



VERKENNENDE ONTWIKKELVISIE

Gemeente Valkenswaard

DEEL A Samenvatting en conclusie

6 OKTOBER 2025

Inhoudsopgave en colofon

Inhoudsopgave

1.	Inleiding op het document	3
1.1	Aanleiding en noodzaak verkenning	3
1.2	Doel en status van het document	3
1.3	Methodiek lagenbenadering	4
1.4	Verschillende typen locaties	5
1.5	Afwegingscriteria	6
1.6	Leeswijzer	7
2.	Overzicht landschap, beleidskaders en opgaven	8
2.1	De dorpen en hun omgeving	8
2.2	Het historisch gegroeide landschap	9
2.3	Overzicht abiotisch systeem	10
2.4	Bovengemeentelijke beleidskaders	11
2.5	Gemeentelijke beleidskaders	14
3.	Conclusie op hoofdlijnen	17
3.1	Algemeen	17
3.2	Conclusies wonen Valkenswaard en Dommelen	18
3.3	Conclusies wonen Borkel en Schaft	19
3.4	Conclusies leisure algemeen	20
3.5	Conclusies leisurezone: de Kralensnoer	21
3.6	Conclusies werklocaties	22
3.7	Overzichtskaart + Legenda	23
4.	Samenvatting deelgebieden	24
4.1	Valkenswaard & Dommelen	25
4.2	Borkel & Schaft	46

Colofon

Verkenkende ontwikkelvisie

Deel A - Samenvatting en conclusie

opdrachtgever:	Gemeente Valkenswaard
datum:	6 oktober 2025
documentnaam:	2445_R001_Valkenswaard deel A
contactpersoon gemeente:	Eric de Bruin en Lou van Gerven
auteurs:	Jesper Borsje en Marianne Verhoeven

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

Hoogstraat 301
5654 NB Eindhoven
+31 (0)40 293 95 90
www.verhoevenderuijter.nl

Leeswijzer

De verkennende ontwikkelvisie bestaat uit drie delen:

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

1. Inleiding op het document

1.1 Aanleiding verkennende ontwikkelvisie

Naar een omgevingsvisie 2.0 met gebiedsgerichte keuzes

De gemeente Valkenswaard heeft in september 2024 haar omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. Hierin staat omschreven welke strategische koers de gemeente wil varen voor haar leefomgeving. De doelen en ambities vormen de basis voor de nog op te stellen omgevingsvisie 2.0, waarin gebiedsgerichte keuzes worden gemaakt. Een belangrijk onderdeel daarin is de keuze van nieuwe locaties voor wonen, werken en recreatie. Om een goede afweging te kunnen maken wil de gemeente inzicht in de ontwikkelmogelijkheden buiten het bestaande stedelijk gebied van haar kernen.

Uitgebreide gebiedsanalyse

Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden bezitten, dient de keuze en afweging van locaties zorgvuldig te gebeuren. De omgevingsvisie van de Provincie Noord-Brabant stelt dat dit beoordeeld dient te worden door het ‘diep-breed-rond’-kijken naar een locatie, waarbij alle aspecten in de leefomgeving worden meegenomen en afgewogen. Tevens liggen er wettelijke opgaven en beleid vanuit het Rijk, de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel die ontwikkelingen op locaties beperken. In deze verkennende ontwikkelvisie maken we dit inzichtelijk.

De opgaven in het kort

Opgave woningbouw

De gemeente wil voortvarend aan de slag met de planvorming en nieuwbouw van woningen om de toenemende vraag bij te houden. De woningbouwopgave wordt tevens gestuwd door de groei van de Brainportregio. De vraag is waar

en onder welke voorwaarden een uitbreidingslocatie passend is. Naast de impact op omgevingskwaliteiten is de aansluiting op de bestaande kern en voorzieningen een belangrijk aspect.

Opgave werklocaties

De bedrijventerreinen in de gemeente zijn vol en er zijn geen nieuwe locaties in voorbereiding. Voor de groei van de lokale bedrijvigheid zijn nieuwe locaties nodig. Daarnaast vraagt de regionale groei om extra werklocaties en is de vraag of de gemeente bij kan dragen aan deze behoefte.

Opgave leisure

De gemeente Valkenswaard wil zich verder ontwikkelen als ‘tuin van de Brainport’ en wil inzetten op de ontwikkeling van leisure. Zij heeft hiervoor het Uitvoeringsprogramma Dommelland vastgesteld. Hierin is de opgave van minimaal 25 hectare intensieve leisure beschreven.

1.2 Doel van het document

Deze verkenning geeft, op basis van een uitgebreide gebieds- en beleidsanalyse, een overzicht van locaties die op termijn voorstelbaar zijn voor wonen, werken en/of leisure. Hiervoor is de zogenaamde lagenbenadering van het landschap gebruikt.

Alle ruimtelijk voorstelbare locaties zijn in beeld gebracht met bijbehorende afwegingen. Dit betekent echter niet dat alle locaties ook daadwerkelijk ontwikkeld worden. Dit wordt beoordeeld en afgewogen in het proces naar gebiedsgerichte keuzes in de Omgevingsvisie 2.0. Ook kunnen milieu- en/of financiële aspecten ertoe leiden dat een locatie niet ontwikkelbaar is. Daarom zijn per locatie de afwegingen en de aandachtspunten bij ontwikkeling beschreven.

1.3 Afwegingscriteria

In de Verkennende ontwikkelvisie Valkenswaard zijn per locatie afwegingscriteria gehanteerd om de verschillende locaties op gelijkwaardige wijze te beoordelen.

1. impact op bestaande omgevingskwaliteiten

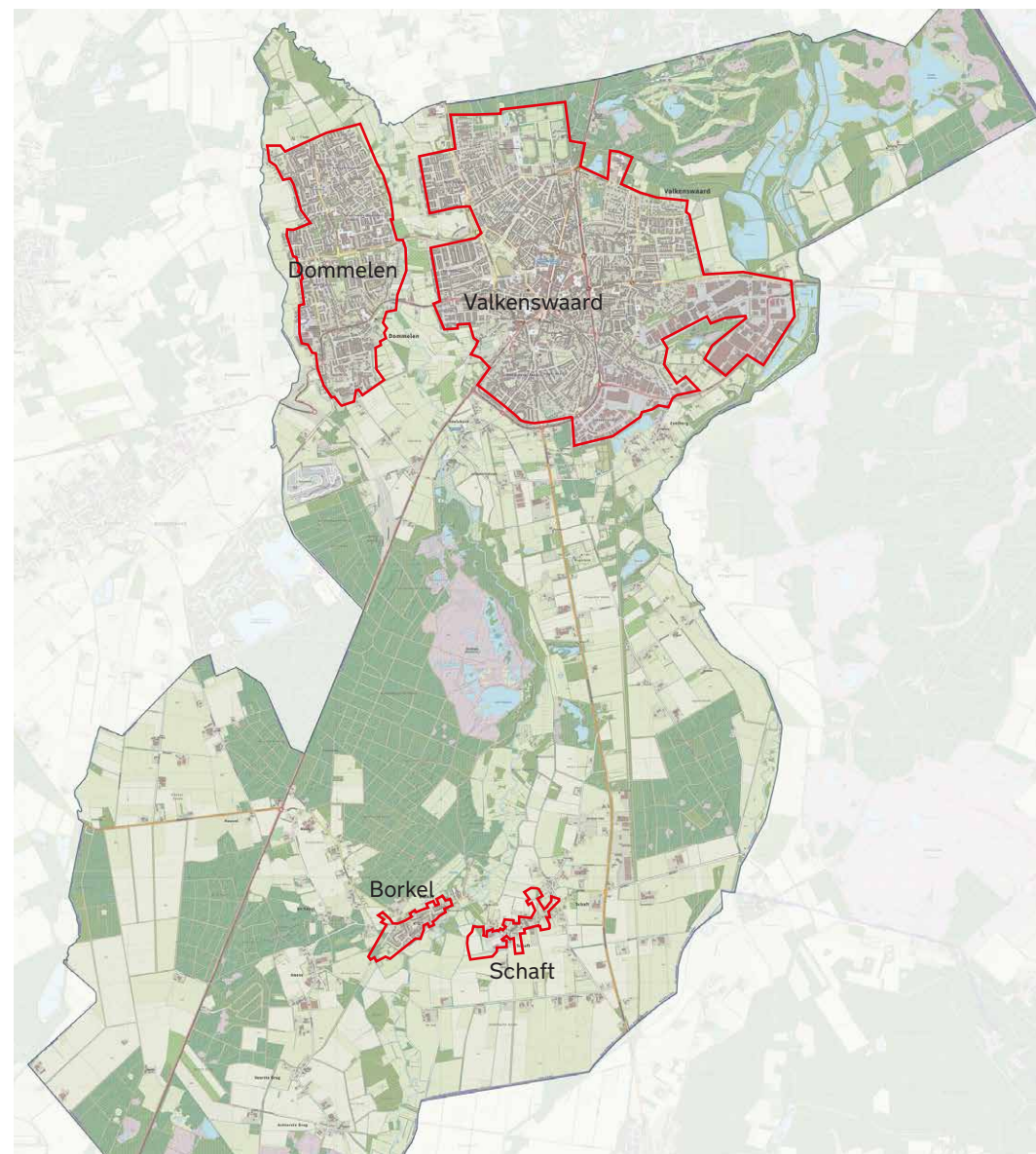
Op welke wijze heeft een ontwikkeling impact op bestaande kwaliteiten: een fraai landschap of dorpsaanzicht, cultuurhistorie, biodiversiteit, bestaande voorzieningen en gebruik? Is er een kwetsbaarheid op basis van de hydrologische situatie en bodem (principe ‘bodem en water sturend’)?

2. aansluiting aan bestaande kern en/of omgeving

Is er een logische ligging ten aanzien van het bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto en openbaar vervoer?

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Biedt een nieuwe ontwikkellocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, een nieuwe wandelroute tussen kern en landelijk gebied, transformatie bedrijfservern, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie?



Begrenzing stedelijk gebied

Bron: omgevingsverordening Noord- Brabant (2024).

1.4 Methodiek lagenbenadering

De gebiedsanalyse per kern is uitgevoerd volgens de zogenaamde ‘lagenbenadering van het landschap’ (zie voor uitleg het figuur hiernaast). De provincie Noord-Brabant hanteert dit als de aangewezen benadering voor het integraal en verdiepend in beeld brengen van de mogelijkheden voor de ruimtelijke inrichting van het buitengebied. De analyse is uitgevoerd voor de kernen als geheel en vervolgens is er ingezoomd per deelgebied.

De volgende aspecten zijn daarbij meegenomen:

- fysische situatie als bodem, water, geomorfologie
- historische geografie / cultuurhistorie
- ecologie en natuur
- infrastructurele en recreatieve netwerken
- belevingswaarde

Daarnaast is het relevante beleid meegenomen:

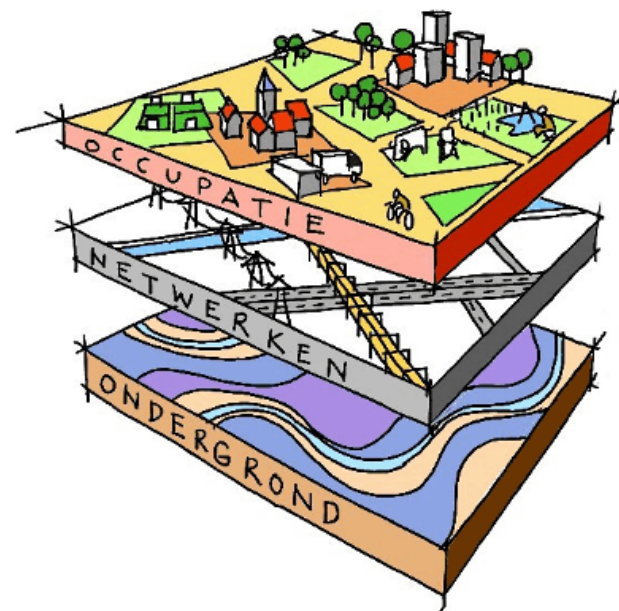
Provincie/Regio

- *Omgevingsverordening Noord-Brabant (2024)*
- *Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)*
- *Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant (2023)*

Gemeentelijk beleid

- *Toekomstvisie 2040 (2022)*
- *Omgevingsvisie Valkenswaard 1.0 (2024)*
- *Ontwikkelvisie landschap Valkenswaard (2023)*
- *Uitvoeringsprogramma Dommeland (2021)*
- *Cultuurhistorische waardenkaart (ODZOB, 2017)*

Op basis hiervan is per deelgebied een samenvattende conclusie beschreven, een overall-kaart opgesteld met daarop de ruimtelijke hoofduitgangspunten en zijn de mogelijke ontwikkellocaties opgenomen.



De lagenbenadering van het landschap

De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen:

1. De ondergrond wordt wel de ruimtelijke drager genoemd en is een laag dynamisch niveau, waar veranderingen zich langzaam voltrekken. Zij bestaat onder andere uit het watersysteem en het biotisch systeem.
2. De netwerken bestaan uit de zichtbare en onzichtbare infrastructuur met onder meer (snel-)wegen, paden, hoogspanningsleidingen.
3. Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke verschijningsvorm daarvan, ofwel de ruimtelijke inrichting. Dit is het hoogdynamische niveau.

Er wordt eerst naar de mogelijkheden en beperkingen van de onderliggende lagen gekeken. Dit heeft invloed op wat er in de hogere laag kan worden gedaan. Hoe lager de dynamiek, des te minder mogelijkheden er zijn om op dit niveau in te grijpen en hoe groter de zorgvuldigheid voor inpassing van ontwikkelingen. (bron: www.ruimtemettoekomst.nl)

1.5 Verschillende typen locaties

Per functie zijn er verschillende typen locaties te onderscheiden. Dit heeft te maken met de mogelijke schaalgrootte en intensiteit van de ontwikkeling, en inpasbaarheid. Daarnaast zijn enkele locaties in mindere mate voorstelbaar en enkel afweegbaar indien er geen andere optie is. Ieder type heeft een eigen symbool op de kaart.



Zoekgebied grootschalige woonontwikkeling

Dit symbool geeft het zoekgebied weer voor een grotere woningbouwontwikkeling, ca. 100 tot 500 woningen, inclusief eventueel buurt- of wijkvoorzieningen. Het aantal ringen geeft een orde van grootte aan.



Een gestippelde lijn geeft aan dat de locatie vanuit beleid mogelijk is, maar niet of minder gewenst vanuit gebiedskwaliteiten of aansluiting op de kern.



Kleinschalige woonontwikkeling

Dit symbool geeft het zoekgebied weer voor een woonontwikkeling tot ca. 100 woningen in de dorpsrand. Het gaat dan vaak om een specifiek gedefinieerde plek of perceel.



Transformatielocaties

In of aan de randen van de dorpen liggen enkele bedrijfsserven die niet passend zijn nabij het stedelijk gebied. Deze plekken lenen zich ervoor om te transformeren naar wonen. Provinciale wetgeving staat wonen op erven in het buitengebied toe, mits gelegen in kernrandzones en bebouwingsconcentraties. Kansrijke locaties zijn hiervoor aangewezen.



Zoekgebied intensieve leisure

Zoekgebied intensieve leisure is voor ontwikkelingen die een groot publiek aanspreken, veel ruimte beslaan of impact hebben op de omgeving. Er is een grootschalige parkeervoorziening nodig en een goede ontsluiting. Het aantal ringen geeft de orde van grootte aan.



Zoekgebied kleinschalige/extensieve leisure

We definiëren leisure met een relatief kleine impact op de omgeving, relatief weinig verkeersaantrekkende werking en met name goed ontsloten voor fietsverkeer.



Een gestippelde lijn geeft aan dat deze locatie vanuit beleid mogelijk is, maar niet of minder gewenst vanuit gebiedskwaliteiten.



Zoekgebied werklocatie

Dit symbool geeft het zoekgebied aan voor een mogelijk afweegbare werklocatie.

1.6 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 A:

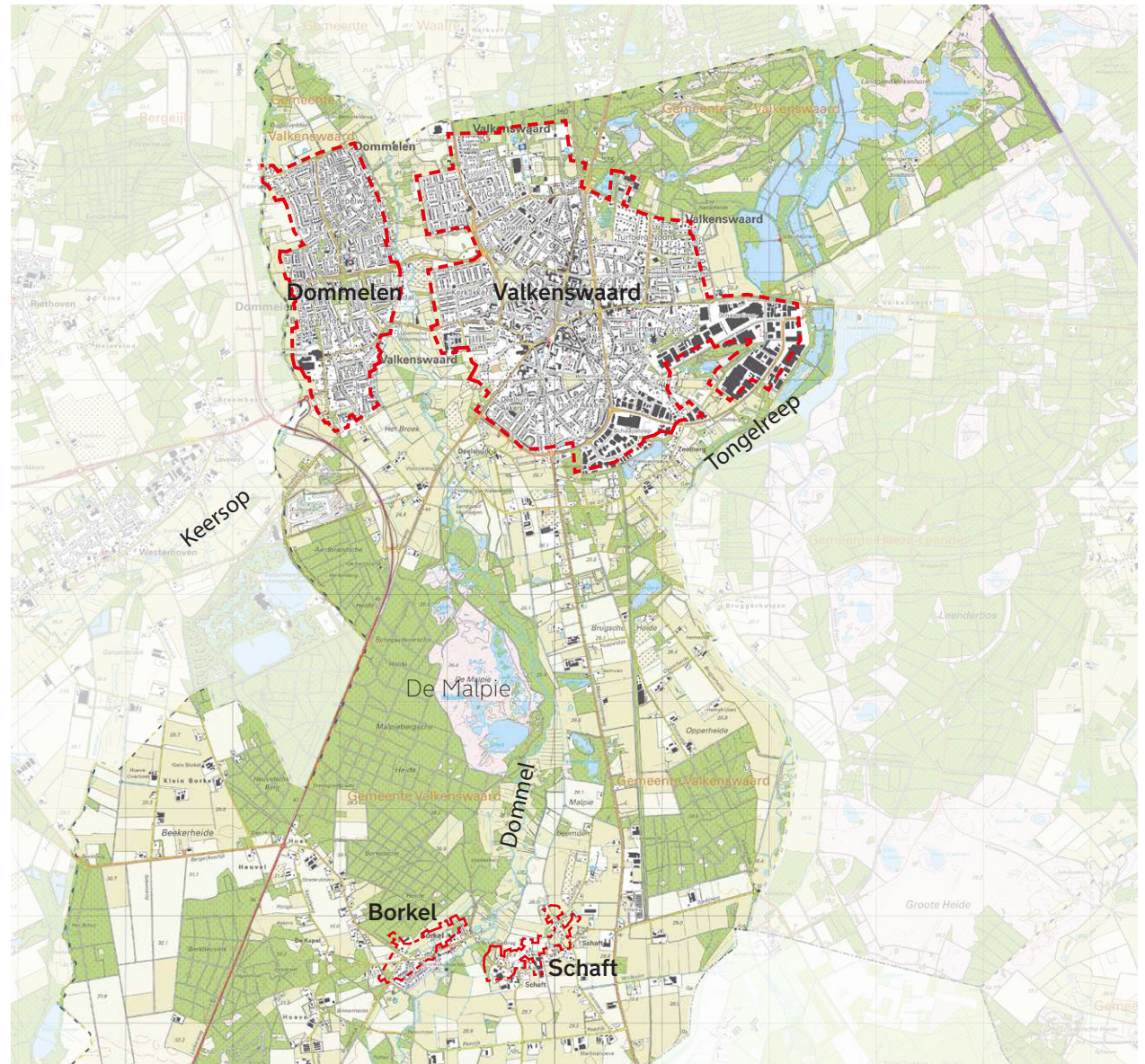
Dit document bestaat uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 vormt de inleiding en gaat in op de aanleiding, doel en methodiek van het document. Daarnaast gaat dit hoofdstuk in op de verschillende typen locaties en afwegingscriteria.
- Hoofdstuk 2 beschrijft beknopt de ligging en karakteristiek van de gemeente Valkenswaard en gaat kort in op de belangrijke (boven-) gemeentelijke beleidskaders die bepalend zijn in de mogelijkheden voor woningbouw, leisure en werklocaties.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de conclusies op hoofdlijnen, die verder gespecificeerd zijn op thema (wonen/werken/leisure).
- Hoofdstuk 4 bevat de samenvatting en de conclusies van de verkenning per deelgebied.

2 Overzicht Valkenswaards landschap, beleidskaders en opgaven

2.1 De dorpen van Valkenswaard in hun omgeving

- Valkenswaard is een grote grensgemeente met veel natuur- en agrarische gebieden. Binnen de gemeente liggen vier kernen, waarvan het dorp Valkenswaard de grootste is.
- De N69 ontsluit de gemeente en vormt de verbinding met de A67. Ook de A2 bij Leende ontsluit Valkenswaard. Het noordelijk deel van de gemeente ligt nabij het stedelijk gebied Eindhoven.
- De beekdalen van de Dommel, Tongelreep en Keersop bepalen de hoofdstructuur van de gemeente, waarbij de beken in noord-zuid richting door de gemeente lopen.
- Valkenswaard en Dommelen liggen aan de noordzijde van de gemeente. Het beekdal van de Dommel scheidt beide kernen.
- Borkel en Schaft liggen aan de zuidzijde van de gemeente, op relatief grote afstand van Valkenswaard.
- Tussen Valkenswaard-Dommelen en Borkel en Schaft ligt een groot bos- en heidegebied, De Malpie, dat een beschermde status heeft (NNB/Natura-2000)
- Ten oosten van Valkenswaard ligt eveneens een groot bos- en heidegebied, het Leenderbos, dat een beschermde status heeft (NNB/Natura-2000)

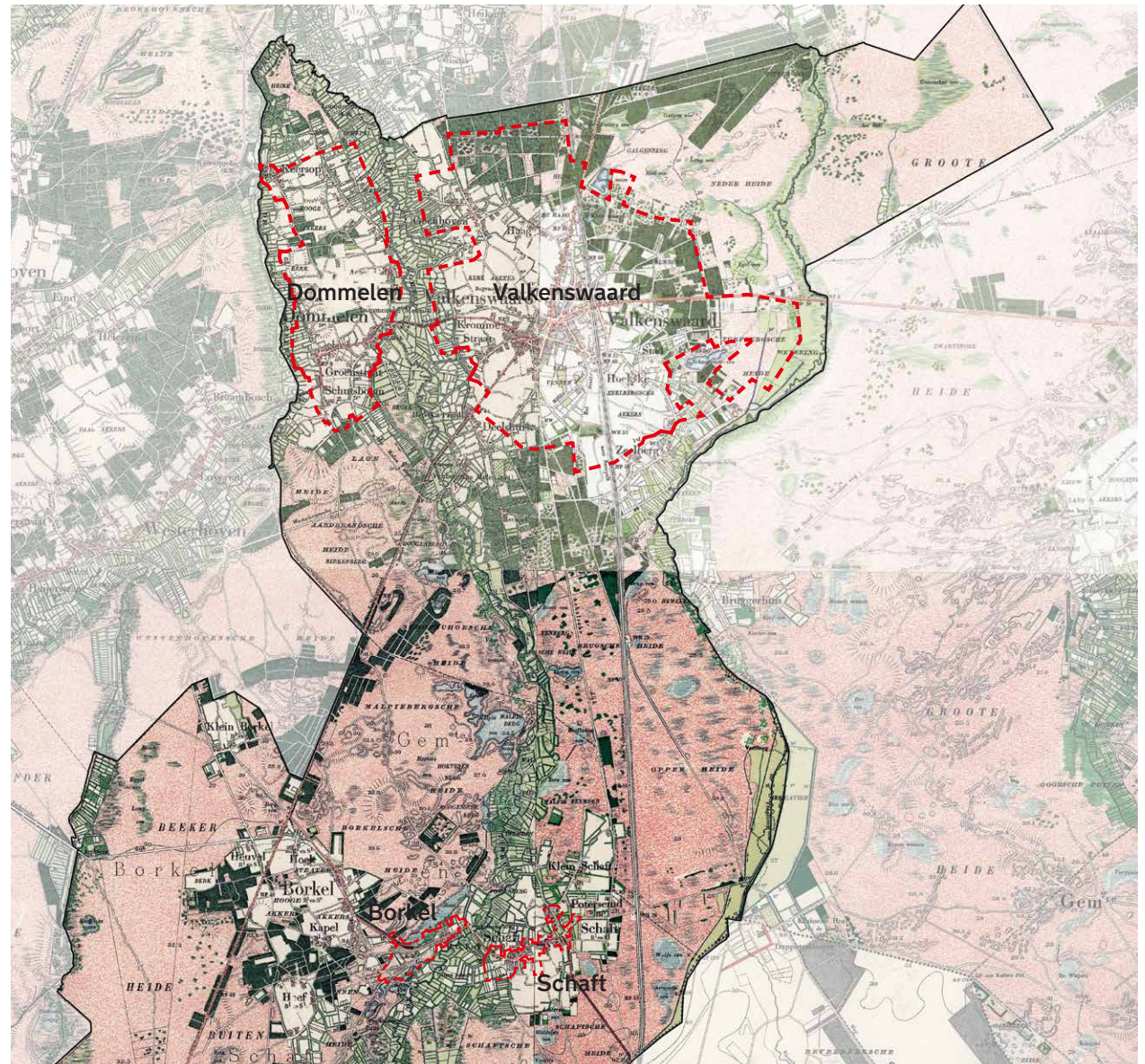


Topografische kaart met kernen

2.2 Het historisch gegroeide landschap

De verschijningsvorm van het huidige landschap wordt bepaald door een eeuwenlang landgebruik dat gebaseerd is op landschaps-ecologische kenmerken, zoals geomorfologie, bodem en water.

- De beekdalen van de Dommel, Tongelreep en Keersop en hun zijstromen vormen een belangrijke basis voor het Valkenswaardse landschap. De beekdalen zijn de nattere, laaggelegen zones waar vroeger enkel grasland op mogelijk was.
- De kernen zijn ontstaan op de hogere gronden tussen de beekdalen. Om de kernen lagen de akkercomplexen die eeuwenlang als zodanig in gebruik zijn geweest. Dit zijn nog steeds de vruchtbare bouwlanden.
- Buiten de akkercomplexen lagen grote stukken woeste grond, bestaande uit (natte) heidevelden. Dit waren de armere gronden, waar lange tijd landbouw niet mogelijk was. Rond 1900 is gestart met de ontginning van deze gronden voor bosbouw en landbouw.



Historische kaart: situatie rond 1900

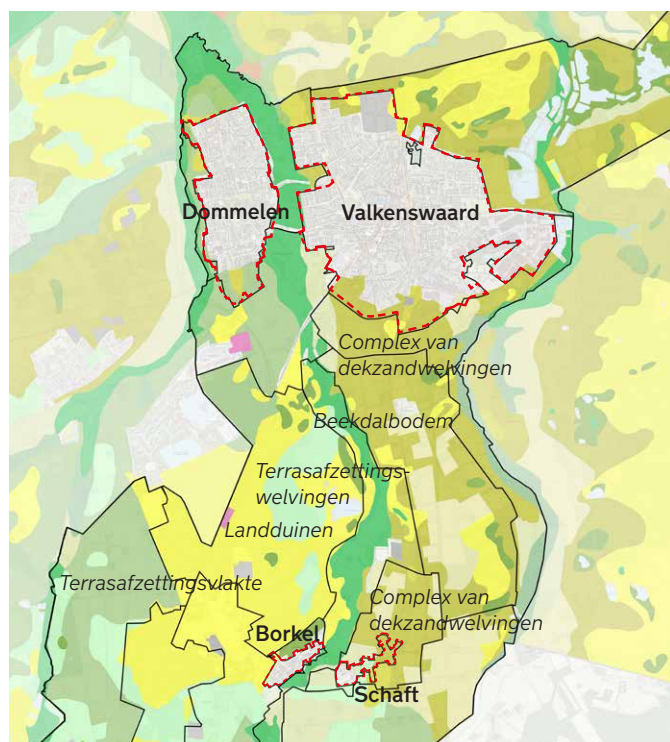
2.3 Overzicht abiotisch systeem

Het principe ‘bodem en water sturend’ vormt de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is bepaald in o.a. de Omgevingsvisie 1.0 die in september 2024 door de raad is vastgesteld. Kaarten van de geomorfologie, hoogtekaarten en grondwaterkaarten geven inzicht in de feitelijke watersituatie en geven per kern aan waar ontwikkeling mogelijk én onmogelijk is.

