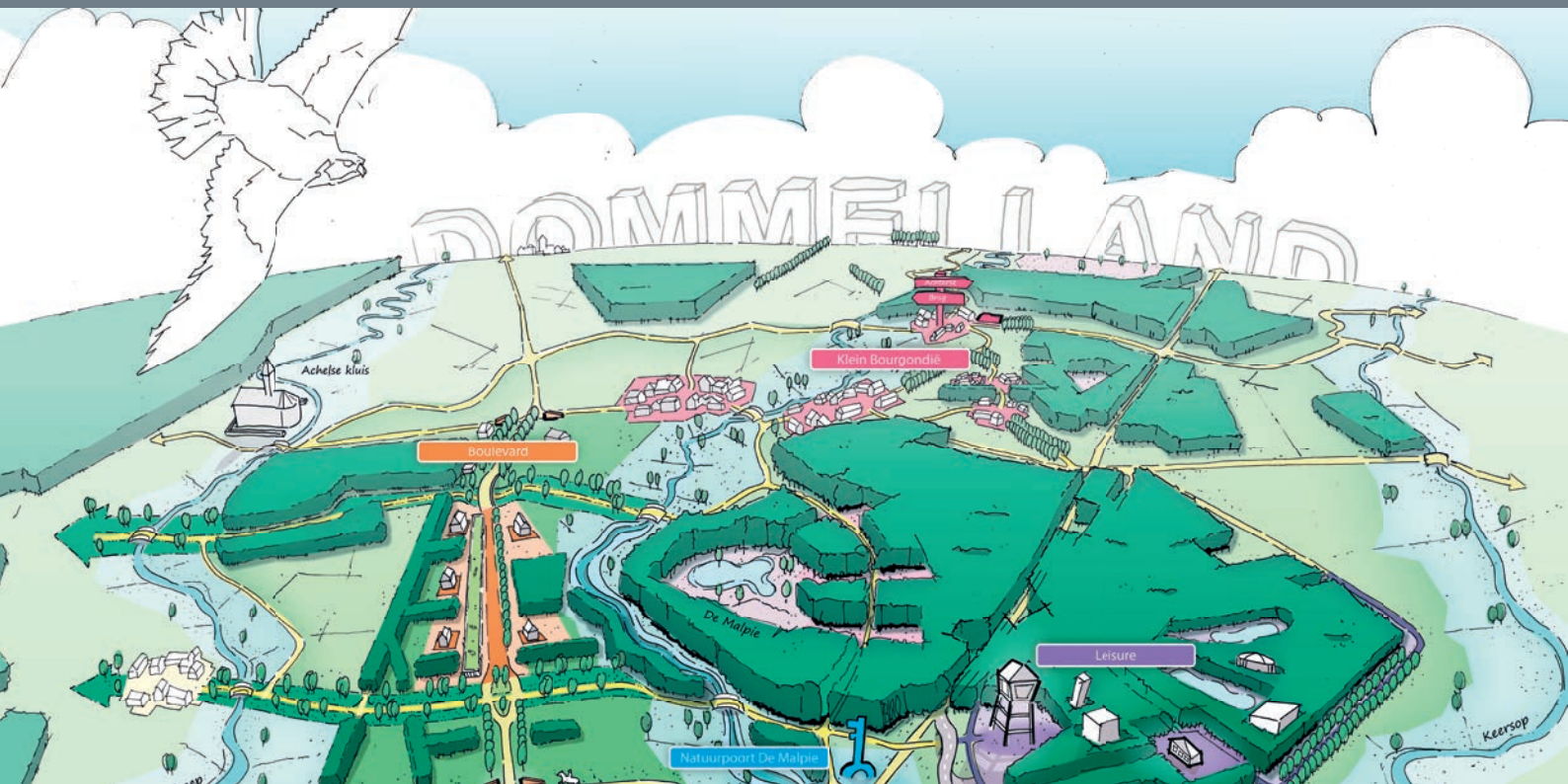


# Masterplan De Groote Heide - Dommelland

Hoofdrapport - 20 december 2018



  
GEMEENTE  
VALKENSWAARD



Tauw

**BR**  
Ruimte om in te leven

Titel rapport: Masterplan De Groote Heide - Dommelland  
Hoofdrapport

Datum: 20-12-2018

Projectnummer: 208x00867

Opdrachtgever: Gemeente Valkenswaard

Contactpersoon opdrachtgever: Maarten van Leeuwen

Projectleider BRO: Bas van Wetten

Projectteam BRO: Eva van Valderen, Renze van Och, Fons Ripken,  
Jan Carel Jansen Vennenboer, Stijn Loogman,  
Bram Coenen, Joost van der Aa, Marloes  
Timmers.

