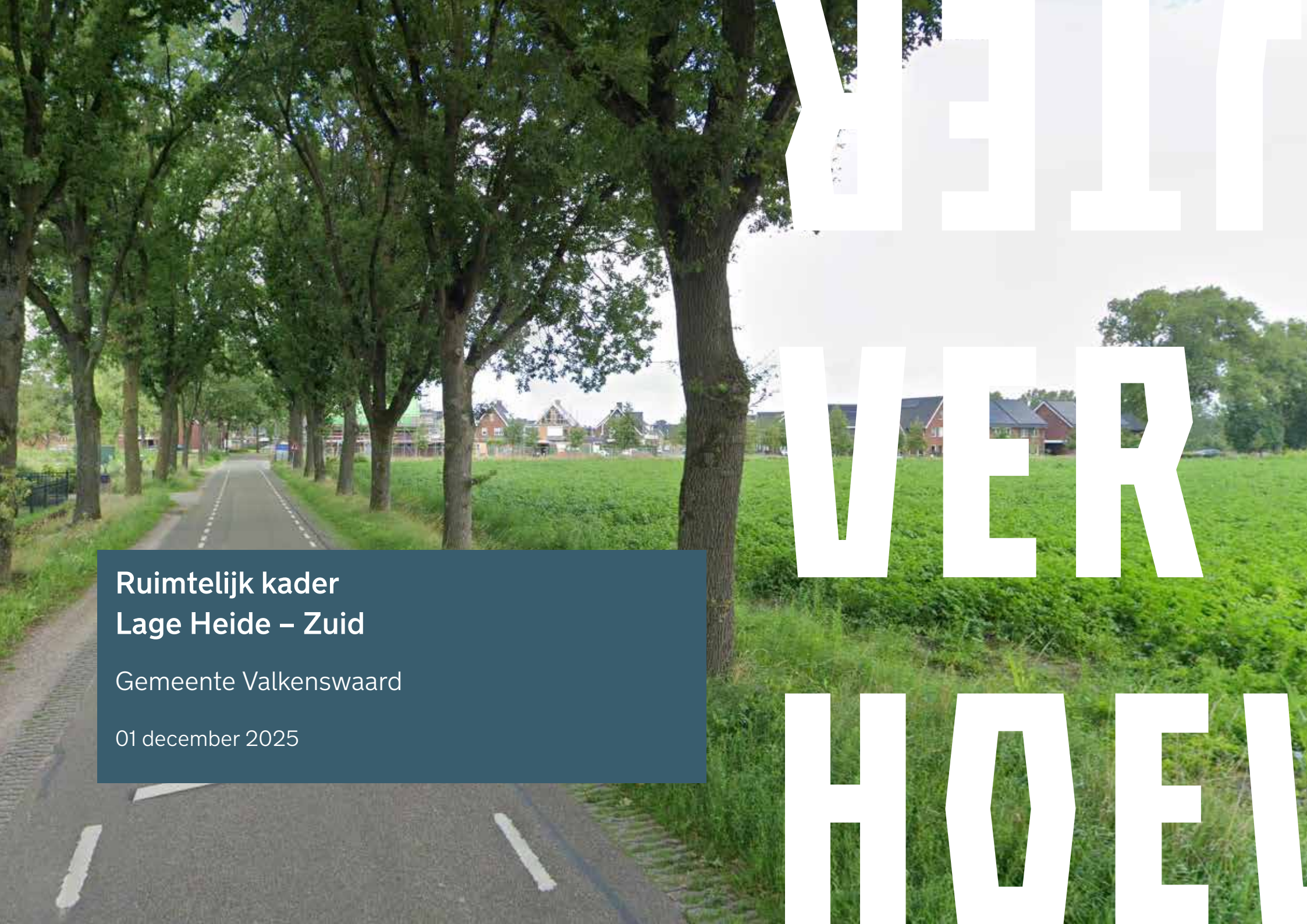




VALKENSWAARD LAGE HEIDE VERHOVEN

**Ruimtelijk kader
Lage Heide – Zuid**

Gemeente Valkenswaard

01 december 2025

Inhoud en colofon

1.	Inleiding en samenvatting van de opgave	3
2.	Opgave en ambitie	6
3.	Gebiedsanalyse	10
4.	Visie op het gebied	25
5.	Uitgangspunten	28

Bijlage: quickscan milieu en planologie (Accent Adviseurs)

opdrachtgever:

Contactpersoon:

datum:

documentnaam:

auteur:

Gemeente Valkenswaard

Lou van Gerven en Eric de Bruin

25 augustus 2025

2506_Ruimtelijk kader_Lage Heide – Zuid.

Jesper Borsje en Marianne Verhoeven

jesper@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

hoogstraat 301

5654 nb eindhoven

www.verhoevenderuijter.nl

**VERHOEVEN
DE RUIJTER**

1. Inleiding en samenvatting van de opgave

Aanleiding

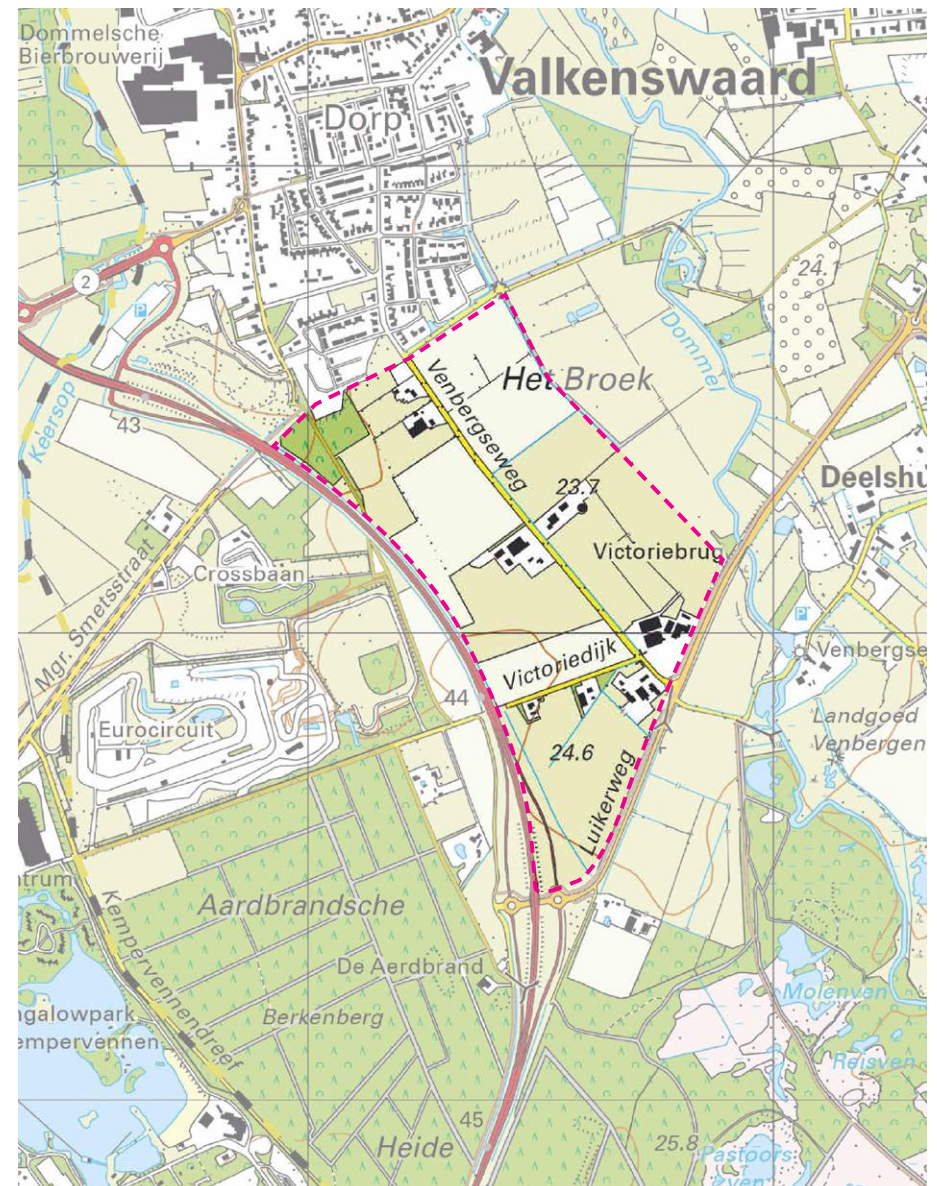
Voor het gebied ten zuiden van Dommelen, tussen de N69, Luikerweg en het beekdal van De Dommel, spelen meerdere verstedelijkingsopgaven, waar de gemeente op korte termijn mee aan de slag wil. Het gebied is in beeld voor wonen, leisure en ook een basisschool. Tevens bevat het gebied ook veel landschappelijke kwaliteiten en ligt het nabij belangrijke waterstructuren en natuur. Gezien al deze opgaven heeft de gemeente behoefte aan een integraal gebiedskader waarbij de verschillende gebiedsontwikkelingen op elkaar zijn afgestemd.

Doel en inhoud van het document

Dit document schetst een ruimtelijke visie (hoofdstuk 4) op het gebied en onderbouwd vanuit een planologische en ruimtelijke analyse de toekomstige functieverandering (hoofdstuk 3). Daarnaast bevat zij een ruimtelijk kader (hoofdstuk 5) met landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Inclusief de planologische quickscan (zie bijlage I) vormt dit ruimtelijk kader daarmee de input voor:

1. gesprekken met de Provincie Noord-Brabant over de verschillende verstedelijkingsopgaven in dit gebied.
2. het dynamisch grondbeleid van de gemeente.
3. de ruimtelijke trajecten Omgevingsvisie 2.0 en Gebiedsgerichte Aanpak.
4. de gemeentelijke strategische agenda.



Studiegebied op topografische kaart

Relatie met de omgevingsvisie 2.0 en Verkennde Ontwikkelvisie

Omgevingsvisie 2.0

De fysieke leefomgeving staat ook in Valkenswaard onder druk en vraagt om een strategische en integrale aanpak. De verstedelijkingsopgave – met ruimteclaims voor wonen, bedrijven, leisure en opwekking duurzame energie – vereist voor de lange termijn strategische keuzes in de Omgevingsvisie 2.0. Voor een aantal ontwikkelingen zijn op de korte termijn al keuzes nodig die niet kunnen wachten op de uitkomsten van het traject Omgevingsvisie 2.0 (verwachte vaststelling in 2027).

Verkennde ontwikkelvisie Valkenswaard (2025)

In de “Verkennde ontwikkelvisie Valkenswaard” zijn op basis van de ‘lagenbenadering landschap’ en de specifieke gebiedskwaliteiten zoekgebieden aangeduid voor wonen, bedrijven en/of leisure. Zoekgebieden zijn beoordeeld op:

- *de impact op omgevingskwaliteiten*
- *aansluiting op de kern en omgeving*
- *kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde*

Het voorliggende Ruimtelijk Kader is een ruimtelijke, stedenbouwkundige én planologische verdieping van één van de zoekgebieden uit de Verkennde ontwikkelvisie Valkenswaard. Deze zoekgebieden zijn besproken met de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. Geconcludeerd is dat het gebied onder voorwaarden geschikt is als woningbouwlocatie en voor leisure ontwikkeling.

De conclusie is dat het gebied ten zuiden van Dommelen de meest haalbare grote uitbreidingslocatie is van de gemeente Valkenswaard. Met de keuze voor het noordelijke deel van dit gebied als woongebied vervalt dit gebied in de ‘leisurezone’ (Uitvoeringsprogramma Dommelland). In de zuidelijke hoek past een intensieve leisure-ontwikkeling wel heel goed: gezien de ligging aan de Luikerweg en nabijheid van de Malpie en Molenstraat. Voorwaarde is dat deze ontwikkeling geen afbreuk doet aan de natuurwaarden/-doelen van de nabijgelegen Natura-2000. Het gebied ertussen in is afweegbaar voor (kleinschalige of extensieve) leisure gezien de hydrologische situatie, maar minder gewenst in relatie tot andere ambities (landschappelijke buffer/landelijke beleving en behoud graslanden ten behoeve toekomst extensieve melkveehouderij).



Uitsnede Verkennde ontwikkelvisie Valkenswaard (2025)

Het studiegebied en omgeving

Het studiegebied bestaat uit agrarisch gebied, tussen de N69, Luikerweg, Het Broek/Keizerstraat en het beekdal van de Dommel. De omgeving van het plangebied wordt gevormd door:

Woonwijk Lage Heide/Het Broek

- Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door het fietspad Het Broek. Dit is een recreatieve ontsluiting tussen Valkenswaard en Westerhoven.
- Aan het fietspad grenst de woonwijk Lage Heide.

Beekdal van de Dommel

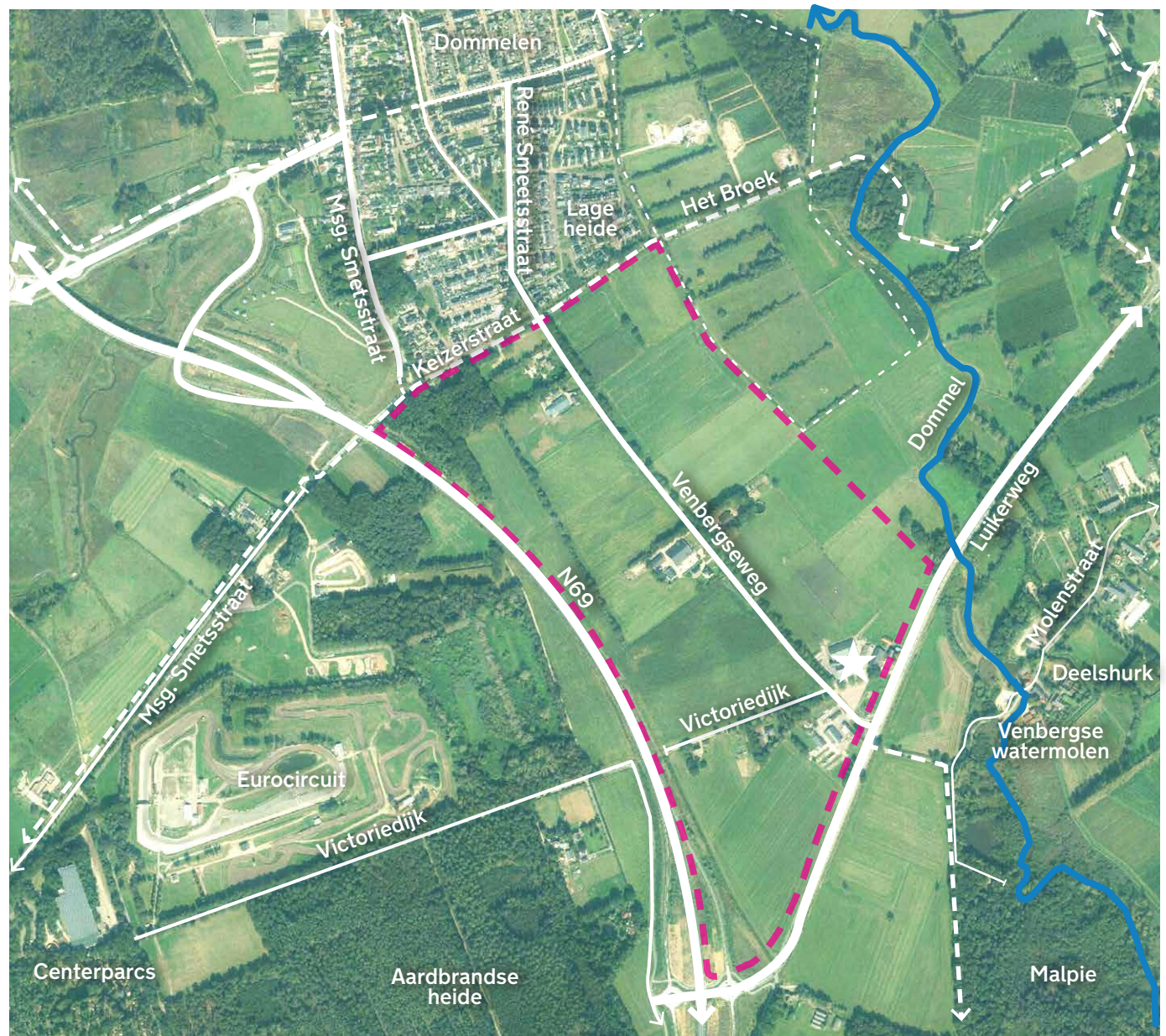
- Aan de noordoostzijde ligt het beekdal van de Dommel, een nat natuurgebied met enkele wandelroutes.

N69/Eurocircuit

- Aan de zuidwestzijde ligt de N69, ook wel Westparallel, de nieuwe verbindingsweg naar Eindhoven.
- Aan de westzijde van de weg ligt een recreatief bosgebied met o.a. het Eurocircuit en Centerparcs.