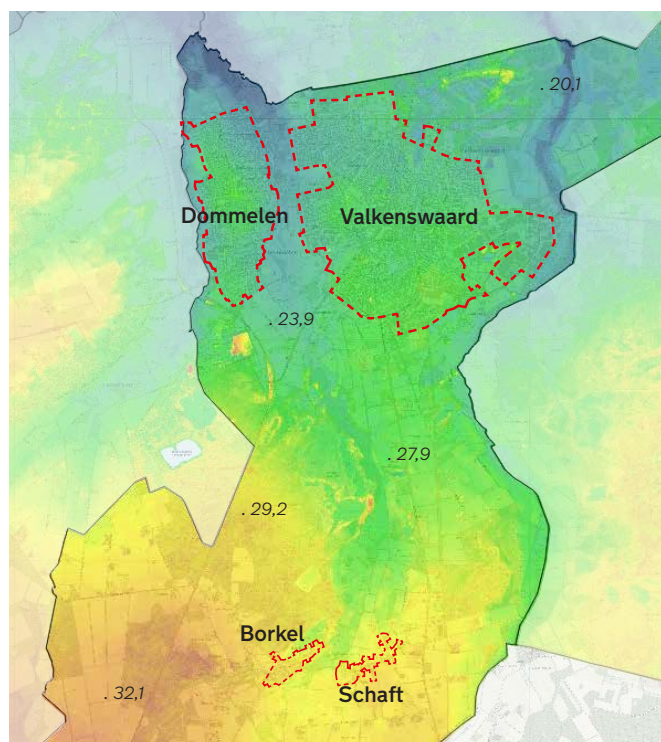
- De beken de Dommel, Tongelreep en Keersop ontspringen allen ten zuiden van de Gemeente Valkenswaard en beginnen als smalle stroompjes.

Bij Borkel en Schaft zijn de beekdalen daarom nog smal. Ter hoogte van Valkenswaard en Dommelen worden de beekdalen breder. Dit is met name op de hoogtekaart goed zichtbaar.

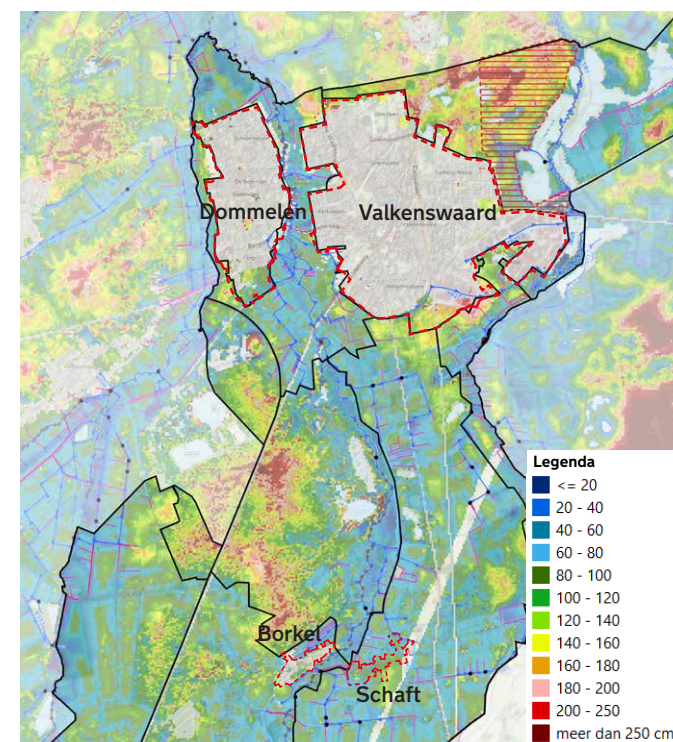
- Tussen de beekdalen die in noord-zuid richting in het landschap liggen zijn hogere en drogere dekzandruggen aanwezig. Hierop zijn de dorpen gebouwd en liggen tevens de belangrijkste landbouwgebieden.
- De beekdalen en stroompjes hebben hoge grondwaterstanden, de oude akkercomplexen op de dekzandwelingen en de landduinen zijn droger.



Geomorfologie



Hoogtekaart



Grondwaterstanden (GHG)

2.4 Bovengemeentelijke beleidskaders

Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

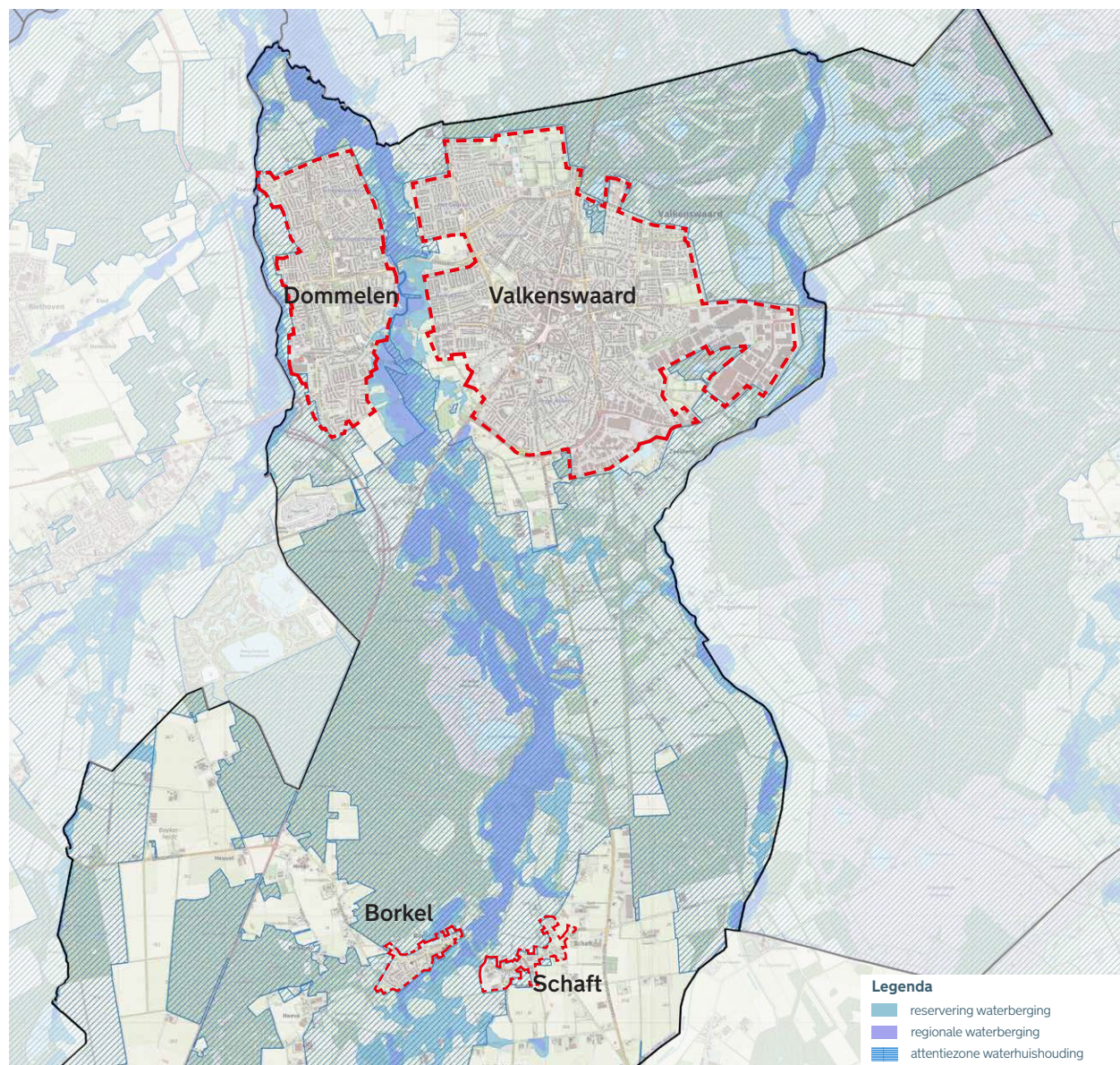
In de omgevingsverordening zijn een aantal gebieden aangewezen voor natuur-, water- en landschapsdoelstellingen. In deze gebieden zijn stedelijke ontwikkelingen uitgesloten.

(Reserveringen voor) regionale waterberging

Bij zeer natte periodes kan in deze gebieden het water uit de beken tijdelijk vastgehouden worden. Op een later moment, wanneer de waterstanden in de beken en rivieren zijn gedaald, wordt het water alsnog afgevoerd. Een regionale waterberging heeft een grotere frequentie van gebruik dan een reserveringsgebied, maar beiden sluiten gebouwde ontwikkelingen uit.

Attentiezone waterhuishouding

In de attentiezone waterhuishouding mogen ontwikkelingen geen negatieve impact hebben op de lokale waterhuishouding en de grondwaterstanden in de omgeving.



Omgevingsverordening met natuur- en waterdoelstellingen

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Natuurgebieden met de doelstelling om ecologische waarden te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn er niet toegestaan. Ook voor ontwikkelingen buiten het NNB moet aannemelijk worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn.

Stiltegebied

Deze gebieden worden beschermd tegen te veel geluid. In stiltegebieden zijn daarom geen ontwikkelingen toegestaan die (veel) lawaai met zich meebrengen.

Groenblauwe waarden

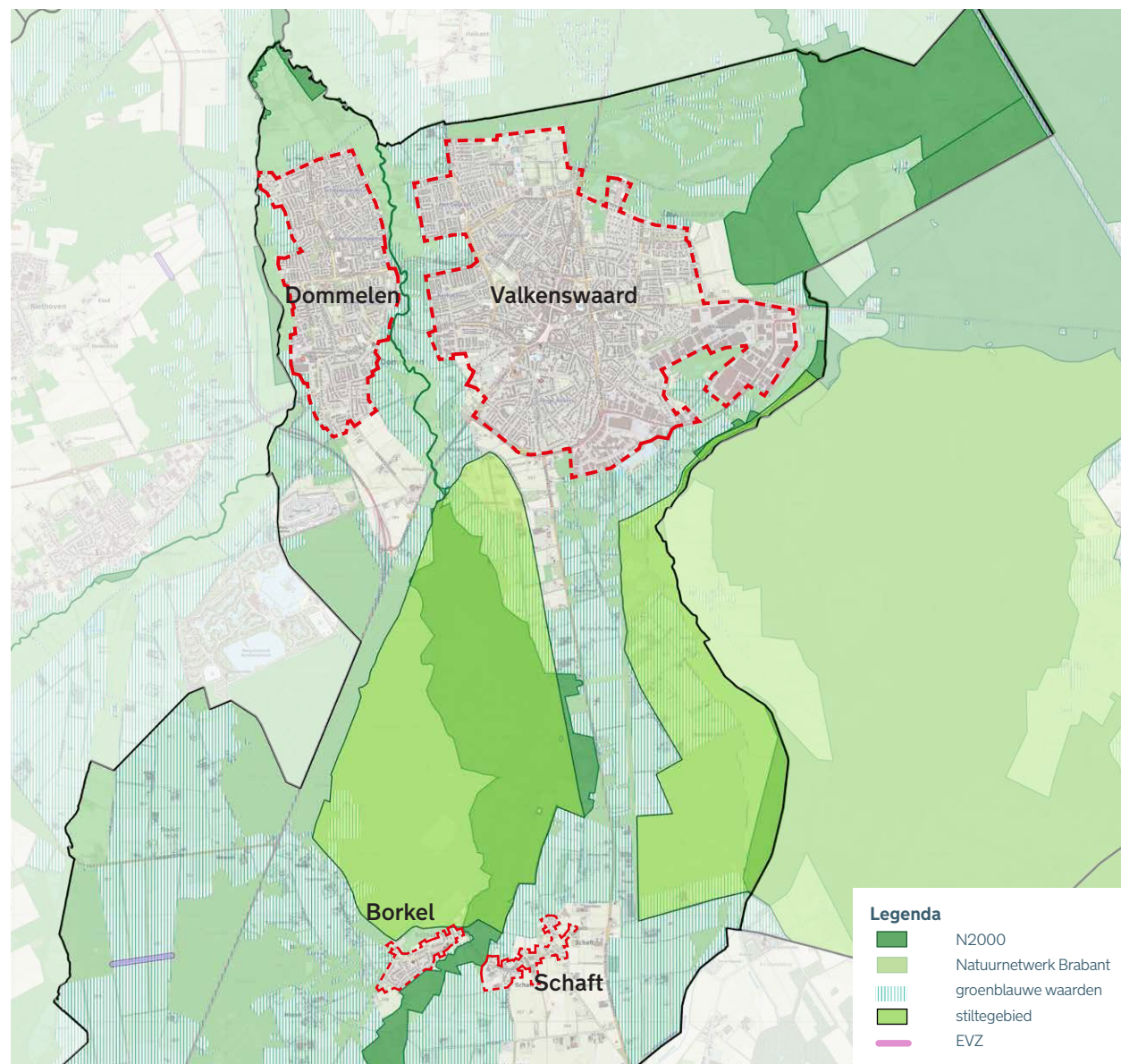
De zone 'groenblauwe waarden' liggen als een buffer om het Natuurnetwerk. Ook binnen deze zone is het behoud en duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken de doelstelling. Ruimtelijke ontwikkeling is in principe niet toegestaan, enkel indien er geen andere mogelijkheden zijn en zij samengaat met een robuuste versterking van de groenblauwe waarden.

Natura-2000

Dit zijn gebieden dat Europees beschermd is als onderdeel van een netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie. Het doel van deze gebieden is om bepaalde kwetsbare planten, dieren en hun leefgebieden te beschermen. Ruimtelijke ontwikkeling is niet toegestaan binnen de zone en voor ontwikkeling buiten de zone dient te worden aangetoond dat er geen negatieve impact is.

Ecologische verbindingszone (EVZ)

Een ecologische verbindingszone is een verbinding tussen natuurgebieden (met nieuwe of herstelde natuur) die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur/NNB.



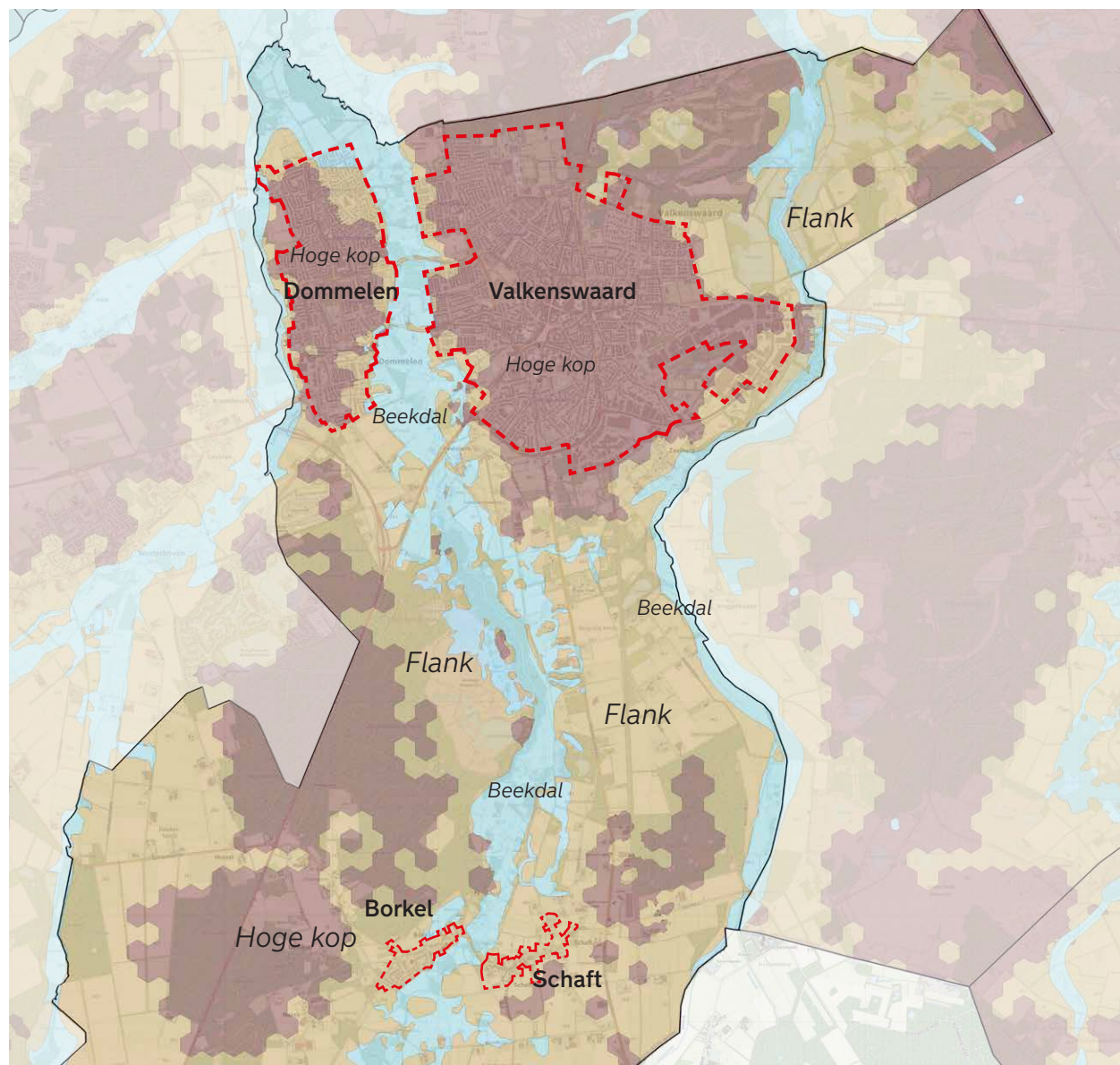
Omgevingsverordening met natuur- en waterdoelstellingen

Nota handelingsperspectieven Waterschap de Dommel (2023)

In het nieuwe beleid van het waterschap is het toekomstig perspectief op het watersysteem geschetst met bijbehorend handelingskader. De focus is gelegd op het vasthouden van water. Niet alleen het beekdal, maar het hele landschap wordt hierin beschouwd. Het landschap is opgedeeld in: hoge koppen, flanken en beekdalen. Het beleid heeft verstrekkende gevolgen voor de locaties voor gebouwde ontwikkelingen.

- Hoge kop: inzetten op infiltratie, in basis geschikt voor gebouwde ontwikkelingen tbv woningbouw, bedrijven en/of leisure. Berekening is niet meer wenselijk.
- Flank: overgangsgebied (vaak goede agrarische gronden), gebouwde ontwikkelingen zijn hier afweegbaar.
- Beekdal: nattere gronden door kwel en ruimte is nodig voor waterberging, ongeschikt voor gebouwde ontwikkelingen.

De kaart hiernaast geeft deze verdeling op hoofdlijnen aan. De exacte begrenzingen zijn te bepalen op grondwaterstanden en weergegeven in de recent op gestelde watervisiekaart (2024) van het Waterschap.



Handelingsperspectieven Waterschap

2.5 Gemeentelijke beleidskaders

Toekomstvisie 2040 (2022) en Omgevingsvisie 1.0 (2024)

In de Omgevingsvisie 1.0 staan de strategische beleidsambities en -keuzes voor de fysieke leefomgeving van Valkenswaard voor de langere termijn beschreven.

Er zijn vier centrale ambities gesteld:

- Wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter
- Ontspannen en recreëren in de tuin van Brainport
- Een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen
- Aansluiten bij de regionale schaa sprong en dus inzetten op een duidelijke groei van onze gemeente

De doelen en uitgangspunten uit dit document worden meegenomen bij de beoordeling van de locaties. In het kader hiernaast de relevante doelen voor thema wonen en leisure.

Relevante uitgangspunten uit Omgevingsvisie 1.0.

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 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

Ontwikkelrichting landschap (2023)

In 2023 heeft de gemeente op basis van het LOP uit 2011 de ontwikkelrichting voor het landschap opgesteld. Het stuk had een meerledige doelstelling:

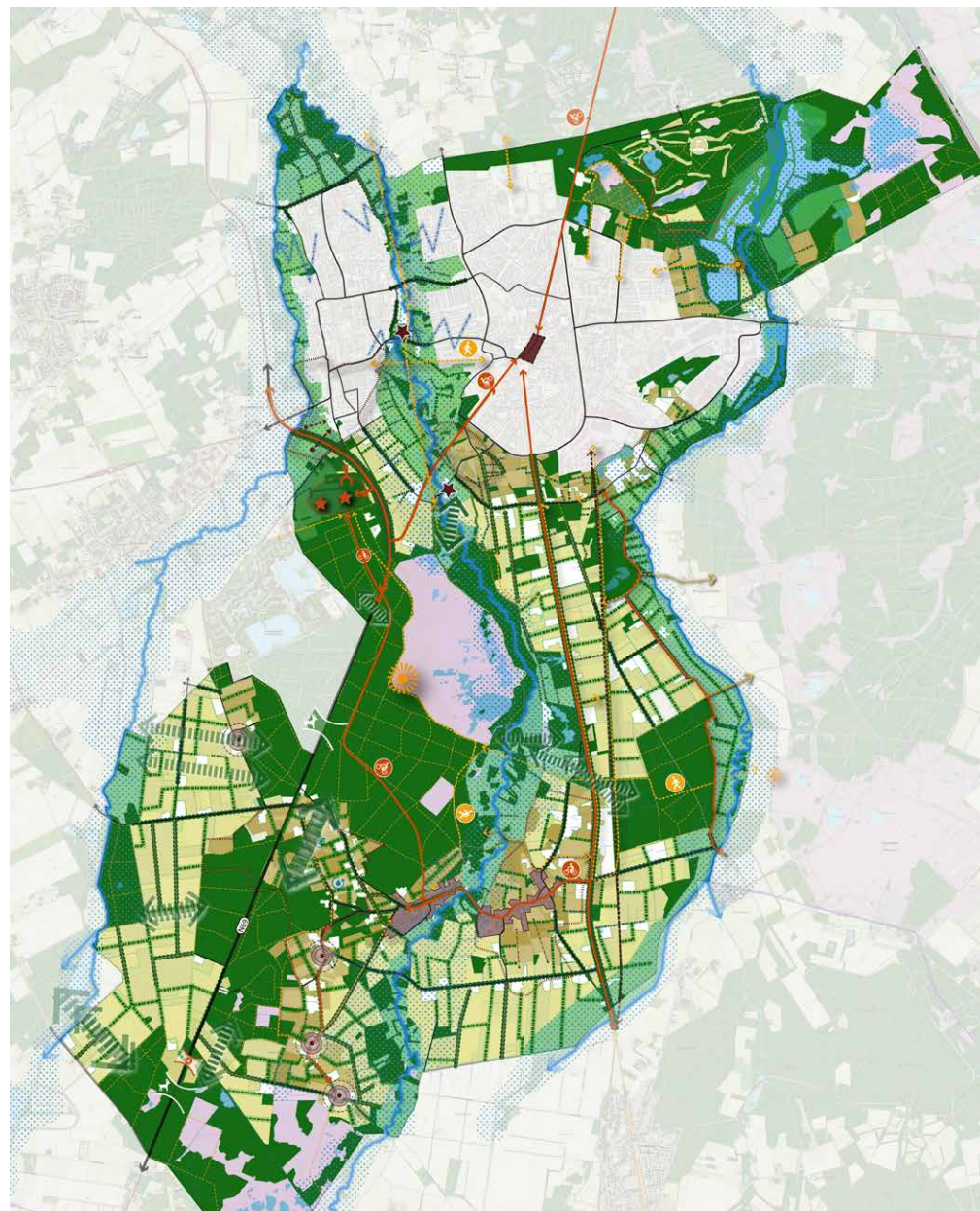
- De gemeentelijke visie op het landschap uitdragen middels streefbeelden en daarmee sturing geven aan veranderingen in het buitengebied
- Concrete projecten tot uitvoering te brengen door middel van een uitvoeringsplan.

In 2023 heeft de gemeente op basis van het LOP de ontwikkelrichting voor het landschap opgesteld. Het stuk heeft een meerledig doel:

- Beschermen en versterken van de bijzondere landschappelijke kwaliteiten
- Richting geven aan de opgaven voor het buitengebied van Valkenswaard

De ontwikkelrichting vormt een bouwsteen voor het nog op te stellen bestemmingsplan buitengebied en omgevingsvisie 2.0 van de gemeente. Daarnaast is het de inbreng in het planproces van de Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) Grenscorridor.

Voor de verkennende ontwikkelvisie vormt de ontwikkelrichting landschap een belangrijke onderlegger.



Uitvoeringsprogramma Dommelland (2021)

In het Uitvoeringsprogramma Dommelland heeft de gemeente haar ambities uitgewerkt voor de recreatieve en toeristische versterking van het buitengebied van Valkenswaard. Versterking van de vrijetijdssector zorgt voor een intensivering van de verblijfsduur van bezoekers, het aantrekken van nieuwe bezoekers en een ontwikkeling in de top van de paardensector. Dit vertaalt zich positief door naar een gunstig vestigingsklimaat, een goede concurrentiepositie van de regio en het geeft mogelijkheden om Dommelland te verbinden met de excellente kennis aanwezig binnen Brainport. Met de uitvoering van Dommelland wordt het natuurraamwerk en het recreatief raamwerk versterkt zodat ontwikkelingen organisch kunnen groeien. Eén van de opgaven is het verbinden van natuur en recreatie.

Definitie van begrip en differentiatie leisure

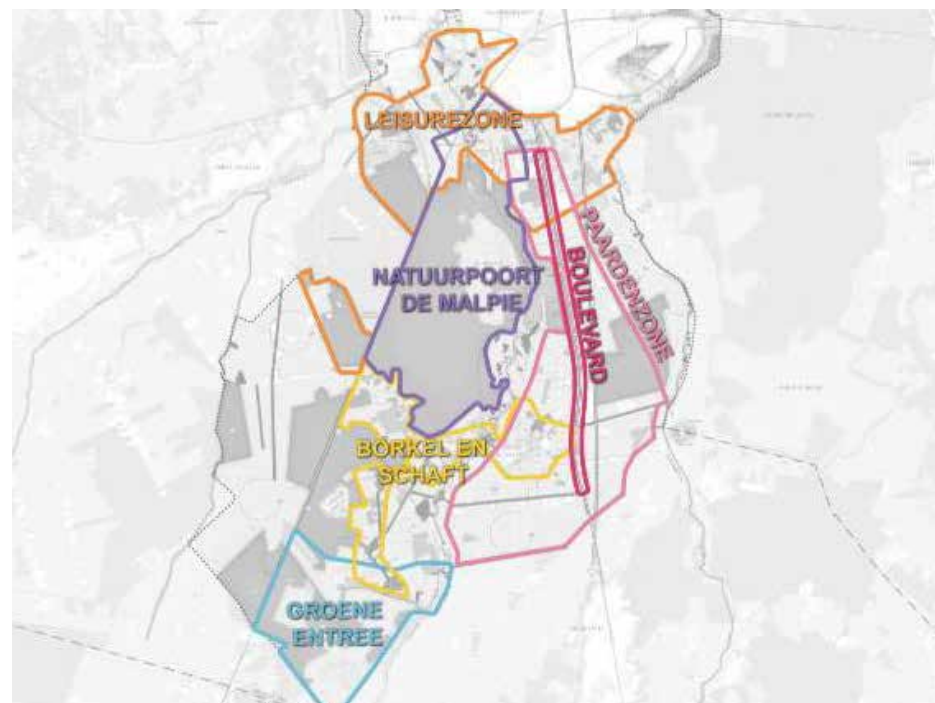
In het Uitvoeringsprogramma Dommelland wordt geen expliciete definitie van 'leisure' omschreven. Wel wordt er een onderscheid gemaakt tussen intensieve leisure (bijv. klimhal, aquarium of verblijfsrecreatie) en extensieve leisure (bijv. speeltuin, terras/theetuin of kinderboerderij) en ondersteunende recreatieve voorzieningen (bijv. fietspaden, uitkijktoren of bankjes).

Focus per gebied

Programma Dommelland richt zich op de ontwikkeling van het buitengebied in het algemeen, verdeeld in vijf kleinere deelgebieden die elk zijn uitgewerkt met een eigen uitvoeringsprogramma. Een specifiek deelgebied betreft de leisurezone, hier ligt een ambitie op meer intensieve leisurefuncties, gekoppeld aan de bestaande recreatieve trekkers als Center Parcs en Montana skihal.

De leisurezone bevat de volgende uitgangspunten:

- Oppervlakte van circa 20-25 hectare plus 20-25 hectare toekomstige uitbreidingsruimte. 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.