Projectteam Tauw: Martijn Gerritsen, Wim Heijligers, Nick Warmelink,  
Joost de Jong.

Projectteam Gemeente: Maarten van Leeuwen, Hans Appelmans, Joyce  
van Doremalen-Olde Agterhuis, Marco Faas,  
Rob de Haas, Sylvia Hoosemans, Cees Ortelee,  
Marina Peterse, Chris Sandkuijl, Bram Tax, Tom  
Vermue, Carla Vossen.

BRO Boxtel

Bossheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

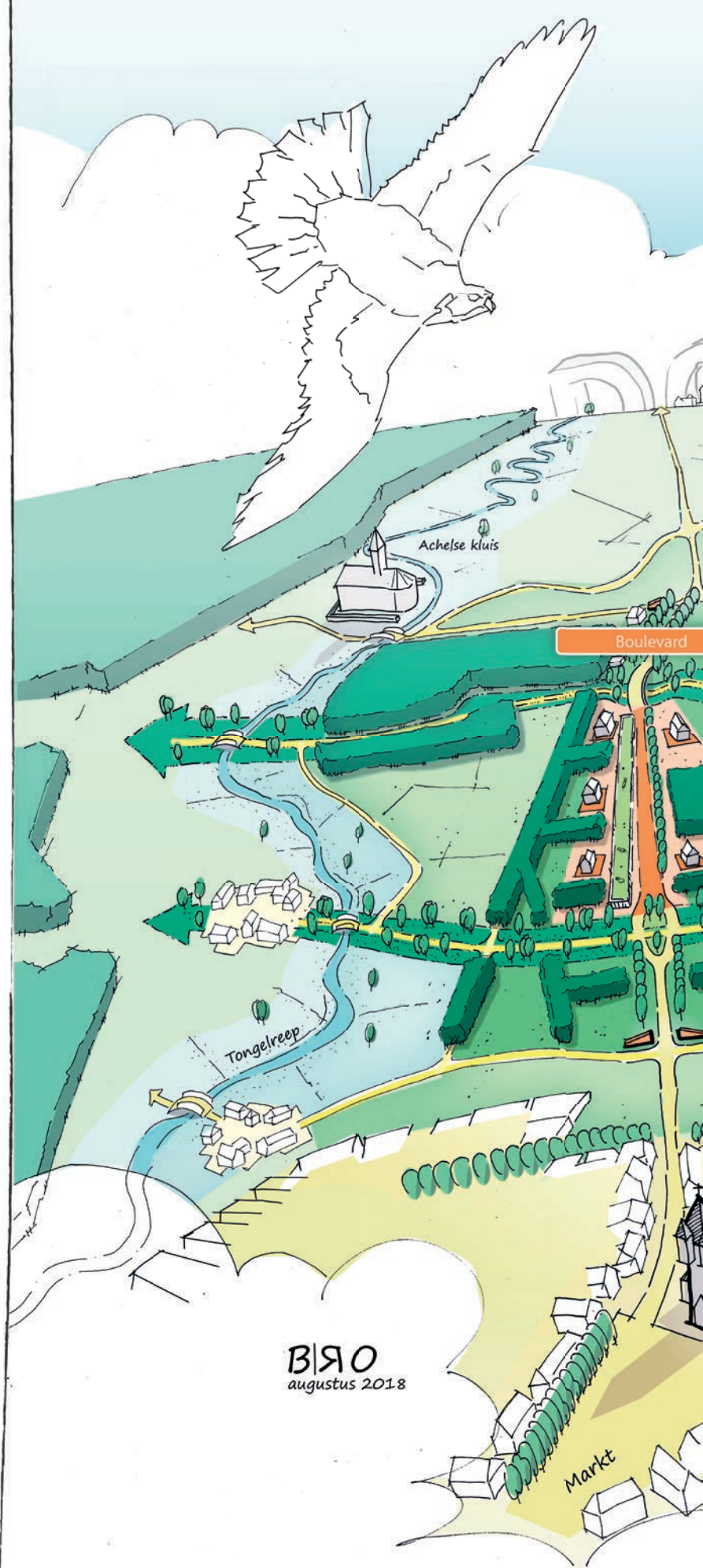
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om *in* te leven

