheid en weinig beplanting).
- De locatie grenst direct aan de beekdalnatuur van de Dommel. Woonontwikkeling dat samengaat met robuuste landschapsbouw beperkt negatieve impact.
- Een deel van het gebied kent hoge grondwaterstanden en is geduid als regionale waterberging. Dit bepaalt de ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw.
- De EVZ aan de zuidkant van Dommelen komt door de ontwikkeling binnen de bebouwde kom te liggen. Deze moet behouden en robuust versterkt worden. De vrijliggende fietsroute blijft hierin behouden.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

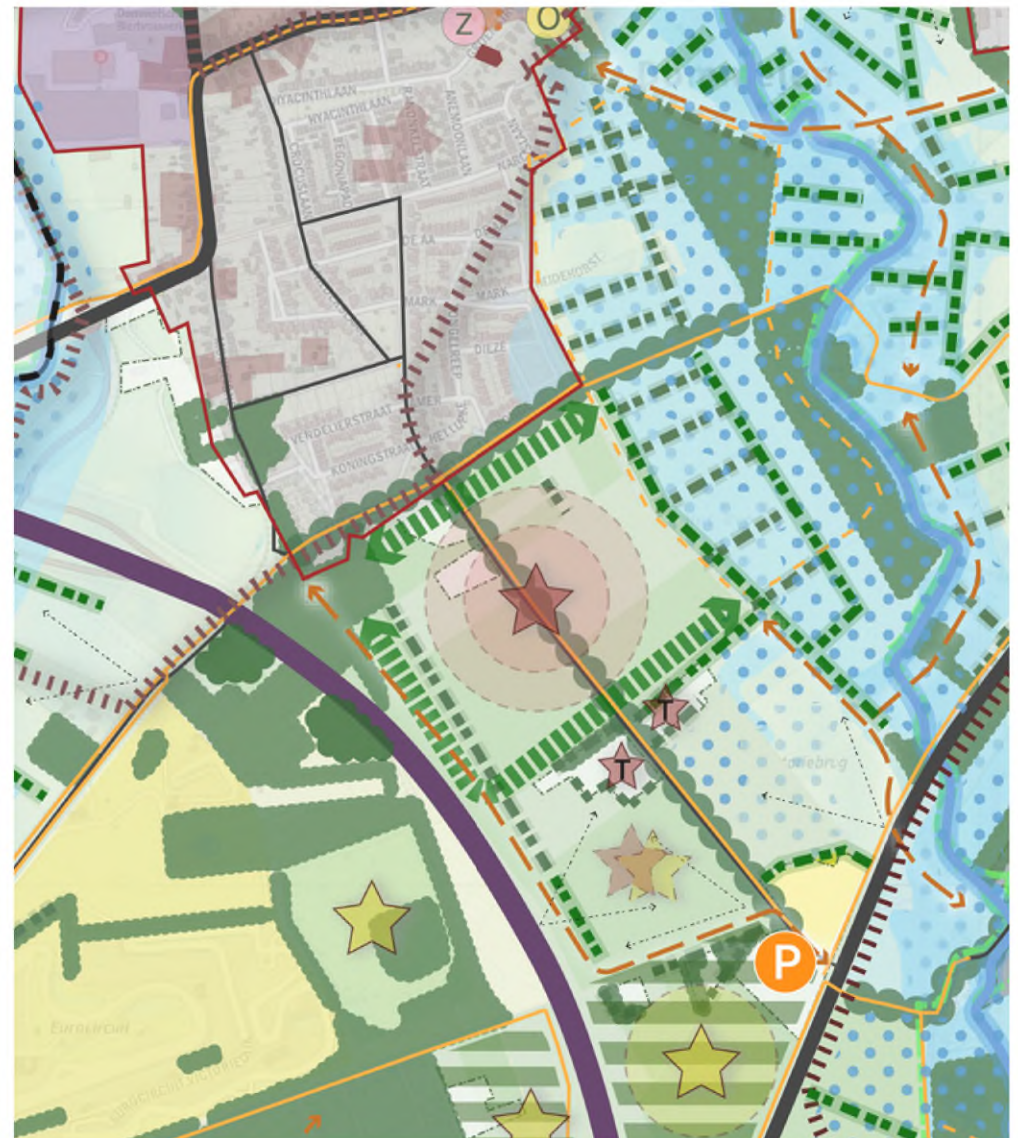
- Het gebied sluit direct aan op de meest recente woonontwikkeling van Dommelen.
- De Venbergseweg vormt een goede ontsluiting voor het huidige gebied; wel is nader onderzoek nodig om bij uitbreiding (woningbouw, recreatie) verkeersproblematiek in het dorp te voorkomen. Dit betreft ook een veilige fietsverbinding.
- Via de Luikerweg is er ook een goede aansluiting op de omgeving, maar deze is momenteel al een knelpunt en dient bij een ontwikkeling aangepast te worden.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Door de woonontwikkeling te omranden met een robuust landschappelijk raamwerk van bossingels en landschapselementen kan de ruimtelijke kwaliteit en inpassing van de N69 versterkt worden. Onderdeel van dit raamwerk is het verbreden van de bestaande EVZ. Het raamwerk versterkt de ecologische verbinding tussen het Dommeldal en de bossen rond het Eurocircuit en kan eveneens dienen als recreatief uitloopgebied voor het dorp.
- Het toevoegen van een basisschool met maatschappelijke voorzieningen (zoals BSO/ Kinderdagverblijf) biedt meerwaarde voor zowel nieuwe als bestaande woonwijk.
- Het gedeelte ten zuidwesten van de locatie biedt mogelijk ook een alternatieve locatie voor het sportpark.

Voorwaarden ontwikkeling

Ontwikkeling vraagt om goede landschappelijke inbedding, waarbij aan de westzijde (N69) een robuuste inpassing met waarschijnlijk geluidswerende voorziening nodig is.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Locatie ligt aan de Kromstraat: een van de oude bebouwingslinten van Valkenswaard.
- Het lint heeft een vrij landelijke uitstraling: een nieuwe ontwikkeling moet passend zijn binnen dit karakter.
- In het gebied zijn diverse volwassen groenopstanden: deze dienen behouden te blijven bij een nieuwe ontwikkeling.
- De zandweg Goorkes heeft een fraai landelijk karakter aan het beekdal: hier dient zorgvuldig mee om gegaan te worden.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