Luikerweg/Deelshurk

- Aan de zuidoostzijde ligt de Luikerweg, een drukke verbindingsweg tussen de N69 en Valkenswaard.
- Ten oosten liggen open graslanden, met daarachter de Malpie: een hoogwaardig natuurgebied met Natura-2000 status.
- Ook ligt er het buurtschap Deelshurk met diverse recreatieve voorzieningen en de Venbergse Watermolen



2. Opgaven en ambitie

De gemeente Valkenswaard heeft verschillende beleidsopgaven en doelen die van invloed zijn op de toekomst van het gebied. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsopgaven op een rij gezet.

Uitvoeringsprogramma Dommelland (2021) en LDP-rapport (2023)

In het Uitvoeringsprogramma Dommelland heeft de gemeente haar ambities uitgewerkt voor de recreatieve en toeristische versterking van het buitengebied van Valkenswaard. De gehele planlocatie maakt in het onderdeel uit van het deelgebied 'Leisurezone'. Dit deelgebied omvat de gehele zuidrand van Dommelen en Valkenswaard.

De leisurezone bevat de volgende ambities:

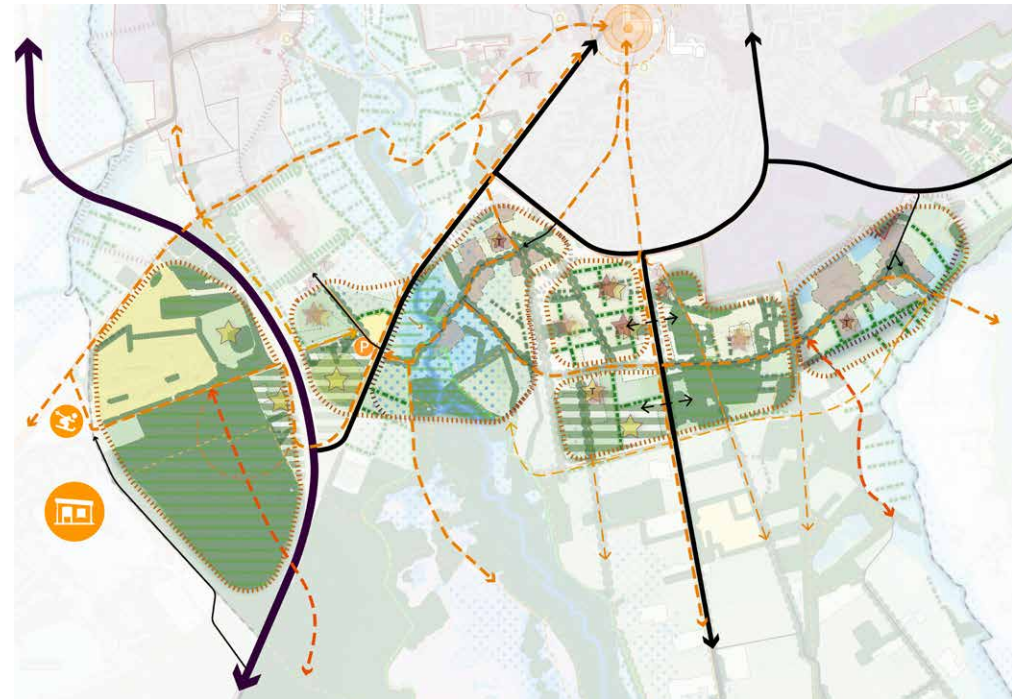
- Oppervlakte van circa 20-25 hectare plus 20-25 hectare toekomstige uitbreidingsruimte van leisure. Eén of meerdere intensieve leisurefuncties in aanvulling op het bestaande leisureaanbod.
- Goede verbinding van de nieuwe Leisurezone met het bestaande leisurecluster en het centrum van Valkenswaard.
- Ligging nabij hoofdroute, goede verbindingen per auto en OV.
- Het terrein wordt landschappelijk ingepast en draagt bij aan de karakteristieken van het omringende gebied.
- Behoud van bestaande natuurwaarden en waar mogelijk versterken.



Deelgebieden Uitvoeringsprogramma Dommelland

In Uitvoeringsprogramma Dommelland wordt geen explicite definitie van 'leisure' omschreven, wel wordt er een onderscheid gemaakt tussen intensieve leisure (bijv. klimhal, aquarium of verblijfsrecreatie) en extensieve leisure (bijv. speeltuin, terras/theetuin of kinderboerderij) en ondersteunende recreatieve voorzieningen (bijv. fietspaden, uitkijktoren of bankjes). Dit onderscheid wordt meegenomen in deze NvU. Het LDP-rapport (2023) gaat hierbij vooral in op de mogelijke invullingen van intensieve leisure, waarbij ze inzetten op een goede samenhang met de natuurlijke omgeving.

In de verkennende ontwikkelvisie (2025) is dit gebied nader ruimtelijk gedefinieerd, waarbij de zuidrand van het plangebied aangeduid is als recreatieve poort met leisure-ontwikkeling. Een combinatie van een poort- en parkeerfunctie voor toeristen die het omliggende gebied willen bezoeken (Malpie, Molenstraat, Venbergse Watermolen) en anderzijds een toevoeging van een leisure-ontwikkeling die bijdraagt aan het recreatieve aanbod.



Plankaart 'Kralensnoer leisure' vanuit de Verkennende Ontwikkelvisie (2025)

Omgevingsvisie 1.0 Gemeente Valkenswaard (2024)

In 2024 is de eerste versie van de Omgevingsvisie vastgesteld. De hoofdpunten die relevant zijn voor deze opgave zijn:

Doelen en keuzes voor wonen in 2040:

- Woningbouw met ruimte voor groei, innovatie en flexibiliteit. Ruimte bieden aan innovatieve woonvormen die bijdragen aan sociale cohesie.
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.
- Elkaar ontmoeten en verbinden: bij nieuwbouw borgen van voldoende maatschappelijke en sociale functies en bevorderen van sociale cohesie.
- Combineren van wonen, zorg en (commerciële) sociaal-economische en maatschappelijke functies.
- Streven naar 35% sociale huur en in totaal tweederde van de woningen betaalbaar.
- Cultuurhistorie, erfgoed, archeologie en landschap zijn een ontwerpcriterium.
- Ontwikkelen van groene verblijfsruimtes en versterken van biodiversiteit.
- Ontwikkelen (kleinschalige) voorzieningen voor bewegen, spelen en sporten.

Doelen voor ontspannen en recreëren in de 'tuin van de Brainport' in 2040:

- Behouden en versterken van natuur en het groene karakter buitengebied.
- Cultuurhistorie, immaterieel erfgoed, landschap en natuur als basis.
- Ontwikkelen van duurzame en ingepaste recreatie en vrijetijdseconomie.
- Combineren van ondernemen met een woon-, recreatieve en/of maatschappelijke functie.
- Transitie van intensieve naar toekomstbestendige landbouw.
- Natuurwaarden en ecologische verbindingzones behouden en versterken.
- De randen van de kernen vloeien over naar het buitengebied qua uitstraling, openheid en typologie.
- Het groen van het buitengebied binnen de bebouwing halen en behouden.



Toekomstbeeld van 'wonen in een wijk' - Omgevingsvisie 1.0



Omgevingsvisie 1.0 - schetskaart

Collegebesluit schoollocatie voor St. Martinusschool Dommelen (2025)

De locatie ten zuiden van Dommelen is in beeld voor de bouw van een nieuwe basisschool met BSO, kinderopvang en gymzaal. Uit de locatiestudie van Laride (2024) blijkt dat herontwikkeling van de huidige St. Martinusschool (ca. 250 leerlingen) aan de Groenstraat niet haalbaar is. Een locatie aan de zuidzijde van Dommelen is volgens de studie de enige alternatieve optie waar voldoende ruimte beschikbaar is. Vanwege snelheid en grondpositie heeft de gemeente een locatie in de noordoosthoek op het oog, echter hierin was de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk nog niet voorzien. De locatie is in de visie nader beoordeeld.

Programma

Het ruimtelijk programma voor de school gaat uit van:

- een dubbellaags schoolgebouw op 4300m² bruto terreinoppervlakte. Dit is inclusief buitenruimte en fietsenstalling.
- Parkeren: 12 langparkeerplaatsen en 21 tot 44 plaatsen voor kort parkeren en kiss & ride.

Uitgangspunten

- Zowel een veilige langzaamverkeer (fiets + loop) route vanuit het dorp als een veilige aanrijroute voor auto's.
- Het fietspad Het Broek/Keizersstraat biedt een goede aansluiting als autovrije route, zodat lopend of op de fiets naar school gaan gestimuleerd wordt.
- Positionering van de school direct aan de bestaande woonwijk, gezien acceptabele loop/fietsafstanden vanuit de bestaande woonwijken.
- Aanvullende wensen van de gemeente: maatschappelijke ruimtes voor vereniging in de school, multifunctioneel gebruik van de gymzaal, het openbaar stellen van het schoolplein als wijkspeelplaats.



- locatie aan de rand van de woonwijk Lage Heide, voldoende afstand tot huidige woningen, goed bereikbaar
- bij nieuwe woningbouw aan zuidzijde kan een integraal stedenbouwkundig plan worden gemaakt
- agrarische functie en het landschap van het Dommeldal aan de oostzijde is open met enkele bomenwallen/lanen

Indicatieve invulling schoolgebouw en terrein (locatiestudie Laride, 2024)

Raadsmotie woningbouwversnelling (2025)

PM nog aan te leveren door Lou

Conclusie gemeentelijke opgaven en ambities

Uit de gemeentelijke documenten en besluiten blijkt dat de vastgestelde beleidsambities (leisurezone en zoekgebied leisure-ontwikkelingen, Uitvoeringsprogramma Dommelland) niet geheel aansluiten bij latere besluiten (over de raadsmotie woningbouwversnelling en het collegebesluit schoollocatie).

Uit de Verkennende ontwikkelvisie Valkenswaard blijkt dat in het zoekgebied Lage Heide beide ambities (woningbouw én leisure) wel met elkaar te combineren zijn, in combinatie landschappelijke en natuurlijke versterking van het gebied. In deze voorliggende Nota van Uitgangspunten wordt dit ruimtelijk, planologisch en stedenbouwkundig verder uitgewerkt.

3. Gebiedsanalyse

Gebiedskarakteristiek

Het studiegebied bestaat uit een open agrarisch gebied met de Venbergseweg als ruggengraat; een landweg met fraaie bomenlaan ingericht als fietsstraat. De Victoriedijk is de andere straat in het gebied, maar is door de N69 doodlopend. Het open agrarische landschap (zowel akkerland als weides) heeft weidse zichten. Dit landschap is niet toegankelijk.

De randen van het plangebied wordt gevormd door:

Dorpsrand Dommelen

- Nieuwbouwwijk Lage Heide met op de rand tussen dorp en buitengebied een fietspad.

Beekdal van de Dommel

- Een nat natuurgebied rondom de Dommel met enkele wandelroutes en een fietsroute naar Valkenswaard.

N69/Eurocircuit

- Provinciale weg N69 die een harde grens vormt; aan de overzijde ligt een recreatief bos-gebied met o.a. het Eurocircuit en Centerparcs.

Luikerweg/Deelshurk

- Luikerweg: een drukke verbindingsweg tussen de N69 en Valkenswaard.
- Daarachter Natuurgebied de Malpie en buurtschap Deelshurk/Molenstraat met diverse recreatieve voorzieningen en de Venbergse Watermolen



Venbergseweg als ruggengraat van het gebied

- De Venbergseweg is een landweg die recent heringericht is als fietsstraat. De weg wordt begeleid door een fraaie bomenlaan.
- Rond de weg liggen open agrarische percelen (zowel akkerland als weides) met weidse zichten. Dit landschap is niet toegankelijk.
- Aan de weg liggen meerdere erven, zowel agrarische bedrijven als woonkavels. De meeste erven zijn robuust landschappelijk ingepast, maar met name aan de zuidkant van het gebied zijn ook enkele agrarische erven waar deze beplanting ontbreekt.





Zuidelijke dorpsrand; fietspad als overgang

- Het Broek is een fraai recreatief fietspad tussen het ontoegankelijke agrarisch gebied (het plangebied) en de woonwijk Lage Heide. Op enkele plekken langs het pad staan groepen volwassen bomen en jongere aanplant.
- Aan de westzijde is dit fietspad doorgetrokken, waardoor een directe fietsverbinding is ontstaan naar de fietstunnel bij de Mgr Smetsstraat.
- Aan de oostzijde vormt een oud zandpad met bomenlaan de overgang tussen dorp en buitengebied.
- Tussen de woonwijk Lage Heide en de omliggende (fiets-) paden ligt een zone met waterberging, die tevens als ecologische verbindingszone functioneert. Door de laagte is niet overal vanuit de wijk een directe verbinding met de recreatieve paden.



Woonwijk Lage Heide

- Deze recent gebouwde woonwijk heeft een dorps opzet, waarbij groene inprickers zorgen voor zicht op en verbinding met het omliggende landschap.
- Bij de huidige dorpsentree herinnert een Frankische driehoek met volwassen bomen aan een oude driesprong.
- De woonwijk is voornamelijk met voor- en zijanten naar het landschap gericht, waarbij de woningen ontsloten worden via ventwegen naast de fiets- en wandelpaden.

Beekdal van de Dommel

- Het beekdal van de Dommel is recentelijk heringericht, waarbij twee agrarische bedrijven gesaneerd zijn en de gronden omgezet in extensieve natuur.
- Het landschap is ingericht als struweelvogelgebied; het bestaat uit kruidenrijke natte weilanden met diverse kleinschalige landschapselementen zoals houtwallen, elzensingels en enkele broekbosjes.
- Op de overgang van beekdal naar agrarisch gebied ligt een dijkje met sloot en wandelpad. Dit wandelpad wordt begeleid door een rij landschapsbomen.
- Een nieuw fietspad door het Dommeldal verbindt Dommelen met Valkenswaard (Kromstraat), waarbij een nieuwe brug over de Dommel aangelegd is. Deze route vormt een fraaie en zeer goed gebruikte recreatieve route, maar is ook van belang voor forenzen.
- Een laarzenpad door de nieuwe natuur maakt het gebied toegankelijk voor een klein ommetje (ca. 2km) vanuit de aanliggende woonwijk. Bij hoog water is dit pad niet toegankelijk.



N69

- De N69 snijdt door het landschap; weg wordt niet begeleid door bomen of andere landschapselementen.
- Diverse oude landwegen worden door de N69 doorsneden, waardoor de verbinding tussen oost en west grotendeels verdwenen is.
- Aan noordzijde bij fietstunnel is zowel een bestaand bosperceel (met lage ruimtelijke en ecologische kwaliteit) als nieuwe aanplant.
- Tussen de N69 en Venbergseweg ligt deels nog een houtwal; een semi-transparante groenstructuur. De erven en de laanbeplanting van de Venbergseweg is goed zichtbaar vanaf de N69.
- De viaducten liggen open in het landschap, de geplande bosaanplant ontbreekt nog.



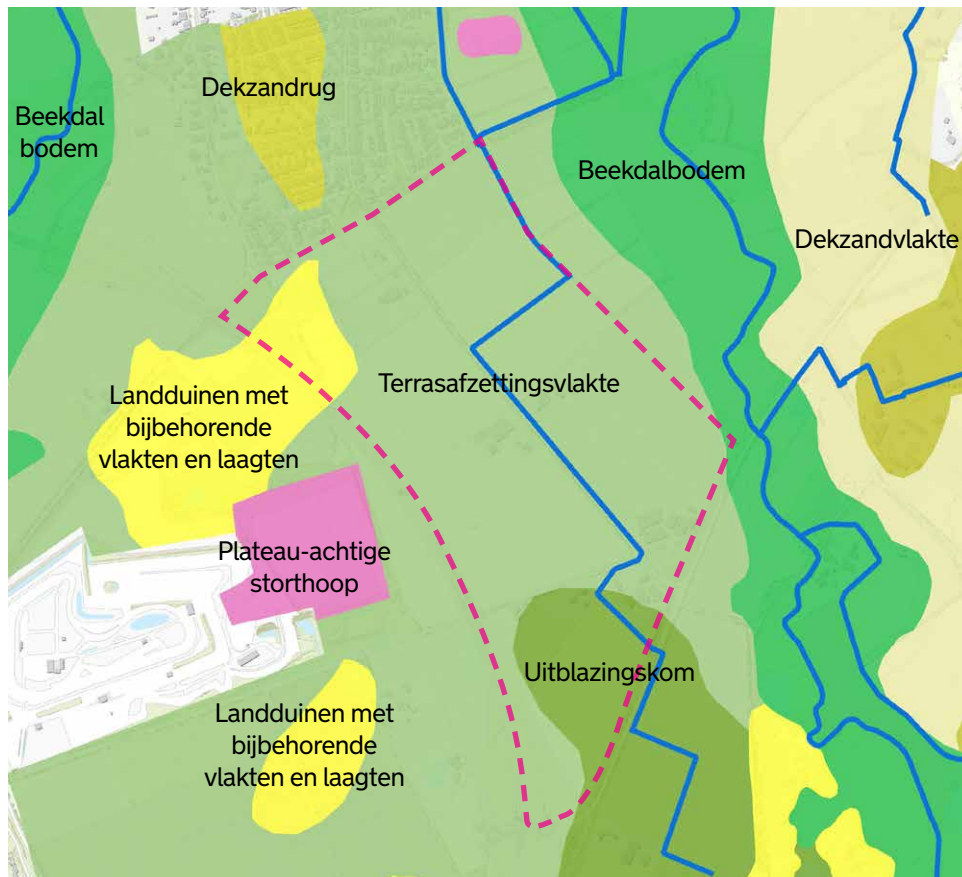
Luikerweg

- De Luikerweg is een drukke weg, met aan de noordzijde een vrijliggend fietspad.
- De weg snijdt door het landschap en wordt slechts deels met bomen begeleid.
- De oversteek naar de Molenstraat is enkel voor langzaam verkeer en wordt nu als onveilig ervaren door fietsers en wandelaars.
- Twee erven markeren de kruising met de Venbergseweg, waarvan een een recreatieve functie heeft (Malpiehoeve) als ijsboerderij, terras en (binnen-)speeltuin. Maar ook een actieve melkveehouderij.
- Het andere erf betreft een agrarisch bedrijf met langgevelboerderij en meerdere stallen/schuren.