 **Tauw**

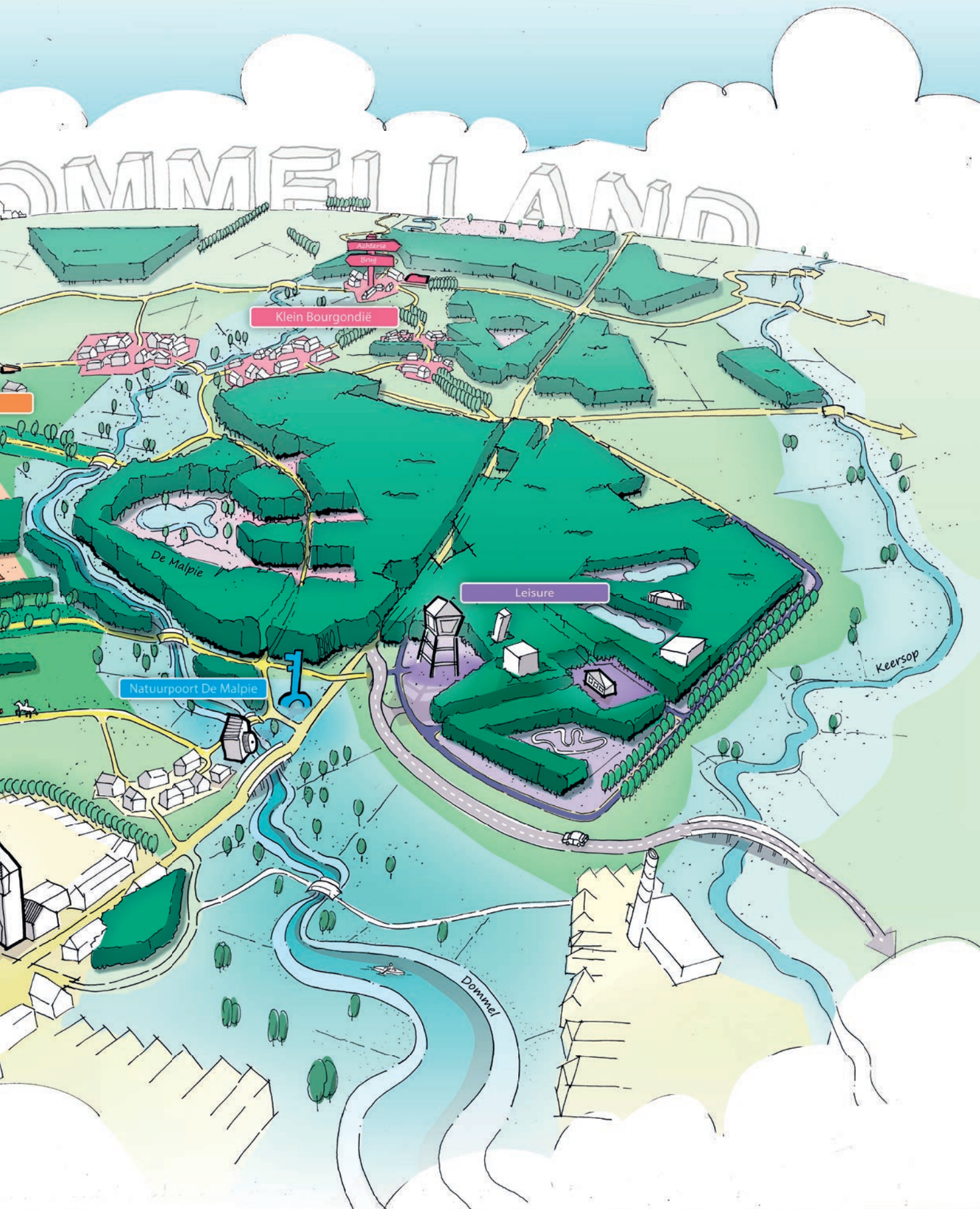
# INHOUDSOPGAVE

<b>1.   Het Masterplan</b>	<b>9</b>
<b>2.   Ruimtelijk Functioneel Park Dommelland</b>	<b>21</b>
2.1 Park Dommelland	21
2.2 Hotspots park Dommelland	43
2.2.1 <i>Leisurezone</i>	45
2.2.2 <i>Paardenzone en Boulevard</i>	55
2.2.3 <i>Natuurpoort De Malpie</i>	63
2.2.4 <i>Groene entree Achterste Brug en Regionale Natuurpoort Achelse Kluis</i>	71
<b>3.   Marktverkenning en economie</b>	<b>79</b>
3.1 Marktverkenning Leisure	79
3.1.1 <i>Visie leisure in Dommelland</i>	79
3.2 Marktverkenning Paardensport	82
3.2.1 <i>Visie paardensport in Dommelland</i>	83
3.3 Buitengebied	85
3.4 Economische effecten	86
<b>4.   Uitvoeringsplan</b>	<b>91</b>
4.1 Globale financiële analyse	94
4.2 Projectorganisatie	97
4.2.1 Samenwerking en communicatie	97
4.3 Programmatische aanpak stikstof	98
4.4 Duurzaamheid en energietransitie	100
4.5 Planologie	104
4.6 Vervolg voor het strategisch grondbeleid	106
<b>5.   Participatie</b>	<b>109</b>
<b>6.   Integraal milieuonderzoek</b>	<b>113</b>
<b>7.   Vervolg</b>	<b>117</b>



Vogelvlucht van masterplan  
De Grootte Heide - Dommelland >

Welkom in De Grootte-Heide Dommelland  
U bent hier actief buiten in de ruige natuur



! Geweldig leefbaar en buitengewoon gastvrij voor mens en natuur.  
ur van beekdalen, heide en bossen. Tot in Valkenswaard.

# Samenvatting

De gemeente Valkenswaard zet in op een versterking van de economie. De vrijetijdssector is inmiddels één van de belangrijkste economische ontwikkelingen en kan voor Valkenswaard een voorname meerwaarde betekenen voor de werkgelegenheid. 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 het masterplan wordt het natuurraamwerk en het recreatief raamwerk versterkt zodat ontwikkelingen in Dommelland organisch kunnen groeien. Eén van de opgaven is het verbinden van natuur en recreatie. Vanwege de Dommel als as door het gebied, komt het gebied voortaan als Dommelland op de kaart te staan.