De vijf deelgebieden van Dommelland op kaart

3. Conclusie op hoofdlijnen

3.1 Algemeen

Beperkte mogelijkheden door wettelijke kaders op natuur en water

Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Valkenswaard zijn niet vanzelfsprekend door de ligging te midden van kwetsbare natuurgebieden met een Natura 2000-status en de doorsnijding van drie beekdalen met hoge grondwaterstanden.

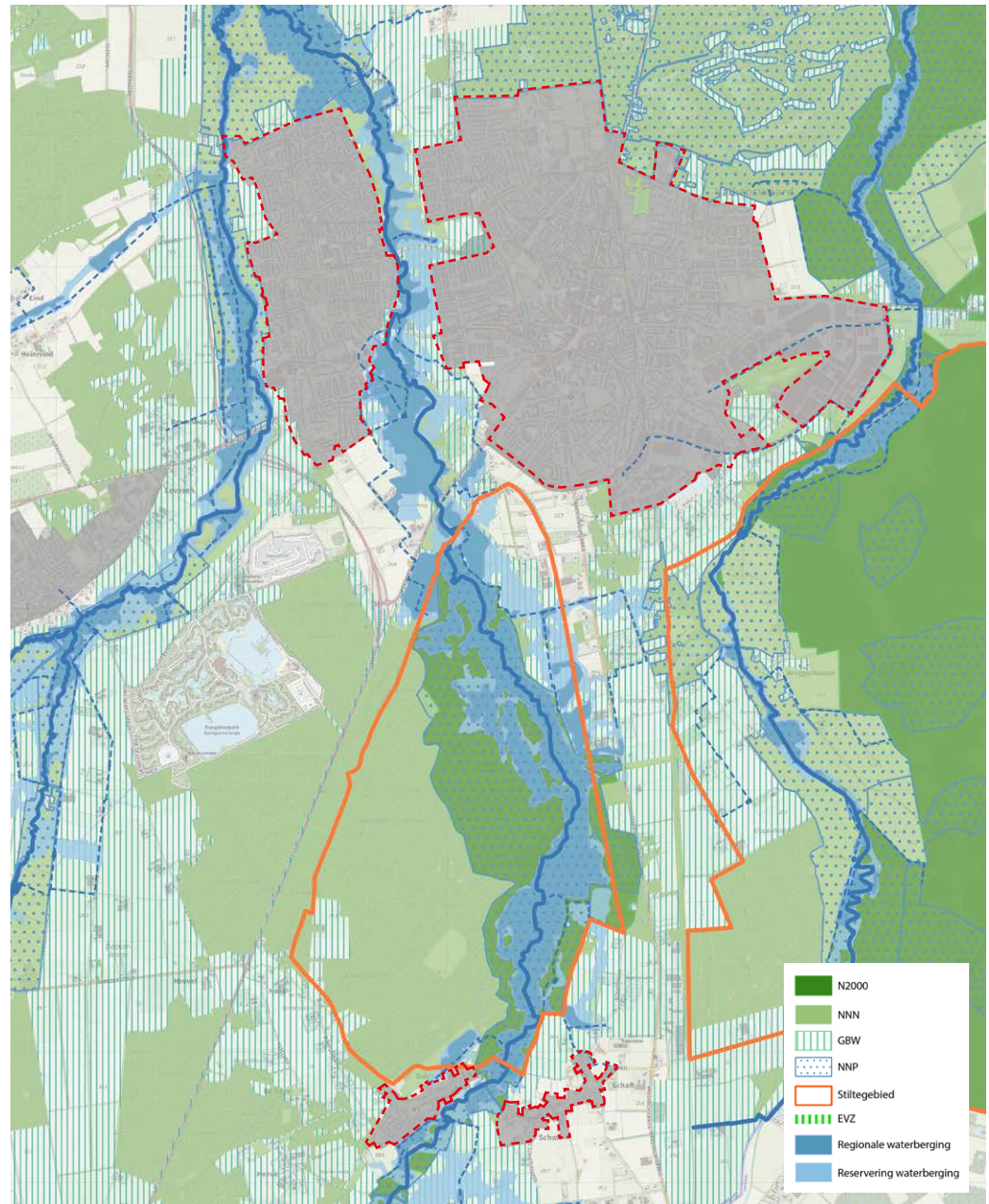
Er zijn harde planologische beleidskaders, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Brabant, natte natuurparel, Reserveringsgebieden waterberging, waarbinnen ontwikkeling uitgesloten is.

Daarnaast zijn er afweegbare kaders, waarbinnen ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk zijn, mits er geen belasting is op de natuur en de hydrologische situatie. Zoals bijvoorbeeld de provinciale zonerings 'groenblauwe waarden', die bijna het gehele agrarisch gebied bestrijkt. Hier mag in principe niet worden gebouwd. Een eventuele ontwikkeling wordt afweegbaar als uit een gebiedsanalyse blijkt dat deze ontwikkeling wordt gecombineerd met versterking van natuur en landschap.

Nabijheid Natura 2000 beperkende factor in verband met stikstof

Momenteel zijn ontwikkelingen nabij Natura 2000 niet mogelijk in verband met stikstofwetgeving. Voor het natuurherstel dient de overbelasting met stikstof op deze gebieden te worden opgelost. Het is onduidelijkheden wat de mogelijkheden in de toekomst zullen zijn. Dit aspect en ook andere milieufactoren zijn daarom niet meegenomen in deze studie.

Op de komende pagina's zijn achtereenvolgens de hoofdconclusies wonen, leisure en werken beschreven.



Beperkingenkaart vanuit natuur en wateropgaven

3.2 Conclusie wonen Valkenswaard en Dommelen

Er zijn vier locaties zonder harde beleidsbeperkingen.

Dit betreffen locaties die niet beperkt worden door beleid op het vlak van natuur, groenblauwe waarden, stiltegebied en/of cultuurhistorie. Dit zijn omgeving Kromstraat, Lage Heide-zuid, Randweg-zuid en het gebied Sparrenlaan/ Leenderweg. Het advies is om deze prioriteit te geven.

Overige locaties in groenblauwe waarden of stiltegebied

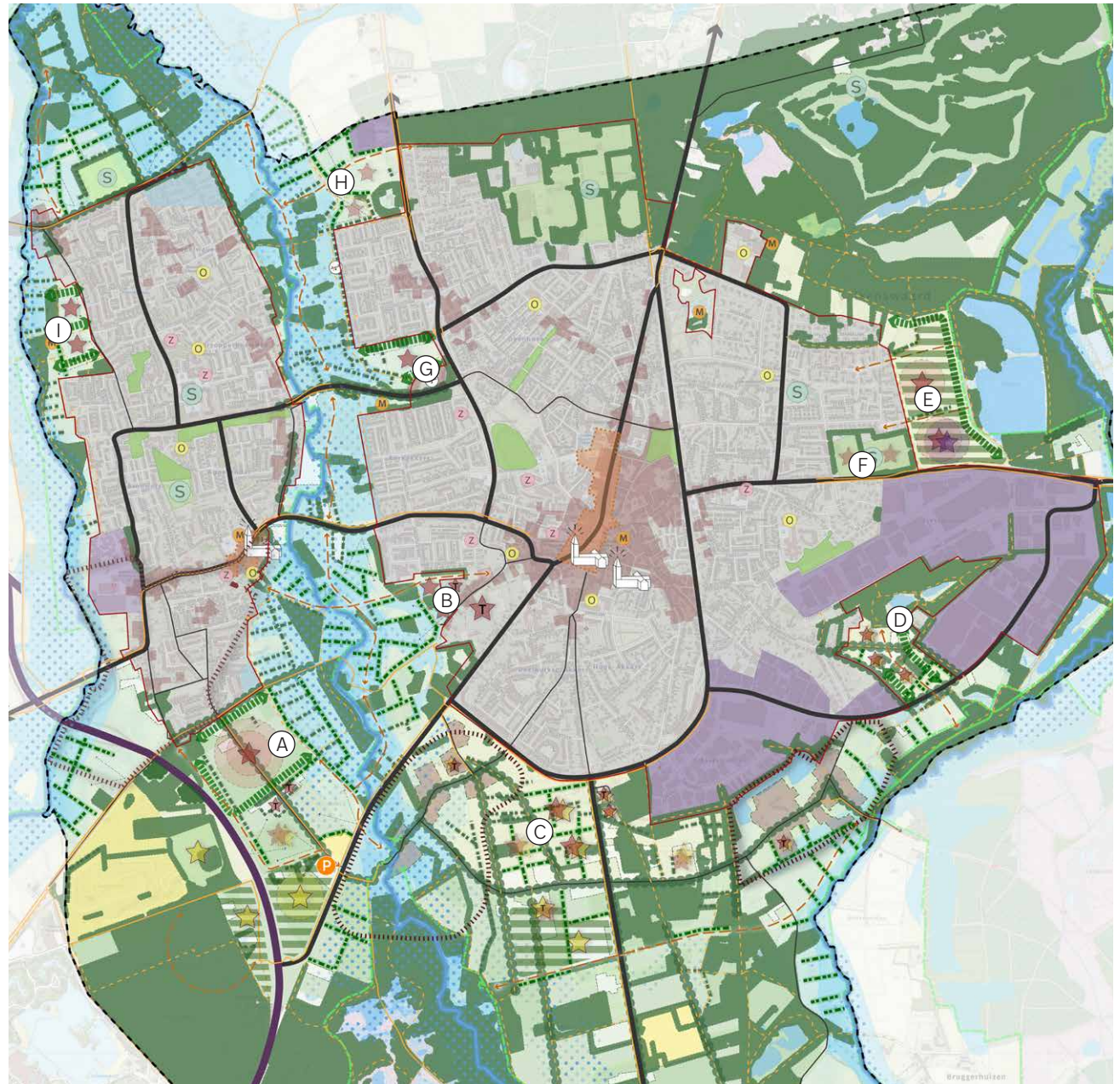
Zij vragen om nader onderzoek en uitgangspunten op de impact op natuur en/of hydrologische waarden. Inzicht in de concrete mogelijkheden betreft vervolgens een locatiespecifieke ontwerpogave in samenspraak met Provincie Noord-Brabant, waarbij altijd het aanwezige groen versterkt/robuuster gemaakt moet worden.

Afwegingen ten aanzien van andere ruimteclaims

- Voor locatie C, Randweg-zuid, zijn er zowel mogelijkheden voor wonen als leisure, of een combinatie.
- Voor locatie E, hoek Leenderweg / Sparrenlaan kan het gebied zowel ingezet worden voor wonen als een werklocatie met lage milieu-categorie.

Overzicht afweegbare woonlocaties

- 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



Conclusiekaart afweegbare locaties Valkenswaard-Dommelen

3.3 Conclusie wonen Borkel en Schaft

De ligging van Borkel en Schaft tegen het beekdal met hoge grondwaterstanden en Natura2000-doelen beperkt de mogelijkheden voor gebouwde ontwikkelingen.

Borkel

Borkel heeft alleen in het westen mogelijkheden. Deze locaties liggen binnen de groenblauwe waarden en vragen om een robuuste landschapontwikkeling die aansluit bij de omliggende bossen, natuur en hydrologische situatie. Belangrijk uitgangspunt is een goede aanhechting op de bestaande kern en een ontwikkeling die past bij het authentieke dorpse, landelijke en cultuurhistorische karakter.

Schaft

De akkers rond Schaft kennen geen harde beleidsbeperkingen vanuit natuur en water, maar hebben wel hoge cultuurhistorische waarden. De noordelijke dorpsrand is nog authentiek met fraaie zichten op het landschap. De zuidelijke dorpsrand is rommeliger en meer verdicht, waardoor de landschappelijke waarden daar beperkter zijn. Samen met enkele transformatielocaties biedt deze rand mogelijkheden voor groei van het dorp. Een ruimtelijk kader is noodzakelijk voor een samenhangende ontwikkeling met aandacht voor behoud en ontwikkeling van de cultuurhistorische kwaliteiten, landschappelijke inpassing en een veilige fiets- en wandelroute naar het dorpshart en de school in Borkel. De oostelijke locatie hierbinnen is overweegbaar indien dit voor de leefbaarheid/bouwbehoefte noodzakelijk is.



Conclusiekaart afweegbare locaties Borkel en Schaft

Overzicht afweegbare woonlocaties

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

3.4 Conclusie leisure algemeen

Drie gebieden met eigen karakter en eigen ontwikkelruimte

De fraaie natuurlijke omgeving van de gemeente biedt grote potentie voor leisure. Deze omgeving is echter ook kwetsbaar en vraagt om goede sturing op ruimtelijke ontwikkeling, kwaliteit en recreatieve druk. In aansluiting op de deelgebieden uit het Uitvoeringsprogramma Dommelland blijkt uit de gebiedsanalyse dat er drie gebieden zijn. Elk met een eigen karakter, eigen mogelijkheden en beperkingen en eigen ontwikkelruimte.

1. De Leisurezone

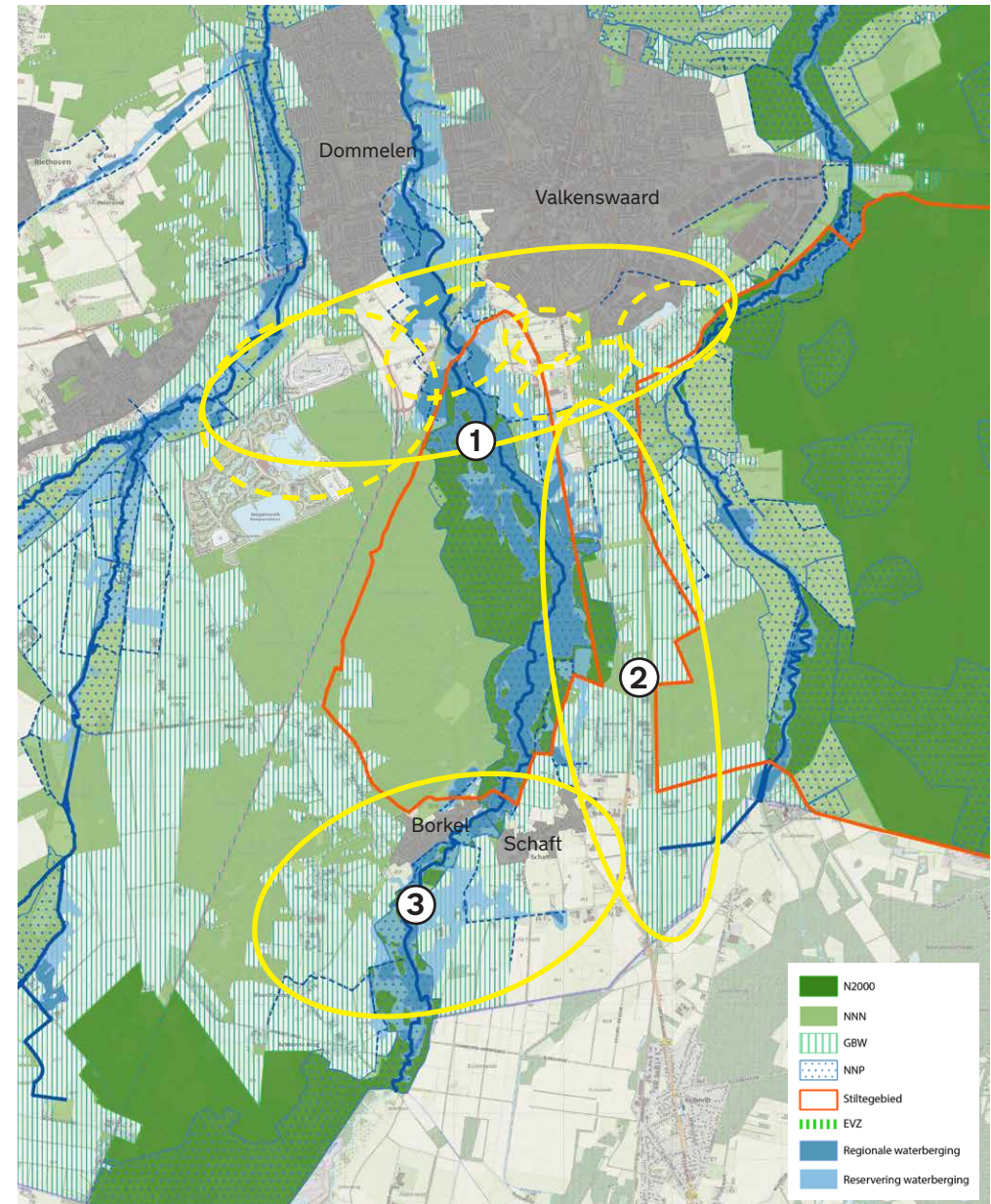
De leisurezone ligt direct ten zuiden van de kernen Dommelen en Valkenswaard, goed ontsloten door hoofdwegen en nabij het centrum van Valkenswaard. Hierdoor biedt het gebied de meeste potentie voor recreatieve ontwikkeling. Het gebied rond het Eurocircuit, hoek Luikerweg/Venbergseweg en Zuidelijke randweg hebben daarvoor zelf geen harde beleidsbeperkingen, maar liggen wel direct aan natuurgebieden. Het overige gebied ligt in de zone groenblauwe waarden. De consequentie van de keuze voor Lage Heide als woonlocatie, is dat de begrenzing van de Leisurezone uit Uitvoeringsprogramma Dommelland compacter wordt. In deze verkennende ontwikkelvisie is de leisurezone uitgewerkt in verschillende deelgebieden met ieder een eigen gebiedsperspectief en ontwikkelpotentie. Zie volgende pagina.

2. Boulevard en paardenzone Maastrichterweg

Dit gebied bestaat uit het landelijke gebied rond de Maastrichterweg, tussen twee kwetsbare N2000- natuurgebieden. Enkel op erven en percelen aan de Maastrichterweg en Bels lijntje is dag- en verblijfsrecreatie mogelijk, mits dit geen negatieve impact op de natuur heeft en samen gaat met landschaps- en natuurontwikkeling. De focus ligt op natuurinclusieve concepten of op thema's rond 'paarden'.

3. Borkel en Schaft en omgeving

Dit gebied is kleinschalig en kent een fraaie mix tussen natuur, cultuurlandschap en boerenlandleven. Op de erven is ruimte voor extensieve leisure zoals dag- en verblijfsrecreatie, verbrede agrarische concepten en concepten gericht op buitenleven.



Conclusiekaart leisure

3.5 Conclusie leisurezone: de Kralensnoer

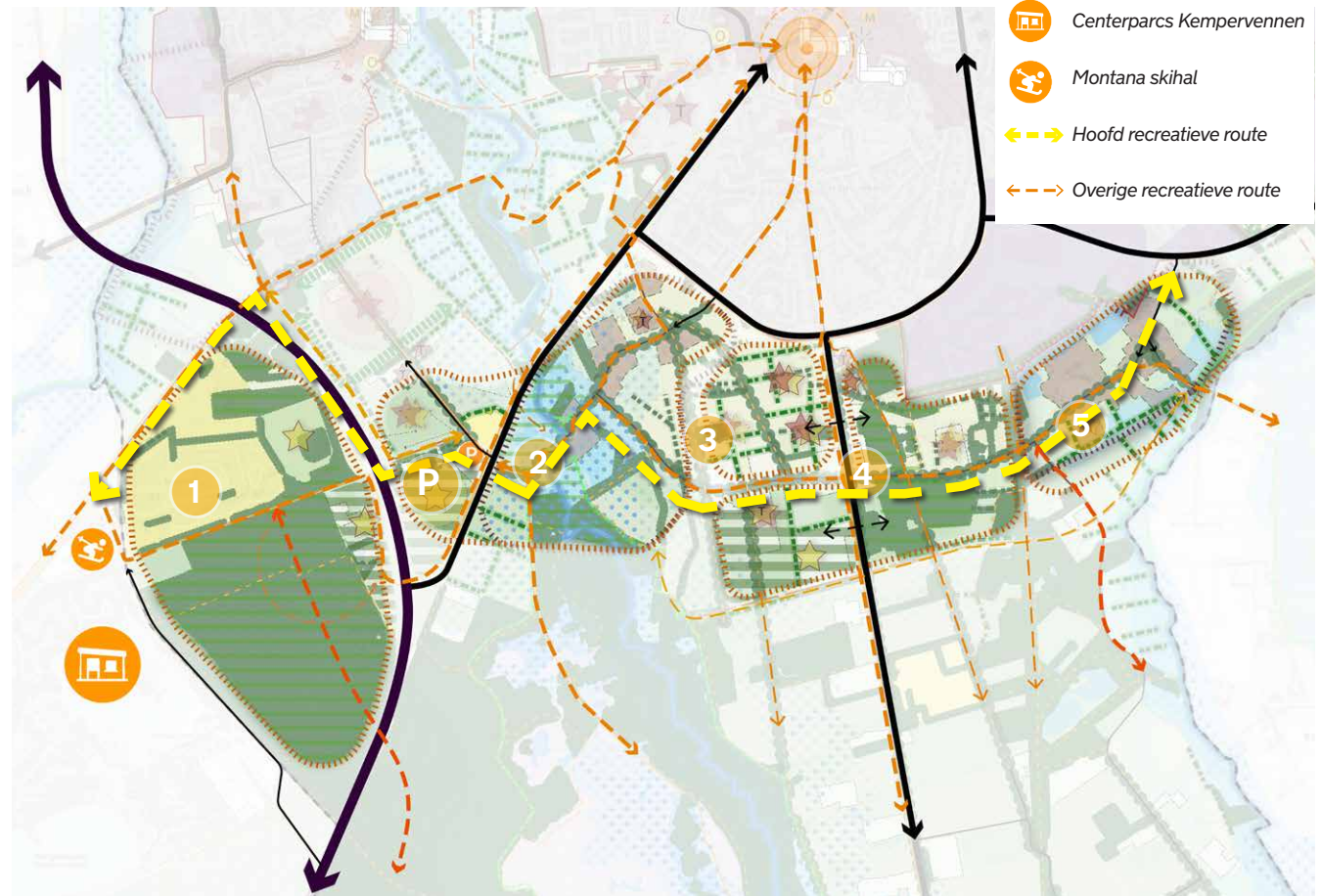
De leisurezone kan ontwikkeld worden als een 'kralensnoer' van verschillende gebieden met ieder een eigen karakter en ontwikkelpotentie. Met elkaar verbonden door een recreatieve fietsroute en individueel verbonden met het centrum van Valkenswaard. Voor een samenhangende uitwerking is een gebiedskader nodig, waarin naast de specifieke functies en beoogde beeldkwaliteit van leisure-locaties, ook wonen, natuur, landschap, water, ontsluiting en recreatieve spreiding een plek krijgen. Het zwaartepunt van de intensieve leisure ligt rond de N69, waarbij de 'recreatieve knoop' aan de Luikerweg/Molenstraat als entree voor het gebied dient.

1. Eurocircuit-Aardbrandse Heide en omgeving

Voor het Eurocircuit is onlangs het bestemmingsplan 'Eurocircuit Valkenswaard' vastgesteld waarin op basis van een raadsbesluit uit 2021 de feitelijke en fysieke situatie met bijbehorend gebruik is vastgelegd. Dit vormt de basis voor deze Verkennende ontwikkelvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat het Eurocircuit en omgeving bij eventuele herontwikkeling een grote potentie heeft voor intensieve leisure. Naast het Eurocircuit zijn er kleinere ontwikkelingen mogelijk, zoals op de voormalige vuilstort. Het bosgebied Aardbrandse Heide heeft NNB-status en kan daardoor enkel voorzien in ondersteunende extensieve recreatieve voorzieningen in balans met de natuurwaarden.

2. Omgeving Molenstraat/poort Malpie

De Molenstraat heeft als karakteristiek buurtschap eigen kwaliteiten. Recreatieve mogelijkheden zijn enkel kleinschalig en passend binnen de erven. De knoop aan de Luikerweg heeft potentie als een entreefunctie/natuurpoort voor de Malpie en biedt ruimte voor intensieve leisureontwikkeling.



Ontwikkelkaart leisurezone; 'de kralensnoer'

3. Dorpsovergangszone Hoeve-noord

In dit gebied komen dorp, landschap en entree paardenboulevard samen. Extensieve leisure kan hier goed gecombineerd worden met woningbouwen dorpse voorzieningen in een aantrekkelijk landschappelijk gebied, mede als uitloopgebied voor de kern.

4. Hoeve-zuid

Het landschap kan hier de overgang te vormen tussen dorp en buitengebied en heeft met de ontwikkeling

van een boslandschap de potentie om een natuurlijk verbindend landschap te vormen tussen de Malpie en het Leenderbos. In kamers in het boslandschap zijn zowel intensievere als extensieve vormen van leisure mogelijk.

5. Omgeving Zeelberg

Zeelberg is een karakteristiek buurtschap, waar mede door de beperkte bereikbaarheid enkel op erfniveau kleinschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn.

3.6 Conclusie werklocaties

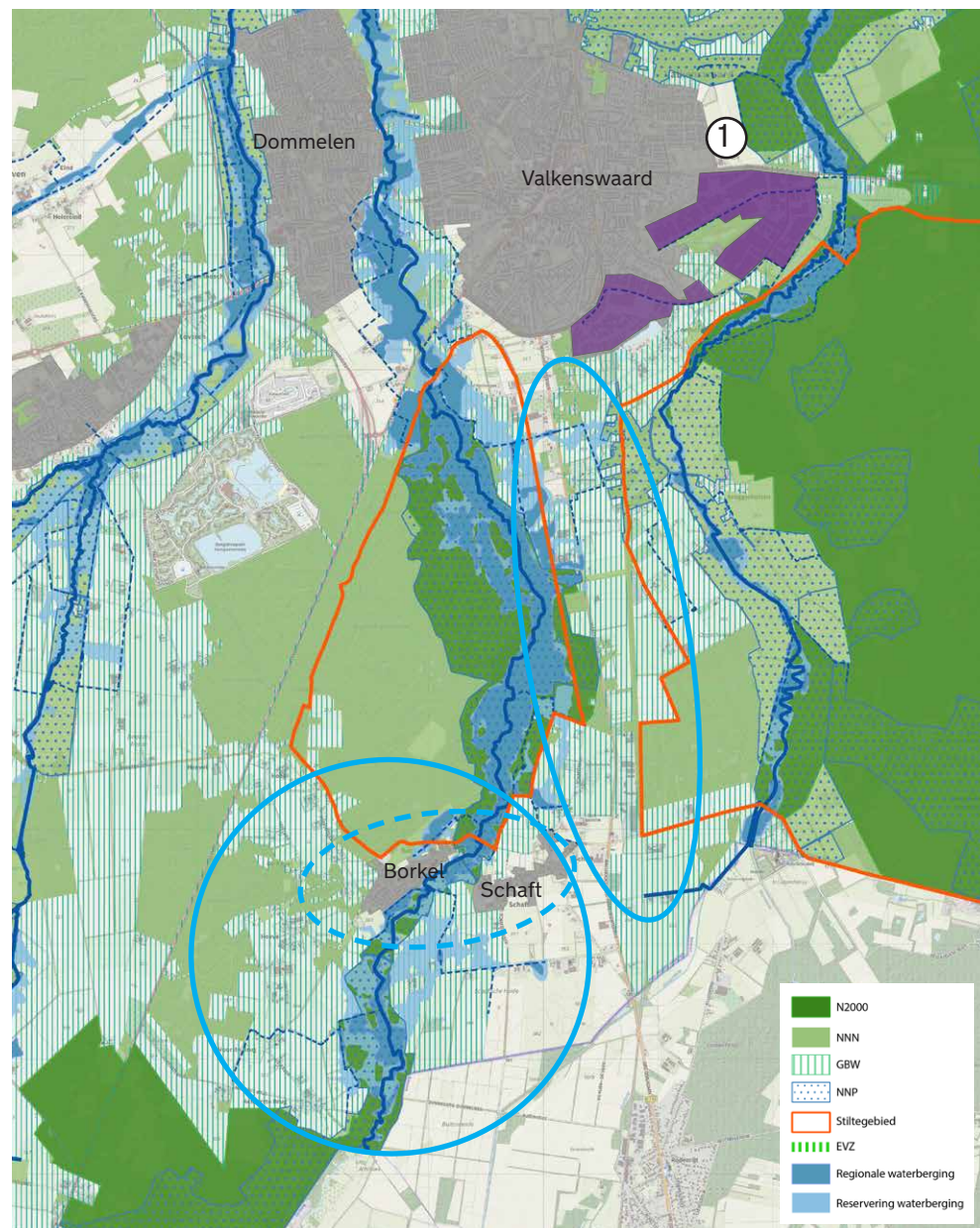
Grote beperkingen voor nieuwe locaties

De ligging van Valkenswaard te midden van kwetsbare natuur en beekdalén levert grote beperkingen op voor mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen. In Valkenswaard is slechts één nieuwe locatie afweegbaar (ten noorden van de Leenderweg) aansluitend aan bestaand bedrijventerrein. Deze locatie ligt echter in een overgangszone, direct tegen Natura 2000, wat mogelijk grote beperkingen en een forse ontwerpogave oplevert. Daarnaast is de locatie ook in beeld voor woningbouw, dit dient ten aanzien van elkaar te worden afgewogen. Voor de regionale vraag naar nieuwe bedrijventerreinen kan Valkenswaard geen noemenswaardige bijdrage leveren.