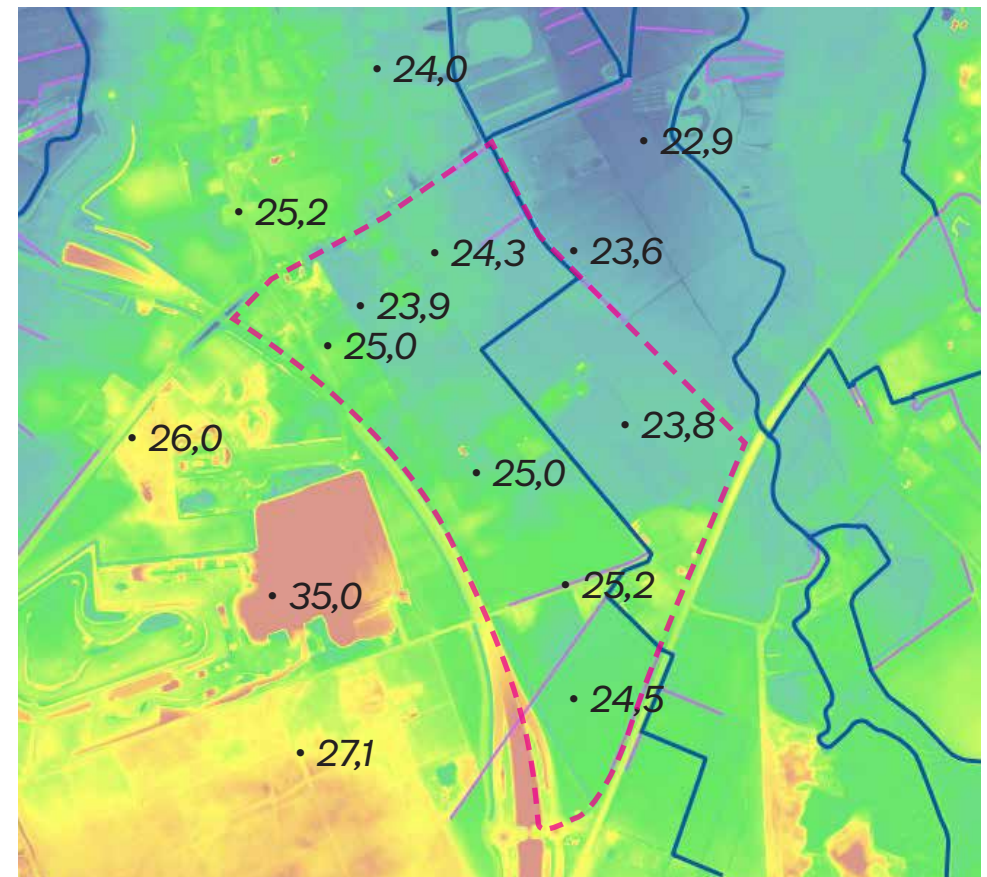
De fysische ondergrond

- Het plangebied ligt op de overgang van de hogere gronden in het zuiden en oosten naar de lagere gronden van het beekdal in het oosten. Het grootste deel ligt op een terrasafzettingsvlakte, op (korte) afstand van de beekdalbodem.
- Het beekdal in het oosten ligt ca 1 - 2 m lager dan de hogere gronden.
- Opvallend: rond de Venbergseweg liggen enkele hogere percelen, waardoor het een soort rug vormt binnen het gebied.
- De N69 is deels verhoogd in het gebied aangelegd.



Geomorfologische kaart

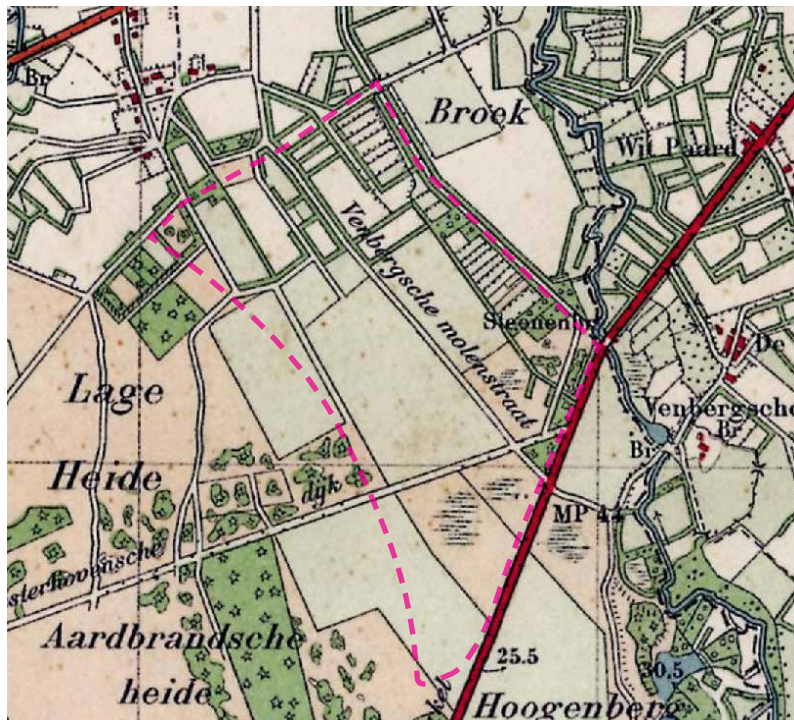
Conclusie: vrij vlak gebied, ca 1-2m hoger dan het beekdal. In oosthoek steekt het lagere beekdal verder het plangebied in.



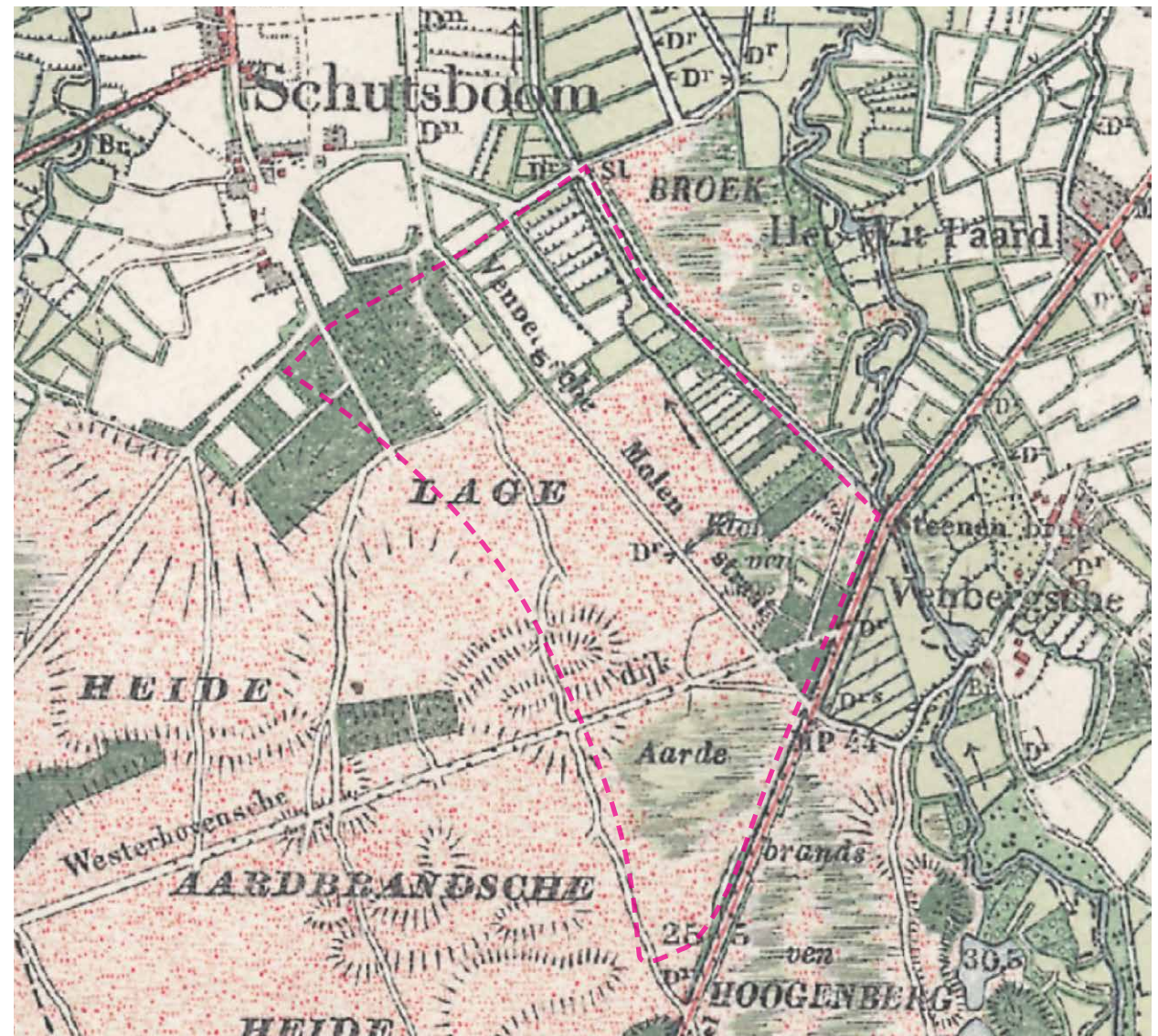
Hoogtekaart

Historische ontwikkeling

- Het gebied ligt van oorsprong op de overgang van heide naar beekdal/broekland en een akkercomplex met brede bosrand tussen de heide en akkers.
- Het landschap is afgelopen eeuw sterk veranderd, waarbij heide en beekdal ontgonnen zijn ten behoeven van landbouw.
- De oude routes/landwegen zijn nog altijd herkenbaar in het huidige landschap, waaronder de Venbergseweg.
- Opvallend: tussen heide en beekdal was een zeer kleinschalig agrarisch landschap met watergang



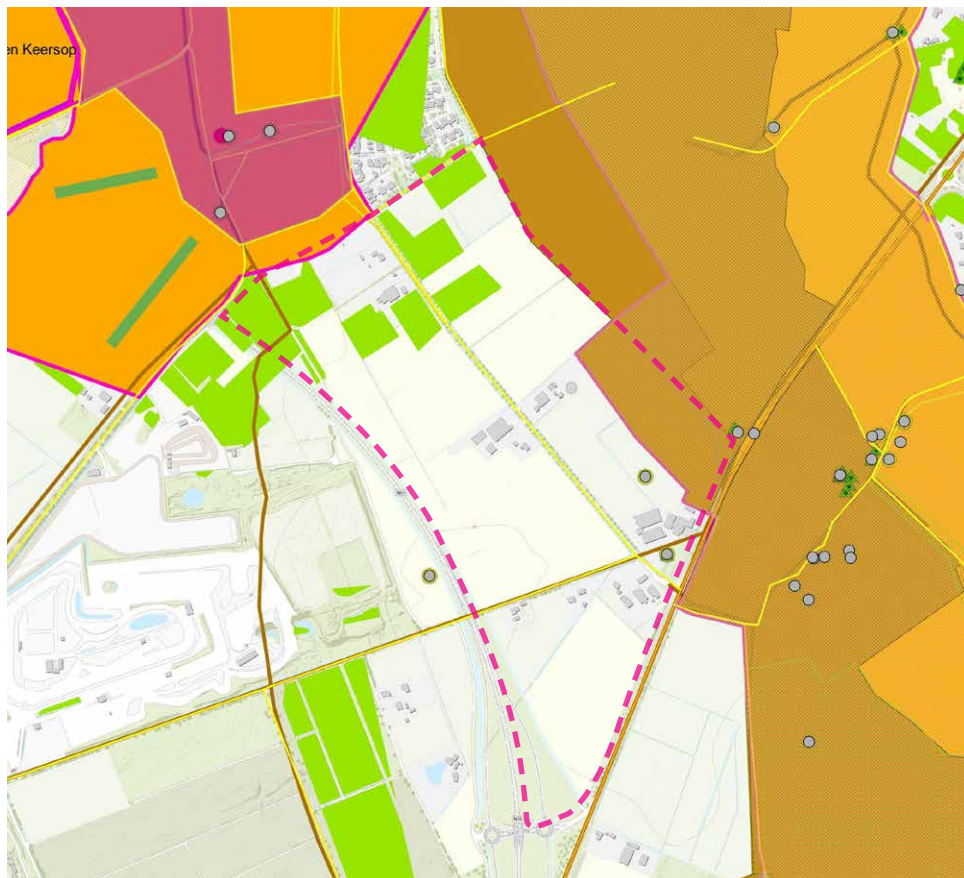
Situatie na heideontginning rond 1930



Situatie rond 1900

Cultuurhistorische waarden

- Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan het cultuurhistorische ensemble 'Dommelen'. Het ligt op korte afstand van de 'Oude dorpskern Dommelen' met lintbebouwing en driehoekig plein. De oude waardevolle zichtrelatie met de akkers is niet meer aanwezig door recente nieuwbouw.
- Aan de oostzijde grenst het studiegebied aan het cultuurhistorische vlak en ensemble 'Dommeldal', met restanten van het kleinschalige landschap.
- De Venbergseweg en Victoriedijk hebben cultuurhistorische waarden.

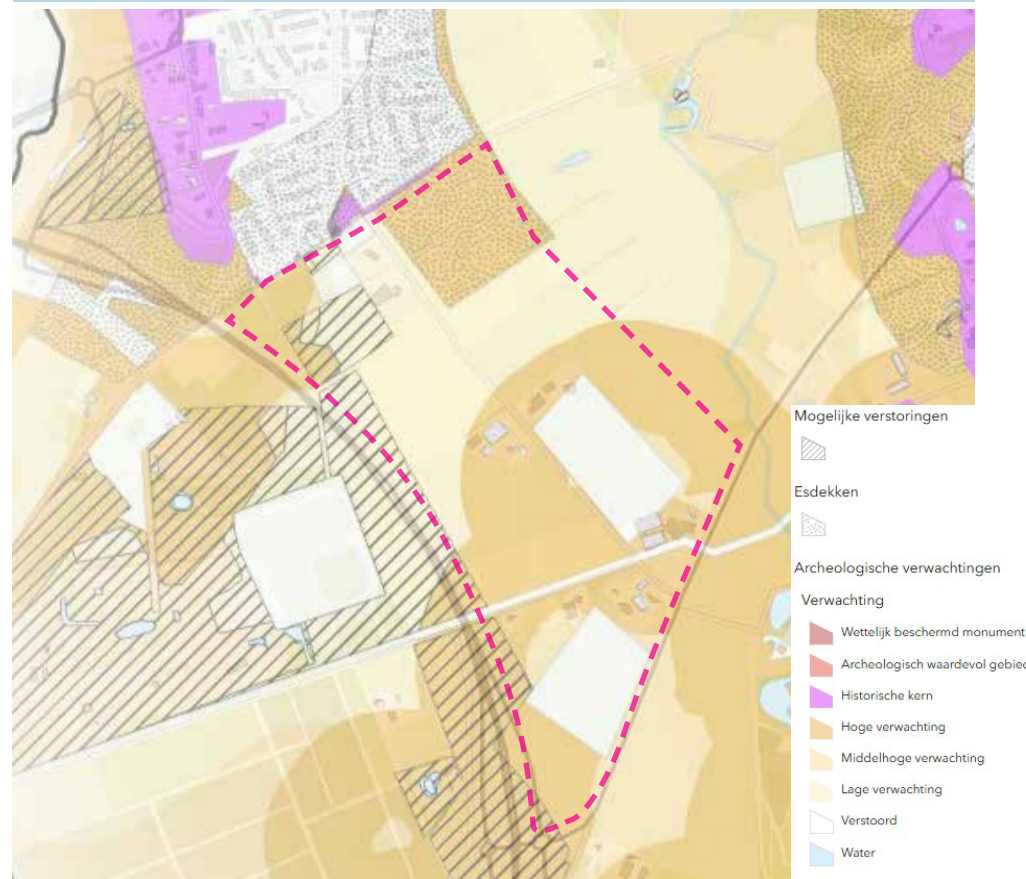


Cultuurhistorische waardenkaart (Odzob/gemeente Valkenswaard)

Archeologische waarden

- Noordzijde grenst aan historische kern en gebied met esdek en hoge verwachting.
- Zuidelijk gedeelte heeft eveneens hoge verwachtingswaarde
- Westelijke deel rond N69 heeft mogelijk verstoringen

Conclusie: Buiten het stuk met hoge archeologische verwachting geen belemmeringen/bijzonderheden verwacht die de planvorming in de weg staan. Het landschap heeft geen bijzondere cultuurhistorische waardevolle elementen.