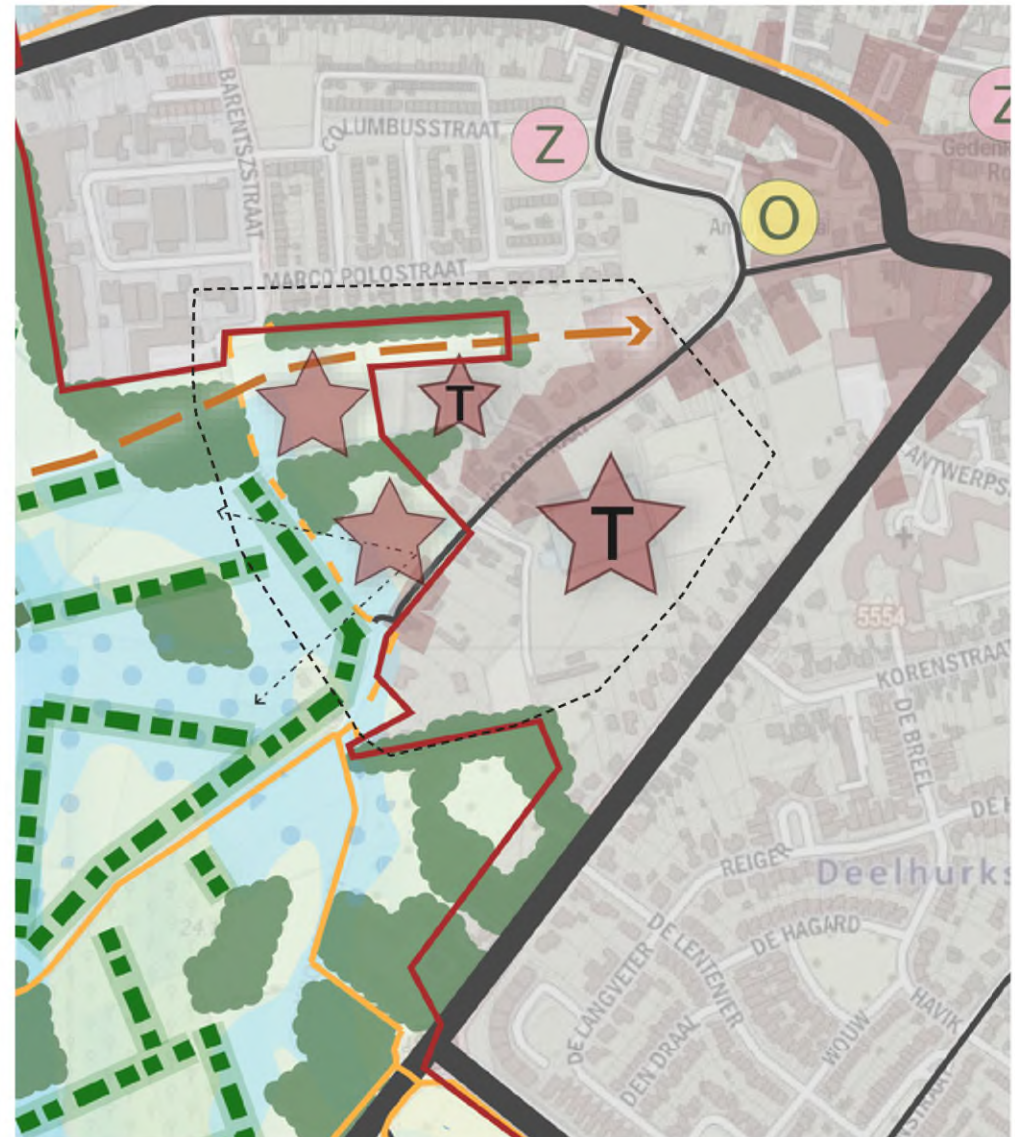
- Het gebied ligt zeer centraal en dicht bij de voorzieningen. Dit biedt kansen voor maatschappelijke doelgroepen zoals senioren en zorg.
- De Kromstraat is onderdeel van de fietsroute Markt - De Kaatse Bossen - Dommelen en daarmee ook voor langzaamverkeer goed ontsloten. De Kromstraat kan om dit te versterken heringericht worden als fietsstraat, mits het lint omgevormd wordt naar een woonomgeving.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een integrale ontwikkeling van het gebied biedt kansen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door de detonerende gedeeltes (ontbrekende bomen, bedrijfsbebouwing etc) beter bij het landelijke karakter te laten sluiten.

Voorwaarden ontwikkeling

Ontwikkeling is alleen mogelijk vanuit een totaalvisie voor het gehele gebied, waarin het karakter van het lint wordt bewaakt en versterkt en de waardevolle groenopstanden in het gebied worden ingepast. Vanuit deze totaalvisie kunnen de verschillende deelgebieden vervolgens gefaseerd ontwikkeld worden.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het naastgelegen buurtschap Deelshurk heeft wel landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waardoor enkel een ontwikkeling op afstand van dit buurtschap mogelijk is.
- De waardevolle zandpaden en landschapselementen dienen te worden behouden bij een ontwikkeling.
- De westzijde van het gebied is geduid als stiltegebied, wat mogelijk beperkingen oplevert voor een ontwikkeling. Dit dient nader uitgezocht te worden.
- Ten zuiden van de locatie is een veehouderij aanwezig met geurcontour.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk op de N396 via de Maastrichterweg.
- Via de Molenstraat en Maastrichterweg zijn snelle (langzaamverkeer) verbindingen aanwezig naar het centrum en de voorzieningen van Valkenswaard.
- De N396 vormt een fysieke barrière tussen de kern en het plangebied, de kern is hier naar binnen gekeerd. Goede veilige oversteken zijn randvoorwaardelijk.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Door het gebied te ontwikkelen als verweingsgebied met een goede balans tussen landschapontwikkeling en wonen/leisure kan het gebied een verbindende rol spelen tussen het dorp en buitengebied en dienen als uitloopgebied voor het dorp.
- Een ontwikkeling gaat samen met landschapontwikkeling waardoor de natuurwaarden worden versterkt.
- Door in te zetten op infiltratie van het hemelwater draagt het gebied bij aan de waterdoelen voor het Dommeldal.

Voorwaarden ontwikkeling

Een ontwikkeling is enkel voorstelbaar als integraal gebiedsconcept, waarbij de landschappelijke waarden en cultuurhistorische aanknopingspunten leidend zijn voor de woonontwikkeling. Door het oude kleinschalige landschap te herintroduceren als leidraad ontstaat de kans voor een bijzonder woonconcept in het landschap die een brug slaat tussen de kern en de bijzondere natuurwaarden van de omgeving. Een traditionele woonwijk is op deze locatie niet voorstelbaar.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Bodem en water: gebied ligt op een hoge kop (beleid waterschap) en heeft lage grondwaterstanden, wat in basis een goede locatie is voor ontwikkeling.
- In het gebied zijn enkele gebieden onderdeel van het NNB, waarbij met name het gebied rond het Schaapsloopven hoge natuurwaarden heeft. Deze gebieden dienen behouden te blijven en met elkaar verbonden te worden voor een goede werking.
- Het gebied is belangrijk voor werknemers en bewoners die er dagelijks wandelen.
- Andere gebieden hebben groenblauwe waarden; deze dienen als verbindende zone tussen de NNB-percelen. In dit gedeelte dienen de groenopstanden behouden te blijven en versterkt te worden, zodat deze verbinding behouden blijft.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Aan meerdere zijden grenst het gebied direct aan bedrijfspercelen, die niet overal even goed ingepast zijn. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing. De bedrijven hebben milieucontouren die voor delen van het gebied beperkend zijn.
- Locatie is te ontsluiten via de Zeelberg, een extra aansluiting op de N396 is onwenselijk.
- Rondom het gebied zijn natuurpercelen, die ook recreatieve waarden hebben als wandelgebied.
- Ten zuiden van de N396 ligt het beekdal van de Tongelreep en het Leenderbos, een Natura 2000-gebied met zowel hoge natuur- als recreatieve waarden.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een landschappelijk raamwerk kan de ecologische en landschapswaarden van het gebied versterken en de verschillende natuurgebieden met elkaar verbinden.
- Recreatieve functies kunnen een bijdrage leveren aan de omgeving voor zowel omwonenden als werknemers van het bedrijventerrein.
- Gezien het huidige gebruik, kansen voor een combinatie met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik zoals moestuinen of kleine dierenweiden.

Voorwaarden ontwikkeling

Een woonontwikkeling is enkel voorstelbaar in een samenhangend, integraal gebiedsperspectief. Behoud en versterken van de NNB-percelen een basisvoorwaarde. Het gebied als multifunctioneel landschapspark, dat een recreatieve en ecologische verbinding vormt tussen de omliggende natuurgebieden, met daarin kleinschalig wonen. Gebruikers en omwonenden dienen tijdig betrokken te worden, gezien de huidige betekenis van het gebied voor hen.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling is mogelijk gezien de beperkte landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden (grootschalige openheid).
- Het naastgelegen landschap met visvijvers en beekdal van de Tongelreep heeft hoge natuurwaarden, hoge waterstanden en is geduid als Natura 2000. Hier dient zorgvuldig op aangesloten te worden. Nader onderzoek naar de beperkingen voor woningbouw is nodig.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk op de Leenderweg, die daarvoor wel mogelijk aangepast moet worden.
- De aangrenzende wijk ligt met achterkanten en woonhofjes aan het gebied, hier zijn recreatieve/langzaamverkeers verbindingen wenselijk, maar geen autoverkeer.
- De Leenderweg vormt een belangrijke uitvalsweg, met daaraan grote bedrijfspercelen. Een invulling voor bedrijvigheid aan de Leenderweg kan hierbij aansluiten.
- Het aangrenzende sportpark is omzoomd met opgaand groen en vanaf de westzijde ontsloten, heeft hierdoor geen directe verbinding met het plangebied.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Met de ontwikkeling van het gebied kan de gewenste recreatieve verbinding tussen de bestaande woonwijk en het natuurgebied worden gemaakt.
- Indien de woonontwikkeling samen gaat met landschapsontwikkeling en hydrologisch herstel versterkt dit de natuurwaarden van het gebied. Het saneren van de veehouderij kan bijdragen aan de natuurdoelen van het Natura 2000 gebied Leenderbos.