Om dit doel te verwezenlijken wordt Dommelland ontwikkeld als een ruimtelijk functioneel park. Met het masterplan wordt ingezet op leisure, bedrijvigheid in de paardenbranches, natuur, landschap, het recreatieve netwerk en een autoluw raamwerk. De maatschappelijke opgave daarbij is verduurzaming van Dommelland met de diverse ontwikkelingen. Voor sommige onderdelen van het masterplan is mogelijk een maatwerkoplossing noodzakelijk in het kader van de Programma Aanpak Stikstof (PAS). Verschillende mogelijke oplossingen zijn reeds in beeld, de gemeente Valkenswaard zal in de nadere uitwerking bekijken wat de beste oplossing is om de benodigde ontwikkelruimte te creëren. De integrale ambities moeten nader uitgewerkt worden in samenwerking met provincie Noord-Brabant en aansluiten bij de gebiedsvisie 'De Grootte Heide – Natuurlijk Avonturen Landschap'.

De uitvoering van het masterplan leidt enerzijds tot aantrekking van nieuwe bezoekers in Dommelland door nieuwe doelgroepen (jongeren en gezinnen met oudere kinderen) aan te spreken. Anderzijds leidt het tot hogere bestedingen en een langere verblijfsduur van huidige en nieuwe bezoekers. Dit wordt mogelijk gemaakt door:

- Uitbreiding van dagrecreatie met attractie(s) in de leisurezone met nieuwe, uitdagende accenten (accent op nieuwe bezoekers).
- Uitbreiden en kwalitatief verbeteren van dag- en verblijfsrecreatie met als hoofdmotief natuurbeleving met bijbehorende faciliteiten zoals natuurpoort de Malpie (accent op hogere bestedingen).
- Uitbreiden en kwalitatief verbeteren van dag- en verblijfsrecreatie in de paardensport (accent op hogere bestedingen).
- Combinaties van bovenstaande.

De structurele werkgelegenheid zal, bij volledige ontwikkeling van het masterplan Dommelland, gegroeid zijn met ca. 250-300 vaste arbeidsplaatsen, vooral afhankelijk van de ontwikkeling van de leisurezone. Daarnaast worden jaarlijks ca. 1.000 extra tijdelijke arbeidsplaatsen gecreëerd. Op de totale werkgelegenheid van Valkenswaard betekent dit een groei van 2%-2,5% aan vaste arbeidsplaatsen. Afgezet tegen alleen de toeristisch recreatieve en bedrijvigheid binnen de paardenbranches bedraagt de groei +12% tot +20% en een verdubbeling van het aantal tijdelijke arbeidsplaatsen.