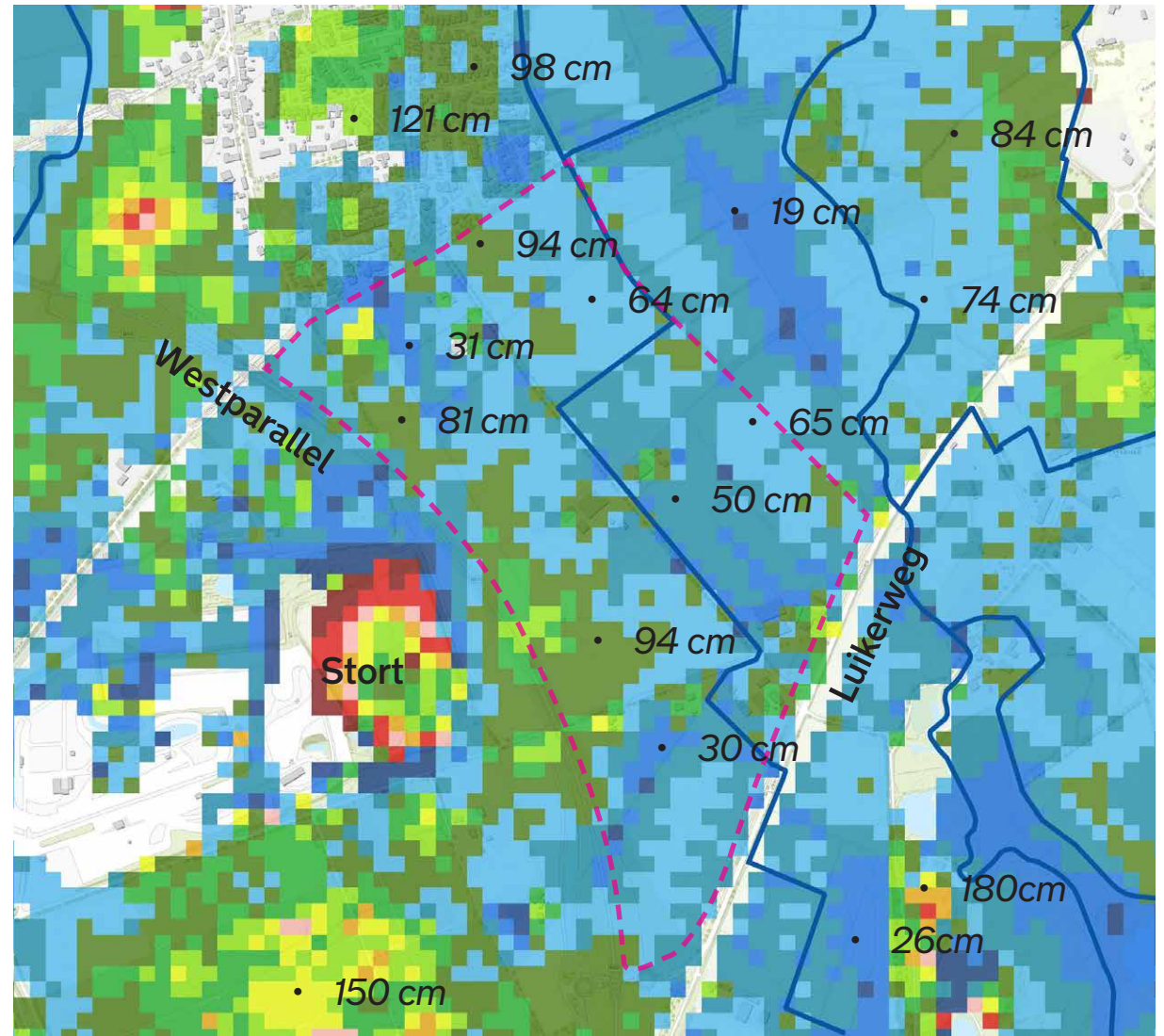


Archeologische waardenkaart

Water

Hydrologische situatie

- Het plangebied watert af richting het noordoosten, op de Dommel. Een A-watergang langs de Venbergseweg ontwater het gebied en takt halverwege het plangebied af richting Het Broek, om vervolgens in noordelijke richting naar de Dommel te stromen.
- De percelen ten oosten van het plangebied kennen hoge grondwaterstanden, dit zijn natuurlijke overstromingsgebieden van het beekdal.
- Ten zuidoosten van het erf Venbergseweg 29 reikt dit natte gebied tot aan de Venbergseweg.
- De zuidelijke punt (driehoek tussen Luikerweg, Victoriedijk en N69) bevat eveneens hoge grondwaterstanden. Deze worden waarschijnlijk veroorzaakt door een sloot in het gebied. Bij de gemeente en waterschap zijn hier geen recente problemen met hoge grondwaterstanden bekend.
- Opvallend: achter de percelen Venbergseweg 22 en 24 is een nattere zone zichtbaar; dit betreft een onnatuurlijke laagte, waardoor water niet makkelijk kan wegstromen en daardoor stagneert. Door deze delen op te hogen of in te zetten voor waterberging is dit oplosbaar of inpasbaar binnen toekomstige planontwikkeling.



Grondwaterstanden (GHG)

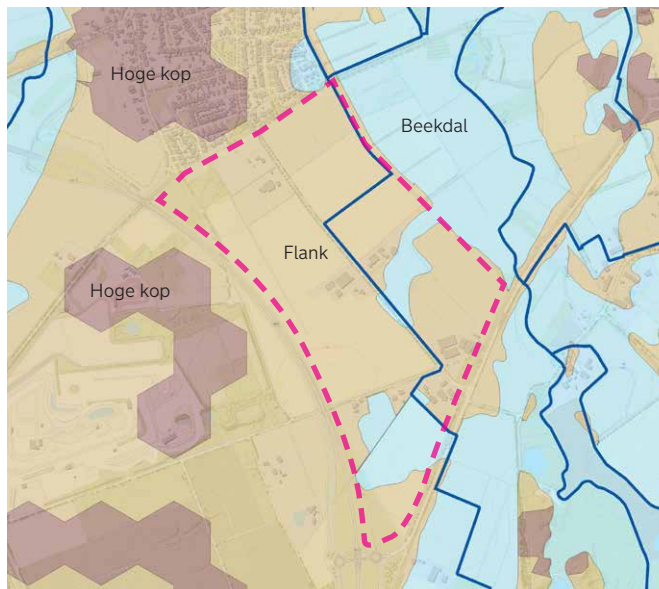
Waterbeleid

Watervisie Waterschap De Dommel

- Het grootste gedeelte van het gebied is geduid als flank en daarmee afweegbaar voor ontwikkeling.
- De percelen ten noordoosten van Het Broek zijn geduid als beekdal. Hier is geen woningbouwontwikkeling mogelijk.
- De zuidelijke punt (driehoek tussen Luikerweg, Victoriedijk en N69) is eveneens aangeduid als beekdal. Nadere studie vanuit het waterschap nuanceert de duiding van dit gebied als beekdal; er hoeft geen rekening te worden gehouden met een overstromingsrisico. Vanwege de hoge grondwaterstanden dient bij een ontwikkeling hier wel extra ruimte gezocht te worden voor waterberging. En mogelijk moet extra opgehoogd worden.
- De watergangen in het gebied zijn van belang voor de ontwatering. De A-watergang langs de Venbergseweg ontwaterd het gebied en dient behouden te blijven. Met behoud van functie is gedeeltelijk verplaatsen van de watergang voorstelbaar.

Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

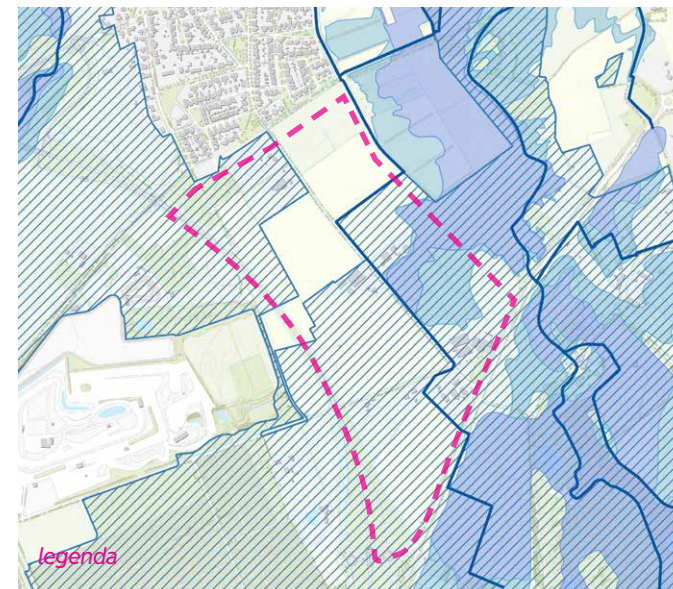
- De beekdalgronden zijn tevens aangeduid als reserveringsgebied of regionale waterberging in de Omgevingsverordening, dit zijn overstromingsgebieden waarin ontwikkeling zijn uitgesloten. Ten zuidoosten van het erf Venbergseweg 29 reikt dit reserveringsgebied waterberging tot aan de Venbergseweg.



Handelingsperspectieven kaart Waterschap de Dommel



Watervisie Waterschap de Dommel



Reserveringsgebieden waterberging + attentiezone waterhuishouding

Conclusie

- reserveringsgebied waterberging (in overeenkomst met hoge grondwaterstanden) bepaalt grens bouwmogelijkheden (hard kader).
- Het grootste deel van het gebied ligt op de flank, ontwikkeling is hier voorstelbaar.
- Ontwikkeling in zuidwesthoek kent uitdagingen door hogere grondwaterstanden, maar ontwikkeling is met voorwaarden wel mogelijk. De ontwaterende A-watergang dient daar behouden te blijven, maar kan wel verplaatst worden.
- Lokale laagtes in het gebied vragen mogelijk om ophoging.

Natuur & landschap

Landschap in beeld

- Het grootste deel van het plangebied bestaat uit open agrarische percelen (zowel akker als weide) met zichten naar de omgeving. Ook de N69 is duidelijk zichtbaar vanuit het gebied. De agrarische percelen hebben weinig natuurwaarden.
- De Venbergseweg vormt de ruggengraat van het gebied en is een landelijke weg die begeleid wordt met een volwassen bomenlaan. De weg is ingericht als fietsstraat.
- Het beekdal van de Dommel is grotendeels heringericht als natuurgebied met natte kruidenrijke velden, struweel en houtwallen.
- De zuidelijke dorpsrand van Dommelen bestaat uit een fietspad met daaraan een smalle groenzone. Deze is afwisselend ingericht met wadi's, bomen en wat struikgroepen. Vanuit de aanliggende wijk grenzen groenzones aan deze rand, waardoor het landschap vanuit de wijk een zichtrelatie heeft.



Het agrarische landschap heeft verre zichten en weinig natuurwaarden



Fietspad aan dorpsrand wordt geflankeerd door evz en wadi's



Venbergseweg wordt begeleid door fraaie bomenlaan



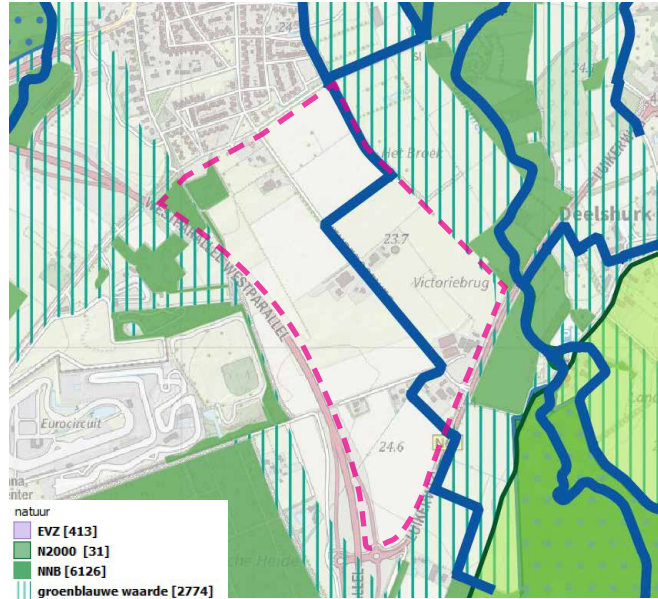
Beekdal ingericht met natte natuur en recreatieve paden

Natuur & landschap

Beleid

- Het beekdal van de Dommel (noordoostzijde) is ingericht als natuur met het herstel van het beekdal-landschap als struweelvogelgebied met kruidenrijke vloeiveides, houtwallen en waterberging. Een nieuw fietspad is aangelegd door dit gebied. Dit gebied is deels NNB en deels groenblauwe waarden.
- Aan de zuidzijde van Dommelen, aan het fietspad Het Broek, is een smalle ecologische verbingszone (EVZ) (ca. 20m breed incl. fietspad) ontwikkeld die de beekdalen van de Dommel en de Keersop met elkaar verbindt. Voor een goede functionering als ecologische verbinding dient deze echter verbreed te worden.
- De aanleg van de N69 gaat gepaard met landschapsontwikkeling: voornamelijk rond de afritten zijn bospercelen gepland. Het tussenliggende gebied wordt voorzien van een houtwal, aansluitend aan de bestaande houtwallen parallel aan de Venbergseweg. Deze bospercelen zijn nog niet allemaal aangeplant.
- Het bestaande bosperceel in de noordwesthoek heeft een NNB-status. De overige gronden binnen het plangebied hebben geen NNB-status of groenblauwe waarden.

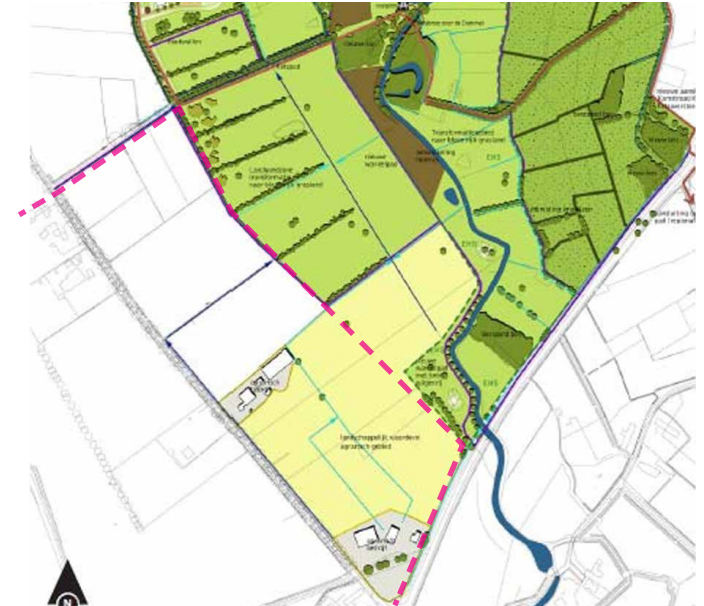
Conclusie: het gebied kent weinig natuurwaarden, met uitzondering van het NNB-bosje (met beperkte ecologische waarde) en bomenlaan, maar wordt omgeven door fraaie landschappen. De bestaande EVZ dient verbreed te worden voor goede werking. De landschappelijke inpassing van de N69 is nog niet gereed.



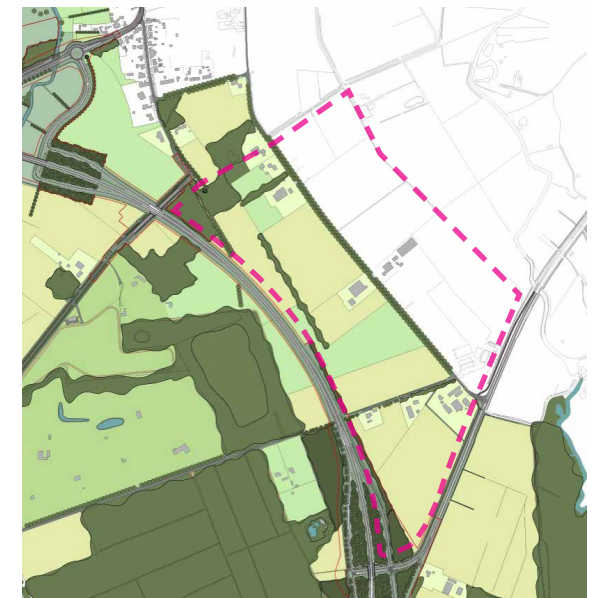
Natuurbeleid Provincie (Omgevingsverordening)



Ontwikkelvisie landschap (2024)



Inrichtingsplan Beekdal Dommel (2011)



Landschapsplan N69-Westparallel (2017)

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 westen (N69 en Eurocircuit); een strook van 90m breed overschrijding grenswaarde (60 Lden) en strook van 180m overschrijding standaardwaarde (50 Lden). 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.