Voorwaarden ontwikkeling

Een ontwikkeling is enkel voorstelbaar als integrale ontwikkeling van natuur en woon- of werkfunctie, waarbij bij de bijzondere ligging direct aan hoogwaardige (natte) natuur leidend is voor de (on-)mogelijkheden. De kans om de hydrologische situatie te verbeteren voor naastgelegen natuur dient dan te worden aangegrepen. De locatie zich voor een bijzonder natuurinclusief concept, met een groene natuurlijke overgang naar het Natura-2000 gebied. Aandachtspunt is de open vuilwaterberging ten noorden van het gebied.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Het sportpark vormt een met opgaand groen omgeven eiland tussen de verschillende omliggende gebieden (bedrijventerrein en woonwijk).
- Het naastgelegen perceel is nu in agrarisch gebruik, maar ook in beeld voor ontwikkeling (zie locatie E).
- Het sportpark vervult een sociaal-maatschappelijke functie voor de omgeving.
- Het gebied is in beeld voor een nieuw stroomverdeelstation, deze biedt mogelijk beperkingen (hindercontour)

2. Aansluiting op de kern en omgeving

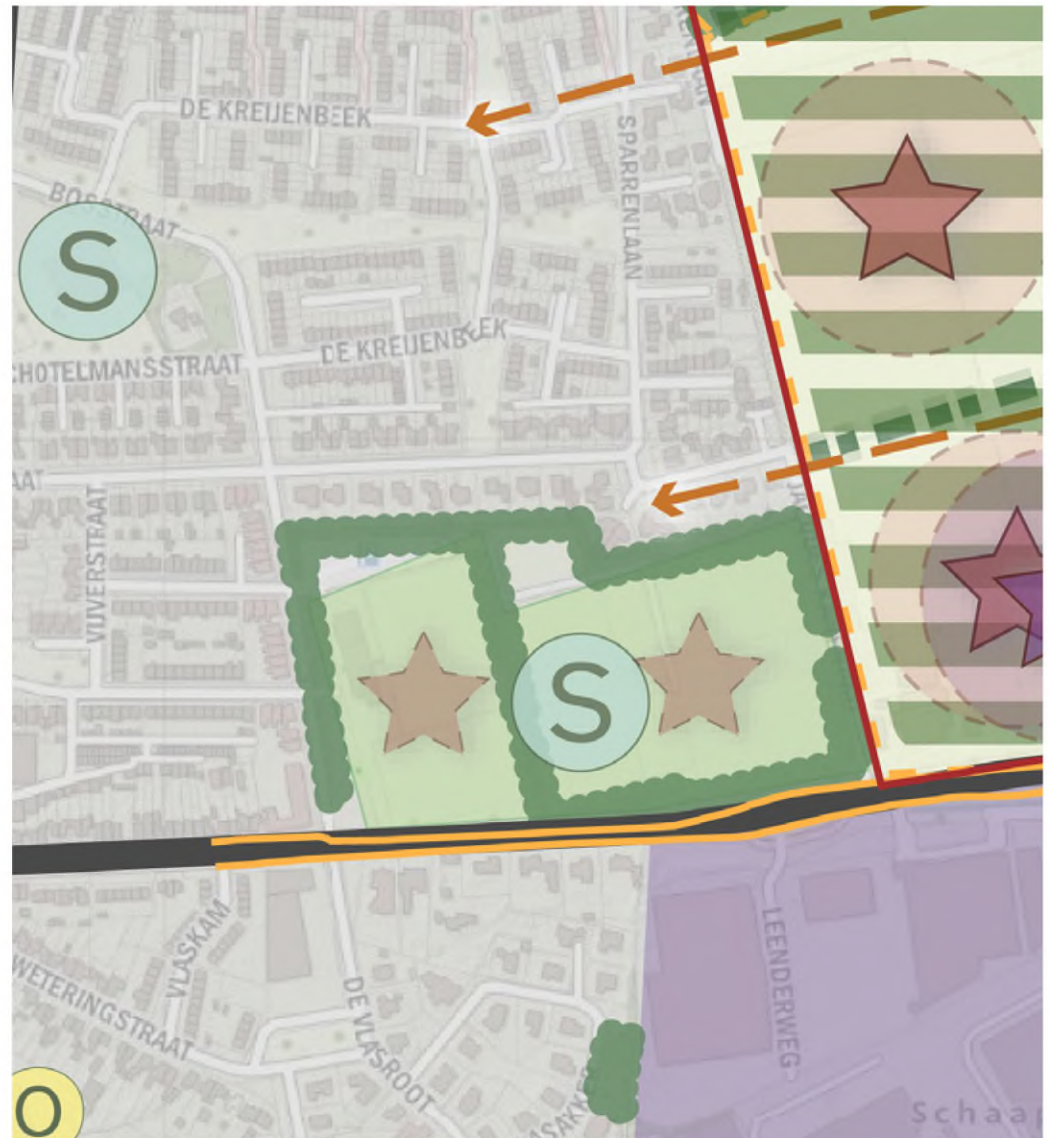
- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk op de Leenderweg, met name de ovatonde biedt een goede directe ontsluitingsmogelijkheid. De Bosstraat aan de westzijde is minder geschikt door de beperkte capaciteit.
- De woonwijk ligt deels met voorkanten (westzijde, Bosstraat) en deels met achterkanten/tuinen (noordzijde, Valkenierstraat/Sparrenlaan) aan het sportpark.
- De Leenderweg vormt een belangrijke uitvalsweg, met daaraan grote bedrijfspercelen. Een invulling voor bedrijvigheid aan de Leenderweg kan hierbij aansluiten.
- Het opgaande groen rondom de locatie biedt een goede basis voor een landschappelijke inbedding van een nieuwe ontwikkeling.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Met de ontwikkeling van het gebied kan de recreatieve verbinding tussen de bestaande woonwijk en het natuurgebied als uitloopgebied versterkt worden.