In het uitvoeringsprogramma zijn de organisatorische en programmatische deelprojecten benoemd die voortvloeien uit het masterplan, met bijbehorende financiële opgave. In de analyse zijn totale realisatiekosten begroot op circa € 65 miljoen waarvan de voorbereidingskosten en toezicht circa € 9 miljoen bedragen. Circa 15 tot 20% hiervan zal voor rekening komen van de gemeente. Op hoofdlijnen zijn de kosten in projectentiteiten onder te verdelen in de volgende bedragen:

- De 'rode ontwikkelingen' voor de leisure- en paardenzone en boulevard: € 28 miljoen.
- De 'groene ontwikkelingen' voor met name de reconstructie van natuur : €13 miljoen.
- Het verbeteren van het recreatie raamwerk met entrees Dommelland: € 6 miljoen
- De aanpassingen voor de autonome infrastructuur € 16 miljoen.

Voor het grondbeleid heeft de gemeente per type maatregel een andere rol. Actief bij het versterken van het raamwerk (infraprojecten, natuur- en landschapsontwikkeling, etc.) en mogelijk actief bij de realisatie van de leisurezone. Passief bij de ontwikkeling van de paardenzone.

De kleinschalige ontwikkelingen in het masterplan en de versterking van natuur in combinatie met recreatieve routes, alsook de reconstructie van wegen en paden zijn in overeenstemming met het provinciale beleid en passen binnen de provinciale doelstelling. Voor ontwikkelingen met een grotere impact (toevoegen van nieuwe functies en gebouwen) is een uitgebreide planologische procedure van toepassing. De specifieke uitwerking en afstemming met de provincie zijn bepalend voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Om zowel voor natuur als de andere milieuthema's goede afwegingen te maken bij de verdere uitwerking van het plan zal volgend op het masterplan een uitgebreid integraal milieuonderzoek opgesteld worden voor het gehele gebied. Dit onderzoek heeft het karakter van een milieueffectrapport (MER).