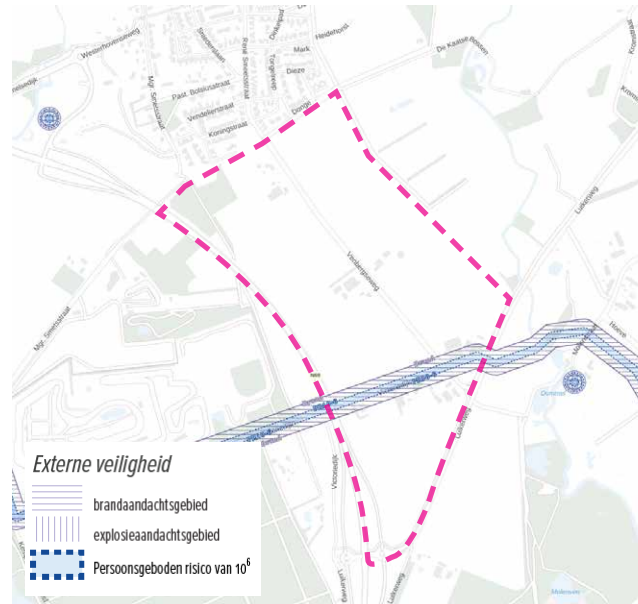
Externe veiligheid: 10m zone buisleiding t.h.v. de Victoriedijk met plaatsgebonden risico > geen kwetsbare gebouwen.

Geurhinder: In het gebied zijn meerdere veehouderijen met een geurcontour. Ook is binnen 2km een geitenhouderij gevestigd. Dit kan beperkend zijn voor woningbouw.

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

Spuitzones: 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.

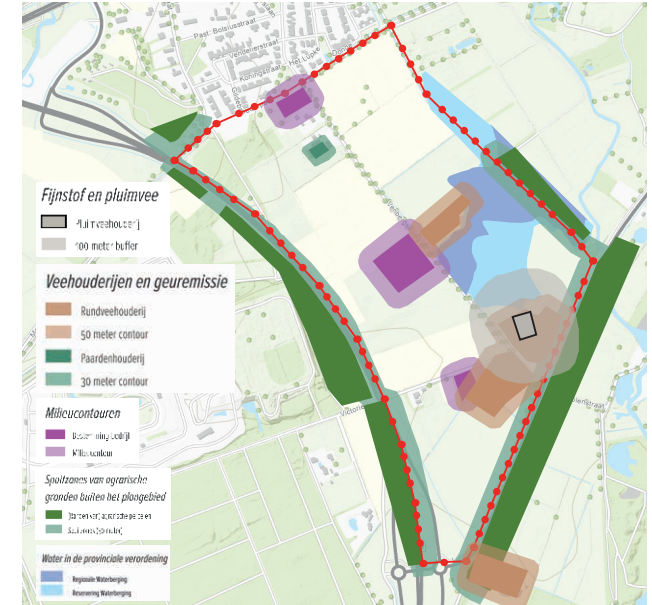
Conclusie: Op milieugebied zijn enkele aandachtspunten, waarvan de meeste inpasbaar zijn. Met name stikstof is een onzekere factor die een ontwikkeling nu in de weg staat.



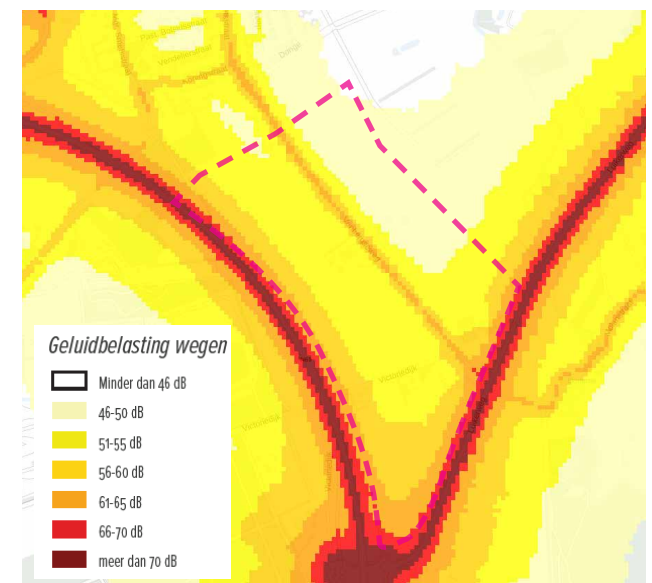
Externe veiligheid



Achtergrondbelasting geur



Combinatiekaart Quickscan (Accent adviseurs)



Geluidbelasting wegen

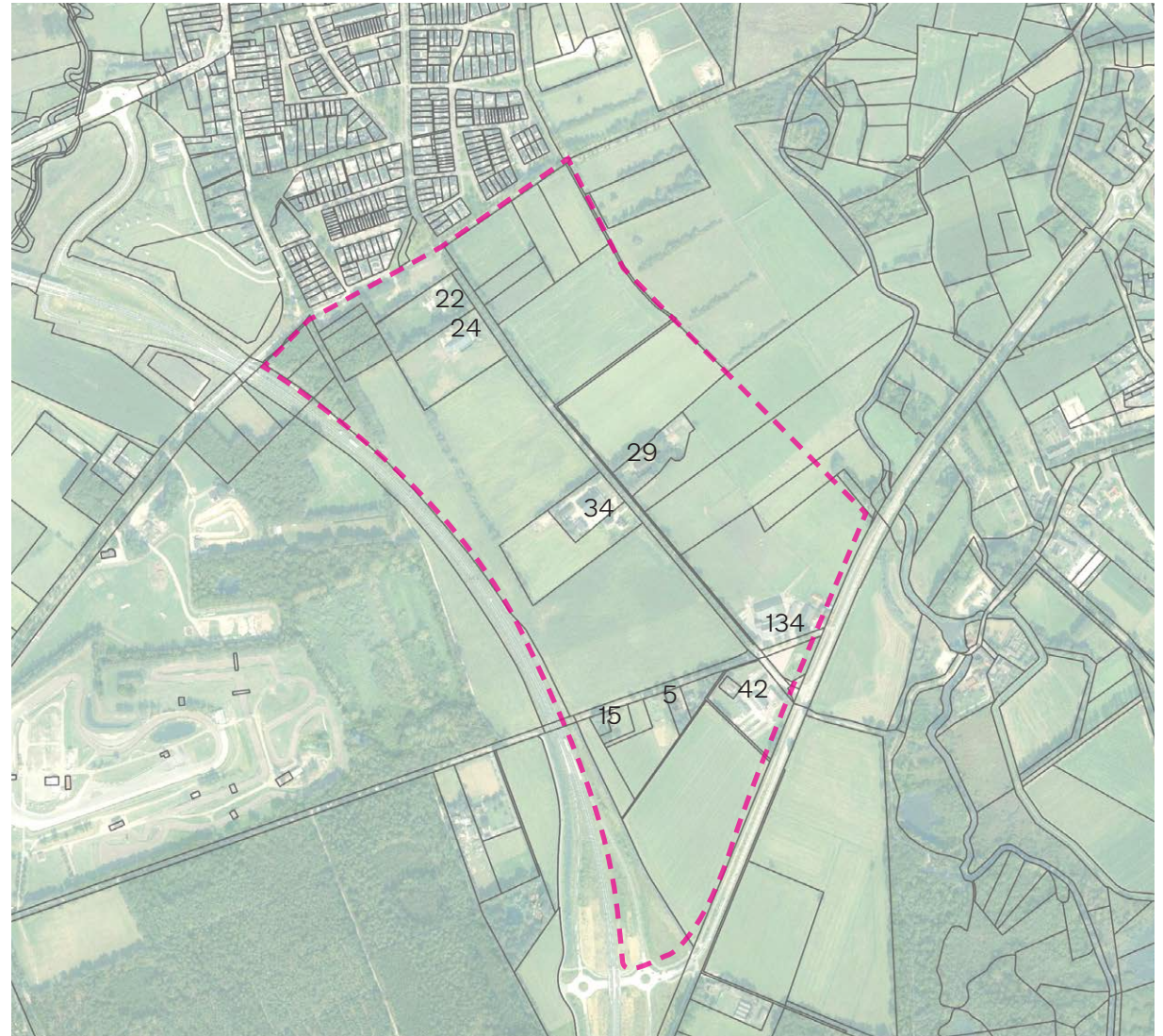
Bedrijvigheid, bewoning en landgebruik

In het plangebied liggen meerdere erven, met de volgende functies:

- Venbergseweg 22: Woonbestemming
- Venbergseweg 24: Paardenhouderij
- Venbergseweg 29: Melkveehouderij; onderdeel bedrijfsvoering Malpiehoeve
- Venbergseweg 34: Loon- en grondverzetbedrijf
- Venbergseweg 42: Rundveehouderij
- Luikerweg 134: Malpiehoeve: melkveehouderij, ijsboerderij, horeca, speeltuin
- Victoriedijk 5: Bedrijfswoning, functie onbekend
- Victoriedijk 15: Woonbestemming

De percelen in het plangebied zijn in agrarisch gebruik, afwisselend als grasland en bouwland. De meeste percelen zijn in eigendom van de agrarische bedrijven in het gebied, maar enkele percelen zijn ook van eigenaren buiten het plangebied en van de gemeente Valkenswaard.

Een belangrijke grondeigenaar in het gebied is de Malpiehoeve, een toekomstbestendige melkveehouderij met als neventak een recreatieve functie.



Conclusie: Uitgangspunt is het behoud van de bestaande erven binnen de gebiedsontwikkeling, mits ruimtelijk inpasbaar. Indien de aanwezige melkveehouderij hun bedrijfsvoering willen voortzetten, wordt gezien hoe daarvoor voldoende agrarische grond binnen het plangebied kan worden gereserveerd.

Infrastructuur

Bereikbaarheid auto

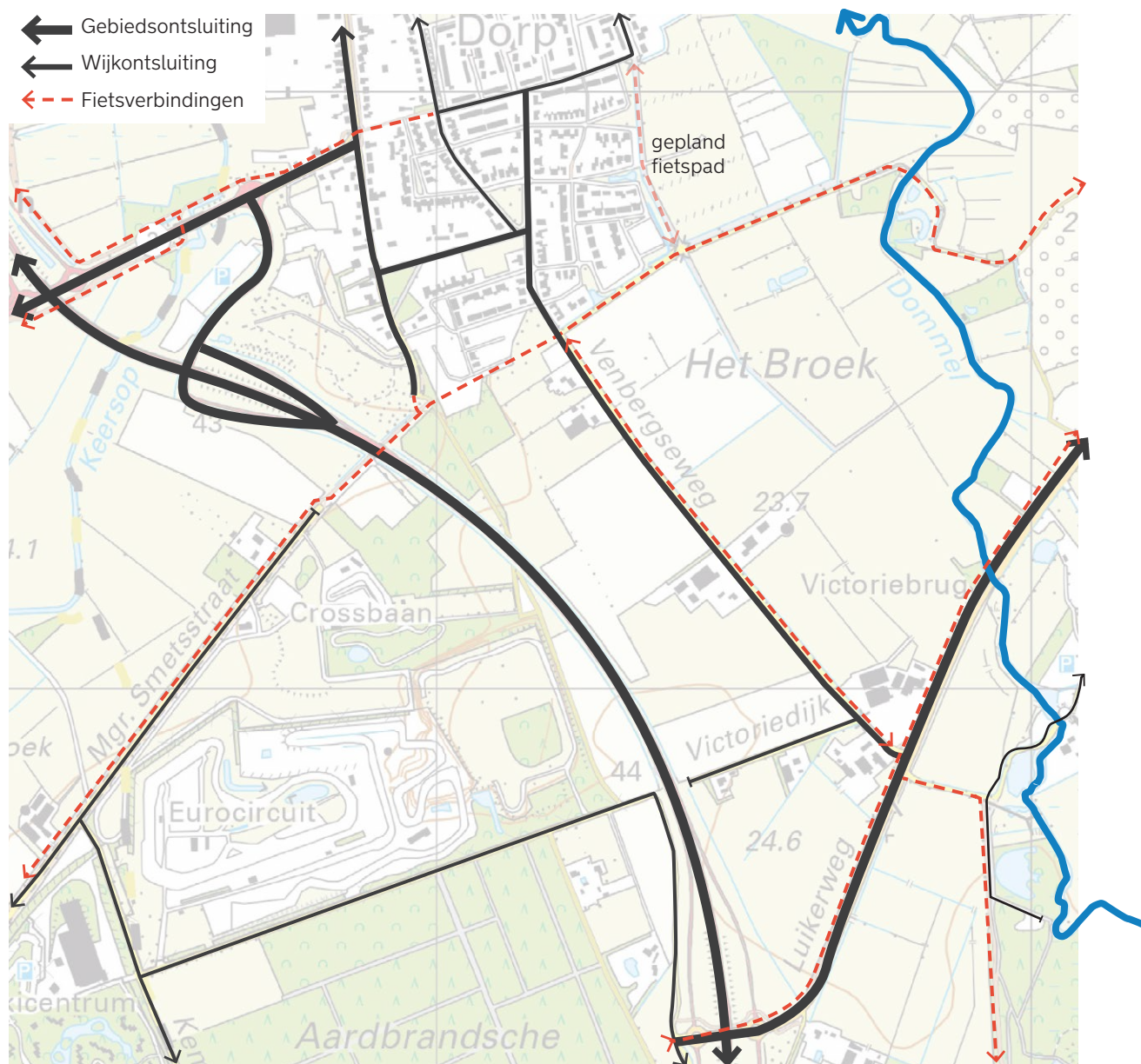
- De Venbergseweg, die in het gebied ligt, verbindt de kern Dommelen met de Luikerweg/Valkenswaard. Dit betreft een wijkontsluitingsweg die buiten de bebouwde kom is ingericht als fietsstraat. De aansluiting op de Luikerweg is problematisch en dient bij ontwikkeling aangepast te worden.
- De huidige woonwijken van Dommelen zijn ontsloten via de Westerhovenseweg (N397), die aansluit op de N69. De verbinding gaat hier door woonstraten.
- Het centrum en de voorzieningen van Dommelen zijn op relatief grote afstand gelegen.
- De Venbergseweg is de aangewezen ontsluitingsweg voor een woonontwikkeling. Een directe aansluiting op de N69 is niet wenselijk/mogelijk.

Bereikbaarheid fiets

- In oost-west richting biedt het vrijliggende fietspad Het Broek/ Mgr Smetsstraat: een veelgebruikte doorgaande fietsstructuur met ongelijkvloerse kruising met de N69. Deze verbindt Valkenswaard met Westerhoven/Bergeijk.
- In noord-zuid richting is de Venbergseweg een belangrijke fietsroute tussen het centrum van Dommelen en het natuurgebied Malpie. De weg is deels ingericht als fietsstraat.
- N69 snijdt oude routes af, waardoor weinig routes naar zuidwesten.

Bereikbaarheid OV

- Er zijn nu geen bushaltes in de directe omgeving.
- De kruising Venbergseweg/Luikerweg biedt mogelijkheden voor een bushalte i.c.m. een natuurpoortfunctie.