Voorwaarden ontwikkeling

Een ontwikkeling kan enkel plaatsvinden indien het sportpark naar elders in Valkenswaard wordt verplaatst, of bijvoorbeeld op naastliggend agrarisch perceel. Dan kan binnen de bestaande groenomranding een nieuwe ontwikkeling plaatsvinden, die ontsloten wordt vanaf de ovonde Leenderweg. Een koppeling met de naastgelegen locatie E is wenselijk. De groene omranding dient als kwaliteit en dient duurzaam behouden en ecologisch versterkt te worden.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie betreft een agrarisch perceel (akker) dat beperkte kwaliteiten heeft. Door de maïsteelt is de zichtrelatie in de zomer minder aanwezig dan de rest van het jaar.
- De akker is omzoomd met volwassen groenopstanden, deze bieden goede potentie voor een goede landschappelijke inbedding. De akker zelf heeft weinig natuurwaarde, een natuurinclusieve ontwikkeling kan deze mogelijk versterken.
- Het gebied heeft zowel groenblauwe als cultuurhistorische waarden. Aan de zuidzijde is de weg Hoppenbrouwers een relict van een oude lintstructuur. Met een ontwikkeling kunnen de oude structuren dienen als inspiratie en hersteld worden.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

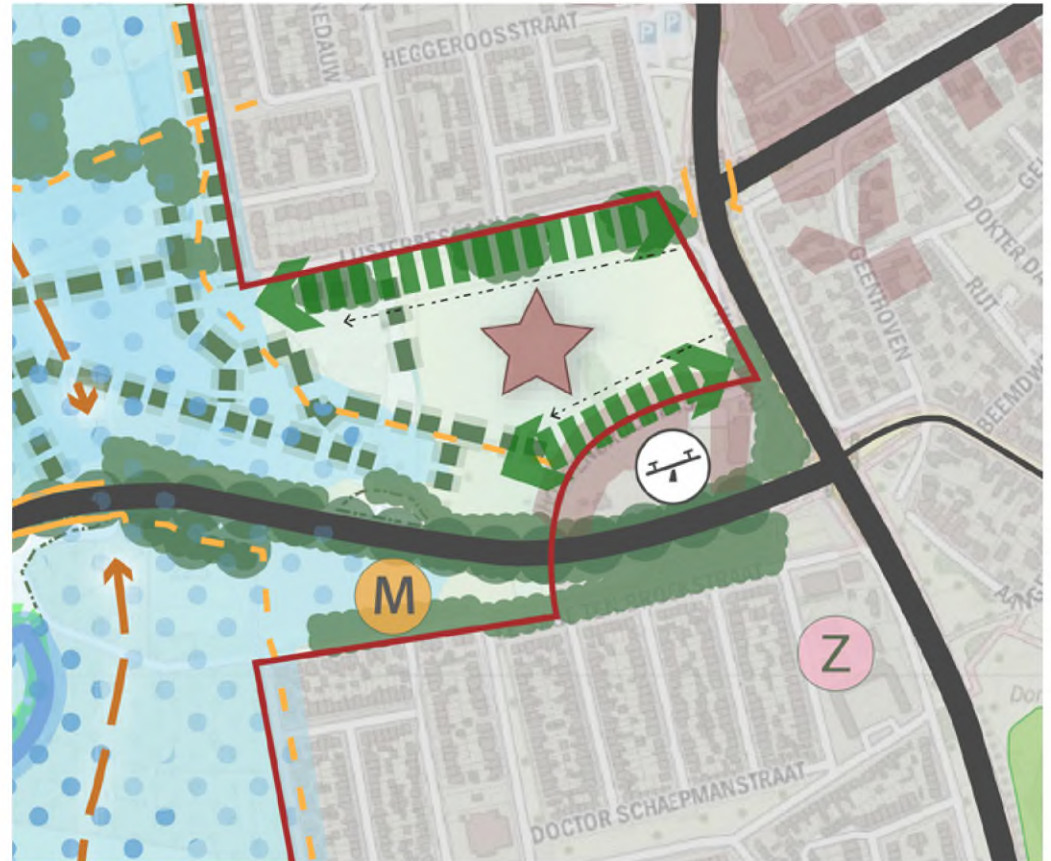
- Via de Lijsterbeslaan is een goede ontsluiting mogelijk, de Waterlaat en Hoppenbrouwers zijn smal en niet geschikt voor meer autoverkeer.
- In de directe omgeving zijn veel voorzieningen zoals winkels, scholen en speeltuin.
- Aan de westzijde grenst het gebied aan het beekdal van de Dommel, met diverse struinpaden en natuur.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Met de ontwikkeling van het gebied kan de recreatieve verbinding tussen de bestaande woonwijken en het beekdal als uitloopgebied versterkt worden.
- Indien de woonontwikkeling samengaat met landschapsontwikkeling versterkt dit de natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied.
- Een ontwikkeling kan de rommelige uitstraling van de Hoppenbrouwers verbeteren.

Voorwaarden ontwikkeling

Een ontwikkeling is gezien de groenblauwe en cultuurhistorische waarden van het gebied enkel voorstelbaar in samenhang met het versterken van de natuur, water en cultuurhistorie in het gebied. Een woonontwikkeling dient aan de noord- en zuidzijde omzoomd te worden met een stevige groenstructuur die ook ruimte biedt aan een recreatieve route, zodat de 'landschappelijke inrikker' in stand blijft.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Bodem en water: gebied ligt op een hoge kop (beleid waterschap) en heeft lage grondwaterstanden, wat in basis een goede locatie is voor woningbouw.
- Het gebied heeft zowel groenblauwe als cultuurhistorische waarden dat een zorgvuldige afweging behoeft. Een nieuwe ontwikkeling kan afbreuk doen aan deze waarden en vraagt om een zorgvuldige afweging, maar indien relatief kleinschalig ook ingepast worden.
- Vanaf de bestaande woonwijk (De Weegbree) is een fraaie zichtrelatie met het omliggende landschap, een nieuwe woonontwikkeling kan deze teniet doen.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is directe verkeersafwikkeling mogelijk op de Nieuwe Waalreseweg of Weegbree.
- Door het gebied loopt een oude landweg die gebruikt wordt als wandelroute.
- Ten westen van het gebied is een fietspad naar Dommelen door het beekdal.
- Ten oosten grenst het gebied aan een recreatief bosgebied met diverse sportvoorzieningen. Ook een winkelcentrum is op loopafstand.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De bunkerboerderij (rijksmonument) is in beeld voor andere functies en kan een bijzondere plek vormen binnen het gebied indien goed verbonden.
- Een nieuwe route door het gebied kan het bosgebied en beekdal recreatief met elkaar verbinden, zodat de mogelijkheden voor een ommetje versterkt worden.
- Een ontwikkeling in balans met de natuur en cultuurhistorische waarden kan de bijzondere elementen in het gebied in ere herstellen.
- Het versterken van het aangrenzende beekdal met landschapselementen kan een koppelkans zijn bij een ontwikkeling.

Afweging

Een ontwikkeling is dan enkel voorstelbaar in een samenhangende gebiedsontwikkeling, waarbij de cultuurhistorische en groenblauwe waarden van het gebied leidend zijn voor de mogelijkheden van ontwikkeling. Met name voor de cultuurhistorische waarden van de bolle akker en openheid van het akkercomplex dient nader te worden beoordeeld en afgewogen hoe dit samen kan gaan met een ontwikkeling van het gebied. Daarnaast liggen er kansen voor behoud en herstel van cultuurhistorische elementen zoals de bunkerboerderij, zandpaden en steilranden.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Bodem en water: het gebied ligt op een hoge kop/overgang naar flank (beleid waterschap), wat in basis een goede locatie is voor woningbouw.
- Het gebied is geduid met groenblauwe waarden in de omgevingsverordening, waardoor een ontwikkeling altijd in balans moet zijn met natuur- en waterdoelen.
- De locatie is nu een open agrarisch perceel tussen de dorpsrand en recente natuurontwikkeling, met weinig landschappelijke waarden. De zichtrelatie tussen de huidige dorpsrand en het beekdal is wel waardevol en dient behouden te blijven.
- Aan de zuidzijde is een gebiedje met een bos, speeltuin en crossbaan. Deze heeft gemeenschapswaarde en dient ingepast te worden.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