Kans vrijkomende agrarische erven

Voor de zuidzijde van Valkenswaard-Dommelen en het aanliggende landschap rond de Paardenboulevard, Borkel en Schaft zijn gezien de beleidsambities voor leisure (Dommelland) en de ligging nabij kwetsbare Natura 2000 geen geschikte ontwikkellocaties voor werklocaties. Wel zijn hier kansen om erven of VAB-locaties in te zetten voor kleinschalige werklocaties voor de lokale vraag, zoals ZZP-werkplaatsen, start-ups, ateliers, vergaderkantoren etc. Dit betreft lokale bedrijven die te groot worden voor in de kern, maar te klein voor bedrijventerreinen.

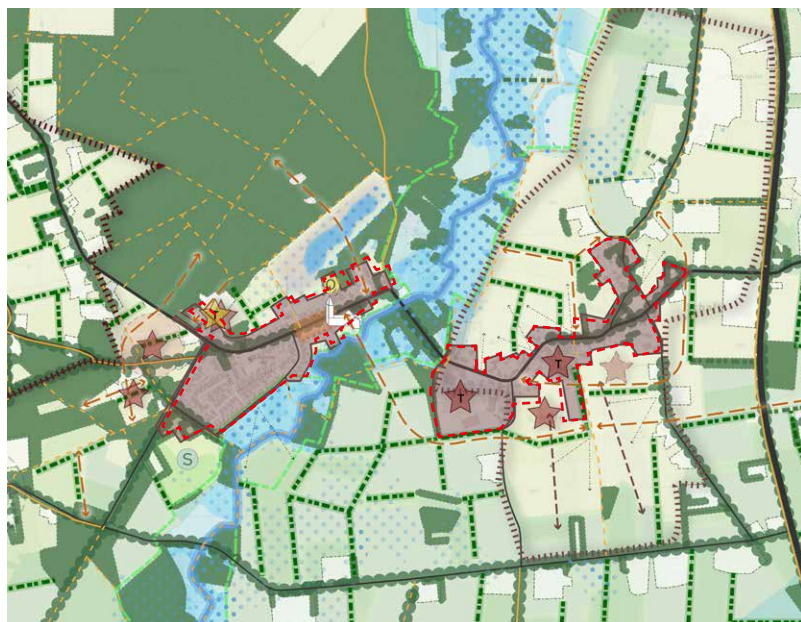
Op de bestaande bedrijventerreinen aan de zuid/oostkant van Valkenswaard liggen kansen voor efficiëntere benutting van ruimte, van zowel bedrijven, buitenruimte als parkeerterreinen. Het advies is om te onderzoeken of met meer regie extra BVO gecreëerd kan worden ten behoeve van de lokale vraag.



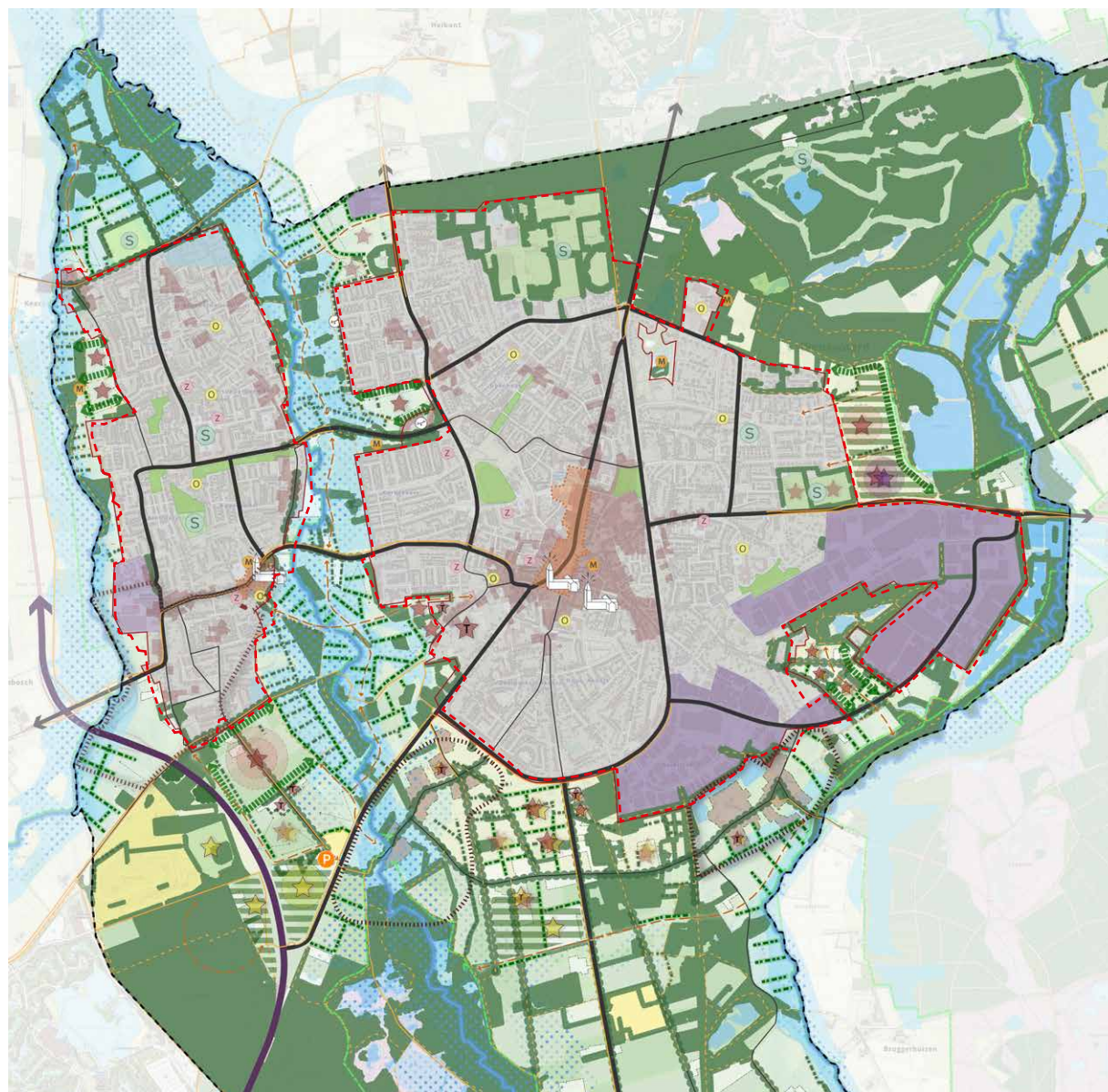
Conclusiekaart werklocaties

Overzichtskaart Verkennende Ontwikkelvisie

Legenda op volgende pagina.



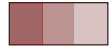
Overzichtskaart afweegbare locaties Borkel en Schaft



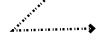
Overzichtskaart afweegbare locaties Valkenswaard en Dommelen

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

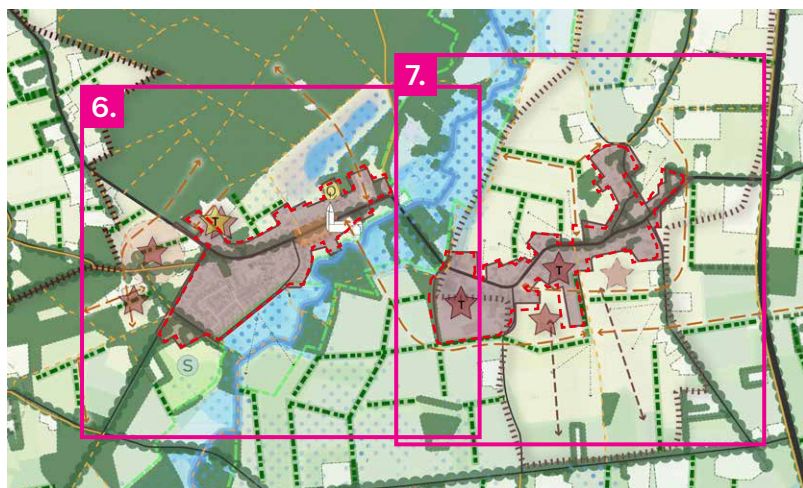
4. Samenvatting en conclusies per deelgebied

Samenvatting per deelgebied

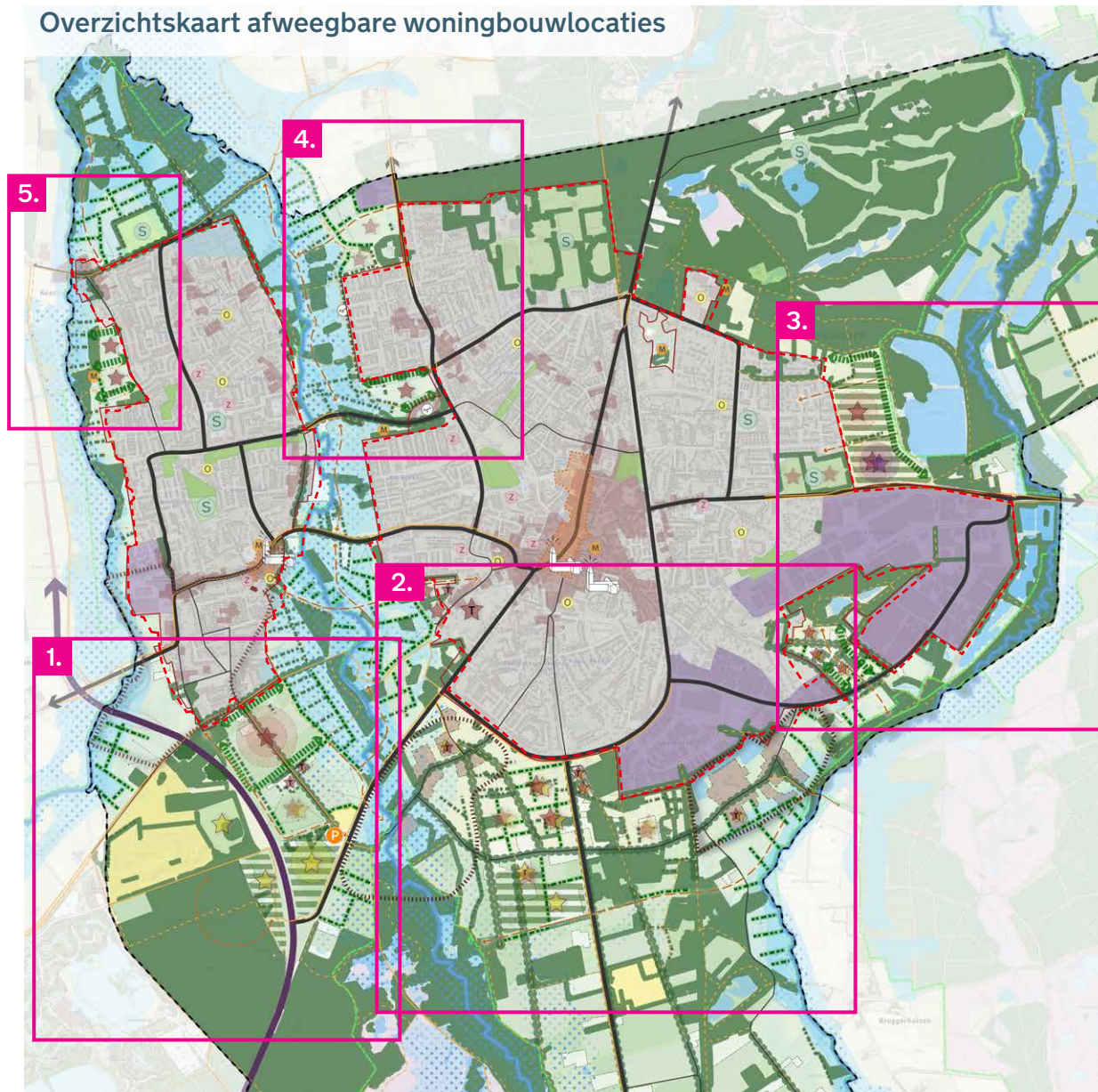
Op basis van beleidsmogelijkheden zijn de kernen opgedeeld in 7 deelgebieden: 5 in Valkenswaard-Dommelen en 2 in Borkel en Schaft ieder afzonderlijk. In dit hoofdstuk een samenvatting van conclusies per deelgebied. Voor de uitgebreide gebiedsanalyse zie Deel C.

Opbouw per deelgebied:

1. Gebiedskarakteristiek
2. Belangrijkste kaderstellende beleidsopgaven
3. Kansen en opgaven per deelgebied
4. Conclusie ontwikkelmogelijkheden per deelgebied

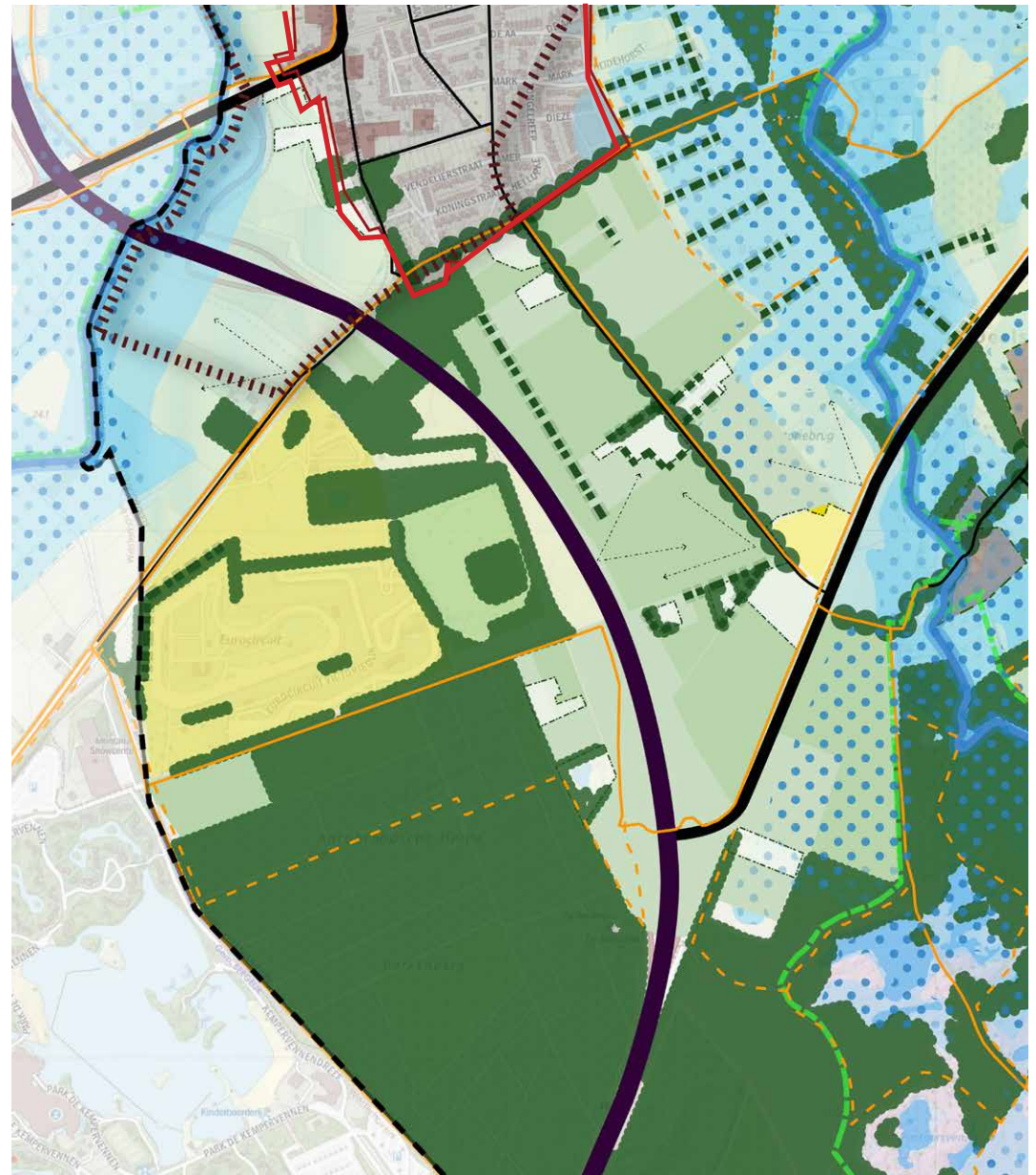


Overzichtskaart afweegbare woningbouwlocaties



Gebiedskarakteristiek

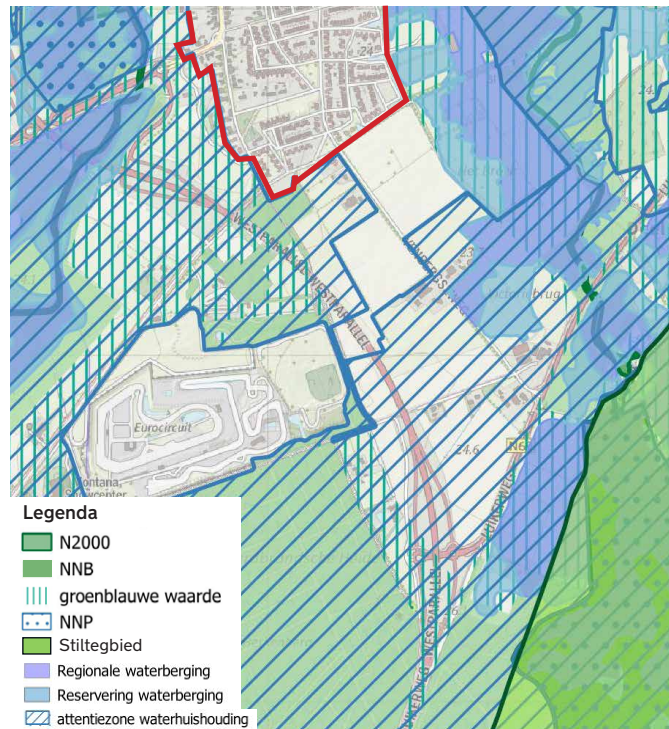
- Een open agrarisch gebied ligt tussen N69, de dorpsrand van Dommelen en het beekdal van de Dommel. Op de overgang tussen dorp en buitengebied ligt een doorgaand fietspad en een ecologische verbindingszone.
- Aan de Venbergseweg, de enige uitvalsweg van deze kern liggen enkele bedrijfsserven. Zij is ingericht als fietsstraat en een belangrijke recreatieve verbinding richting de Malpie/Deelshurk.
- Het Dommeldal is een kleinschalig nat landschap, met natuurdelen en een wandelroute. Een bomenrij met fiets/zandpad vormt de overgang tussen beekdal en agrarisch landschap. Rond de Luikerweg is het beekdal nog niet ingericht.
- Ten westen van de N69 is een bosgebied met NNB/NNN-status, met daarin o.a. het Eurocircuit. Het bos bestaat uit hoofdzakelijk productie-bos met lange zandpaden; enkele routes, maar zonder specifieke recreatieve functie. Het gebied ligt afgesneden van Dommelen door de nieuwe N69; er is wel een fietsverbinding.



Analysekaart - Deelgebied 1

Interim omgevingsverordening (2022)

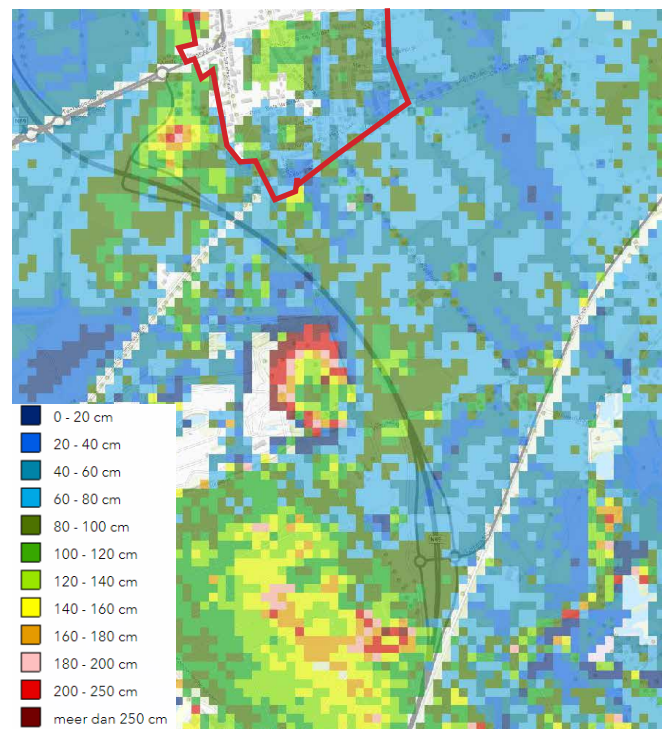
- Natuurnetwerk Brabant langs de beekdalen, bosgebieden Malpie en Aardbrandse Heide. Hier is in basis geen ontwikkeling mogelijk.
- Rondom NNB ligt de bufferzone groenblauwe waarden. Enkel ten zuiden Dommelen en rond Eurocircuit ligt geen NNB of groenblauwe waarden.
- Reserveringsgebieden en regionale waterberging langs de beekdalen, tot aan huidige dorpsrand alsook tot aan zuidelijk deel Venbergseweg.
- Attentiezone waterhuishouding over grootste deel gebied: aandachtspunt bij ontwikkelingen.
- Vanuit N2000 ligt dit gebied deels in een overgangzone.



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

Grondwaterstanden

- Hoge grondwaterstanden in de beekdalen, maar ook rond Luikerweg.
- Lagere grondwaterstanden aansluitend aan de huidige dorpsrand (met name westzijde) en in bosgebieden zuidzijde.
- Rond voormalige vuilstort bijzondere situatie met zeer lage en zeer hoge grondwaterstanden.



Grondwaterstanden (GHG)

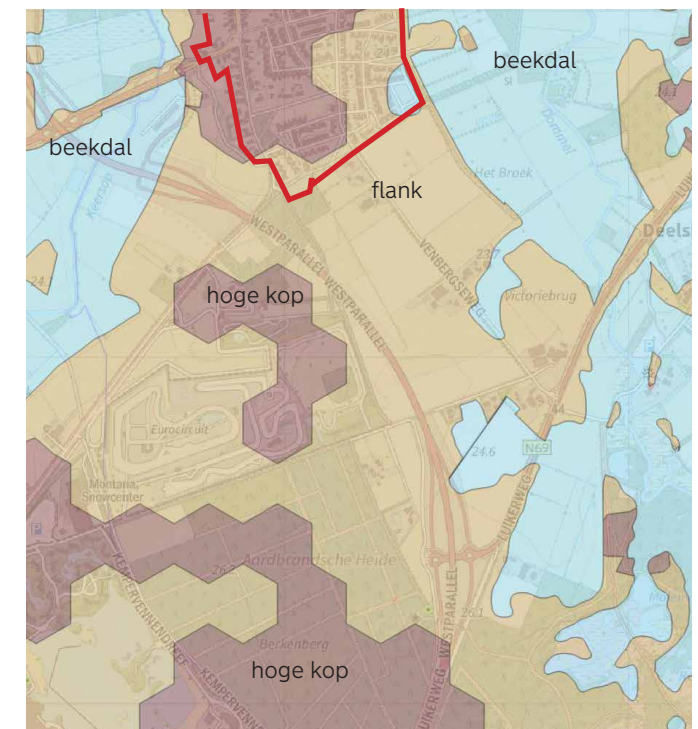
Watertransitie Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

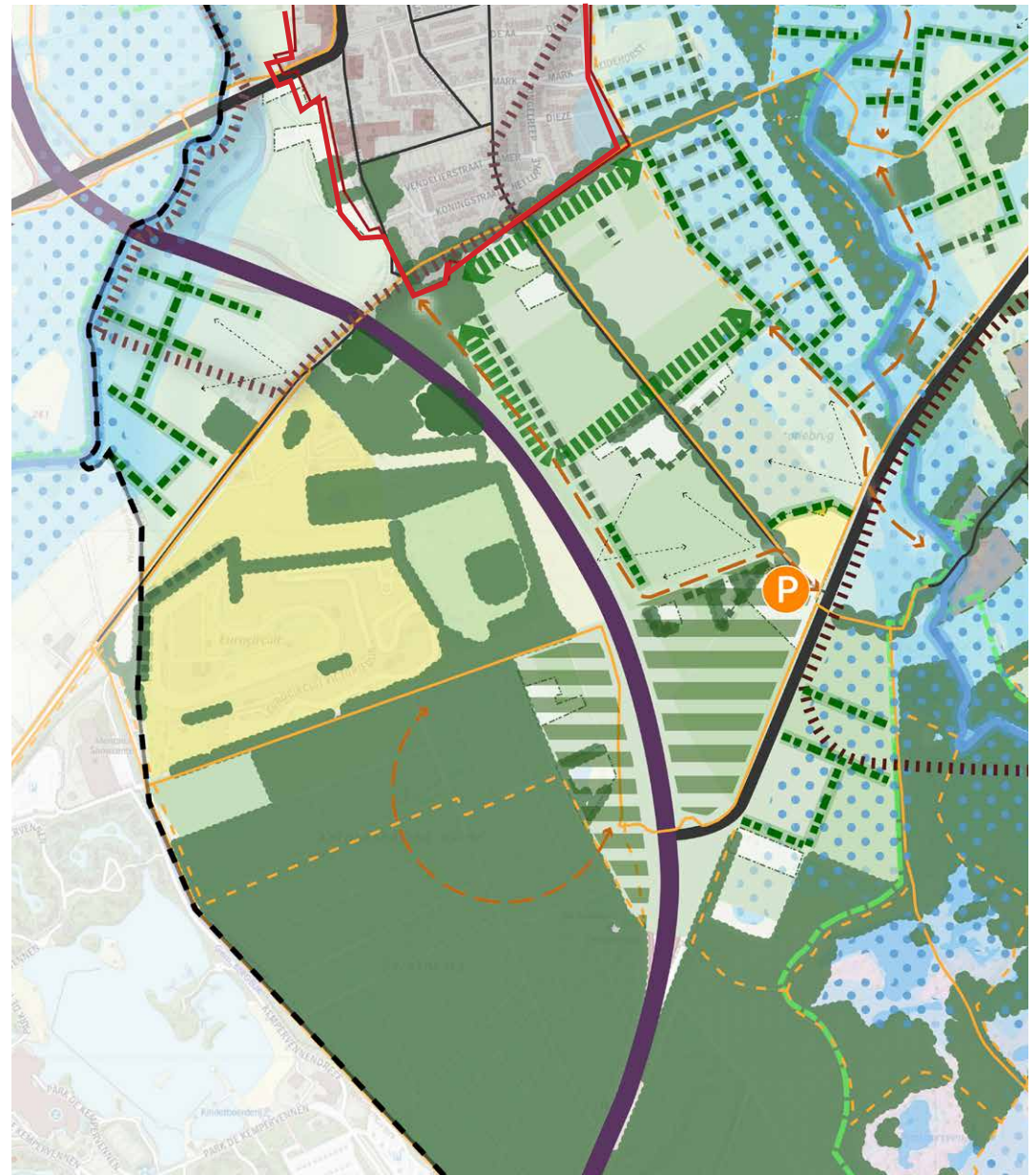
- Dorpsrand ligt op overgang van kop naar flank.
- Bosgebied ligt ten westen N69 grotendeels op hoge kop/flank.
- Beekdalen volgen de geomorfologische laagtes en daarmee de dorpsranden aan de oost en westzijde.
- Rondom Luikerweg is beekdal zeer breed, van nature stroomt dit gebied af en toe over.



Handelingsperspectief

Opgaven en wensen

- Realiseren en uitbreiden landschappelijke inpassing N69.
- De gemeenteraad heeft de wens om Dommelen-zuid in te zetten als uitleglocatie grootschalige woningbouw, in combinatie met vervangende nieuwbouw voor basisschool St. Martinus.
- Realiseren vrijliggende wandel- en fietsroutes tussen Dommelen en Deelshurk/Malpie met veilige oversteek over de Luikerweg.
- Ontwikkelen Leisurezone volgens Uitvoeringsprogramma Dommelland
- Het beekdal van de Dommel kent op enkele plekken nog opgaven voor natuurontwikkeling, vernatting en extensivering van agrarisch gebruik.
- Bosgebieden koesteren en waar mogelijk kwalitatief verbeteren door het versterken van biodiversiteit en natuurwaarden. Uitbreiding ter hoogte van de Luikerweg kan de ecologische verbinding en de landschappelijke entree van de Malpie versterken.
- Om de kwetsbare natuur op de Malpie te ontlasten, is het van belang de recreatieve en parkeerdruk uit dit gebied te verplaatsen. Een nieuwe natuurpoort met een goede parkeervoorziening aan de hoofdinfrastructuur, als startpunt voor recreanten, kan hieraan bijdragen.
- Behouden en versterken van het unieke watermolenlandschap.