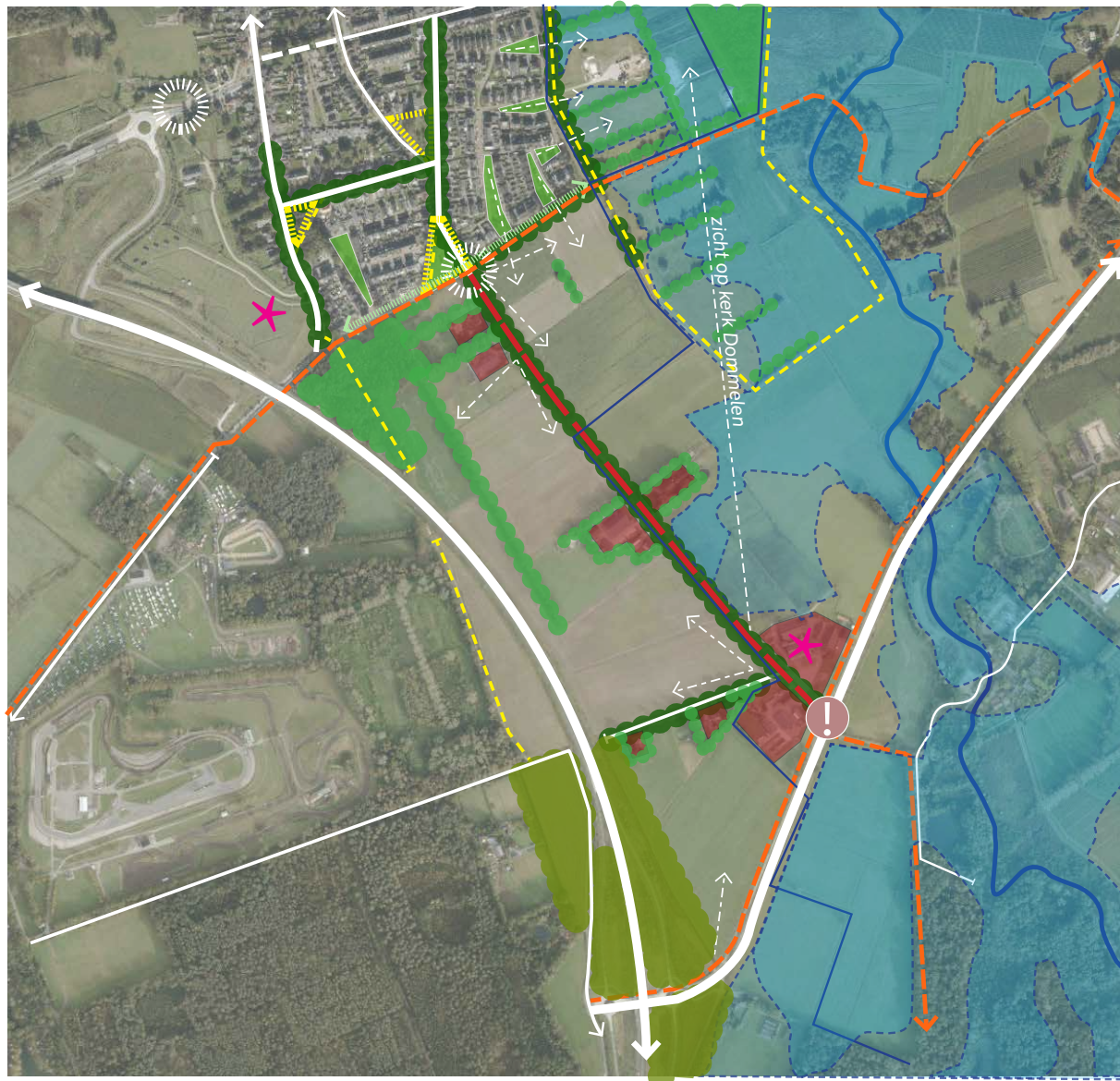


Recreatieve toegankelijkheid en voorzieningen

- Het beekdal van de Dommel is een populair uitloopgebied voor de zuidelijke woonwijken van Dommelen. Vanaf de dorpsrand is een klein ommetje (ca 2 km) te lopen via zand/laarzenpaden. Buiten deze paden is dit gebied nauwelijks toegankelijk en lopen veel paden dood.
- Het fietspad Het Broek/de Kaatse Bossen biedt een aantrekkelijke fiets- en wandelroute door het Dommeldal naar Valkenswaard en is in trek bij zowel recreanten als forenzen. Bij hoog water is de oversteek over de Dommel niet begaanbaar.
- Het landelijke gebied ten zuiden van Dommelen biedt op de (recentelijk als fietsstraat aangelegde) Venbergseweg na, geen recreatieve routes. Enkele landwegen, die vroeger de verbinding vormden met de bossen bij het Eurocircuit, lopen nu dood op de N69.
- In de dorpsrand zijn geen bijzondere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Aan de overzijde van de N69 zijn o.a. een wielervedbaan, crossbaan, schietbaan en scouting.
- In het plangebied zijn twee recreatieve bedrijven; De Weitens met o.a. glamping, tuinderij en lunchcafé aan de Mgr Smetsstraat en de Malpiehoeve met o.a. grote (binnen) speeltuin, kinderboerderij en ijssalon aan de Luikerweg/Venbergseweg.



Samenvattende analysekaart



Dorpsrand

- Groene 'inprickers' in woonwijk Lage Heide
- ▨ Relicten oude Frankische driesprongen
- ☼ Dorpsentree

Erven en voorzieningen

- Erven aan de Venbergseweg
- ★ Recreatieve voorzieningen

Landschap

- ← -- Open gebied met verre zichten
- Groenopstanden
- Bestaand bos (deels NNB)
- Bomenlaan
- ▨ Regionale waterberging (bebouwing niet mogelijk)
- ▨ Reservering waterberging (bebouwing niet mogelijk)
- ▨ Ecologische verbindingszone
- A-watgang
- Geplande bosaanplant inpassing N69 (ontbreekt nog)

Infrastructuur

- ➔ Hoofdwegen (Westparallel, Luikerweg)
- Lokale straten
- Fietsstraat
- ➔ Vrijliggend fietspad
- - - Laarzenpad/wandelpad
- ! Aandachtspunt kruising Luikerweg/Venbergseweg

4. Gebiedsperspectief

Gezien de ligging tussen dorp, cultuurlandschap en natuur en de gemeentelijke ambitie op leisure, natuur en landschap, ligt er een potentie om het gebied te transformeren naar een natuurrijk recreatief landschap, met waarde voor bestaande en nieuwe bewoners én recreanten. Een robuust landschappelijk raamwerk biedt hiervoor het kader, waarbij er een logische zonering ontstaat van drie gebieden met een eigen functie:

1. Woongebied Lage Heide – Zuid en school

Een aantrekkelijk, natuurinclusief woongebied met ruimte voor ca. 350-450 woningen, ingebed in het landschap. Een parkzone met o.a. school en andere buurtfuncties verbindt de nieuwe woonwijk met de bestaande kern Dommelen. De bestaande erven in het gebied zijn mogelijk inpasbaar. Zie pagina 29 voor een uitgewerkt ruimtelijk kader.

2. Natuurinclusief agrarisch landschap + optioneel afweegbare recreatieve functie

Een natuurinclusief agrarisch landschap vormt een landschappelijke buffer tussen de nieuwe woonwijk en het leisurecluster. Hierin blijven de bestaande (bedrijfs-)erven behouden met perspectief voor hun activiteiten. Zichten over het gebied op het beekdal blijven behouden.

Het perspectief is om de gronden in te zetten voor een toekomstbestendige melkveehouderij, versterking van agrarische biodiversiteit en ruimte voor waterberging bij extreme neerslag. De gemeente ziet daarvoor de melkveehouderij van de Malpiehoeve als een belangrijke partner bij het landschapsbeheer van dit gebied. Het westelijk deel van het gebied (voldoende hoog en droog) is afweegbaar voor recreatieve functies in het landschap, gekoppeld aan de activiteiten van het recreatieve knooppunt.

3. Recreatief knooppunt en leisurecluster

Rond de kruising Venbergseweg-Luikerweg-Molenstraat is er ruimte voor een recreatief knooppunt als onderdeel van de leisurezone Dommelland. Met ruimte voor leisurecluster in de hoek Venbergseweg/Luikerweg, waaronder horeca of verblijfsrecreatie. De bestaande functie van de Malpiehoeve is onderdeel van deze recreatieve knoop. Met een goede parkeervoorziening en OV-punt kan het gebied functioneren als entree voor zowel de Malpie als de Molenstraat, waarbij het autoverkeer uit het kwetsbare gebied gehaald wordt. Een nieuwe fietsroute in de groenzone langs de N69 verknoopt verschillende recreatieve gebieden voor het toeristisch fiets-verkeer. Zie pagina 41 voor een ruimtelijk kader.



Landschappelijk en recreatief raamwerk

De ontwikkelingen in het gebied gaan samen met de ontwikkeling van een robuust landschappelijk raamwerk, dat de verschillende zones én het omliggende landschap met elkaar verbindt. Zij versterkt de natuur en het groene karakter van het buitengebied. Recreatieve routes en functies zijn onderdeel daarvan. Het landschappelijk en recreatief raamwerk bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Robuuste omzoming woonlandschap: Het nieuwe woongebied wordt aan de west- en zuidzijde omzoomd met een robuust boslandschap. Tussen het woongebied en de N69 vormen de bestaande bospercelen de basis voor een nieuw boslandschap, waarin ook een geluidswal opgenomen kan worden. De zuidkant wordt ingepast met een brede bossingel, die tevens ruimte biedt voor waterberging.

2. Wijkpark: onderdeel van de landschappelijke omzoming is het wijkpark, die beide wijken met elkaar verbindt en ruimte biedt voor diverse maatschappelijke en recreatieve functies. De bestaande EVZ wordt hierin opgenomen en verbreed, zodat deze beter kan functioneren.

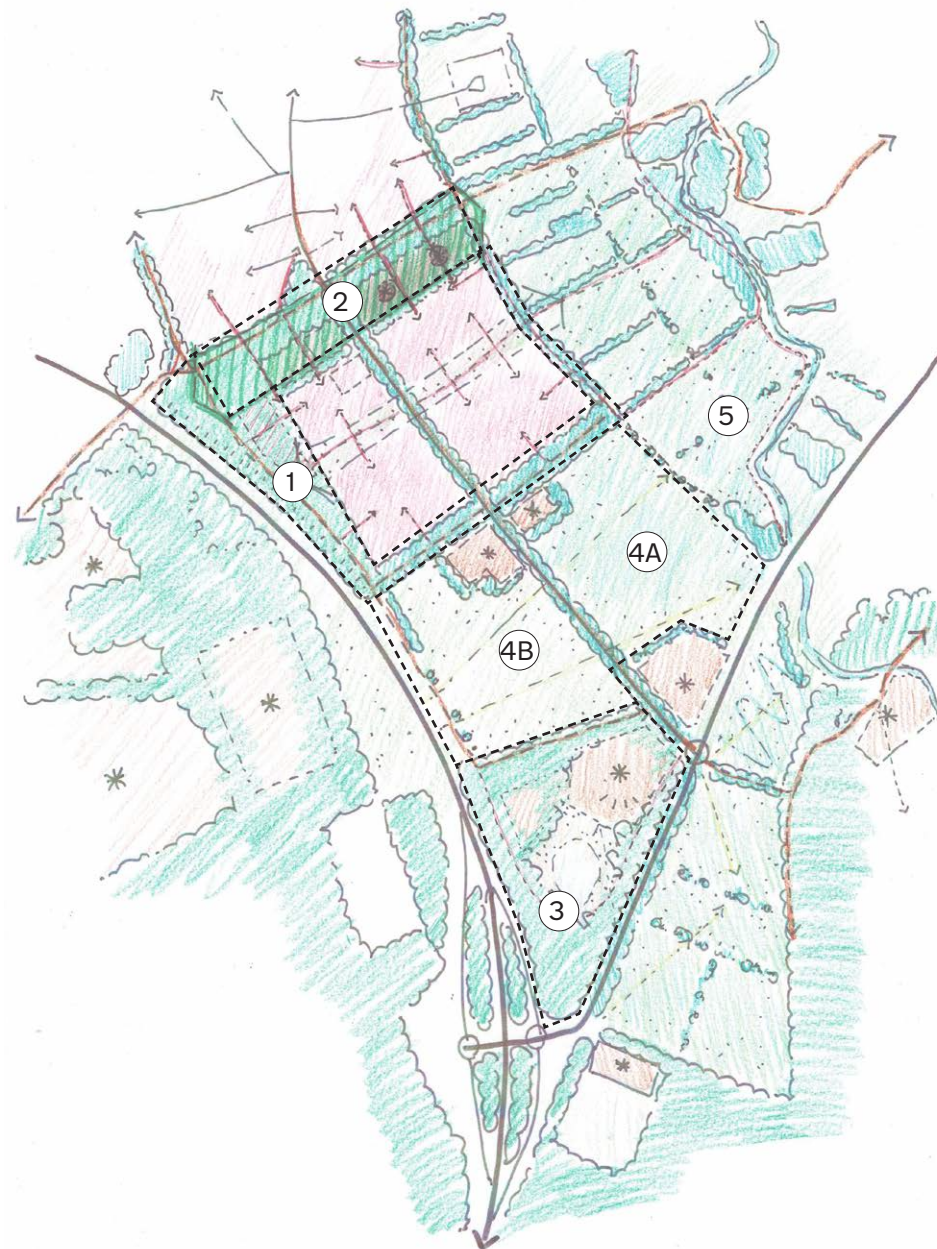
3. Bosontwikkeling recreatieve knoop: De leisureontwikkeling in de driekhoek tussen de Victoriedijk en Luikerweg wordt ingekleed door de aanleg van een nieuw boslandschap. In dit bos kan het voormalige Aardbrandsven hersteld worden, als versterking van de ruimtelijke kwaliteit, ecologie en noodzaak tot waterberging.

4. Open agrarisch landschap:

Tussen beide nieuwe bosgebieden blijft een open agrarisch landschap over, dat een ruimtelijke buffer vormt tussen beiden. Door natuurinclusief beheer draagt dit gebied bij aan de natuurwaarden.

5. Landschapsversterking beekdal: De natuurlijke invulling van het Dommeldal wordt hier afgerond, waarbij nieuwe landschapselementen aangelegd worden en de weiden door natuurinclusief agrarisch gebruik ecologisch bijdragen aan de doelen voor het beekdal.

6. Doorgaande fietsroute: Als alternatief voor de Venbergesweg wordt een nieuwe doorgaande recreatieve fietsroute aangelegd door het bos. Deze verbindt het recreatieve knooppunt met de fietsroutes richting Valkenswaard en Westerhoven.



Referentiebeelden landschappelijk en recreatief raamwerk



Verkeer

Nieuwe ontwikkelingen brengen verkeersbewegingen. De belangrijkste onderdelen voor een robuuste infrastructuur. In een vervolgstap dient dit nader te worden uitgewerkt.

1. Venbergseweg

De Venbergseweg blijft de belangrijkste route binnen het plangebied, de verschillende ontwikkelingen worden vanuit deze weg ontsloten. Hierdoor wordt de verkeersdruk op de weg groter. Of dit bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied ook gevolgen gaat hebben voor de huidige inrichting als fietsstraat zal nader moeten worden onderzocht.

2. Nieuwe fietsroute

De Venbergseweg is nu een belangrijke (recreatieve) fietsroute, zowel vanuit Dommelen naar de Malpie als in een groter recreatief geheel. Door de toenemende verkeersdruk komt deze kwaliteit onder druk te staan, waardoor het toevoegen van een nieuwe vrijliggende fietsroute door het landschap wenselijk is. Deze vormt de nieuwe verbinding tussen de fietsroute aan de zuidzijde van Dommelen en de Molenstraat. Hier dient eveneens een veilige overstek gecreëerd te worden.

3. Parkeren en OV

In de Molenstraat en de Malpie is een flinke parkeerdruk die de ruimtelijke kwaliteit daar onder druk zet. Daarom is een nieuwe parkeerplaats in het leisurecluster aan de kruising Luikerweg/Venbergseweg opgenomen, zodat daar een nieuwe recreatieve poort naar zowel de Molenstraat als de Malpie kan ontstaan. Dit biedt eveneens een logische plek voor een OV-punt (bushalte) voor zowel de nieuwe woonwijk als de recreatieve poort.

4. Knooppunt Luikerweg

De kruising Luikerweg-Venbergseweg is een belangrijk aandachtspunt. Voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk, recreatieve poort en leisurecluster is een goede en verkeersveilige aansluiting van de Venbergseweg op de Luikerweg (inclusief OV-punt) belangrijke randvoorwaarde is. Hierbij is een veilige overstek voor fietsers en wandelaars van groot belang gezien de recreatieve koppeling tussen de Molenstraat/Malpie en de ontwikkelingen in het plangebied.



5. Ruimtelijke kader woongebied

Het woongebied

Het noordelijke deel van het plangebied wordt gevormd door het woongebied, dat een nieuwe schil toevoegt aan de kern Dommelen. Het woongebied bestaat uit:

1. Kleinschalige, groene woonbuurten

De woonwijk wordt een natuurinclusief woonlandschap dat bestaat uit verschillende buurten met eigen hart verbonden door buurtpad. De buurten worden ontsloten vanaf de Venbergseweg, die de ruggengraat van het gebied vormt. Iedere buurt grenst aan de groene omgeving.

2. Het wijkpark

Tussen de nieuwe woonbuurt en de bestaande woonwijk Lage Heide komt een nieuwe parkzone met ruimte voor natuur, waterberging, spelen, ontmoeten en maatschappelijke voorzieningen zoals een school.

3. De basisschool

In de parkzone, ten westen van de Venbergseweg is ruimte opgenomen voor een basisschool met BSO, kinderdagverblijf en gymzaal.

4. De Bosmantel

Tussen de nieuwe woonbuurt en de Westparallel komt een nieuwe boszone, die de woonbuurt robuust landschappelijk inpast. Deze zone biedt ruimte aan een geluidswerende voorziening, een nieuw fietspad en drie 'open plekken' voor sociale en maatschappelijke functies.