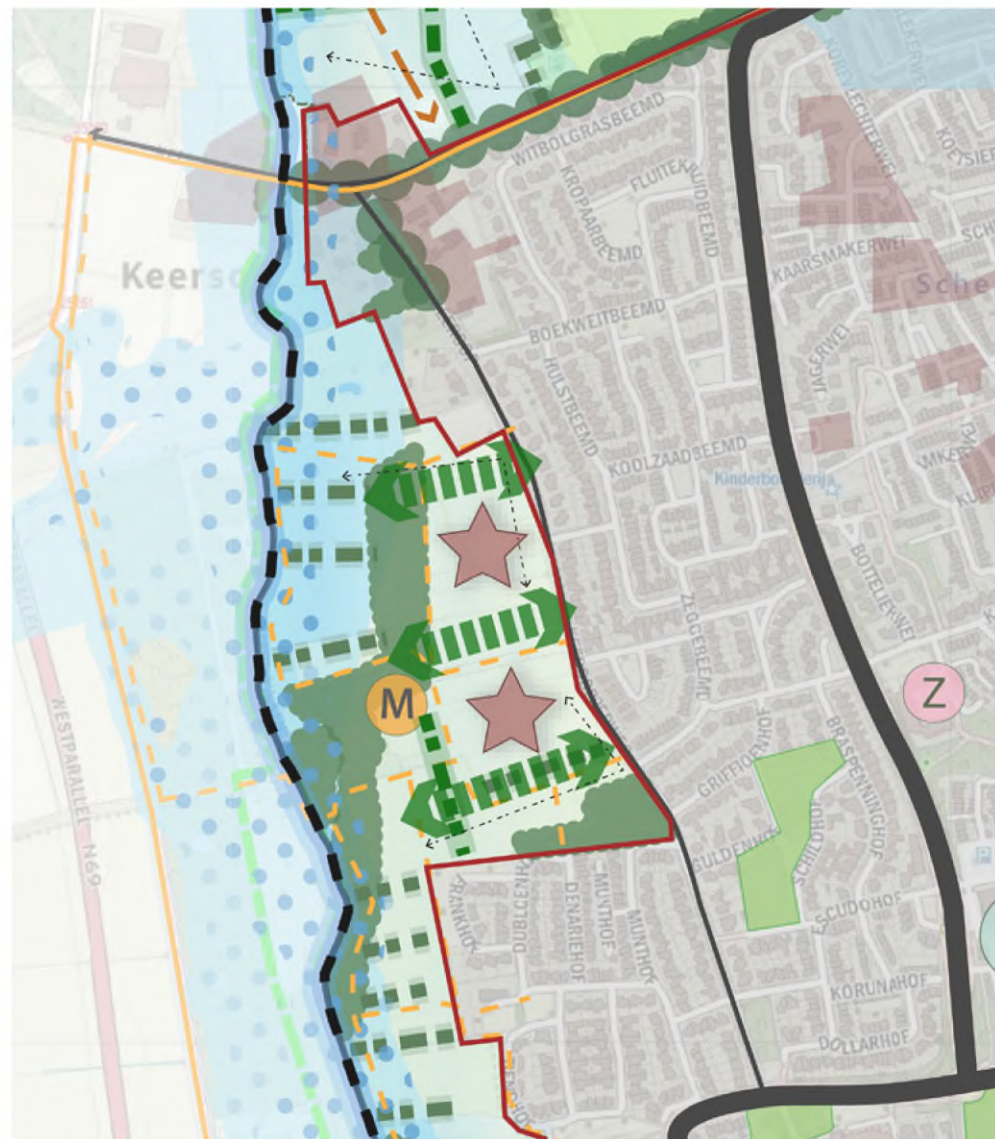
- De locatie is direct te ontsluiten vanaf de Keersop/Keersopperweg, dit zijn echter wel smalle wegen waardoor nader onderzoek noodzakelijk is.
- Ten westen van de locatie is een volkstuinencomplex en bloemenveld.
- Over de akker lopen meerdere (struin-)paden, deze dienen behouden te blijven.
- Ten westen van de locatie is recent het beekdal heringericht met oa recreatieve routes en landschapselementen. Deze dienen verbonden te worden met een ontwikkeling.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een ontwikkeling met een goede balans tussen woningbouw en landschapsontwikkeling kan de ecologische- en landschapswaarde van het gebied versterken. Waterberging kan hierin eveneens een plek krijgen.
- De locatie biedt mogelijkheden voor een combinatie met kleinschalig, natuurinclusief agrarisch gebruik zoals moestuinen.

Voorwaarden ontwikkeling

Gezien de groenblauwe waarden dient een ontwikkeling altijd bij te dragen aan de natuur- en waterdoelen. Bij de ontwikkeling van het gebied dienen de (zicht-)relatie met het beekdal en de struinroutes behouden te blijven: dit vormt een robuust landschappelijk raamwerk waarin ook landschap en waterberging een plek krijgen. Daarbinnen is ruimte voor woningbouw. De locatie is daarnaast ook geschikt voor een eventuele verplaatsing van het sportpark, hier dient een strategische afweging voor gemaakt te worden in het traject omgevingsvisie.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling aan de zuidzijde van de Victoriedijk is mogelijk gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden (openheid en weinig beplanting).
- Ten noorden van de Victoriedijk zijn het landelijk karakter, gronden voor weidegang en vrije zichten vanuit de N69 over het landelijk gebied een belangrijke kwaliteit. Een recreatieve ontwikkeling kan deze te niet doen.
- Het gebied kent voldoende hoog en droog, echter kent lokaal vrij hoge grondwaterstanden. Een nadere studie dient de (on-)mogelijkheden en randvoorwaarden in beeld te brengen.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Het gebied ligt op een belangrijke recreatieve fietsroute tussen Dommelen, de Molenstraat en de Malpie. Dit biedt kansen voor een goede recreatieve verankering.
- Het gebied is via de Luikerweg voor autoverkeer goed bereikbaar. De aansluiting met de Venbergseweg kent reeds capaciteitsproblemen.
- Er ligt een doorgaande buslijn, maar de huidige bushalte ligt op afstand van de knoop.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De locatie is onderdeel van de entree van Valkenswaard/leisurezone vanaf de N69. Er ligt de kans een representatieve entree te ontwikkelen die de landschappelijke kwaliteiten van Valkenswaard weerspiegelt.
- Door de locatie (mede) in te vullen als poort-/knoopfunctie voor recreanten biedt het kansen om de (verkeers-)druk op de kwetsbare omgeving te verminderen. Hiervan kunnen ook de nieuwe leisureontwikkelingen profiteren.
- Door het nu kale landschap te ontwikkelen met bos kan de natuurwaarde versterkt worden en kan een ecologische verbinding tussen de bosgebieden ontstaan.

Voorwaarden ontwikkeling

Ontwikkeling is enkel voorstelbaar in samenhang met bosontwikkeling en de realisatie van een (natuur-)poort met parkeerfunctie. Het kruispunt Venbergseweg/Luikerweg speelt hierbij een verbindende rol. De stippelster is in basis een landschappelijke buffer en is enkel afweegbaar voor ontwikkeling indien op andere locaties onvoldoende ruimte is voor leisureontwikkeling, hier is enkel extensieve leisure voorstelbaar.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een groot deel van het gebied heeft NNB-status. In basis is ontwikkeling in NNB niet mogelijk. Een ontwikkeling mag geen negatieve impact hebben op de natuurwaarde.
- Andere delen liggend in groenblauwe waarden, waarbij een ontwikkeling een ontwerpogave is in samenhang met versterking van deze waarden.
- Het noordelijke gedeelte rond het Eurocircuit is op sommige plekken rommelig. Een ontwikkeling van het gebied kan de ruimtelijke kwaliteit hier verbeteren.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Het gebied ligt op afstand van Dommelen, de N69 vormt een harde barrière.
- Aan de westzijde grenst het gebied aan een recreatiegebied met o.a. skihal en vakantiepark.
- Het noordelijke deel is al recreatief in gebruik als o.a. Eurocircuit en wielervedbaan. Deze activiteiten blijven in basis bestaan en kunnen beperkend zijn voor andere activiteiten.
- Via een fietstunnel is het gebied per fiets/voet wel snel te bereiken vanuit Dommelen.
- De ontsluiting van het gebied is momenteel enkel via kleine wegen, terwijl het gebied direct aan de N69 grenst. Bij ontwikkelingen die veel autoverkeer aantrekken dient de ontsluiting nader bestudeerd te worden. De Victoriedijk mag daarvoor niet gebruikt worden.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De huidige invulling van het gebied heeft nauwelijks relatie met het aangrenzende bos- en recreatiegebied. Een (her-)ontwikkeling biedt kansen om het gebied als geheel te versterken, waarbij de NNB-bospercelen zowel qua beleving als natuurwaarde verbeterd worden en daarmee een functie krijgen binnen het gebied.
- Door het afdekken van de voorm. stortplaats biedt deze kansen voor herontwikkeling.