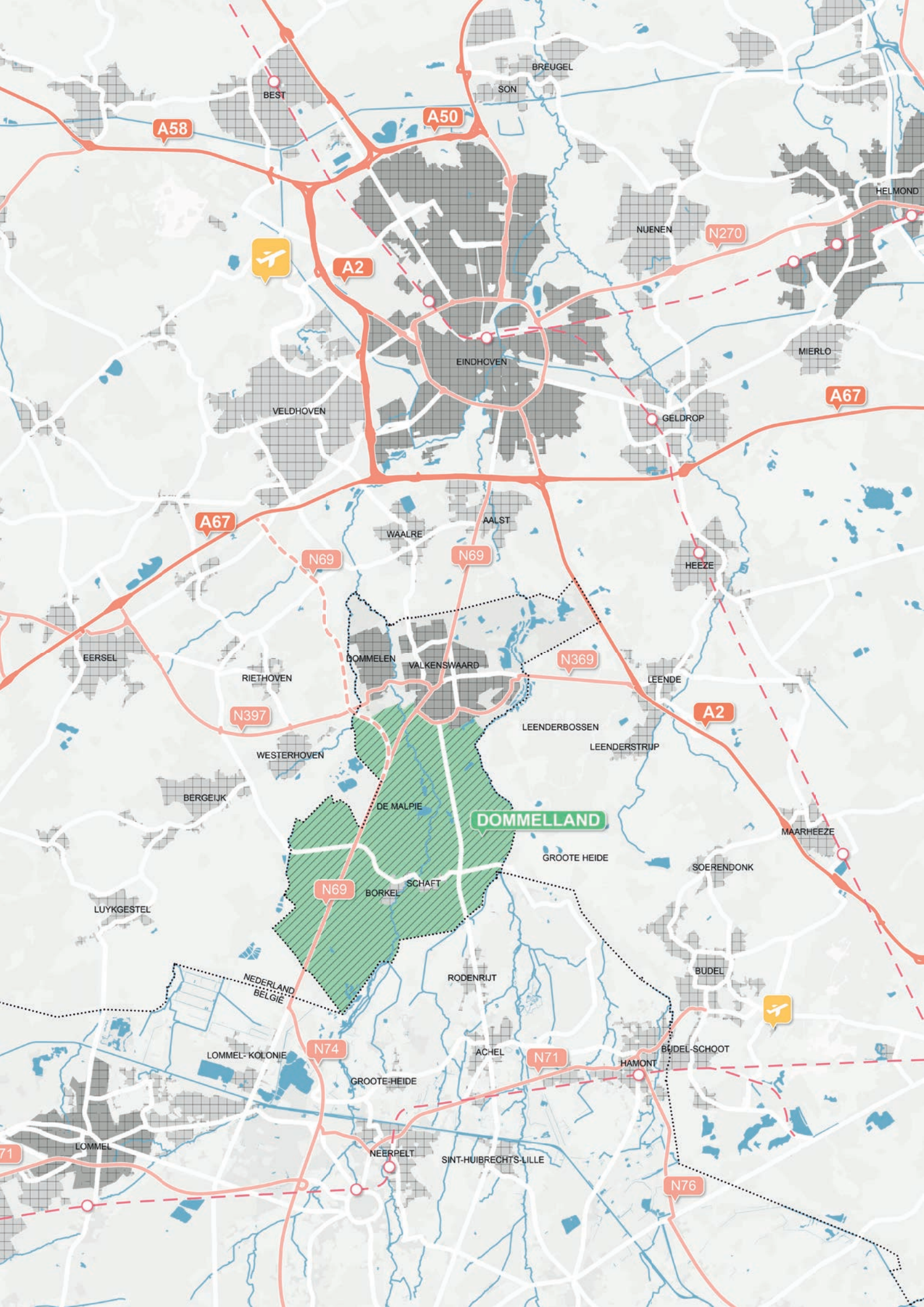
# 1. | Het Masterplan

*De achtergrondinformatie bij dit hoofdstuk is gegeven in het bijlagenboek op pagina 7*

De gemeente Valkenswaard wil de economie versterken, de leefbaarheid verbeteren en meer werkgelegenheid creëren. Met de versterking van voorzieningen en de vrijetijdseconomie wordt tevens de ruimtelijke kwaliteit versterkt binnen een gezonde omgeving voor mens en natuur. De gemeente Valkenswaard heeft daartoe in 2012 samen met haar inwoners de 'Toekomstvisie 2030' opgesteld. Hierin is onderzocht hoe de gemeente er in 2030 idealiter uit moet zien. Met het oog op de toekomst is gekeken welke uitdagingen en kansen de gemeente Valkenswaard op haar pad vindt. Eén van de drie pijlers die (op basis van dat onderzoek) is uitgewerkt, is de pijler leisure. De vrijetijdssector is één van de belangrijkste economische groeimogelijkheden voor Valkenswaard bij het creëren van werkgelegenheid.

De aanwezige natuur is 'het goud van Valkenswaard'. Versterking van de vrijetijdssector gaat samen met versterking van natuur. Daarom is de opgave op een integrale manier benaderd en opgepakt met de gebiedsvisie 'De Grootte Heide – Natuurlijk Avonturen Landschap' (2017). Uitkomst van de gebiedsvisie is het gebiedsprofiel 'actief buiten zijn' in de ruige natuur van beekdalen, heide en bossen. Dit vraagt om versterking van het natuurraamwerk, zodat er robuuste gebieden ontstaan die tegen een stootje kunnen. Tevens zal uiteindelijk het volledige natuurraamwerk gerealiseerd worden. Met het toevoegen van voorzieningen en het versterken van natuur- en landschapsbeleving ontstaan er mogelijkheden voor recreatie. Er is ruimte voor ontwikkeling van intensieve en extensieve leisure, mits dit past binnen het gebiedsprofiel. De 'Toekomstvisie 2030' en de gebiedsvisie 'De Grootte Heide – Natuurlijk Avonturen Landschap' vormen de basis voor het voorliggend masterplan. Het versterken van het vestigingsklimaat in de regio Brainport gaat gepaard met verschillende maatschappelijke opgaven. Een speerpunt bij de ontwikkeling van het masterplan is daarom verduurzaming.