Opgavenkaart - Deelgebied 1

Conclusie mogelijkheden wonen - leisure

A. Zoekgebied woningbouw Lage Heide-zuid

Het gebied ten oosten van de N69, buiten de natte beekdalgronden met natuurwaarden en reserveringsgebieden, biedt door de hoge en drogere ligging en beperkte landschappelijke kwaliteiten ruimte voor ontwikkeling. Het deel dat direct aansluit op de kern Dommelen is, gezien de goede aanhechting op nieuwbouwwijk Lage Heide, geschikt voor een grote woningbouwlocatie inclusief basisschoollocatie. De consequentie is dat dit gebied vervalt uit de Leisurezone van Uitvoeringsprogramma Dommelland en niet beschikbaar is voor een nieuw sportpark (indien sportpark Dommelen verplaatst dient te worden).

K. Zoekgebied intensieve leisurecluster Eurocircuit en omgeving

Het Eurocircuit en omgeving biedt gezien haar ligging nabij Kempervennen en op enige afstand van de kern een goede plek voor leisurefuncties. Voor het Eurocircuit is onlangs het bestemmingsplan vastgesteld waarin de fysieke situatie met bijbehorend gebruik is vastgelegd. Dit vormt de basis voor deze Verkennende ontwikkelvisie. Hierbij wordt opgemerkt dat het Eurocircuit en omgeving bij eventuele herontwikkeling een grote potentie heeft voor intensieve leisure. In de randzone van de N69 zijn enkele kleinere percelen geschikt voor een leisurefunctie. Het gebied de Aardbrandse heide heeft een status als Natuurnetwerk Brabant (NNB), wat ruimtelijke ontwikkelingen niet toestaat. Voor een samenhangende kwaliteit is een totaalvisie nodig voor het gebied, met daarin aandacht voor bereikbaarheid, routes, beleving en borging van de bestaande natuurwaarden.

L. Zoekgebied intensieve leisurecluster Venbergseweg/Luikerweg

Het gebied in de driehoek tussen de N69 en Luikerweg heeft een beperkte ruimtelijke kwaliteit en is door de aanleg van de N69 goed bereikbaar. Een intensieve leisureontwikkeling is voorstelbaar in combinatie met natuur/bosontwikkeling. De plek op het kruispunt met de Venbergseweg biedt kans als recreatieve poort-/knooppunt voor de Malpie / Molenstraat. Daarvoor is een goede oversteek van de Luikerweg voorwaardelijk.

O. Bufferzone: reservegebied wonen en leisure als niet anders kan

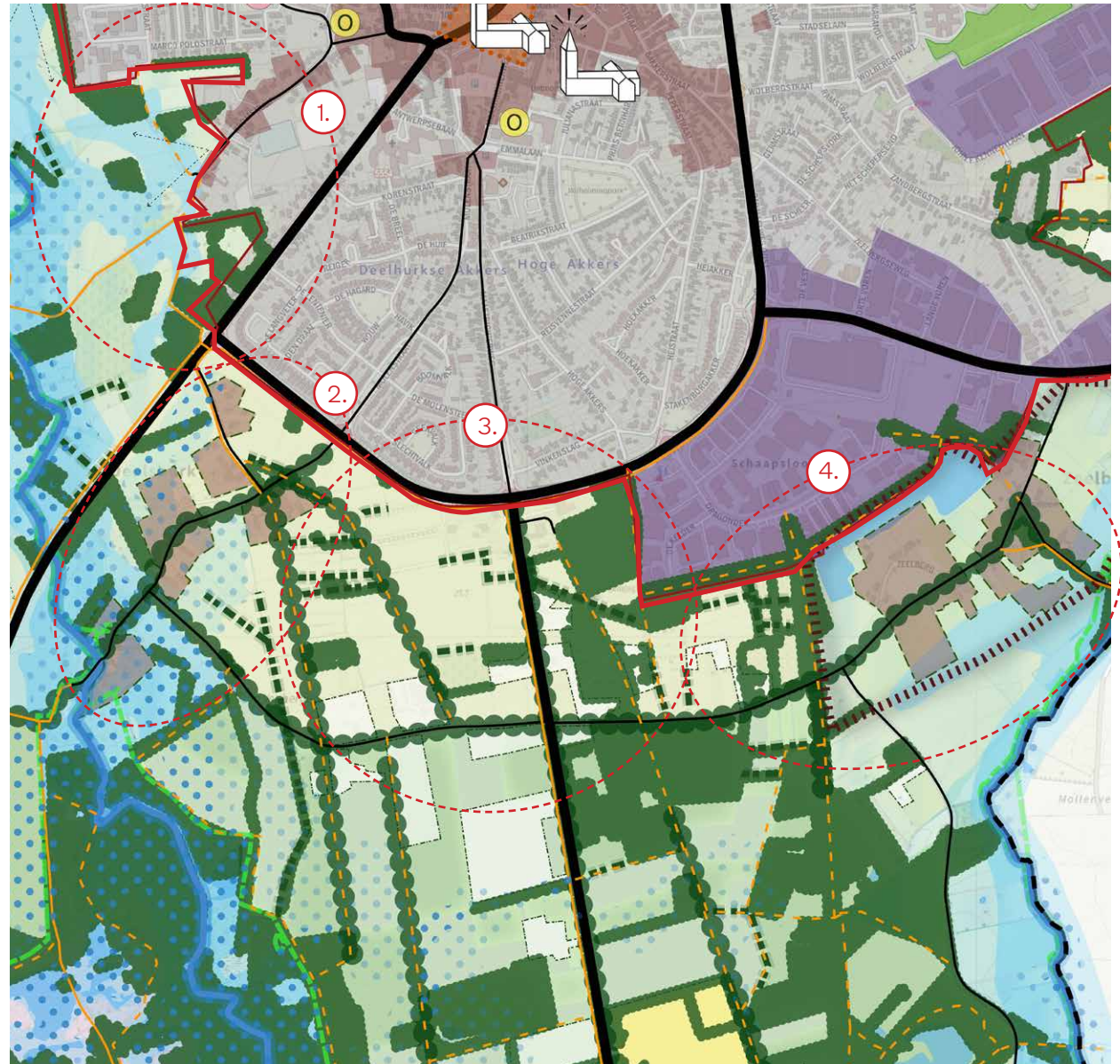
In het perceel tussen A en L is zowel leisure, wonen als sport afweegbaar vanwege hydrologische omstandigheden, maar ruimtelijk minder gewenst. Zij dient afgewogen te worden in relatie tot de waarde van het gebied als landschappelijke, landelijke buffer tussen woongebied en leisuregebied en als benodigde grond voor de extensieve melkveehouderij.



Ontwikkelvisie - Deelgebied 1

Gebiedskarakteristiek

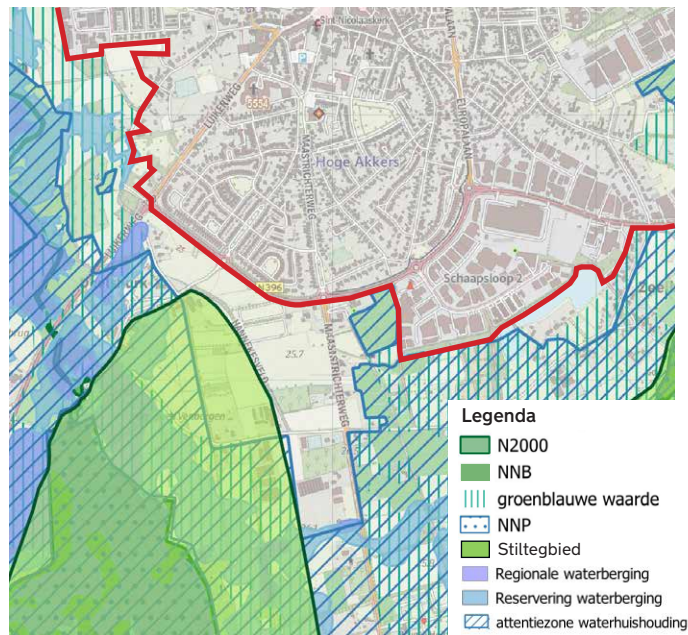
1. De Kromstraat is een oorspronkelijke weg met boerderijen, die grenst aan het Dommeldal; een kleinschalig en nat landschap. Aan het einde van de weg splitst deze en gaat over in fietspaden naar Dommelen en Deelshurk. In de straat zijn meerdere open plekken en detonerende bedrijfsbebouwing aanwezig.
2. Deelshurk is een fraai historisch buurtschap in landschappelijke setting, met Venbergse watermolen als bijzonder element. Ten zuiden van de watermolen ligt de Malpie: hoogwaardige natuur, stiltegebied, beekdal en recreatieve paden. De Randweg snijdt het buurtschap af van de kern Valkenswaard.
3. Rond de Maastrichterweg/Hoeve is een agrarisch landschap met zandpaden, landschapselementen en kleine weides en akkers. Ten oosten van de Maastrichterweg ligt een kleinschalig landschap met weides, landschapselementen, bospercelen en zandpaden. Het dorp is scherp afgesneden van het landschap; een geluidswal en de Randweg vormen een barrière tussen dorp en buitengebied. De Maastrichterweg is een belangrijke recreatieve verkeersader met fietspad en diverse erven.
4. Zeelberg is een fraai buurtschap in het landschap, omzoomd met opvallend veel water. Het bedrijventerrein is goed ingepast, maar vormt ook een ruimtelijke barrière tussen kern en het buurtschap.



Analysekaart - Deelgebied 2

Interim omgevingsverordening (2022)

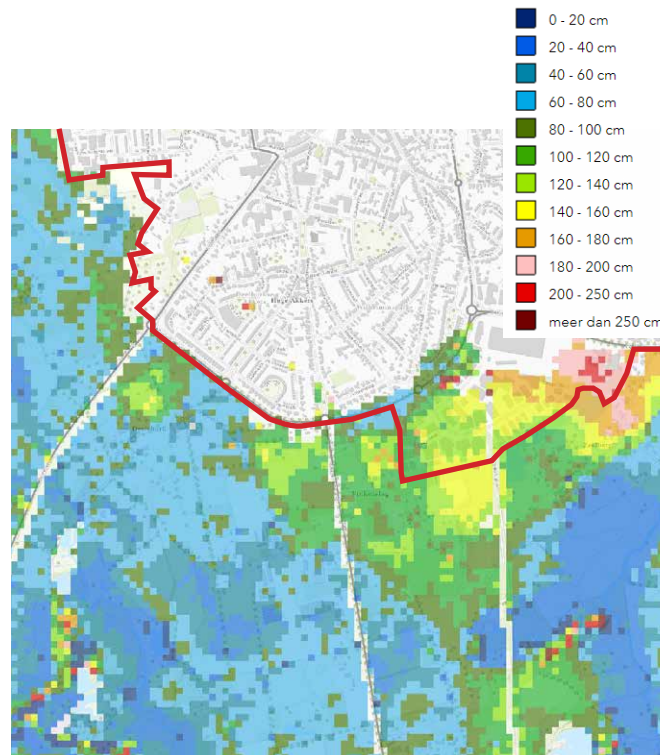
- Natuurgebieden (NNB) volgen grotendeels de beekdalen, rond Tongelreep ook natte natuurparel.
- Ten oosten Maastrichterweg kleinere percelen NNB.
- Rondom NNB bufferzone groenblauwe waarden.
- Enkel tussen de Luikerweg en Maastrichterweg delen buiten groenblauwe waarden en NNB; hier geen beperkingen vanuit natuurdoelen.
- Stiltegebieden steken ver het landschap in richting de dorpsrand.
- Reserveringsgebieden en regionale waterberging volgen de laagtes rond de beekdalen, over het algemeen op afstand van de dorpsrand.
- Attentiezone waterhuishouding over grootste gedeelte gebied, met uitzondering zuidwestrand.



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

Grondwaterstanden

- Hoge grondwaterstanden in de beekdalen en rond de vennen/visvijvers.
- Lagere grondwaterstanden aansluitend aan de huidige dorpsrand, met name ten oosten van de Maastrichterweg zeer lage grondwaterstanden.



Grondwaterstanden (GHG)

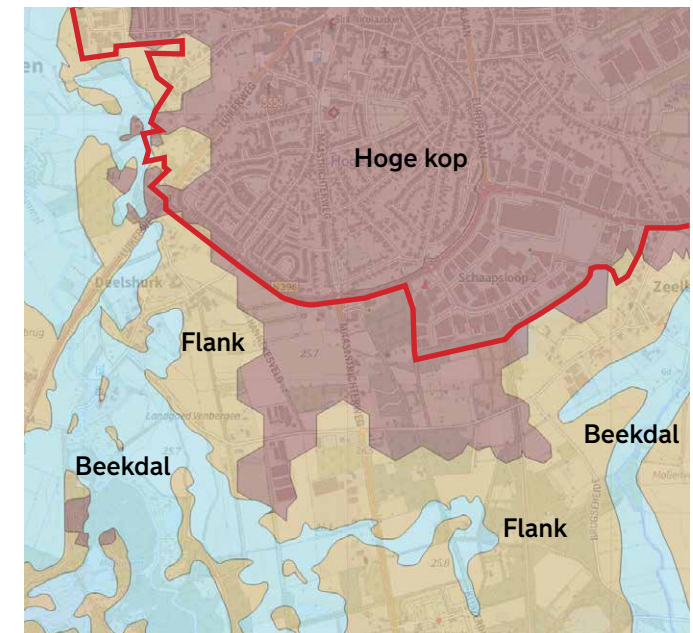
Ambitiekaart Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

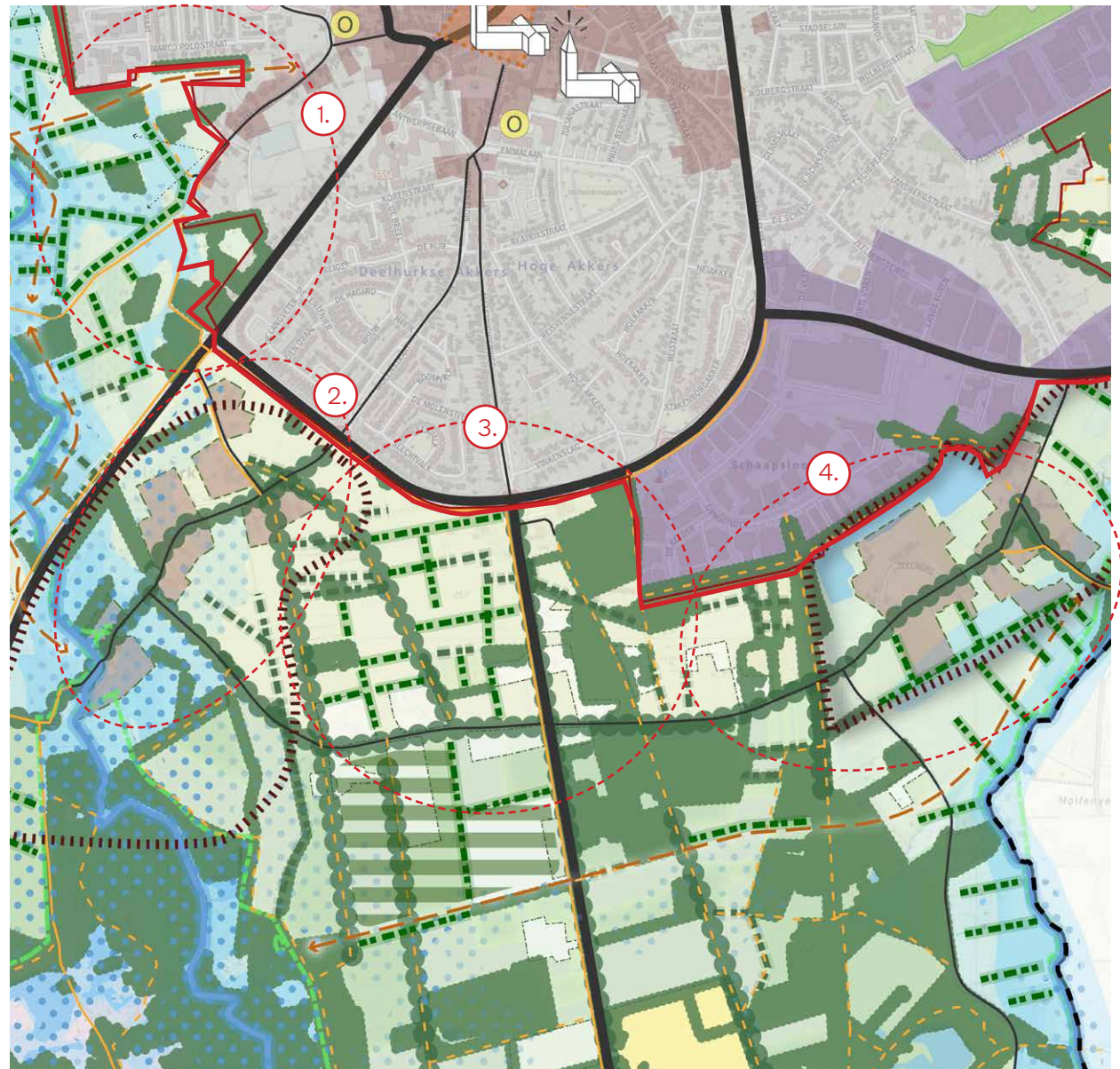
- Dorpsrand ligt op overgang van hoge kop naar flank.
- Aan westzijde (Kromstraat) grenst beekdal nagenoeg aan huidige dorpsrand. Rode lijn = grens.
- Beekdal van de Dommel is zeer breed, met uitloper in oostelijke richting
- Beekdal Tongelreep is vrij smal, met uitloper ten zuiden van Zeelberg; Zeelberg ligt op overgang tussen flank en beekdal.
- Deelshurk ligt op smalle flank tussen beekdalen.



Handelingsperspectief

Opgaven en wensen

- Onderdeel Leisurezone (Uitvoeringsprogramma Dommel-land).
- Opgave voor creëren waterberging vanuit stedelijk gebied in deelgebied 2 aan de randweg.
- Kleinschaligheid en authenticiteit van de buurtschappen als basiskwaliteit behouden en versterken. Voor Deelshurk specifiek het behoud van het watermolenlandschap en herstel van de oude elementen zoals de brink en schans van Weerde.
- Door aanleg van wandelpaden en het overbruggen van de Randweg het buitengebied toegankelijk maken voor inwoners van de kern. Oude landwegen en groenstructuren vormen de basis voor een recreatief netwerk, zodat dit beleving van de wandelaar ten goede komt.
- Versterken van biodiversiteit en natuurwaarden door de aanleg van groenblauw netwerk van heggen en houtwallen.
- Verbinden en versterken van de verschillende bosgebieden, voor een robuust en verbonden natuur-/buitengebied met recreatieve meerwaarde.



Opgavenkaart - Deelgebied 2

Conclusie mogelijkheden wonen - leisure

Enkel de gebieden rond de Kromstraat en Maastrichterweg bieden ontwikkelmogelijkheden door de lage grondwaterstanden en afstand tot natuur. In de buurtschappen Deelshurk en Zeelberg is door de authentieke waarde enkel op perceelsniveau een kleinschalige woon(-zorg) of recreatieve ontwikkeling mogelijk.

B. Zoekgebied woningbouw omgeving Kromstraat

Het gebied Kromstraat biedt mogelijkheden voor woonontwikkeling op de twee grotere bedrijfspercelen aangevuld met een uitbreiding tot aan het zandpad Goorkes. Hierbij is het van belang om het authentieke karakter van het oude lint met lintbebouwing en de relatie met het landschap te behouden. Er ligt de kans het landschap hier de kern in te trekken. Gezien de combinatie van herstructurering en uitbreiding is een samenhangende ontwikkelstrategie nodig.

C. Zoekgebied woningbouw en/of leisure Randweg-zuid

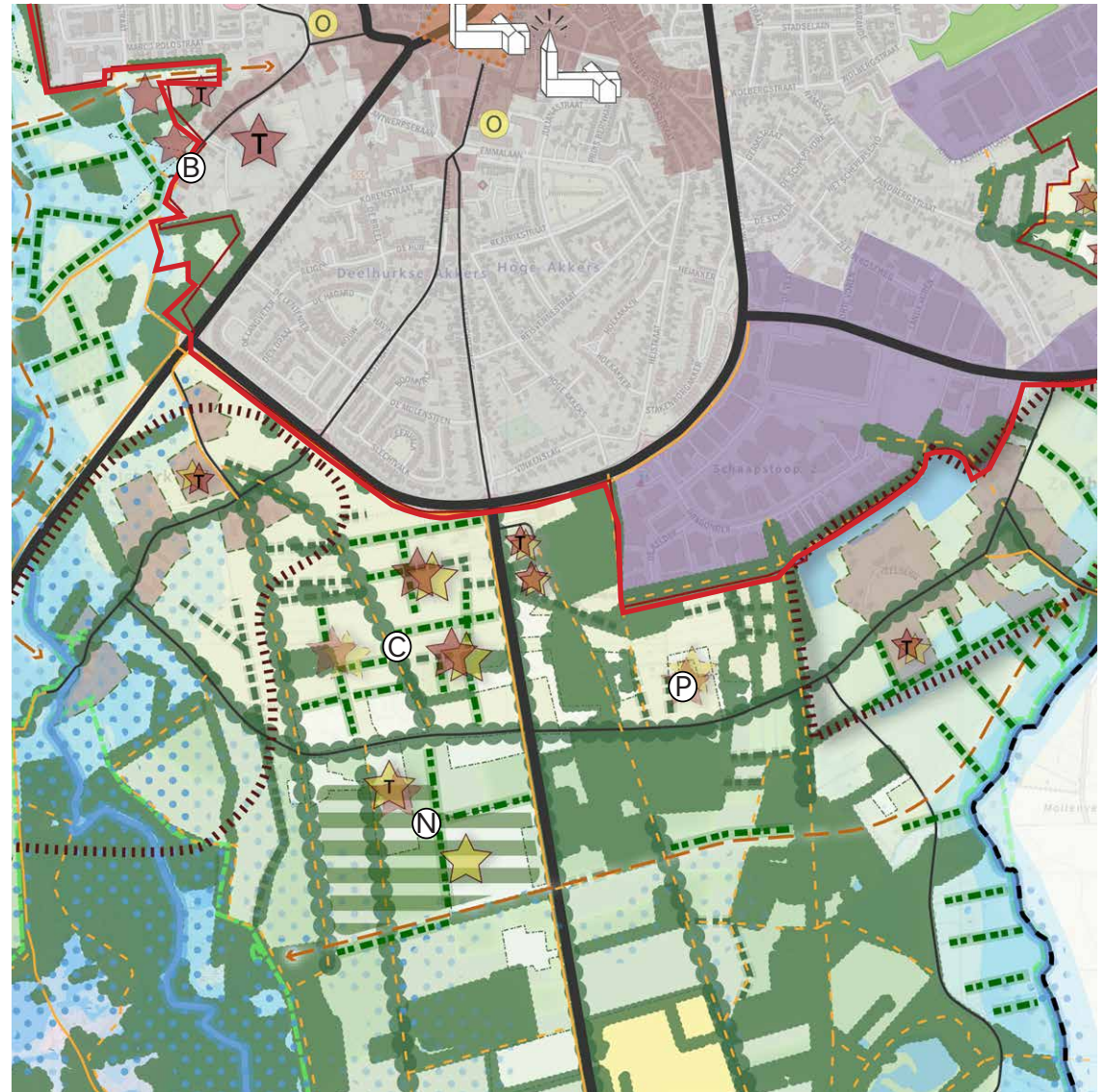
De kernrandzone tussen Maastrichterweg, Hoeve en Molenstraat is geschikt voor voor wonen en/of leisure-locaties. Mits in een passende landelijke uitwerking, op afstand van het buurtschap Deelshurk en goed landschappelijk ingebed. De Maastrichterweg is een goede ontsluitingsstructuur. Ook al ligt het gebied tegen de kern, de barrièrewerking van de Randweg vraagt aandacht.

N. Zoekgebied leisure Hoeve-zuid

Op de hogere akkers ten zuiden van de Hoeve is leisure voorstelbaar, mits deze samen gaat met een robuuste bos- cq. natuurontwikkeling, zodat er een verbinding ontstaat tussen de natuurgebied Malpie en de bossen Maastrichterweg/ Tongelreepdal. Het gaat om leisurefuncties met weinig impact op de omgeving en een relatief lage verkeersaantrekkende werking, gezien de ligging tussen kwetsbare natuur. Eventueel kan het noordelijke erf ook transformeren naar een woonerf, in aansluiting bij de ontwikkelingen in gebied C.

P. Afweegbare locatie wonen - leisure De Sil/De Kelder

Tussen het bedrijventerrein en de Sil ligt een cluster agrarische percelen. Een minder vanzelfsprekende ontwikkeling gezien de afstand tot de voorzieningen, maar een kleinschalige vorm van wonen of leisure is hier afweegbaar.

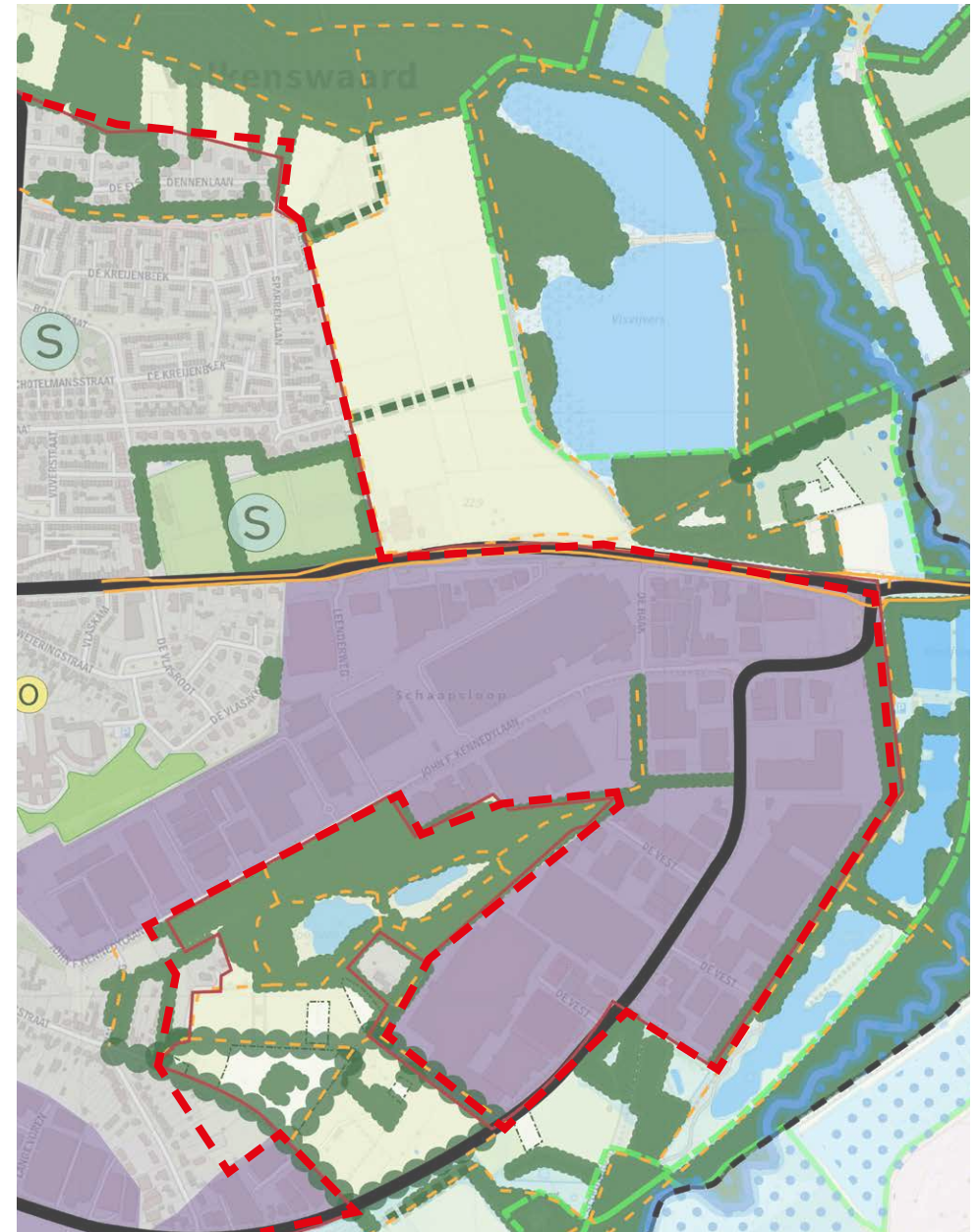


Ontwikkelvisie - Deelgebied 2

Gebiedskarakteristiek

Dorpsrand bestaat uit drie gebieden:

1. Agrarisch gebied tussen de kern en het Egelven/bossen.
De woonwijk ligt met rommelige achterkanten aan het agrarisch perceel. Het bosgebied heeft hoge natuurwaarden (Natura 2000, NNB en Natte Natuurparel). In de dorpsrand ligt sportpark De Valk, dat met opgaand groen omzoomd is. Aan de noordzijde ligt nog een vuilwaterbergingsvijver.
2. Omgeving Bedrijventerrein Schaapsloop
Een landschappelijk goed ingepast bedrijventerrein dat deels in het beekdal is gelegen en direct grenst aan natuurgebieden met hoge grondwaterstanden. Het beekdal van de Tongelreep is zeer fraai en kent wandelroutes en visvijvers en een archeologisch monument - De Wolberg.
3. Omgeving De Stad en Wandelpark Schaapsloopven
Afwisselend en kleinschalig gebied binnen de rondweg met bedrijvigheid, wonen, natuur en kleine percelen met volkstuinten en paardenweides. Rond het Schaapsloopven is een bijzonder bosgebied: wordt veel gebruikt als ommetje vanuit de bedrijven. Gebied heeft landschappelijke kwaliteiten, maar ook veel rommelige en onbestemde plekken. Aan de randen liggen grotere bedrijfsgebouwen in het zicht.