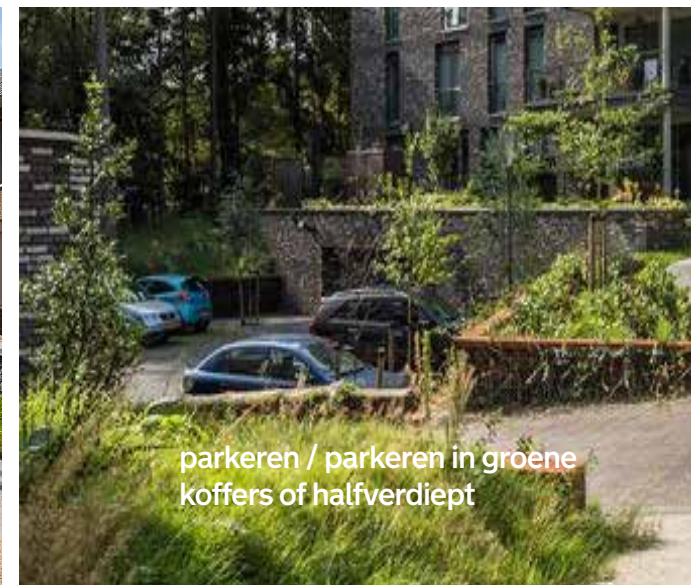


Ruimtelijk kader woongebied met legenda

- Landschap**
- Buutpark
 - Boszoom
 - Ecologische verbindingzone/bosstrook
 - Beekdal
 - Zoekgebied waterberging
 - Natte zone / hoge grondwaterstanden
- Ontsluiting**
- Hoofdontsluiting woongebieden
 - ontsluiting school
 - zoekgebied buurtontsluiting
 - doorgaande fiets/wandelroute
 - wandelpaden
 - buurtpad
 - bijzonder ontwikkelvlak in bos
- Wonen en voorzieningen**
- Wonenbuurt
 - Zoekgebied bijzondere woonvorm in park
 - Voorkeurslocatie school
 - Natuurlijk spelen voor bestaande + nieuwe wijk
 - Zoekgebied maatschappelijke buurtfuncties
 - Geluidsvoorzieningen (nader te bepalen)
 - Bestaand erf (mogelijk in te passen)



Woonsfeer: natuurlijke, groene wijk met een sterke sociale cohesie



1. De woonwijk

De doelen en keuzes voor wonen uit de omgevingsvisie 1.0 zijn, in samenhang met het gebiedskwaliteiten, doorgewerkt in uitgangspunten voor de nieuwe wijk.

Verschillende buurten met eigen hart verbonden door buurtpad

- In de wijk liggen verschillende woonbuurten in het groen van ca. 75 tot 100 woningen met een centraal 'hart'. De opzet van de woonwijk in kleinere buurtjes stimuleert spontane ontmoeting en sociale cohesie. Iedere woonbuurt vormt een eigen, herkenbare en overzichtelijke leefomgeving, waarbij kan worden gedifferentieerd in verschillende woontypologieën en (leef-)concepten.
- Het buurtpad verbindt de verschillende 'harten' met elkaar en met de maatschappelijke functies in de parkzone. Het betreft een doorgaand autovrij fiets-/wandelpad door het gebied, met een eenduidige herkenbare vormgeving. Hierdoor is het vriendelijk voor kinderen en senioren en bevordert zij ontmoeting.
- De woonvelden liggen los van de Venbergseweg, met een of twee aansluitingen per veld. Aan de Venbergseweg komen geen nieuwe individuele opritten.
- De twee bestaande erven aan de Venbergseweg kunnen mogelijk ingepast worden binnen de stedenbouwkundige opzet indien dit wenselijk is.

Woonsfeer: groene en natuurlijke omgeving, waar bewoners elkaar kennen.

- Natuurlijke sfeer en dorps karakter: woningen zijn als vanzelfsprekend ingebed in de groene omgeving waarbij de balans wordt gezocht tussen verdichting, ontspannen en groen. Hiervoor wordt gezocht naar een nieuwe balans tussen collectieve en private buitenruimte: kleinere tuinen maar meer gezamenlijke / (semi-)openbare buitenruimte.
- De openbare ruimte zo vormgegeven dat deze uitnodigt tot ontmoeting ('the power of Hello!'): Woningen worden gesitueerd rondom en in groene, autoluwe openbare ruimte, die spontane ontmoeting stimuleert. Auto's krijgen een plek aan de rand in collectieve hoven.
- Meerlaags bouwen is voorstelbaar (max 4 bouwlagen). Aan de randen maximaal 2 bouwlagen.



Landschap, groen en water

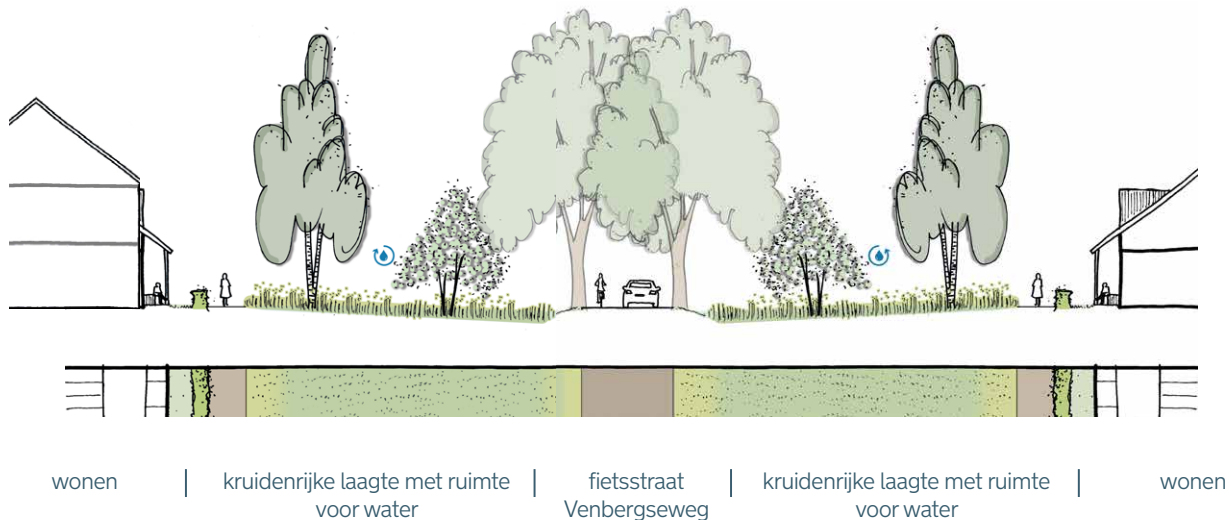
- Het landschap is leidend en komt tot aan de voordeur.
- Klimaatadaptieve inrichting; zo min mogelijk verharding
- Hydrologisch neutraal: de waterbergingsopgave wordt binnen het plangebied opgelost; bij voorkeur lokaal infiltreren. Technische haalbaarheid dient nader onderzocht te worden. Indien de infiltratiecapaciteit van de bodem ontoereikend is, kan het hemelwater vertraagd afgevoerd worden via de bestaande A-watgang. Deze watgang kan verlegd worden naar de zuidelijke rand van de wijk.
- Het openbare groen in de buurt is multifunctioneel, met o.a. aandacht voor waterberging, ontmoeten, bewegen, spelen en biodiversiteit.

Doelgroepen en woonvormen

- Uitgangspunten woonvisie (2023) zijn leidend: 30-35% sociale huur, 2/3 betaalbaar.
- Gezien de relatief grote afstand tot de centrumvoorzieningen leent het gebied zich goed voor starters, gezinnen en vitale senioren.
- Door slim te mixen en clusteren kan compact gebouwd worden en kunnen doelgroepen gemengd worden. Dit stimuleert de sociale interactie.
- Binnen het plan is ruimte voor bijzondere woonvormen, zoals CPO en collectieve woonvormen waarbij voorzieningen worden gedeeld.
- Er ligt een specifieke opgave voor één tijdelijke woonwagenlocatie.

Voorzieningen

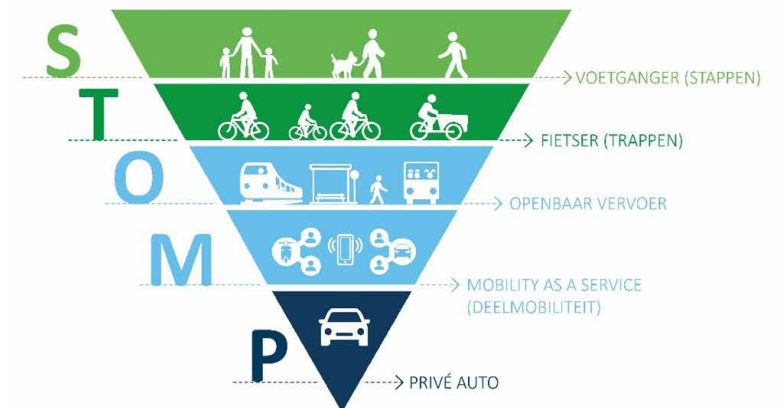
Het wijkpark is de plek voor wijkvoorzieningen, daarnaast kan per buurt gezocht worden naar aanvullende of gedeelde buurtvoorzieningen of sociale ontmoetingsruimtes zoals een klusschuur.



Principeprofiel Venbergseweg

Verkeer en parkeren

- De Venbergseweg vormt de hoofdontsluiting van de woonbuurt; nader onderzoek is nodig of de huidige inrichting als fietsstraat nog past bij de toename van autoverkeer. Mogelijk is er een alternatieve inrichting nodig met vrijliggende wandel- en fietspaden. Voor een goede afwikkeling zal een opwaarderen van de kruising met de Luikerweg daarbij nodig zijn.
- Autoluwe inrichting, met als uitgangspunt 'auto te gast'. Zie ook de principes van STOMP. Ieder woonveld heeft één of twee auto-aansluitingen op de Venbergseweg.
- Onderling zijn de woonvelden enkel door langzaamverkeerroutes met elkaar verbonden; enkele daarvan kunnen tevens dienen als calamiteitenroute.
- Gebundeld parkeren in collectieve, groenomrande parkeerhoven, op loopafstand van de woningen. Deelmobiliteit stimuleren. Het gemeentelijk parkeerbeleid vormt de basis voor de inrichting.



Principes van STOMP

2. De parkzone - het wijkpark

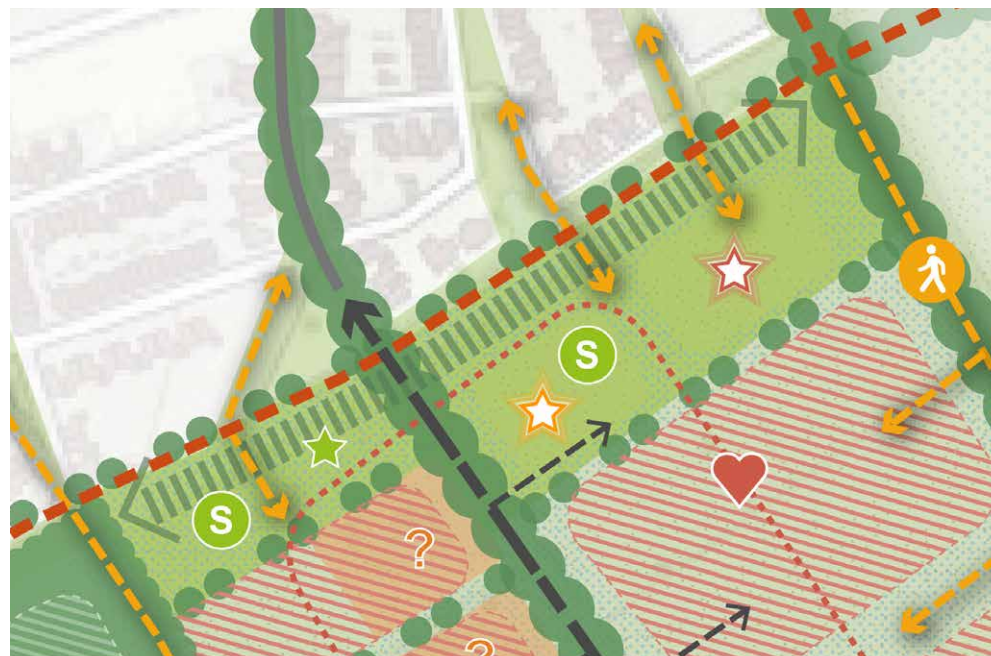
Tussen de nieuwe woonbuurt en de bestaande woonwijk Lage Heide komt een nieuwe parkzone met ruimte voor natuur, waterberging, spelen, ontmoeten en maatschappelijke voorzieningen waaronder een school. Het wijkpark is zowel van belang voor bewoners van de bestaande wijk als de bewoners van de nieuw te ontwikkelen woonwijk.

Opzet parkzone

- Parkachtige sfeer met kruidenrijke velden, landschapsbomen, ruimte voor spelen en bankjes. Inrichtingselementen hebben een natuurlijke uitstraling. Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen en wateropvang hebben een plek.
- Om de samenhang van de parkzone te bewaken dient hiervoor een overkoepelend plan opgesteld te worden, waarna de verschillende 'plekken' daarin los uitgewerkt kunnen worden.
- Het buurtpad verbindt de verschillende functies in de parkzone met elkaar en met de nieuwe woonbuurtjes. Het maakt onderdeel uit van de veilige looproute naar de basisschool. Middels nieuwe voetpaden wordt zij verbonden met de woonstraten vanuit de wijk Lage Heide.
- Het bestaande fietspad blijft behouden en wordt autovrij.
- In de parkzone zijn enkele velden (sterren) geduimd die ruimte bieden aan bijzondere ontwikkelingen: een basisschool, een maatschappelijke voorziening zoals een kinderboerderij, paviljoen of sociale ontmoetingsruimte. Ook een bijzondere woonvorm, opgenomen in het park behoort tot de mogelijkheden. Bijvoorbeeld een seniorenhofje.
- De uiteindelijke invulling wordt bepaald via omgevingsdialoog en bewonersinitiatieven.

Ecologische verbinding

- De ecologische verbindingzone (EVZ) bestaat uit de reeds gerealiseerde zone ten noorden van het fietspad en een nieuwe zone van minimaal 25m breed ten zuiden van het fietspad.
- Doel: de beekdalen van de Dommel en de Keersop ecologisch met elkaar verbinden.



- De nieuw toe te voegen zone ten zuiden van het fietspad bestaat uit een robuuste opgaande groenstructuur met bomen en struikvormers met inheemse plantsoorten. Zie daarvoor de opgestelde doorsnede op pagina 36.

Bijzondere woonvorm in park

- In de brede zone ten oosten van de Venbergseweg is (naast de school) ruimte voor een bijzondere woonvorm in het park.
- Deze woonontwikkeling dient qua vorm en uitstraling aan te sluiten op de woonbuurt en een ondergeschikte rol te hebben ten opzichte van de parkfunctie en ecologische verbindingzone.
- De ontwikkeling draagt bij aan de groene uitstraling van de parkzone en is een bijzondere kwalitatieve toevoeging.

3. Locatie en uitgangspunten van de basisschool

In de parkzone is ruimte opgenomen voor een basisschool met BSO, kinderdagverblijf en gymzaal. De ruimtelijke uitgangspunten vanuit het locatieonderzoek (zie pagina 7) zijn leidend. Er zijn twee mogelijke locaties, die ieder plussen en minnen hebben.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Gezien de parkzone ten westen van de Venbergseweg te smal is, dient de school aan de oostzijde van de Venbergseweg gesitueerd te worden. De ligging direct aan de Venbergseweg heeft vanuit verkeersafwikkeling en veiligheid de voorkeur.
- De school moet voor een veilige en goed verbonden wandel- en fietsverbinding aansluiten op fietspad Het Broek en het buurtpad.
- Een veilige, vrijliggende autoroute dient aan de zuidzijde van de school gepositioneerd te worden, ontsloten vanaf de Venbergseweg.
- De Venbergseweg dient zo ingericht te worden dat hier geen parkeerplaatsen of kiss&ride mogelijkheden zijn, om zo onveilige situaties op het kruispunt met Het Broek te voorkomen.
- Het 'schoolplein' wordt groen ingericht en als speelplaats onderdeel van de parkzone. Hiermee wordt het integraal onderdeel van de parkzone/wijk en openbaar toegankelijk buiten schooltijden.

Wensen en aandachtspunten

- Het schoolgebouw kan naast onderwijsfuncties mogelijk ook gekoppeld worden met andere maatschappelijke functies, zoals sport, ruimte voor verenigingen, buurthuis of zorgfuncties (huisarts, fysiotherapeut etc.). Hiermee kan de locatie als hart van de wijk verder versterkt worden.
- Gezien de gefaseerde toevoeging van 350-450 woningen in de tijd is een flexibele inrichting wenselijk, met stapsgewijze uitbreidingsmogelijkheden of mogelijke functieveranderingen.
- De wens is dat de locatie ook buiten schooltijd 'leeft'. Een genoemde oplossing is appartementen boven de school, maar dit kan ook door koppeling van maatschappelijke functies in 1 gebouw.