*< Dommeldal nabij Borkel en Schaft*



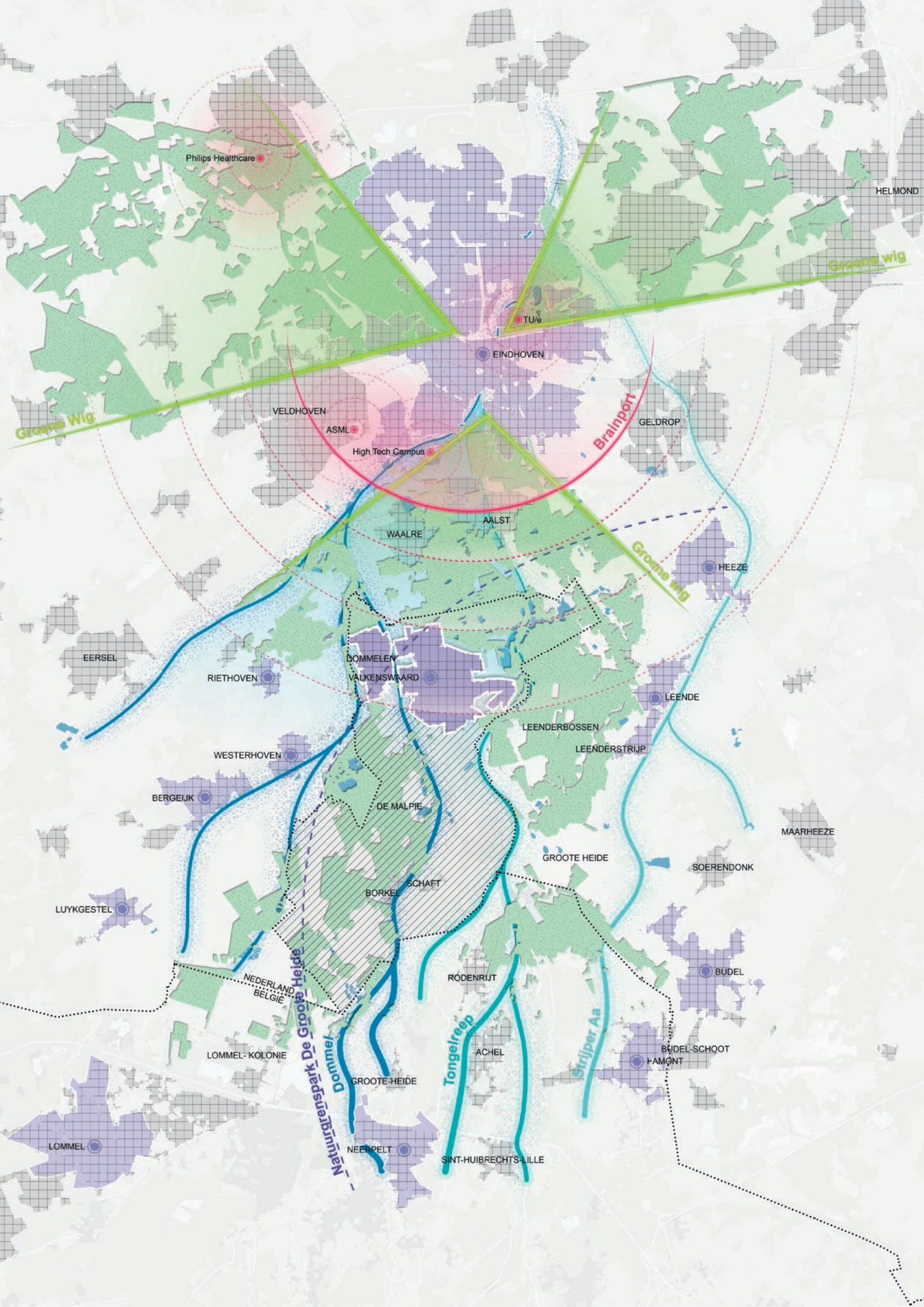
## Projectscope

Het masterplan richt zich op de ontwikkeling van het buitengebied in het algemeen en twee werklocaties in het bijzonder. Een leisurezone waar intensieve leisurefuncties een plaats krijgen en een paardenzone waar ingezet wordt op uitbreiding van de paarden(top)sport. Valkenswaard ontleent zijn kracht aan de aanwezige natuur. Ontwikkelingen omtrent de leisurezone en de paarden(top)sport zullen zo ingericht worden dat er per saldo op het gehele plan een positief effect zal ontstaan op de natuur. Natuurwaarden worden versterkt en er wordt spin-off gecreëerd voor recreatieve functies.