Analysekaart - Deelgebied 3

Interim omgevingsverordening (2022)

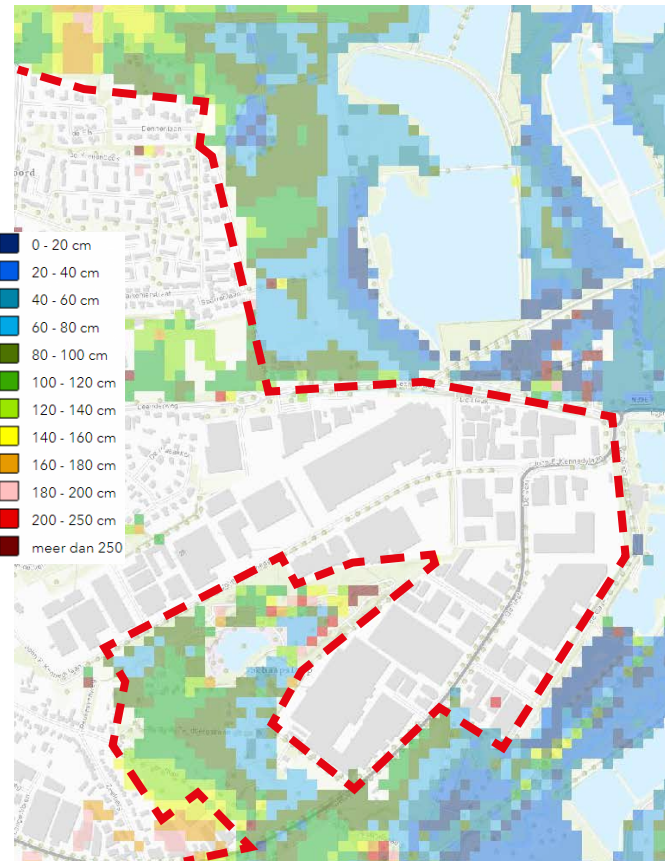
- Op veel plekken duiding NNB en natte natuurplek, tot aan de dorpsrand.
- Aan noordzijde bij visvijvers ook Natura 2000.
- Groenblauwe waarden in tussenliggende stukken.
- Enkel zone tussen woonwijk en visvijvers heeft geen natuurstatus of doel.
- Nagenoeg gehele dorpsrand geduid als 'attentiezone waterhuishouding'.
- Smalle stroken regionale waterberging volgen de Tongelreep, op afstand dorpsrand.



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

Grondwaterstanden

- Hoge grondwaterstanden in beekdal en rond de vennen/visvijvers.
- Lagere grondwaterstanden aansluitend aan de huidige dorpsrand.
- Lokaal sterk wisselende grondwaterstanden > bij nadere uitwerking locaties verdient dit verdieping om de (on-)mogelijkheden in beeld te brengen.



Grondwaterstanden (GHG)

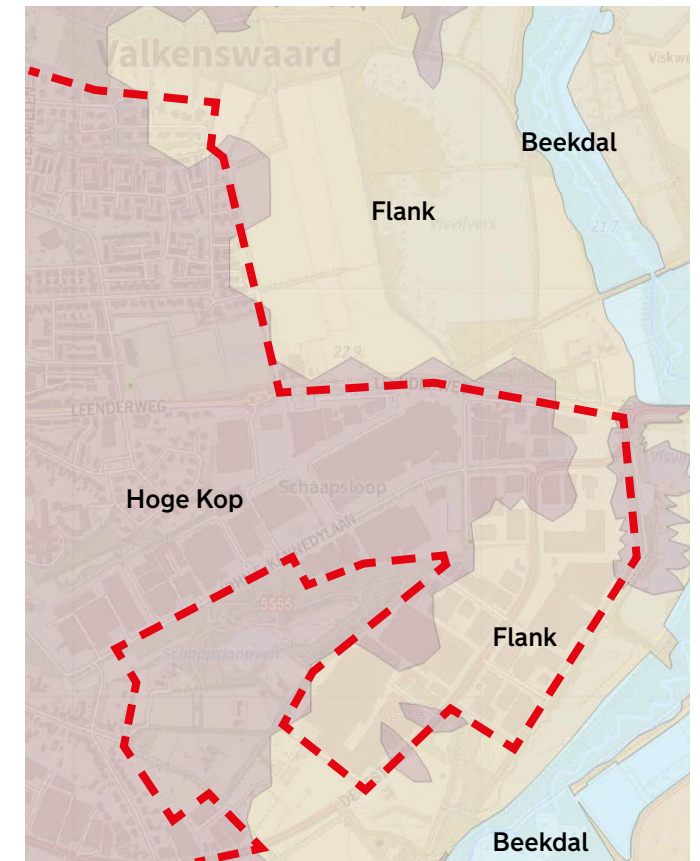
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Dorpsrand ligt op overgang van kop naar flank.
- Zone rond Schaapsloopven volledig op hoge kop.
- Beekdal is smal.



Handelingsperspectief

Opgaven en wensen

- Verbinden dorp en landschap door de aanleg van nieuwe wandelpaden voor ommetjes in de overgangszone Natura 2000, zodat de natuurkern wordt ontlast (zonering).
- Versterken van de landschappelijke en ecologische kwaliteit van het grote agrarische perceel in combinatie met hydrologisch herstel. Het intensieve agrarisch gebruik heeft negatief effect op de waterkwaliteit in Natura 2000 gebied en zorgt voor verdroging.
- Versterken van het bijzondere gebied rondom De Stad: versterken van landschaps-structuren, ecologische verbindingszone tussen Leenderbos en Schaapsloopven, inpassen detonerende bedrijfsgebouwen en verbeteren van wandelroutes.
- Versterken beekdallandschap door ruimte voor waterberging en vernatting, en behoud en versterken historische visvijvers.
- Zachte afronding oostelijke bebouwing, passend bij een robuust, groen casco.



Opgavenkaart - Deelgebied 3

Conclusie mogelijkheden wonen - werken

De ontwikkelingsmogelijkheden aan deze zijde zijn beperkt doordat de dorpsrand voor een groot deel direct grenst aan hoogwaardige en kwetsbare natuurgebieden. Het agrarische perceel ten noorden van de Leenderweg heeft geen beperkingen vanuit natuurbeleid. Bij verplaatsing van het aangrenzende sportpark kan deze locatie in beeld komen voor woningbouw. Aan de zuidzijde heeft het gebied rondom De Stad mogelijkheden voor kleinschalige ontwikkelingen door de lage grondwaterstanden. De bedrijventerreinen hebben milieucontouren die voor alle locaties mogelijk beperkend zijn voor aangrenzende delen.

D. Kleinschalige woonlocaties De Stad/Zandbergstraat

Het gebied rondom De Stad en het Schaapsloopven (NNB) biedt mogelijkheden voor bijzondere kleinschalige concepten in een landschapspark, zoals wonen of leisure, waarbij specifiek kansen liggen voor recreatieve functies die ten dienste staan van de omwonenden en werknemers van de bedrijven, zoals een stadspaviljoen, horeca of seats2meet. Gezien de ligging in de 'groenblauwe waarden' is een ontwikkeling enkel mogelijk in samenhang met een robuuste landschapontwikkeling. Tevens dient er aandacht te zijn voor de betekenis van het gebied voor bewoners die er wandelen en dagelijkse ontspanning vinden. Het versterken van de groenstructuur en het ecologisch verbinden van de bossen rond het Schaapsloopven met de natuur in het beekdal zijn randvoorwaarden voor ontwikkeling.

E./J. Zoekgebied woningbouw of werklocatie Leenderweg/Sparrenlaan

Het gebied tussen de huidige dorpsrand en het Egelven biedt mogelijkheden voor woningbouw en/of lichte bedrijvigheid (enkel in het zuidelijke deel direct ontsloten aan de Leenderweg), mits dit samengaat met robuuste natuurontwikkeling. De ligging direct tegen het Natura2000 gebied biedt beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden en dient daarom nader te worden onderzocht. Een natuurinclusieve ontwikkeling en het opheffen van het huidige intensieve agrarisch gebruik van het perceel kan een positieve bijdrage leveren aan de specifieke hydrologische doelen ten aanzien van het natuurherstel voor beekdal, vennen en bossen.

F. Zoekgebied woningbouw Sportpark de Valk

Wanneer het sportpark in de toekomst eventueel vrij komt, biedt de locatie mogelijkheden voor herontwikkeling naar wonen of (lichte) bedrijvigheid. De locatie ligt al binnen stedelijk gebied en de directe aansluiting op de Leenderweg zorgt voor een goede ontsluiting. De mogelijke plaatsing van een stroomverdeelstation biedt mogelijk een hindercontour.



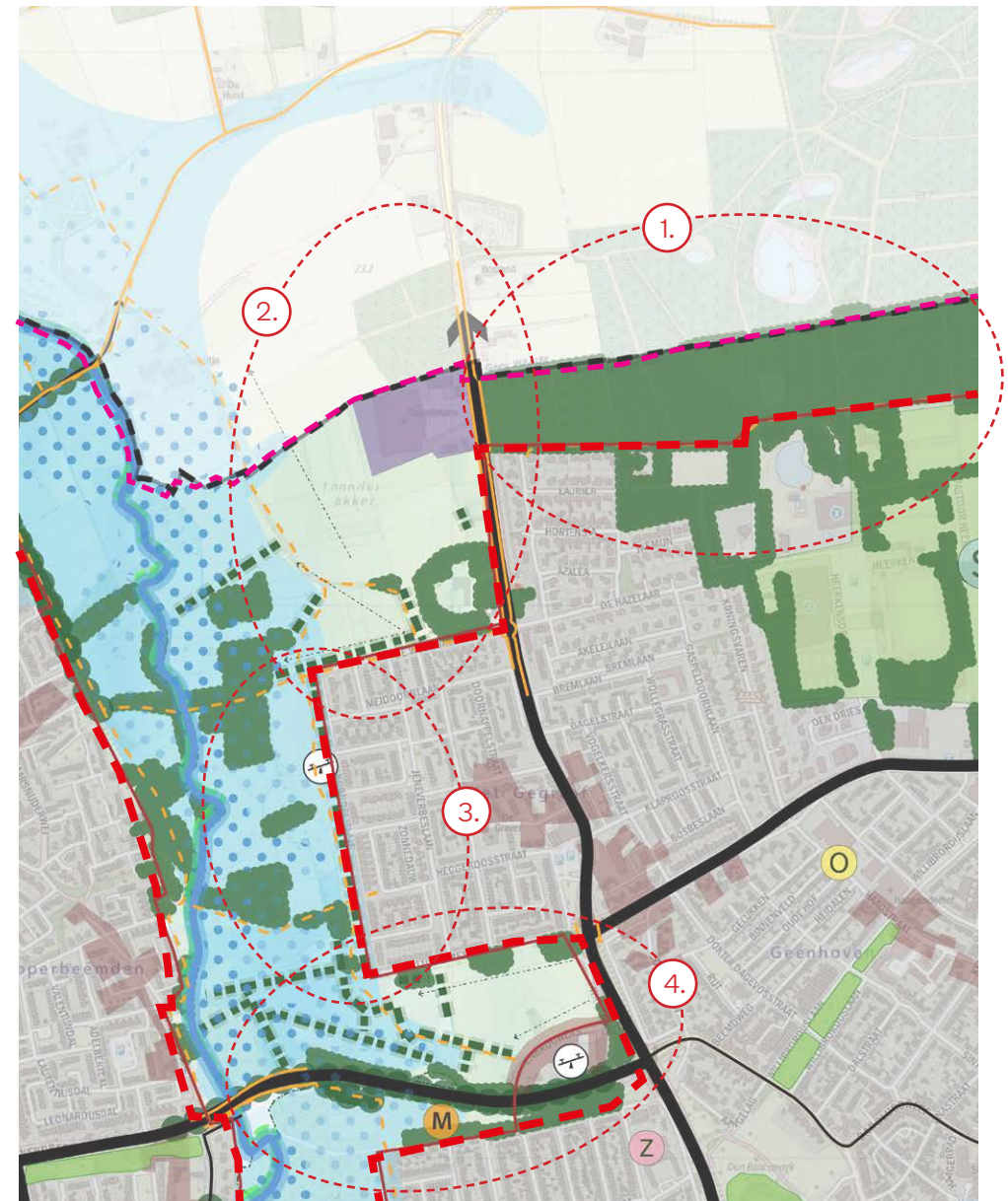
Ontwikkelvisie - Deelgebied 3

Gebiedskarakteristiek

Het stedelijk gebied ligt hier op korte afstand van de gemeentegrens.

De dorpsrand bestaat uit vier delen:

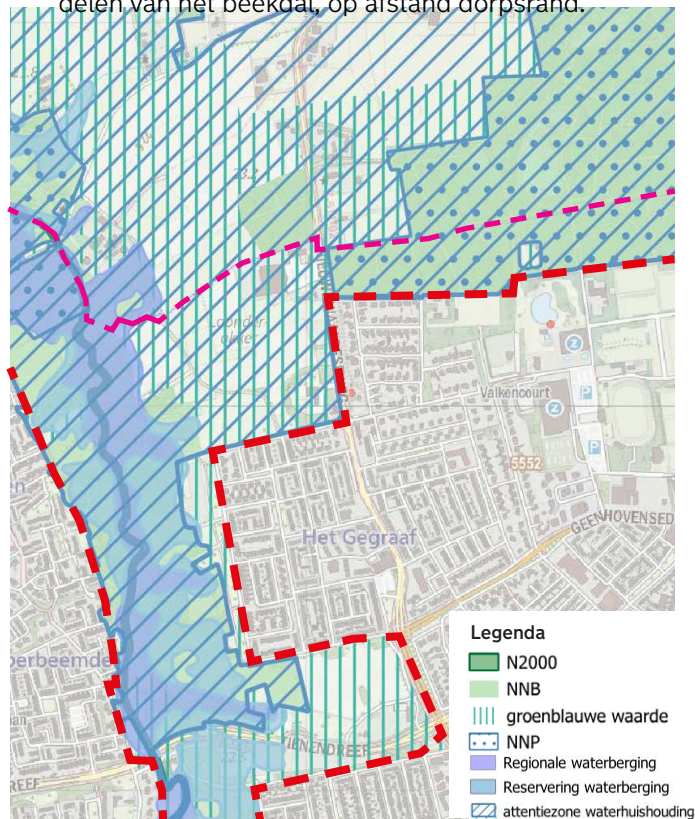
1. Een bosrijk gebied liggend in het Natuurnetwerk Brabant: intensief in gebruik als wandelgebied voor bewoners zowel uit Valkenswaard als Waalre. Woonwijk aan de bosrand is met een begroeide grondwal afgekeerd van de Nieuwe Waalreseweg. Het sportpark is bosrijk en heeft veel voorzieningen. Ten noorden ligt op enige afstand het buurtschap Heikant (gemeente Waalre).
2. Tussen de kern en het beekdal ligt een open agrarisch landschap met zeer hoge cultuurhistorische en groenblauwe waarden; bolle akkers, fraaie oude zandpaden en bomenrijen. De oostzijde wordt begrensd door de Nieuwe Waalreseweg; een afwisselende landelijke weg met bomenlaan, erven en een tuincentrum. De bunkerboerderij vormt een bijzondere plek in de oksel van het stedelijk gebied. In dit gebied ligt in het beekdal een ondergrondse bergebezinkbak die een milieucontour heeft.
3. Planmatige woonwijk 't Gegraaf grenst hier direct aan het beekdallandschap. In het beekdal liggen diverse maatschappelijke functies, zoals wandelpaden, speelplek, kinderboerderij en volkstuinten. Twee fietspaden door het beekdal verbinden de wijk met Dommelen.
4. Rond de Hoppenbrouwers steekt het landschap diep de dorpsrand in. Het bestaat grotendeels uit beekdalnatuur en een hoger gelegen, groen omzoomde akker. Aan de zuidzijde ligt een de doorgaande weg (Tienendreef) en een relict van een oud lintje (Geenhoven) met cultuurhistorische waarden en een grote speeltuin. Het gebied heeft groenblauwe en cultuurhistorische waarden.



Analysekaart - Deelgebied 4

Interim omgevingsverordening (2022)

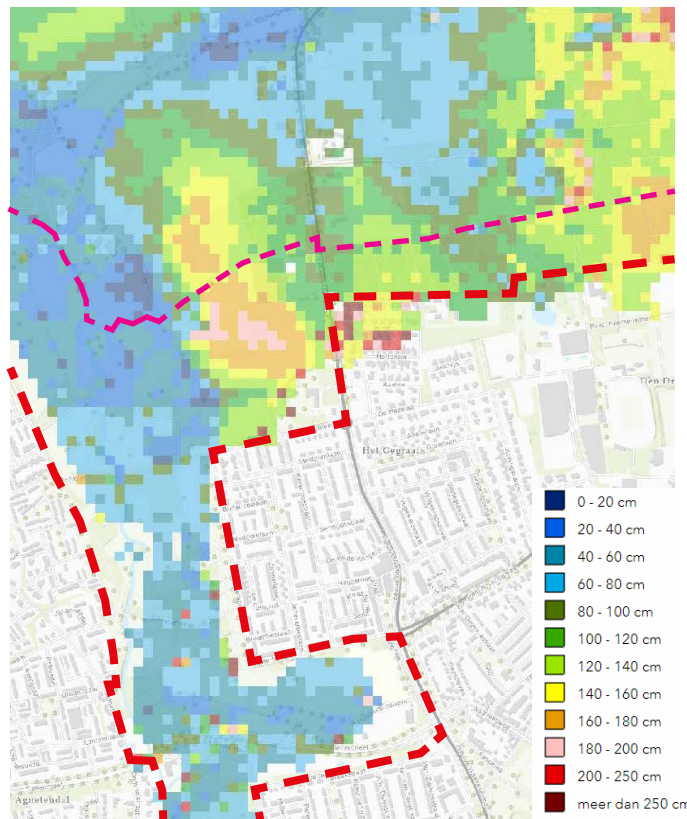
- Bosgebieden en beekdal Dommel hebben NNB-status; hier geen ontwikkeling mogelijk.
- Overige gebieden tussen dorpsrand-beekdal-bos hebben groenblauwe waarden: hier enkel ontwikkelingen afweegbaar met brede groenblauwe meerwaarde.
- De beek is N2000.
- Grootste gedeelte dorpsrand heeft attentiezone waterhuishouding
- Regionale en reservering waterberging volgt laagste delen van het beekdal, op afstand dorpsrand.



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

Grondwaterstanden

- Met name beekdal kent hoge grondwaterstanden.
- Scherpe overgang naar akkergronden; hier relatief lage grondwaterstanden.
- Bij Tienendreef nattere plek in het landschap.
- Ook rondom dalvormige laagte Heikant en ten oosten van Heikant ook nattere plekken



Grondwaterstanden (GHG)

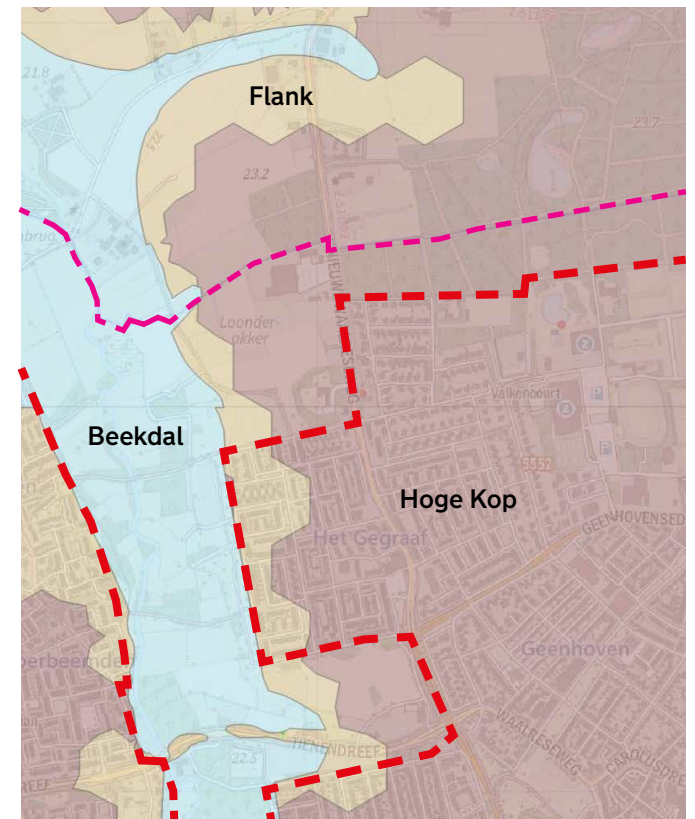
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

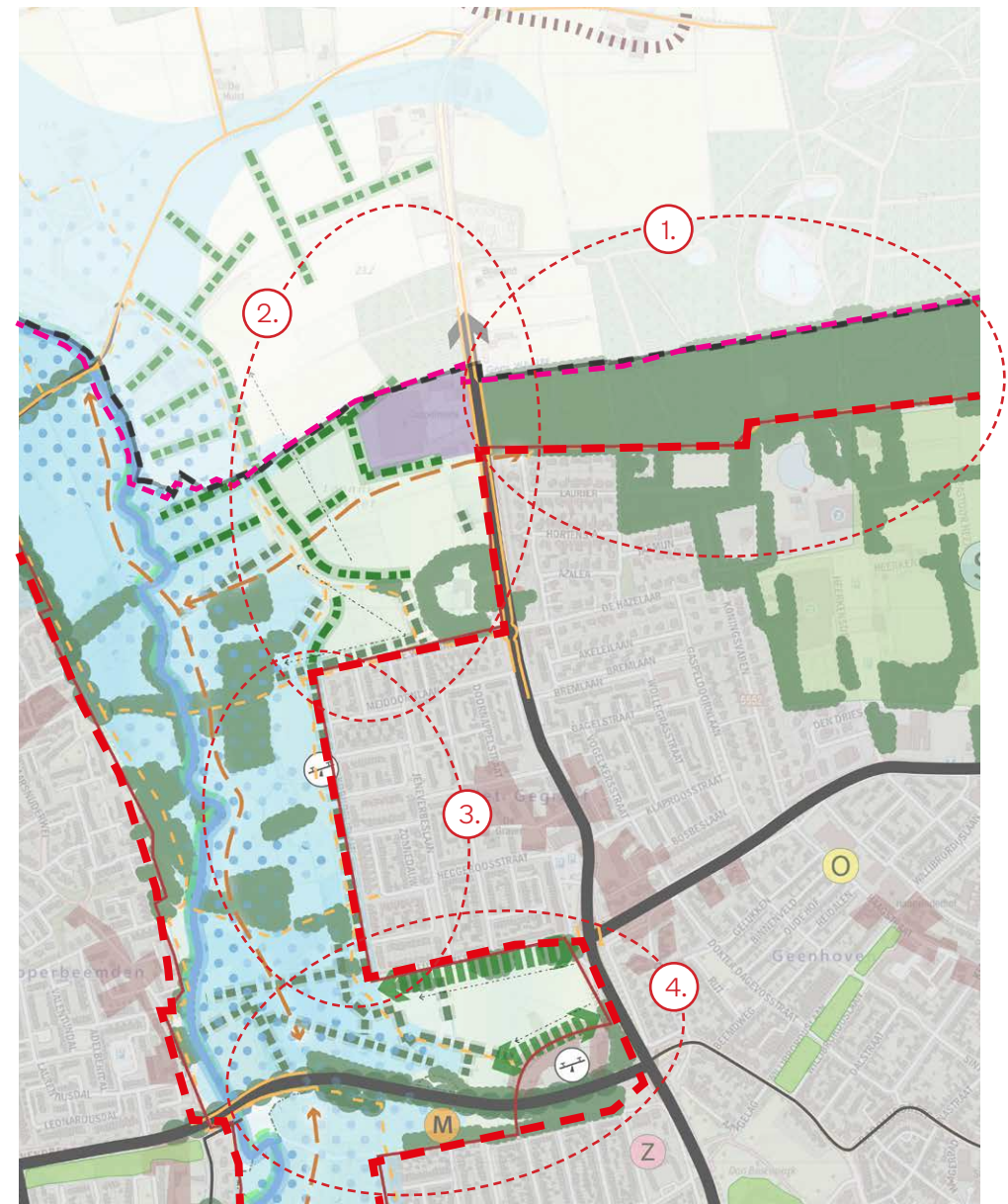
- Beekdal aan westzijde, tot aan westelijke dorpsrand.
- Smalle strook flank, grootste deel ligt op hoge kop.
- Dalvormige laagte Heikant zichtbaar als beekdal, met aan weerszijden een stuk flank.



Handelingsperspectief

Opgaven en wensen

- Versterken natuur- en waterdoelen in het beekdal. Met name in het noordelijke gedeelte ligt een opgave voor natuurontwikkeling. Dit biedt ook aanleidingen voor het toevoegen van een nieuw ommetje als uitloopgebied voor het dorp.
- Doorontwikkeling van de populierenbossen in het beekdal.
- Behouden en versterken van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals de oude zandpaden, akkerranden, landschapselementen en de bunkerboerderij.
- In deelgebieden 2 en 4 zijn in het verleden reeds plannen geweest voor woningbouw. Vanuit een aangenomen raadsmotie (9.11.2023) is besloten om voor de locatie Lijsterbeslaan (deelgebied 4) de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken. In de woonvisie zijn beide locaties opgenomen als uitbreidingslocatie.