Voorwaarden ontwikkeling

Ontwikkeling vraagt om een totaalvisie op het gebied, waarin de ontwikkeling van een leisurelandschap centraal staat. Bestaande voorzieningen/functionaliteiten, eigenaren en bewoners in het gebied dienen daarbij betrokken te worden. Binnen dit raamwerk kunnen diverse ontwikkelingen in samenhang (her-)ontwikkeld worden. Gezien de ligging in groenblauwe waarden dient dit samen te gaan met versterking van natuur en landschap. Het naastgelegen bosgebied met NNB-status kan dienen als uitloopgebied, bijvoorbeeld met een belevenisroute, natuurontdekkpad, natuurspeelplaats of uitkijktoren.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling zou mogelijk zijn gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In het gebied liggen meerdere grotere (agrarische) bedrijfserven.
- De waardevolle zandpaden en landschapselementen dienen te worden behouden bij een ontwikkeling.
- De westzijde van het gebied is geduid als stiltegebied, wat mogelijk beperkingen oplevert voor een ontwikkeling.
- Het gebied ligt zeer nabij Natura 2000, ontwikkelingen hebben hierop impact.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Er is een directe verkeersafwikkeling mogelijk via de Maastrichterweg, wanneer deze als boulevard wordt ingericht sluit dit goed aan bij de recreatieve functie.
- Via zandpaden is het gebied direct verbonden met andere recreatieve gebieden in de omgeving, waaronder de Malpie en Molenstraat.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De ontwikkeling van bos en natuur draagt het bij aan de ecologische en recreatieve verbinding tussen de beekdalen van de Dommel en Tongelreep.
- Door in te zetten op infiltratie van het hemelwater draagt het gebied bij aan de waterdoelen voor het Dommeldal. Het zuidelijke deel ligt in een laagte, waar waterberging gerealiseerd kan worden als koppelkans.
- Door het gebied te transformeren kan een veehouderij met grote milieu-impact op de omgeving mogelijk stoppen of verplaatst worden.

Voorwaarden ontwikkeling

Een ontwikkeling voor leisure kan voortstelbaar zijn mits dit een integrale ontwikkeling is van leisure en bos/natuur. Een nadere studie is nodig wat de mogelijkheden zijn van het gebied. De kans is om met recreatieve ontwikkeling van het gebied een robuuste natuurlijke oostwest verbinding te realiseren. De balans tussen recreatieve activiteiten en relatieve rust voor de natuurwaarden is nader uit te werken. De transformatielocatie aan de Hoeve is ook afweegbaar voor kleinschalige woningbouw in erfsetting in aansluiting op de woningbouwontwikkeling van bovenliggend gebied.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Ten noorden van de Victoriedijk zijn het landelijk karakter, gronden voor weidegang en vrije zichten vanuit de N69 over het landelijk gebied een belangrijke kwaliteit. Een ontwikkeling kan deze te niet doen.
- Het gebied ligt voldoende hoog en droog voor ontwikkeling en is mogelijk vanuit bodem- en watersturend. Aandacht voor lokaal vrij hoge grondwaterstanden. Een nadere studie dient de (on-)mogelijkheden en randvoorwaarden in beeld te brengen.
- Bij ontwikkeling van zowel locatie A en K vormt deze locatie een belangrijke bufferzone tussen de woon en leisuregebieden.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

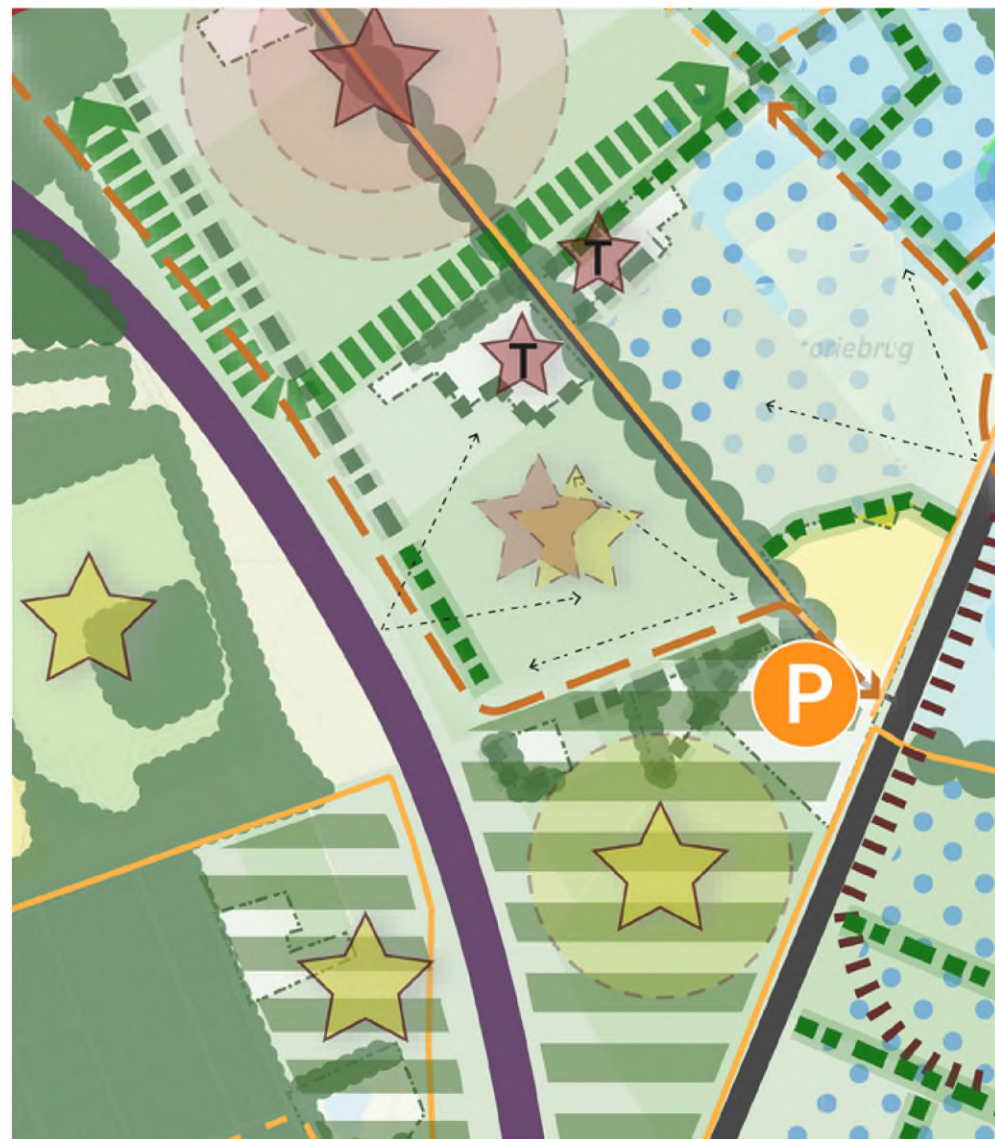
- Het gebied ligt op een belangrijke recreatieve fietsroute tussen Dommelen, de Molenstraat en de Malpie. Dit biedt kansen voor een goede recreatieve verankering.
- Het gebied is via de Luikerweg-Venbergseweg voor autoverkeer goed bereikbaar. De aansluiting met de Venbergseweg kent echter reeds capaciteitsproblemen.
- Bij ontwikkeling van locatie A komt deze locatie direct aansluitend aan de kernrand.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De locatie is onderdeel van de entree van Valkenswaard/leisurezone vanaf de N69. Er ligt de kans een representatieve entree te ontwikkelen die de landschappelijke kwaliteiten van Valkenswaard weerspiegelt.