Locatieafweging

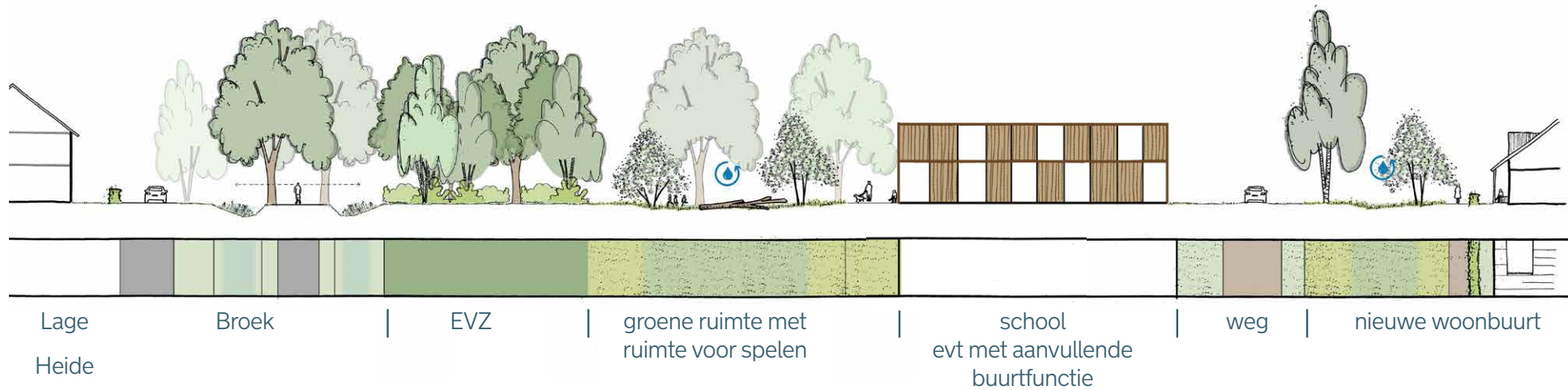
Locatie 1 (voorkeurslocatie)

- + Direct aansluitend aan de hoofdstructuur dorp (Venbergseweg)
- + Autoverkeer hoeft niet ver de parkzone in
- + Direct aansluitend aan buurtpad en fietspad
- Grond niet in eigendom gemeente Valkenswaard
- Door ligging aan Venbergseweg maatregelen nodig voor veiligheid

Locatie 2 (alternatief)

- + Grond al in eigendom gemeente Valkenswaard
- + Direct aansluitend aan buurtpad en fietspad
- Op afstand van hoofdstructuur, autoverkeer dieper de wijk/het park in
- Locatie minder centraal in woonwijk

Parkzone: dwarsdoorsnede en sfeerbeelden



4. De bosmantel

Tussen de nieuwe woonbuurt en de Westparallel komt een nieuwe boszone, die de woonbuurt robuust landschappelijk inpast. Deze zone biedt ruimte aan een geluidswerende voorziening, een nieuw recreatief fietspad en enkele 'open plekken' voor sociale en maatschappelijke functies. Het noordelijke deel bestaat al uit bospercelen met een NNB-status.

Opzet boszone

- De boszone wordt aangelegd als gemengd inheems soortenrijk loofbos.
- De bestaande bospercelen worden ingepast in de boszone en waar nodig ecologische versterkt. In de delen die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Brabant zijn geen andere functies toegestaan.
- Aan de westzijde, parallel aan de N69/Westparallel kan een geluidswerende voorziening worden opgenomen, zoals een begroeide geluidswal of een scherm. Deze moet integraal onderdeel wordt van het bos, zodat hij niet zichtbaar is vanaf de N69 of het nieuwe fietspad.
- De 'open plekken' bieden ruimte voor sociale en/of maatschappelijke wensen vanuit bewoners van Dommelen en de nieuwe woonwijk, zoals een natuurspeeltuin, hondenspeelveld of voedselbos. De uiteindelijke invulling wordt bepaald via omgevingsdialoog en bewonersinitiatieven.

Routes

- Parallel aan de N69 is een nieuw fietspad voorzien door het bos, dat aansluit op de Mgr. Smetsstraat. Deze volgt de route van het bestaande bospad. Zij is mede van recreatief belang voor de verbinding van de verschillende leisure en recreatieve gebieden.
- Tussen de 'open plekken' en de woonbuurt komt een wandelpad, dat de nieuwe woningen, boszone en maatschappelijke functies met elkaar verbindt.



6. Ruimtelijke kader leisurecluster

Onderdeel van een groter recreatief gebied

Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gevormd door het leisurecluster, dat een nieuwe entree vormt aan de N69 en een toegangspoort wordt voor het recreatieve gebied rond de Molenstraat en Malpie.

Het gebied vormt daarmee een belangrijke schakel in de 'kralensnoer' van recreatieve gebieden in het zuiden van Valkenswaard en Dommelen. In de verkennende ontwikkelvisie is de samenhang van deze gebieden beschreven.

Alternatief scenario intensieve leisure

Idealiter zal het gebied ten noorden van de Victoriedijk, tussen het woongebied en zuidelijk leisuregebied, enkel uit ondersteunende extensieve recreatieve elementen voorzien. Zoals wandelpaden of een theehuis, in samenhang met natuurinclusief agrarisch gebruik.

Echter, indien grootschalige intensieve ontwikkelingen op andere gebiedsdelen (op en rondom het Eurocircuit) in de toekomst niet mogelijk zijn, dan is het scenario mogelijk om ook in het tussengebied intensieve leisure te ontwikkelen. Dit scenario is in dit ruimtelijk kader niet verder uitgewerkt.



Verkennde ontwikkelvisie: verdieping op de leisurezone

Ruimtelijk kader leisuregebied en recreatieve poort

1. De recreatieve poort

De recreatieve poort wordt de entree van het leisuregebied en heeft een dubbele functie. De knoop heeft in eerste plaats een faciliterende functie voor de omgeving als 'bezoekerscentrum': met een OV-halte en parkeerplaats vormt de knoop een startpunt voor het bezoek aan zowel de omliggende natuur/recreatieve gebieden als het leisuregebied zelf. Informatie over de fraaie natuur van de Malpie en omgeving kan er worden verteld.

Een combinatie met recreatieve voorzieningen versterkt deze bezoekersfunctie, zoals horeca, fietsverhuur en passende verblijfsrecreatie. De knoop is ontsloten vanaf de Venbergseweg en heeft vooral aan de Luikerweg een duidelijke 'zichtlocatie'. De plek en ontwikkeling vormt het visitekaartje voor de gemeente. Dit uit zich in de natuurlijke en bijzondere uitstraling van het bouwwerk.

2. Het leisuregebied liggend in en omzoomd door een bosmantel

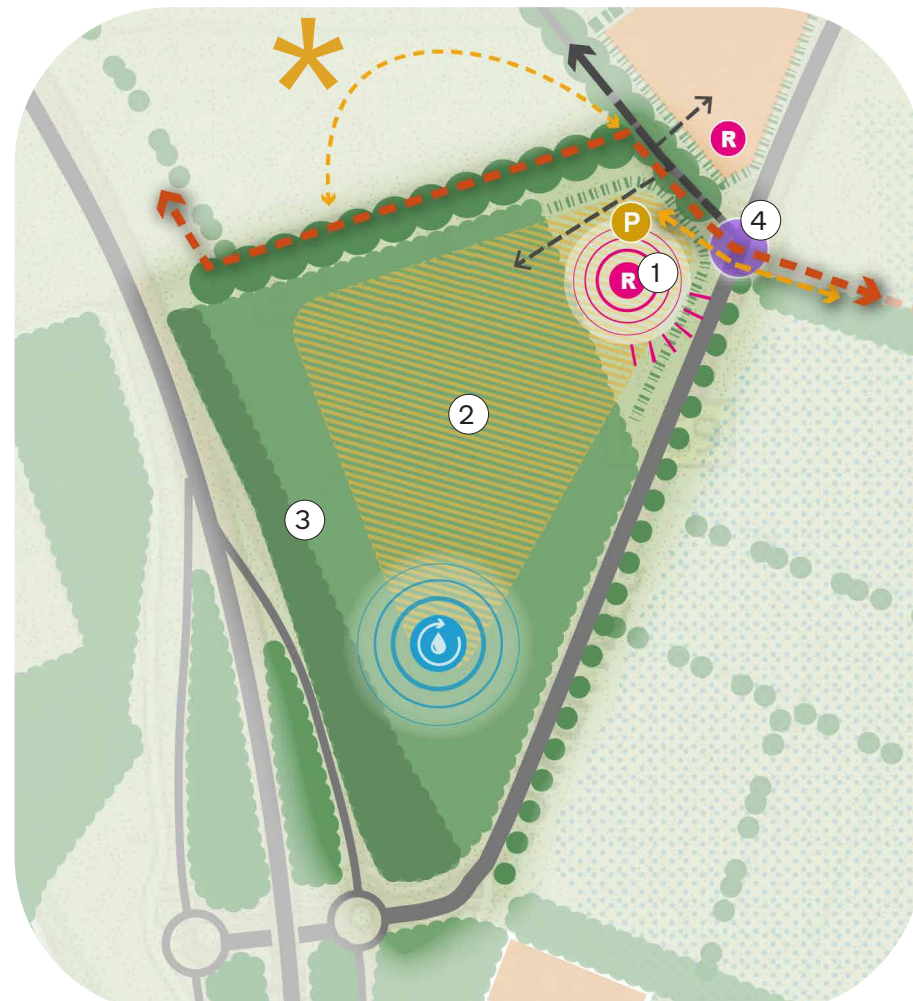
Het leisuregebied ligt ingebed in bos, waarbij de recreatieve knoop 'uit het bos steekt'. Er is ruimte voor diverse soorten leisure- en recreatieve voorzieningen, aansluitend op het bestaande aanbod van Valkenswaard en passend bij de natuurlijke kwaliteiten. Dit kan zowel in één grote ontwikkeling zijn als enkel kleinere ontwikkelingen in ieder een eigen boskamer. Een samenhangend masterplan is dan nodig. Bouwwerken voegen zich er in het landschap.

3. De bosmantel

De bosmantel bestaat uit inheems soortenrijk loofbos en de natuurlijke inrichting sluit aan bij de plaatselijke natte omstandigheden. Waterberging kan er uitgevoerd worden als een natuurlijk ven in het bos en biedt ook ruimte voor wandelpaden. De verplichte bosaanplant aan de N69 is onderdeel van het geheel.

4. De kruising Luikerweg-Venbergseweg

De kruising dient door de toename aan zowel auto- als langzaam verkeer heringericht te worden, waarbij een veilige en makkelijke oversteek voor recreanten naar de Molenstraat/Malpie en een goede bushalte randvoorwaardelijk zijn bij het ontwerp.



Ruimtelijk kader van het leisuregebied

Landschap

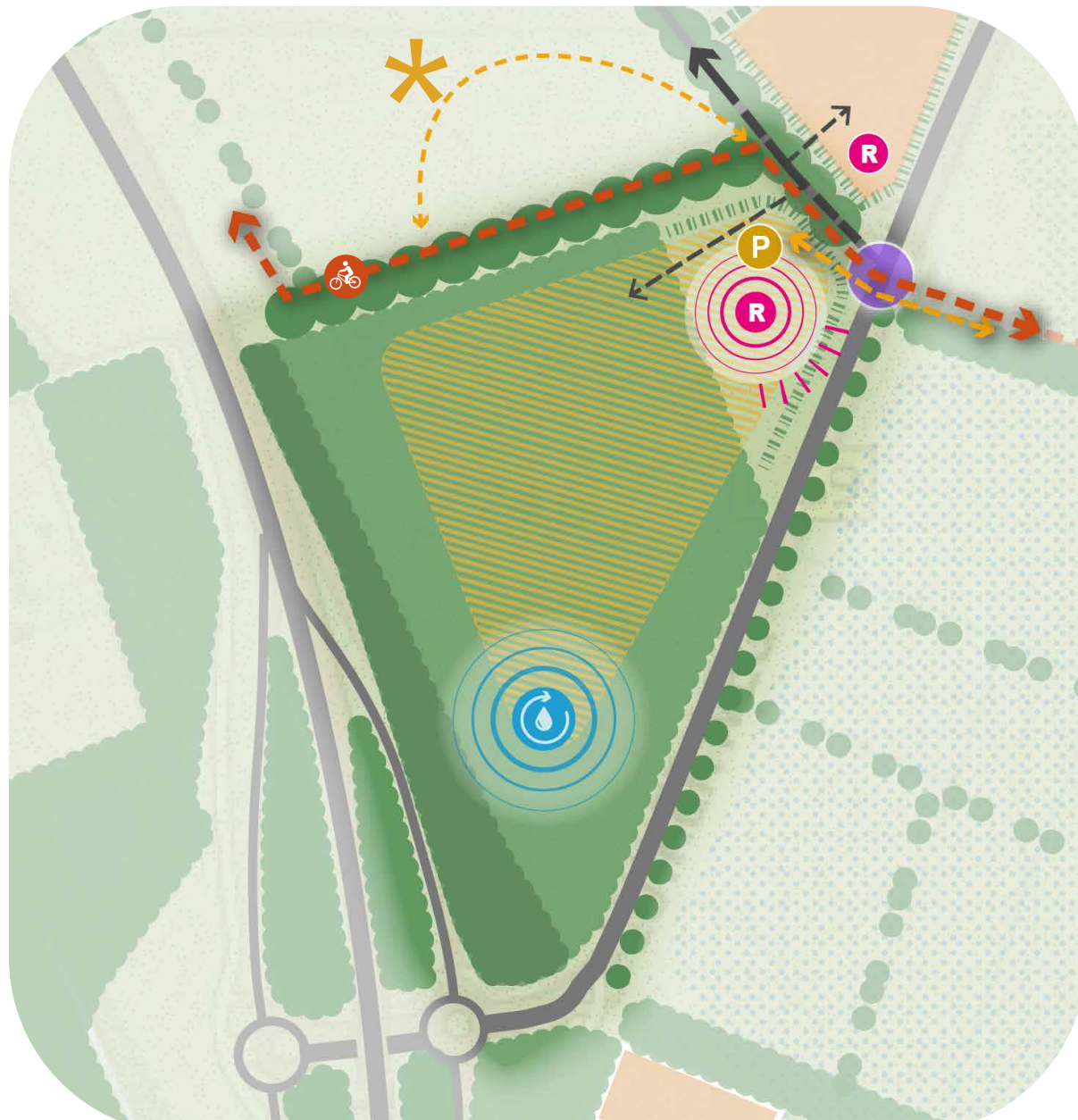
-  Bos- en landschapsontwikkeling in balans met leisure-ontwikkeling, met een robuuste boszoom aan N69, Luikerweg en Victoriedijk.
-  Verplichting bosaanplant als onderdeel landschapsplan N69
-  Behouden en versterken laan Victoriedijk en Venbergseweg
-  Klimaatrobuuste inrichting ter plaatse van hoge grondwaterstanden / kans herintroduceren historisch ven als inspiratie voor landschappelijke en natuurlijke inrichting

Recreatieve ontwikkeling en exposure

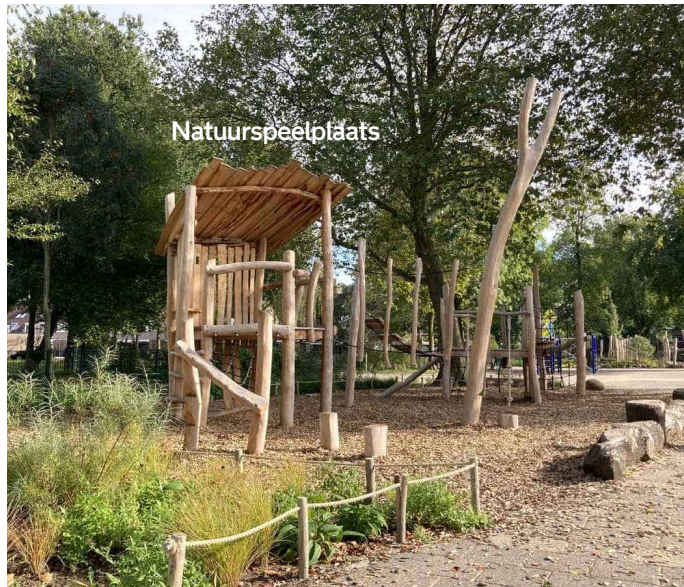
-  Recreatieve poort met exposure aan de Luikerweg passend bij gebiedsidentiteit Valkenswaard.
-  Zoekgebied gebouwde leisure-ontwikkeling.
-  Afweegbaar gebied extensief recreatief gebruik, met koppeling recreatieve poort.
-  Recreatieve functie Malpiehoeve
-  Landschappelijke inpassing Malpiehoeve in samenhangende uitstraling recreatieve poort aan Venbergseweg.

Ontsluiting

-  Ontsluiting via Venbergseweg
-  nieuwe doorgaande fietsroute
-  wandelroutes
-  Parkeren
-  Toegerichte herinrichting Kruispunt Luikerweg/Venbergse molen met veilige oversteek voor wandelaars en fietser en OV-halte.



Sfeer en uitstraling recreatieve knoop



Sfeer en uitstraling leisure-gebied