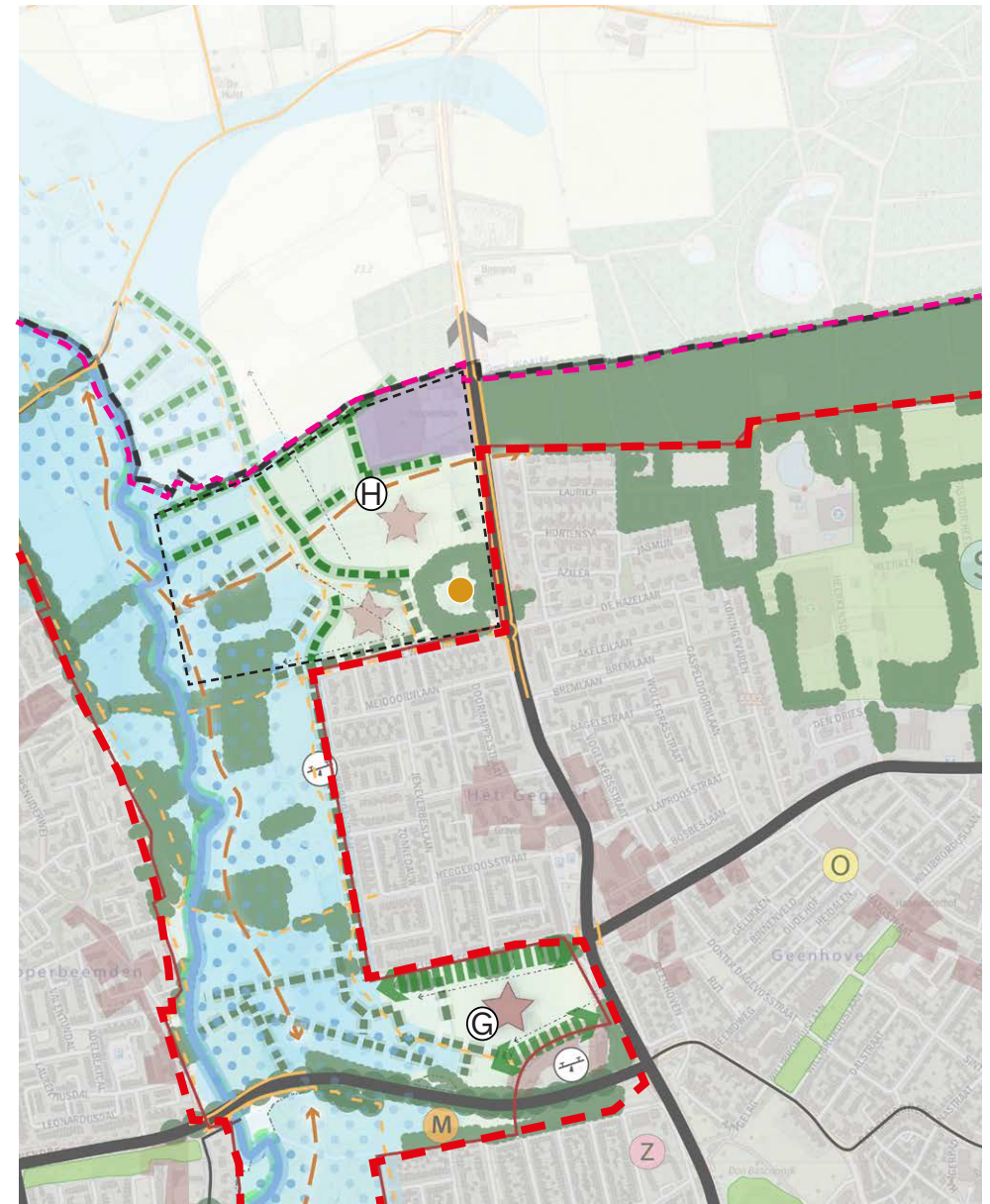


Opgavenkaart - Deelgebied 4

De lager gelegen, natte en natuurlijke gronden langs het beekdal zijn, net als de bossen, uitgesloten voor bewoning. De hoger gelegen akkers op de overgang tussen kern en beekdal zijn afweegbaar voor wonen. Zij vragen om een zorgvuldige inpassing gezien de aanwezige en te versterken groenblauwe en cultuurhistorische waarden.

Ontwikkeling is mogelijk binnen de groen omzoomde akker, op de overgang tussen de kern en het beekdal. De locatie ligt direct tegen de kern en zeer nabij voorzieningen en is daardoor een geschikte locatie. De ontwerpogave is om het landelijke gevoel tot aan de Nieuwe Waalreseweg ook met wonen te behouden. Aandacht voor ontwikkeling groenblauwe waarden en inpassing van de cultuurhistorische waarden aan de Hoppenbrouwers.

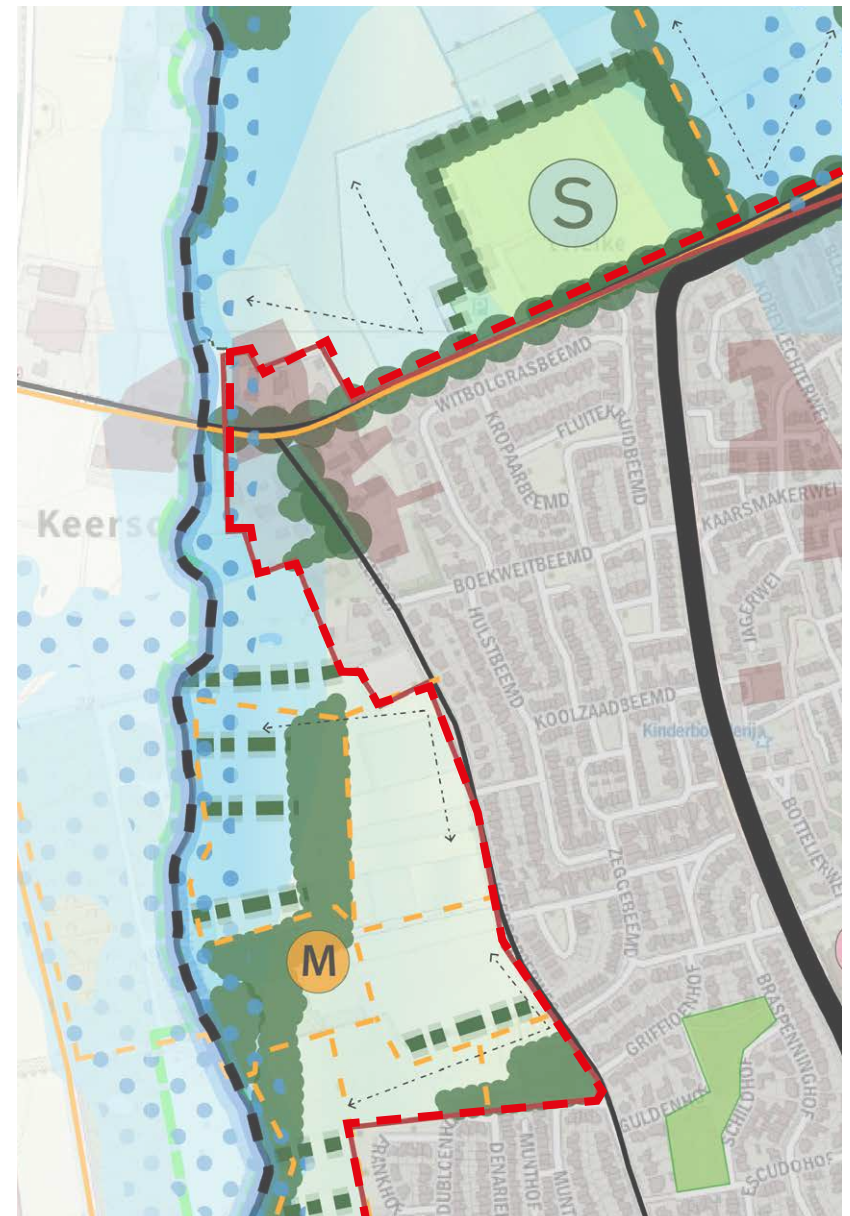
Het gebied ten noorden van het zandpad betreft een bolle akker, dat onderdeel is van het cultuurhistorisch met categorie 2 gewaardeerde akkercomplex 'Loonse Akkers'. Het cultuurhistorisch beleid van de Provincie geeft aan dat dit gebied geen beschermde status heeft, maar wel vraagt om een zorgvuldige afweging. De vraag hierbij is op welke wijze belangen kunnen worden gecombineerd: kunnen de cultuurhistorische waarden (openheid en bolle akker) van dit deel van het akkercomplex worden beschermd in combinatie met de woningbouwbehoefte. En hoe kan woningbouwontwikkeling op een verantwoorde wijze worden ingepast, rekening houdend met (herstel van) de cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied. Vanuit landschappelijk oogpunt is dat op de nu voorgestelde ster mogelijk, op basis van de randvoorwaarden uit het cultuurhistorisch rapport van ODZOB (2014). Dit moet verder uitgewerkt worden in nadere gebiedsstudie, waarbij ook de bunkerboerderij betrokken moet worden.



Ontwikkelvisie - Deelgebied 4

Gebiedskarakteristiek

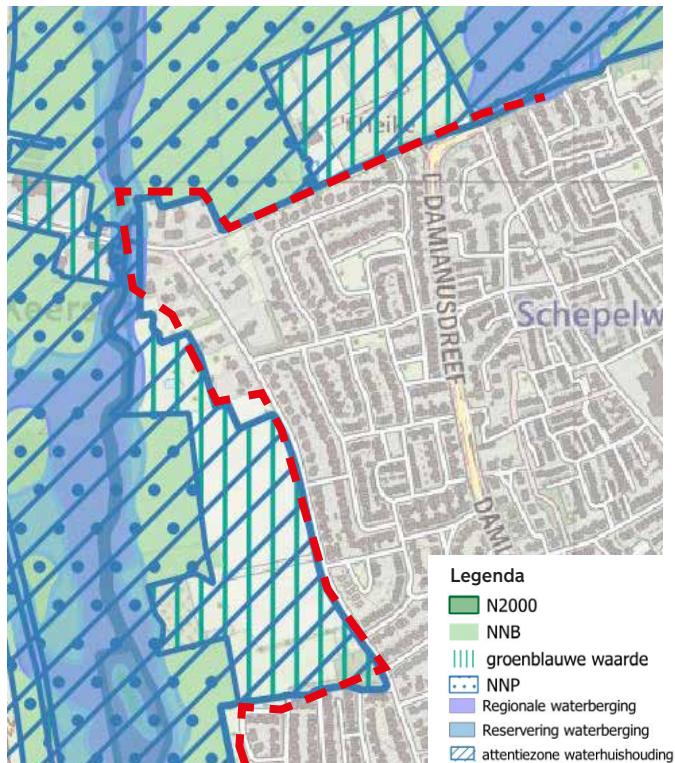
- Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de ligging van de kernrand Dommelen aan het beekdal van de Keersop. Dit is recent ingericht voor nieuwe natuur met een ommetje. Ten westen van de beek ligt een dicht broekbos, die de nabijgelegen N69 aan het zicht onttrekt.
- Aan noordzijde grenst de dorpsrand aan een afwisselend landschap met akkers, weiden en natuurgronden. De Loonderweg, een fietsstraat vormt een scherpe overgang tussen dorp en landschap, met het in het landschap gelegen sportpark 't Heike gelegen. Op het kruispunt van de Keersop met de Loonderweg ligt een gehuchtje met enkele authentieke landelijke erven.
- Aan de westzijde begrenst de Keersopperweg de dorpsrand. Behalve beekdalnatuur ligt er nog een open akker en enkele wijkfuncties zoals volkstuinten, speelplek en crossbaantje. Op de akker staan nog enkele fraaie solitaire landschapsbomen.



Analysekaart - Deelgebied 5

Interim omgevingsverordening (2022)

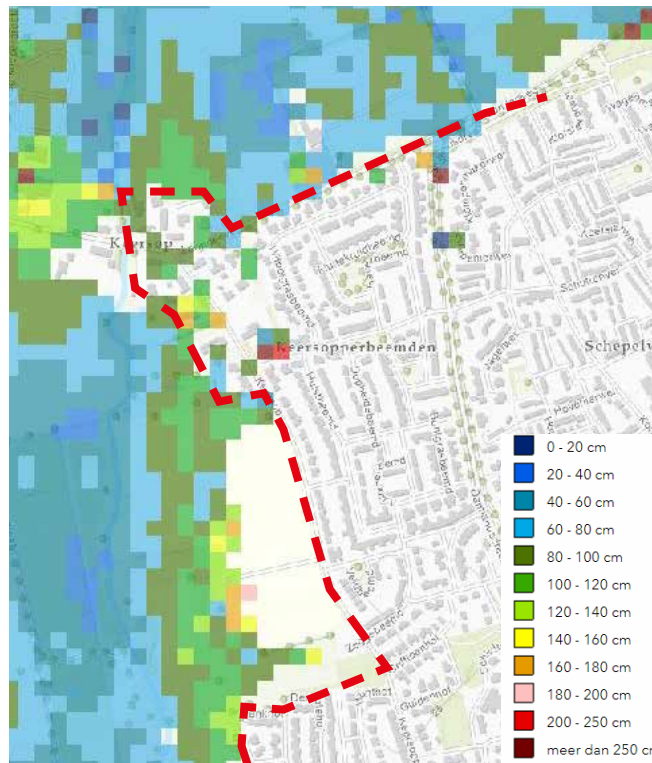
- Beekdal Keersop kent diverse zoneringen zoals NNB en natte natuurparel: hier geen ontwikkeling mogelijk.
- De beek zelf is N2000.
- Overige gronden tussen NNB en dorpsrand hebben allemaal groenblauwe waarden: in basis geen planmatige ontwikkelingen mogelijk, enkel met meerwaarden voor water en natuur.
- De gehele dorpsrand heeft attentiezone waterhuishouding: bij ontwikkeling rekening houden met waterhuishouding beekdalen.
- Op afstand van dorpsrand in beekdal regionale waterberging.



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

Grondwaterstanden

- Hoge grondwaterstanden in het (smalle) beekdal.
- Eveneens hoge grondwaterstanden aan noordzijde van de dorpsrand.
- Oude akker in westelijke dorpsrand heeft relatief lage grondwaterstanden.



Grondwaterstanden (GHG)

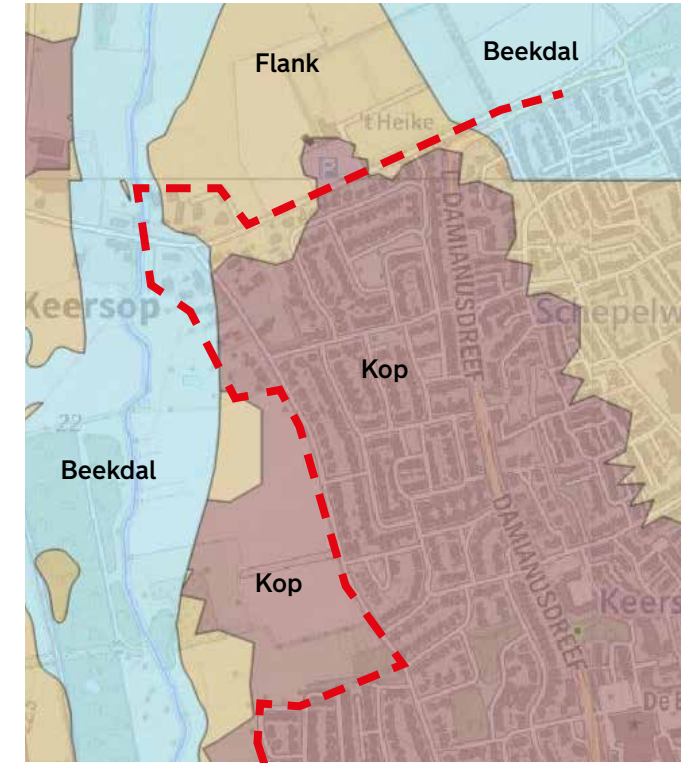
Handelingsperspectief Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Aan westzijde grenst hoge kop direct aan beekdal.
- Oude akker in westelijke dorpsrand ligt grotendeels nog op de hoge kop.
- Noordelijke dorpsrand nog een stuk flank tussen de samenkomst van twee beekdalen.



Handelingsperspectief

Opgaven en wensen

- Het landschap ten noorden van de dorpsrand heeft nog een uitvoeringsopgave op het gebied van natuurontwikkeling en water. Hier liggen kansen voor het uitbreiden van de bestaande wandelroutes om het gebied toegankelijk te maken voor een ommetje (op laarzen, want het is nat).
- Het sportveld ligt op gronden met hoge grondwaterstanden. Er dient nog te worden beoordeeld om deze te verplaatsen ten aanzien van hydrologisch herstel beekdal en natuurontwikkeling.
- Het landgebruik van de akker is erg intensief met impact op de beekdalnatuur. Versterking van groenblauwe waarden is een opgave.
- Het beekdal van de Keersop heeft cultuurhistorische waarden, die leidend zijn voor de inrichting van het gebied.
- De dorpsrand ter hoogte van de akker is vrij kaal, het toevoegen van (laan-)beplanting aan de Keersop-Keersopperweg past hier de dorpsrand beter in.



Opgavenkaart - Deelgebied 5

Conclusie mogelijkheden wonen

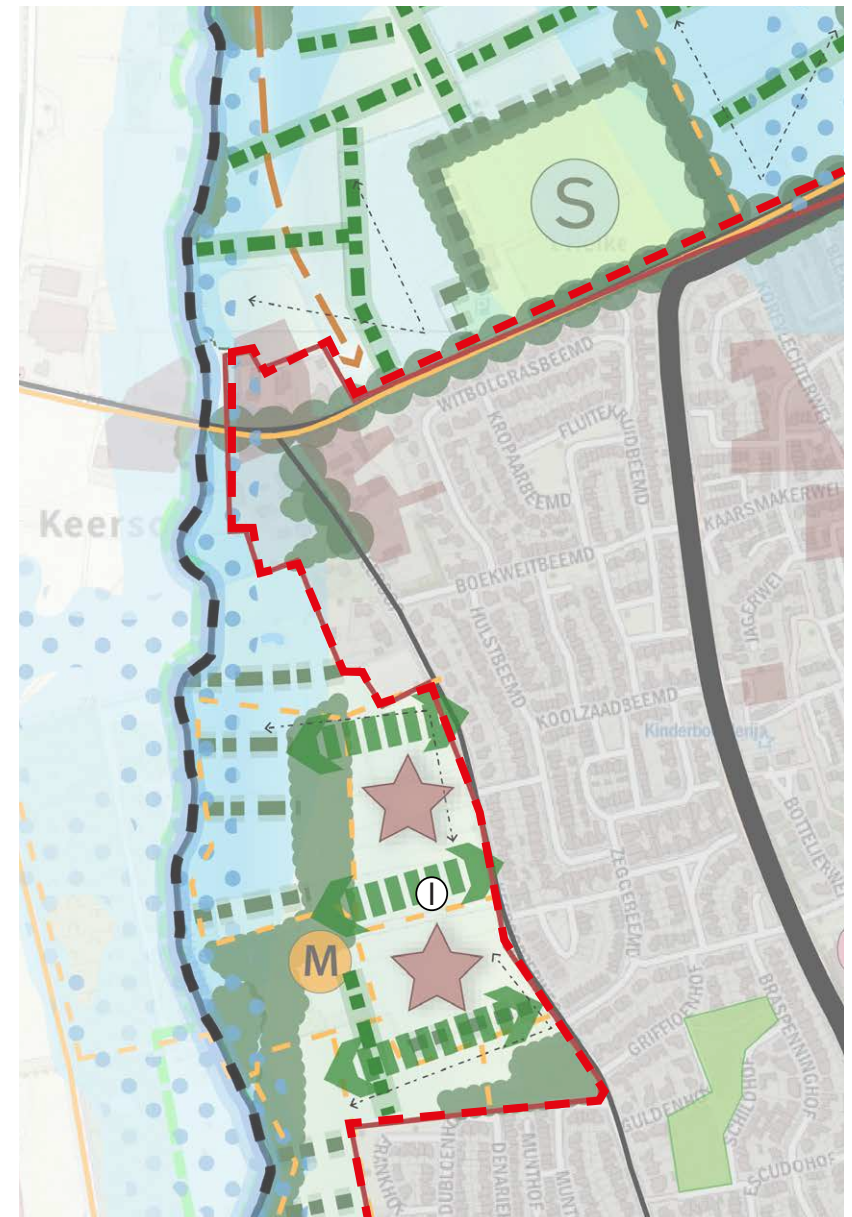
Deze dorpsrand bevat hoge grondwaterstanden en restrictieve beleidsdoelen vanuit natuur en water. De hoger gelegen akker tussen de kern en het beekdal ligt voldoende hoog en droog voor een mogelijke woningbouwontwikkeling. Het sportpark blijkt te hoge grondwaterstanden te bevatten voor herontwikkeling naar wonen.

I. Dorpsakker Keersopperweg

De hoger gelegen akkers aan de Keersop/Keersopperweg bieden ruimte voor woningbouwontwikkeling die samengaat met de ontwikkeling van groenblauwe waarden. Dit betekent dat woningbouw alleen mogelijk is mits deze eventuele ontwikkeling wordt gecombineerd met versterking van natuur en hydrologie.

De directe ligging aan de Keersopperweg biedt een goede ontsluiting voor de locaties. Het is wenselijk de bestaande waarden en functies zoals de moestuinen, bloemenveld, crossbaan, speelplek, wandelpaden en waardevolle groenopstanden te integreren in het plan aangezien het gebied ook een buurtfunctie heeft.

Naast woningbouw zou het gebied ook ingevuld kunnen worden als alternatieve locatie voor het sportpark indien deze door hoge grondwaterstanden verplaatst moet worden. Dit vraagt een strategische afweging tussen woningbouw of sport op deze locatie in het traject omgevingsvisie.



Ontwikkelvisie - Deelgebied 5

Gebiedskarakteristiek

Dit authentieke dorp ligt te midden van bossen, natuur en direct aan het beekdal van de Dommel. Ze heeft haar zwaartepunt rond de kerk; het dorpsplein met de horeca en een cluster met dorpshuis en brede school.

Noordzijde: Biestven en bossen

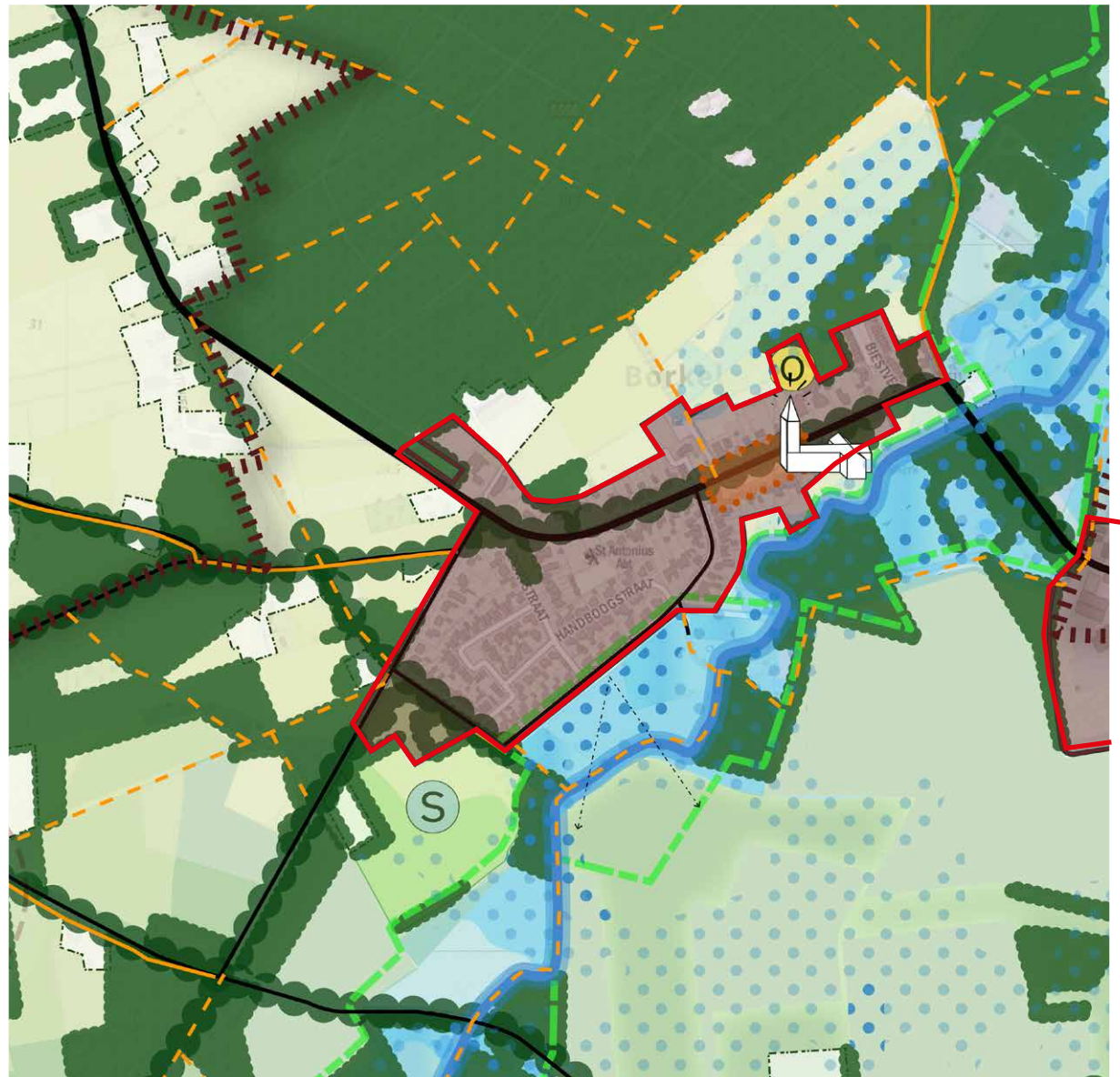
- Het dorp grenst met (veelal diepe) achtertuinen aan een grote open ruimte. Daarachter ligt een groot bosgebied met wandelpaden.
- Het Biestven is een ontgonnen ven tussen het dorp en de Malpie. Het is nu een open weide die als een barrière voelt tussen dorp en bos. Indien de bemaling van het gebied zou stoppen, zou het water vaak tot aan maaiveld staan.

Zuid & oostzijde: beekdal de Dommel

- Het dorp grenst direct aan het beekdal: een nat landschap met afwisselend hoogwaardige natuur en agrarische percelen.
- De dorpsrand is veelal fraai ingepast, enkele wandelroutes bieden mogelijkheden voor een ommetje.

Westzijde: cultuurhistorisch kampenlandschap

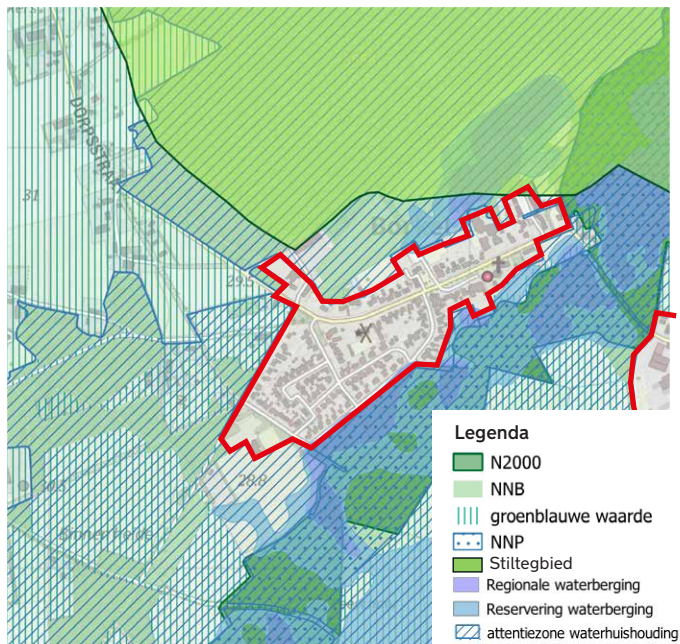
- Een afwisselend agrarisch landschap met cultuurhistorische waarden en een fijnmazige (zand-)padenstructuur. Doorgaande wegen scheiden het gebied van het dorp.
- Het bosrijke kampenlandschap ten westen van Borkel is in basis fraai en afwisselend met bospercelen, akkertjes, zandpaden, gehuchten en historische lintbebouwing. Het geheel oogt echter op diverse plekken wat verrommeld en niet uitnodigend.
- Het agrarische landschap heeft cultuurhistorische waarden.



Analysekaart - Deelgebied 6

Interim omgevingsverordening (2022)

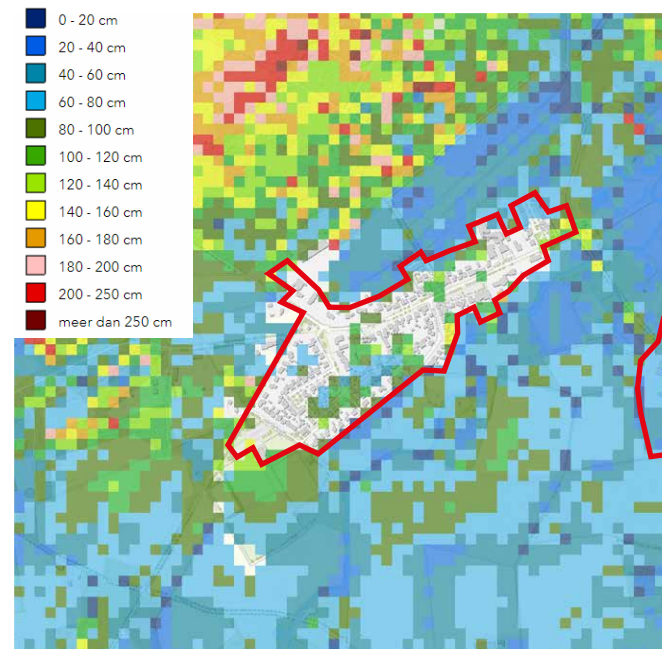
- Natuurgebieden (NNB) omranden de dorpsrand;
 - Beekdal Dommel als NNB, Natura 2000 en Natte Natuurparel
 - Biestven en bosgebied Malpie NNB en stiltegebied
 - Bospercelen ten westen Borkel NNB
- Nagenoeg alle overige gronden hebben groenblauwe waarden, met uitzondering van het sportpark en enkele percelen in de dorpsrand.
- Reserveringsgebieden en regionale waterberging volgen de laagtes rond de beekdalen;
 - hele zuidelijke dorpsrand - beekdal Dommel
 - noordoostelijke dorpsrand - Biestven
- Attentiezone waterhuishouding over grootste gedeelte gebied, met uitzondering noordwestelijke dorpsrand; aandachtspunt bij ontwikkelingen.