Voorwaarden en afweging ontwikkeling

Ontwikkeling is enkel afweegbaar als vervolg van locatie A (indien wonen) en/of locatie K (indien leisure) indien voor extra ontwikkelruimte een noodzaak ontstaat. De werking als bufferzone tussen wonen en leisure gaat hiermee verloren, wat impact heeft op beide ontwikkelingen. Vanwege deze impact is in dit gebied enkel extensieve recreatieve ontwikkeling voorstelbaar, om de overgang in stand te houden. Naast wonen of leisure is het gebied ook geschikt voor een eventuele verplaatsing van het sportpark van Dommelen. Hier dient een strategische afweging voor gemaakt te worden in het traject omgevingsvisie.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een ontwikkeling is afweegbaar gezien de beperkte landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het gebied is omsloten door meerdere andere functies zoals bedrijventerrein en begraafplaats en momenteel grotendeels in gebruik als hobbyweide.
- De landschappelijke setting is waardevol voor de naastgelegen begraafplaats, een te grote ontwikkeling kan dit teniet doen.
- De waardevolle zandpaden en landschapselementen dienen te worden behouden bij een ontwikkeling.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Het gebied is omgeven door fraaie groengebieden zoals bossen en een zeer robuuste omranding van het bedrijventerrein. Hierop dient aangesloten te worden.
- Via zand- en fietspaden is het gebied direct verbonden met andere recreatieve gebieden in de omgeving, waaronder het Bels lijntje.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een kleinschalige leisureontwikkeling kan een waardevolle toevoeging zijn aan de leisurestructuur van de leisurezone aan de route Hoeve-De Sil-Zeelberg.
- Een leisureontwikkeling kan een bijzondere functie voorzien voor de werknemers op het naastgelegen bedrijventerrein Schaapsloop II, dat via wandel en fietsroutes direct met het gebied verbonden is.

Voorwaarden ontwikkeling

Een ontwikkeling kan afweegbaar zijn mits dit een integrale ontwikkeling is van kleinschalige leisure of wonen in combinatie met bos of natuurontwikkeling. Gezien de ligging is leisure meer voorstelbaar dan wonen. Een nadere studie is nodig wat de mogelijkheden zijn van het gebied. Bij een ontwikkeling dienen de relatie met de naastgelegen begraafplaats en mogelijke hindercontouren van bedrijventerrein Schaapsloop II nader bestudeerd te worden om de impact in beeld te brengen.



2. Borkel en Schaft

Overzicht ontwikkellocaties

Hieronder de mogelijkheden op volgorde van voorstelbaarheid. Op de volgende pagina's wordt per woningbouwlocatie specifiek ingegaan op de ruimtelijke afwegingen en randvoorwaarden.

Overzicht afweegbare locaties

- A. Borkel-west I: Dorpsstraat-Hoeverdijk
- B. Borkel-west II: Hoeverdijk-Bruggerdijk
- C. Transformatielocatie bedrijfserf Borkel
- D. Transformatielocaties bedrijfsserven Schaft
- E. Schaftse Akker-west
- F. Schaftse Akker-oost, enkel indien gewenst.



Conclusiekaart afweegbare locaties Borkel en Schaft

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De locatie bestaat uit meerdere agrarische percelen in een kleinschalig (bos-)kamerlandschap; overwegend naaldbos met beperkte ecologische en recreatieve waarden. De locatie valt buiten het cultuurhistorische ensemble 'Oud Borkel'.
- Het gebied heeft groenblauwe waarden. Een ontwikkeling kan de druk op de omliggende natuur verhogen.
- De zandpaden door het gebied worden gebruikt voor ommetjes vanuit het dorp. Indien deze geïntegreerd worden in een ontwikkeling kan deze functie in stand blijven.
- De locatie ligt op de flank, met relatieve lage grondwaterstanden. De bodem is een mix van vruchtbare en minder vruchtbare grondsoorten. Vanuit het principe water en bodem sturend is de locatie geschikt voor woningbouw.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie ligt aan de rand van de kern, in het gebied zijn enkele woningen aanwezig.
- Via de Hoeverdijk, Dorpsstraat en Bruggerdijk is een goede ontsluiting mogelijk, met instandhouding van de zandpaden die recreatief gebruikt worden.
- Direct ten zuiden van de locatie ligt het sportpark van Borkel.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Door in te zetten op een combinatie van landschapontwikkeling en woningbouw en het aanleggen van nieuwe ecologische verbindingen in combinatie met wandelpaden kan het landschap zowel ecologisch als recreatief sterk verbeterd worden.
- Gezien de ligging in de dorpsentree en aan het bos biedt de locatie kansen voor het opnemen van een parkeerplaats voor recreanten of kleine natuurpoort, zodat het overbelaste centrum van Borkel ontlast wordt.

Voorwaarden ontwikkeling

De locatie vereist een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij het uitbreiden, versterken en verbinden van beplantingsstructuren leidend is voor de woningbouwmogelijkheden. De inzet is een kwalitatief hoogwaardig landschap met fijnmazige routes, dat tevens meerwaarde biedt als uitloopgebied van Borkel. Binnen dit robuuste landschap is ruimte voor woonconcepten, die aansluiten bij de maat en schaal van Borkel.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- In de dorpsrand ligt een bedrijfslocatie, die qua maat en schaal afwijkt van het kleinschalige lintkarakter. Transformatie van deze locatie naar een passend woonmilieu kan de ruimtelijke kwaliteit versterken.
- Bodem en water: het gebied ligt op een flank (beleid waterschap), wat in basis een goede locatie is voor woningbouw. Wel grenst het aan een gebied met hogere grondwaterstanden, deze bepalen de plangrens en mogelijkheden.
- De locatie ligt op de overgang tussen dorp en bos en steekt ver het achterliggende gebied in. Vanuit het bos en Biestven is de bedrijfsbebouwing goed zichtbaar.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

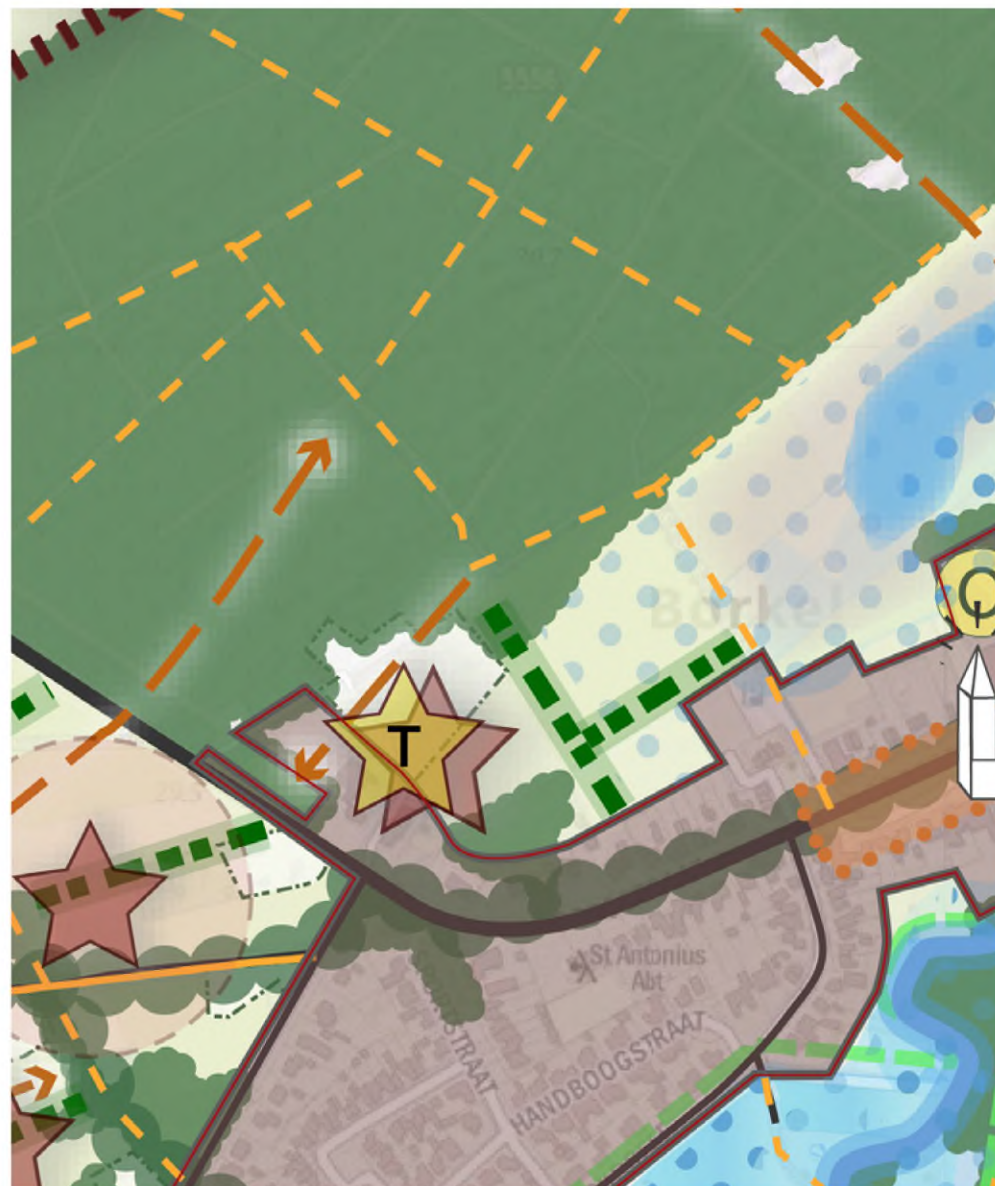
- De locatie ligt op de overgang van dorp naar bos, de meeste bebouwing ligt achter de lintbebouwing en daarmee uit het zicht vanaf de Dorpsstraat.
- Een ontsluiting op de Dorpsstraat is eenvoudig te realiseren.
- Aan de achterzijde grenst het gebied aan het recreatieve bosgebied, een koppeling met recreatieve routes is eenvoudig te realiseren en ontbreekt nu in deze hoek.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Transformatie van de locatie biedt een kans om een route te maken naar het achterliggende bosgebied, waardoor ook om-wonenden makkelijker een ommetje kunnen lopen door het bos.
- Gezien de ligging in de dorpsentree en aan het bos biedt de locatie kansen voor het opnemen van een parkeerplaats voor recreanten of kleine natuurpoort, zodat het overbelaste centrum van Borkel ontlast wordt.

Afweging

De locatie biedt zeer goede potentie om meerdere ruimtelijke problemen op te lossen. Wanneer de locatie wordt ingericht voor leisure met natuurpoort-functie draagt dit bij aan het ontlasten van het overbelaste centrum en kunnen wandelaars/fietsers vanaf hier de Malpie en omgeving ontdekken. Wanneer dit niet haalbaar is kan de locatie ook gebruikt worden voor woningbouw, waarbij de aanleg van een parkeerplaats voor recreanten en goede verbinding met het bosgebied randvoorwaardelijk zijn om brede meerwaarde te behalen. Een combi van beiden is ook voorstelbaar.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- In de dorpsrand liggen twee grotere complexen van bedrijfsgebouwen, die qua maat en schaal afwijken van het kleinschalige en authentieke lintkarakter. Transformatie van deze locaties naar een passend woonmilieu kan de ruimtelijke kwaliteit versterken.
- Bodem en water: het gebied ligt op een hoge kop/overgang naar flank (beleid waterschap), wat in basis een goede locatie is voor woningbouw.
- De locaties vormen nu een barrière (zowel in zicht als fysiek) tussen het dorpslint en het buitengebied. Transformatie biedt de mogelijkheid dit te herstellen.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- Beide locaties liggen in het dorpslint en zijn daarmee onderdeel van het straatbeeld.
- Beide locaties zijn direct vanaf de Dorpsstraat te ontsluiten.
- Er ontbreekt nu een veilige fiets- en wandelroute naar de voorzieningen van Borkel.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- De transformatie biedt kansen het authentieke karakter van het lint te herstellen.
- Met ontwikkeling kan er nieuwe groene ruimte als sociale ontmoeting- en verblijfsruimte, worden ontwikkeld. In de straat is nu nergens een dergelijke ruimte aanwezig.
- Een ontwikkeling biedt aanknopingspunten om het recreatieve wandelnetwerk rondom het dorp te versterken, zodat ook het landschap rondom het dorp beleefbaar wordt.

Voorwaarden ontwikkeling

- Transformatie van de bedrijfslocaties is enkel voorstelbaar indien gezocht dient te worden naar een goede aansluiting bij het kleinschalige en authentieke karakter van Schaft. Planmatige uitbreidingen met standaard woonstraten passen niet bij Schaft. Gedacht kan worden aan kleine erven rondom een centrale groene ruimte die aansluit aan het dorpslint, die tevens een zichtrelatie herstelt met het achterliggende landschap.
- Voor een goede verbinding voor langzaamverkeer is een veilige route naar de maatschappelijke voorzieningen in Borkel randvoorwaardelijk.
- Goede landschappelijke inpassing en het aanleggen van nieuwe struinroutes door het landschap zijn nodig voor een goede landschappelijke verankering.



1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- De dorpsakker kent goede landbouwgronden met lage grondwaterstanden. Vanuit het principe bodem-water sturend biedt het daardoor goede omstandigheden voor woningbouw, maar gaan echter ook de goede landbouwgronden verloren.
- De locatie betreft de dorpsakker van Schaft, een historische open akker met cultuur-historische waarde. Een ontwikkeling conflicteert met het behoud van deze waarden.
- De locatie is gelegen achter de linten en omzoomd met diepe groene achtertuinen. Door de verdichting van het lint is het gebied maar beperkt beleefbaar vanuit het dorp.
- Schaft kenmerkt zich door zijn kleinschaligheid. Een grote en planmatige ontwikkeling kan afbreuk doen aan deze kwaliteiten.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locatie is te ontsluiten via de Dorpsstraat en omliggende landwegen.
- De locatie ligt ver van de dorpse voorzieningen, wat gezien de smalle verbinding tussen Borkel en Schaft een knelpunt kan worden.
- Over de akker loopt een historisch zandpad, deze dient behouden te blijven.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Een ontwikkeling biedt kansen het dorp hier weer (visueel) te verbinden met het akkercomplex, die nu niet toegankelijk en beleefbaar is vanuit het dorp.
- Met de aanleg van struinpaden over en langs de dorpsakker kan de zuidzijde verbonden worden met het landschap en ontstaat de mogelijkheid voor een ommetje.

Afweging en voorwaarden ontwikkeling

De locatie is kwetsbaar vanwege de hoge cultuurhistorische waardering en kleinschaligheid van Schaft en komt daarom enkel in beeld wanneer de andere locaties niet voldoen aan de woningbouwvraag. Er dient een goede afweging gemaakt te worden tussen de cultuurhistorische- en landschappelijke waarden enerzijds en de woningbouwbehoefte anderzijds. Het westelijke plandeel is minder kwetsbaar dan het oostelijke.

In plaats van een standaard planmatige ontwikkeling vraagt de locatie een woonmilieu passend bij de kleinschaligheid en het landelijke karakter. Daarbij is een goede landschappelijke inpassing en een fijnmazige verbinding met het dorpse weefsel van groot belang.



**RUITER
DE
HOEVEN**