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

Grondwaterstanden

- Hoge grondwaterstanden in het beekdal en Biestven flankeren de dorpsrand voor het overgrote deel.
- Lagere grondwaterstanden zijn te vinden aan de westzijde van de kern en in de bossen ten noorden van het Biestven.
- Het sportpark heeft eveneens relatief lage grondwaterstanden, omdat het gedraineerd wordt. Wanneer hiermee gestopt wordt zal dit gebied natter worden.



Grondwaterstanden (GHG)

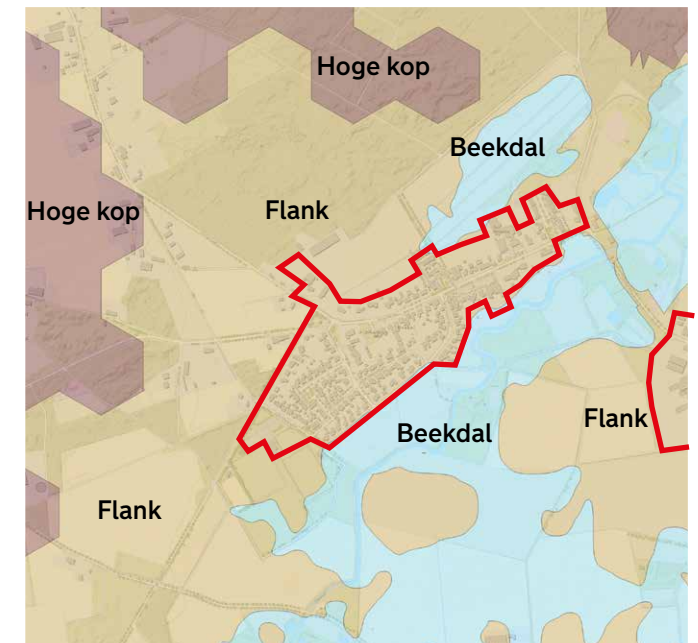
Ambitiekaart Waterschap de Dommel

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Dorpsrand ligt op overgang van beekdal naar flank.
- Westzijde dorpsrand grenst aan flank; op afstand dorpsrand overgaand in hoge kop.



Handelingsperspectief

Opgaven en wensen

Borkel

Oplossen verkeers- en parkeerproblematiek in dorps hart; centrum autoluwer maken en nieuwe parkeerplaats/startpunt recreanten voorzien buiten dorp, evt in samenhang met leisureontwikkeling.

Beekdal van de Dommel

Verder herstel kleinschalig beekdallandschap door:

- ruimte voor waterberging en vernatting
- stoppen bemaling
- extensivering agrarisch gebruik
- aanleggen van landschapselementen en natuur
- aanleg nieuwe route vanaf dorpsplein naar Schaft

Bosgebieden/Biestven

Versterken van biodiversiteit en natuurwaarden van het gebied met aandacht voor herstel waterhuishouding. Stoppen bemaling Biestven en zone tussen dorp en bos inrichten als verbindend natuurlandschap met herstel Biestven. Ommetjes tussen dorp en landschap.

Kampenlandschap 'Oud Borkel' (westzijde)

Kleinschaligheid en authenticiteit vormen de basiskwaliteit; dit dient behouden te blijven. Versterken landschappelijke structuur:

- Aanleg kamerlandschap akkers oud Borkel; verbinden omliggende natuurgebieden en herstel cultuurhistorische waarden landschap.
- Verbeteren landschappelijke inpassing schuren/stallen.
- Verbinden en uitbreiden zandpadennetwerk tot een uitnodigend netwerk voor ommetjes vanuit het dorp.



Opgavenkaart - Deelgebied 6

Conclusie mogelijkheden wonen en leisure

Borkel kent veel beperkingen voor woningbouw door hoge grondwaterstanden, cultuurhistorie en natuurwaarden. Ook de sportvelden zijn te nat voor een transformatie naar wonen.

Enkel aan de westzijde van het dorp zijn mogelijkheden voor woningbouw. Gezien de kleinschaligheid van Borkel dienen woonlocaties qua maat, schaal en sfeer te passen bij de landelijke/dorpse karakteristiek. Door de status 'groenblauwe waarden' van de percelen en de natuuropgave van het omliggende landschap gaat een woonuitbreiding altijd gepaard met het versterken van het landschap en natuurwaarden. Een integraal gebiedskader is nodig om de verschillende locaties en beoogde kwaliteiten uit de 'ontwikkelvisie landschap' in samenhang te ontwikkelen.

A. Locatie Dorpstraat-Hoeverdijk

Direct aan de kern Borkel, liggen enkele agrarische velden waar een grotere woonlocatie inpasbaar is. De locatie ontsluit direct op de doorgaande weg naar het dorpshart.

B. Locatie Hoeverdijk-Bruggerdijk

Ten zuiden van de Hoeverdijk ligt een kleiner agrarisch veld voor een inpassing van woningbouw in kleinere erven.

C. Herontwikkeling bedrijfslocatie Dorpsstraat 19

In de noordwestelijke punt van het dorp ligt een bedrijfslocatie, die mogelijkheden biedt voor transformatie. Dit is zowel voorstelbaar voor wonen als voor leisure, waarbij de locatie een kans biedt voor de aanleg van een toegangspoort /parkeervoorziening voor recreanten en daarmee enkel opgaven van het dorp op te lossen.



Ontwikkelvisie - Deelgebied 6

Gebiedskarakteristiek

Schaft bestaat uit een langgerekt lint met karakteristieke bebouwing op grote percelen. Doordat planmatige woningbouw ontbreekt heeft het dorp nog een landelijk karakter. Mede hierdoor is het hele dorp aangewezen als cultuurhistorisch ensemble.

Noordzijde: agrarisch landschap tot beekdal

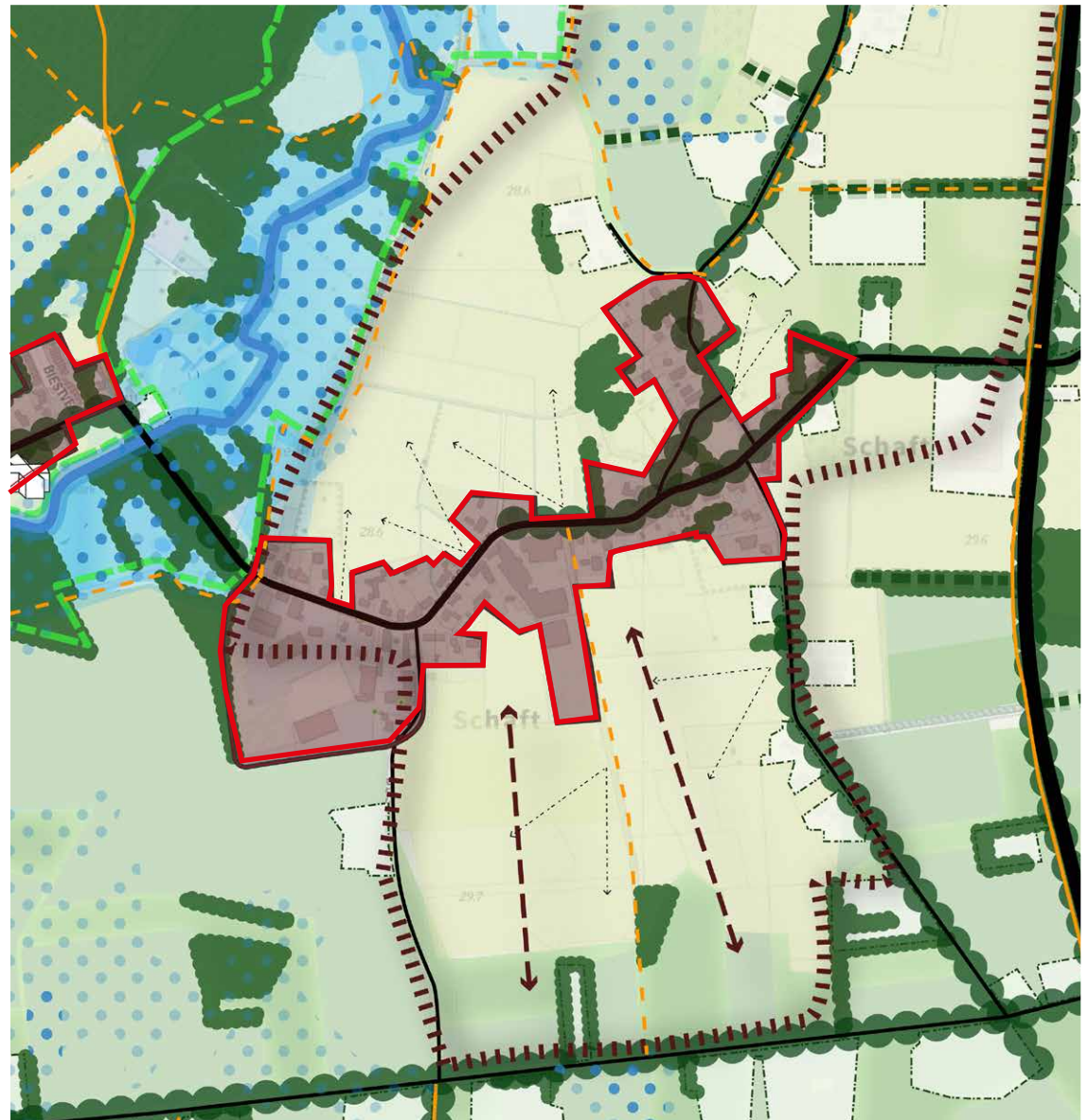
- Het dorp grenst aan een agrarisch landschap tussen erven en beekdal.
- Vanaf het dorpslint zijn tussen de erven fraaie zichten naar dit landschap.

Zuidzijde: akkercomplex met cultuurhistorische waarden

- Het dorp grenst aan een groot open akkercomplex met cultuurhistorische waarden. De zichtrelatie tussen het dorpslint en de akkers is beperkt en er liggen 2 grote bedrijfslocaties.
- Er zijn weinig recreatieve paden naar het landschap. Op afstand ligt ontginningslint Peedijk.
- Het agrarische landschap rond Schaft is grootschalig en open. Er zijn verre zichten en enkele kleinere groenopstanden.

Westzijde: beekdal Dommel

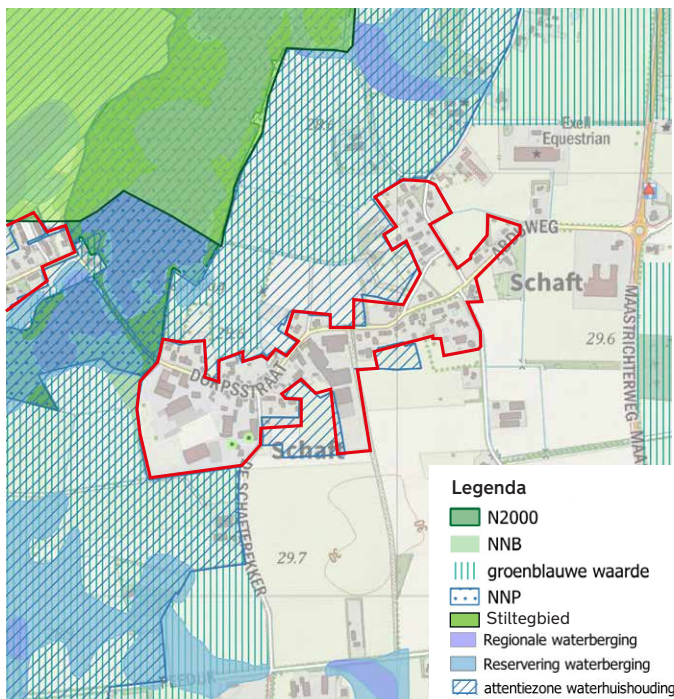
- Het dorp grenst aan het beekdallandschap van de Dommel; een nat en kleinschalig landschap met hoge natuurwaarden en diverse wandelroutes. Aan de overzijde van het beekdal ligt Borkel, met de dorpse voorzieningen. De verbinding tussen beide kernen is smal en onveilig.



Analysekaart - Deelgebied 7

Interim omgevingsverordening (2022)

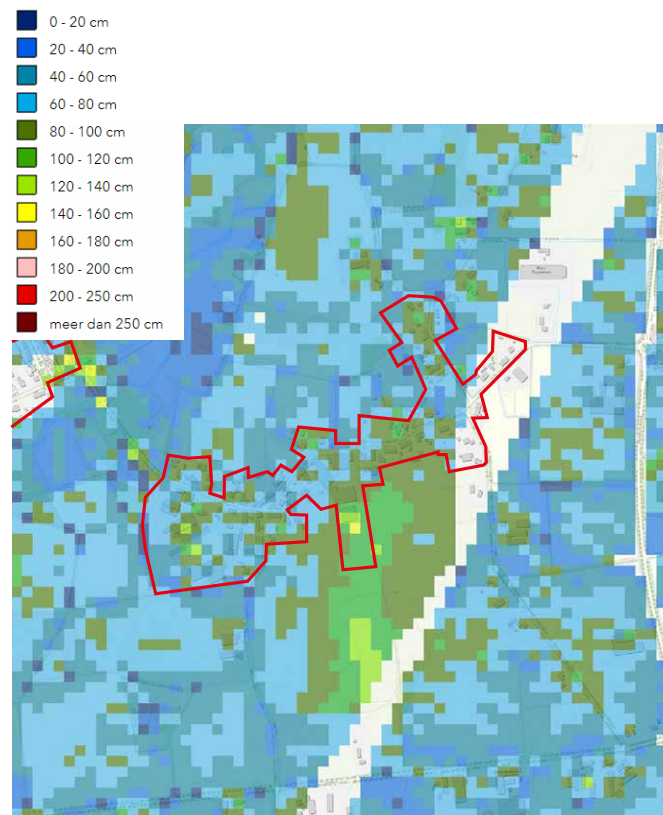
- Natuurgebieden (NNB) enkel aan westelijke punt dorpsrand, beekdal Dommel is NNB, Natte Natuurparel en Natura 2000.
- Aan west en noordzijde groenblauwe waarden op (korte) afstand van de dorpsrand
- Zuidelijke en oostelijke dorpsrand geen beperkingen
- Reserveringsgebieden en regionale waterberging volgen de laagtes rond de beekdalen;
 - beekdal Dommel
 - Laagte rond Peedijk ten zuiden dorp
- Attentiezone waterhuishouding grenst aan noordelijke en westelijke dorpsrand; tevens kleine stukjes in zuidelijke dorpsrand



Interim Omgevingsverordening Provincie Noord-Brabant

Grondwaterstand (GHG)

- Het dorp ligt in een gebied met relatief lage grondwaterstanden.
- De hogere dekzandrug ten zuiden van het dorp kent echt lage grondwaterstanden
- Hoge grondwaterstanden bevinden zich voornamelijk in het beekdal en rond de ontginningslinten Peedijk en Maastrichterweg



Grondwaterstanden (GHG)

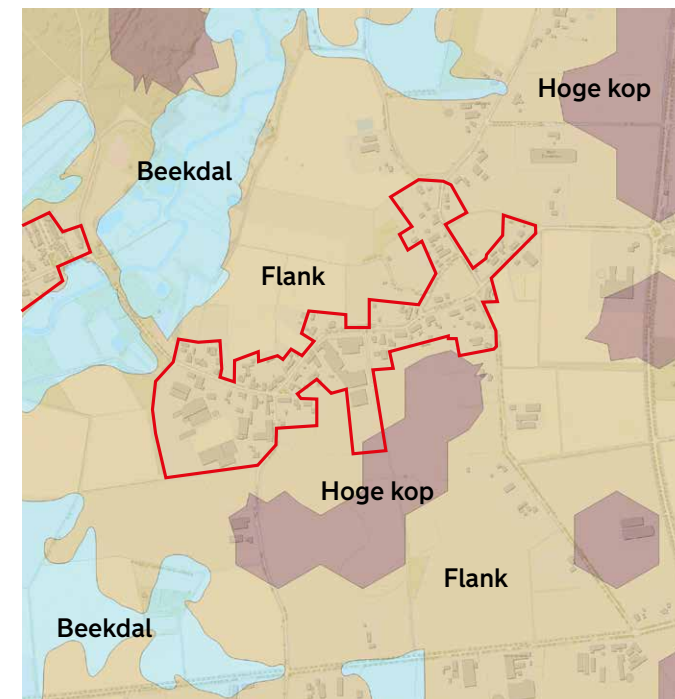
Ambitiekaart Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw

- Dorpsrand ligt op overgang van hoge kop naar flank.
- De hogere dekzandrug ten zuiden van het dorp ligt op de hoge kop
- Beekdal overeenkomstig met natte gebieden, op westelijkste punt na op afstand van de dorpsrand



Handelingsperspectief

Opgaven en wensen

Algemeen

Een groot deel van Schaft en omgeving is hoog gewaardeerd in het cultuurhistorisch beleid. Behoud en versterking van deze waarden is een opgave.

Beekdal van de Dommel

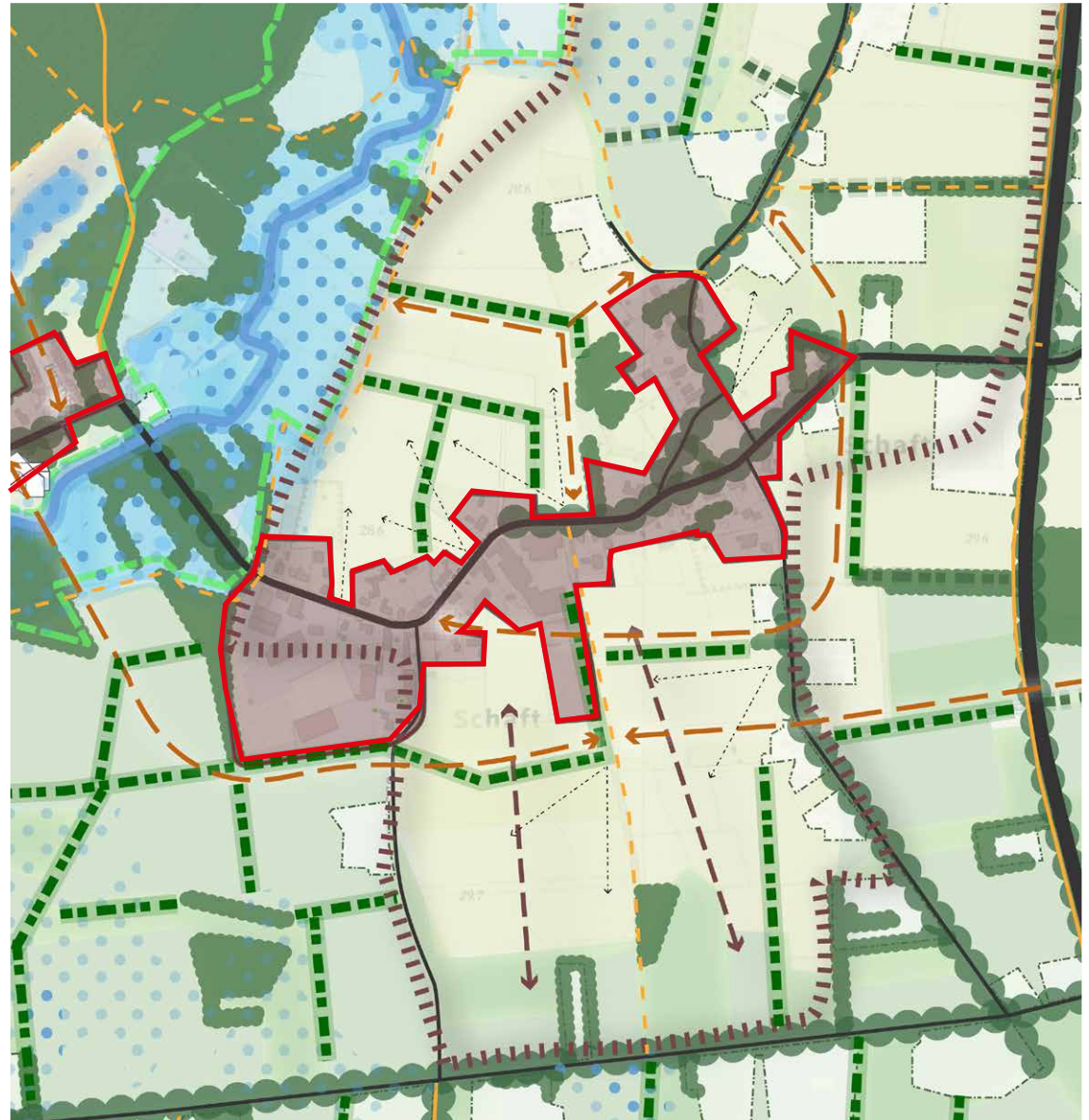
Herstel kleinschalig beekdallandschap door:

- ruimte voor waterberging en vernatting
- stoppen bemaling
- extensivering agrarisch gebruik
- aanleggen van landschapselementen en natuur
- aanleg nieuwe route vanaf dorpsplein Borkel naar Schaft

Akkerlanden rond Schaft

Kleinschaligheid en authenticiteit vormen de basiskwaliteit; dit dient behouden te blijven. Versterken landschappelijke structuur:

- Behoud zichten op het landschap, waar mogelijk toevoegen van doorzichten in zuidzijde Schaft
- Verhogen biodiversiteit en natuurwaarden door aanleggen perceelsrandbeplanting zoals heggen en struweel.
- Toevoegen van struinpaden rond dorp, zodat de bewoners een ommetje kunnen lopen. Deze paden aansluiten op de bestaande routes in het beekdal.



Opgavenkaart - Deelgebied 7

Conclusie mogelijkheden wonen

De westzijde van het gehucht bevindt zich in de invloedssfeer van natuur en hoge grondwaterstanden: hier is woningbouw niet mogelijk. De zuidelijke en oostelijke dorpsrand hebben geen beperkingen op natuur en water. Bijna het gehele dorp en omliggende akkers zijn aangeduid als waardevol cultuurhistorische complex. De noordzijde is authentieker: hier liggen de erven nog direct aan het agrarisch gebied en zijn er doorzichten op het landschap. Dit is behoudenswaardig en daarom leent de noordzijde zich niet voor verdichting. Omdat de zuidzijde al verdicht is en er twee grote bedrijven zijn waarbij erftransformatie mogelijk is, biedt deze zijde de beste uitbreidingsmogelijkheden.

In de omgevingsvisie kunnen uitspraken worden gedaan in welke mate daadwerkelijke uitbreiding van het gehucht gewenst of dat dit meer passend is in Borkel waar ook de voorzieningen liggen.

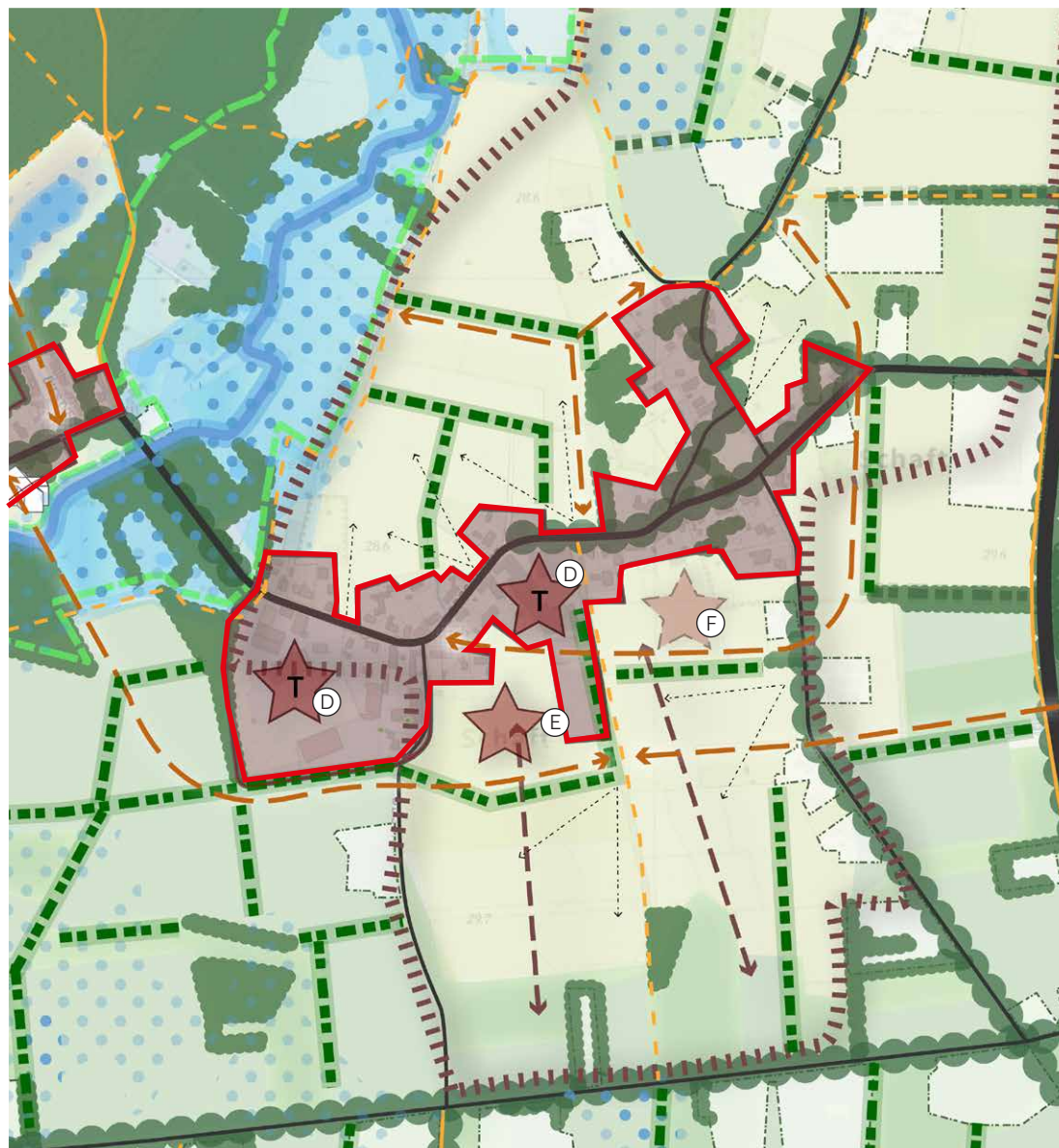
Gezien de kleinschaligheid en authenticiteit van Schaft en het omliggende landschap dient een herstructurering of woonuitbreiding altijd aan te sluiten bij de 'maat en schaal' en bijzondere karakter en landelijke sfeer van het buurtschap. Een gebiedskader voor de zuidzijde van Schaft is nodig voor samenhang van de verschillende opgaven, zoals de aanleg van een veilige fiets-wandelroute naar de voorzieningen in Borkel.

D. Herontwikkeling bedrijfslocaties

Aan het dorpslint bevinden zich twee bedrijfslocaties, die detoneren in het kleinschalige karakter en daarom geschikt zijn voor transformatie naar woningbouw. Hierbij kan tevens de (zicht-)relatie met het achtergelegen landelijke gebied hersteld worden.

E. en F. : de Schaftse Akker

Af te wegen woonlocaties in een stevige landschappelijk inbedding. Aandachtspunt: de akker is geduid met hoge cultuurhistorische waarden. De westelijke locatie (E.) heeft de minste kwaliteiten en is meest logisch gelegen aan de kern, de oostelijke (F.) locatie is kwetsbaarder en daardoor enkel afweegbaar indien andere locaties niet voldoende mogelijkheden bieden.



Ontwikkelvisie - Deelgebied 7

**RUITER
DE
VER
HOEVEN**