Het masterplan is een concretisering van de 'Toekomstvisie 2030' en de gebiedsvisie 'De Groote Heide – Natuurlijk Avonturen Landschap' en geeft richting aan de uitvoering voor de komende jaren. Onderdeel van het masterplan is een uitvoeringsprogramma met een eerste doorkijk naar de bijbehorende financiële opgave. Op basis hiervan wordt het leisuresector en de paardenzone in Valkenswaard versterkt. Het is het raamwerk voor initiatiefnemers om zich te vestigen in Valkenswaard. Het masterplan vormt de basis voor de bestemmingsplanprocedure en de eerste stap richting business development.

Het masterplan omvat het buitengebied van Valkenswaard ten zuiden van het centrum, waarbij tijdens het opstellen van het masterplan ook over deze grenzen heen gekeken is, zoals de verbinding met België, de overige Groote Heide gemeenten (Heeze-Leende, Cranendonck, Hamont-Achel en Neerpelt) en nabijgelegen gemeenten als Bergeijk, Waalre en Eindhoven. Diverse overheden en organisaties is gevraagd mee te denken en te adviseren bij het opstellen van het masterplan: Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, Natuurmonumenten en BGTS Natuurgrenspark De Groote Heide (Benelux Groepering voor Territoriale samenwerking). Dit externe kernteam had een adviserende rol en (nog) geen verantwoordelijkheid ten behoeve van het eindresultaat. Tevens is tijdens het proces gesproken met verschillende lokale bedrijven en experts op het gebied van paarden of leisure. Tijdens het opstellen van het masterplan is een participatieproces doorlopen waarbij inwoners en ondernemers hebben gereflecteerd op het plan en in de gelegenheid zijn gesteld om input te leveren. Het doel hiervan was een door de omgeving gedragen masterplan.

*< Positionering Dommelland in regionaal netwerk met aangrenzende buurgemeenten*



## Doel

Dommelland moet Valkenswaard op de kaart zetten binnen en buiten de Brainport regio. Dommelland moet een gebied worden wat uniek is, een grote herkenbaarheid heeft, bezoekers aantrekt van binnen en buiten de regio en waarin tegelijkertijd ook de unieke ruimtelijke kwaliteit van Valkenswaard gewaarborgd wordt en waar mogelijk versterkt. Leisure (ofwel vrijetijdseconomie) biedt hier bij uitstek kansen voor. Leisure is in de afgelopen twee decennia in Nederland uitgegroeid tot een belangrijke economische pijler. Gezondheid en welzijn zijn bepalende factoren in onze vrijetijdsbesteding. Maar liefst 20% van het budget van huishoudens wordt aan vrijetijdsbesteding uitgegeven. In Nederland is dat goed voor ruim € 50 miljard aan bestedingen en in Brabant gaat het om € 5,3 miljard per jaar. Leisure draagt bij aan bezoekers, bestedingen en banen. In Brabant levert de leisuresector 9% van de totale werkgelegenheid op. Bovendien leveren elke 10 banen in de leisure ook nog eens 4 indirecte banen op in andere sectoren. En de sector groeit de komende jaren door.

Binnen de Brainport regio is Valkenswaard nog niet bij iedereen een vanzelfsprekende bestemming voor vrijetijdsbesteding. Daar ligt precies de kans voor Valkenswaard om tot een door leisure gedreven economie te komen. Valkenswaard zet in op economische systeemversterking binnen de regio Brainport en richt zich met kracht op leisure ontwikkeling en ontwikkelingen in de paardensector. Eén van de opgaven is het verbinden van natuur en recreatie. Mensen binnen de regio Brainport kunnen in hun vrije tijd met het hele gezin genieten van het leisure landschap, de natuur en de unieke kwaliteiten van de paardenbranche in Valkenswaard. Met de uitwerking van het masterplan worden natuurwaarden in het gebied versterkt, bezoekers worden goed gefaciliteerd en de natuur- en recreatiebeleving wordt vergroot. Dit zorgt voor een intensivering van de verblijfsduur van bezoekers en het aantrekken van nieuwe bezoekers. Recreatiebeleving en een ontwikkeling in de paardensector gaan samen. Dit vertaalt zich positief door naar een gunstig vestigingsklimaat, een goede concurrentiepositie van de regio en het geeft mogelijkheden om te verbinden met excellente kennis.

Om deze doelstelling te bereiken is samenwerking met externe partijen essentieel. Ontwikkeling van het buitengebied van Valkenswaard vraagt om structurele samenwerking met initiatiefnemers, ondernemers en grondeigenaren. Omliggende gemeenten, overheidsorganisaties, betrokken stakeholders en bewoners moeten betrokken worden bij de uitvoering van het masterplan.

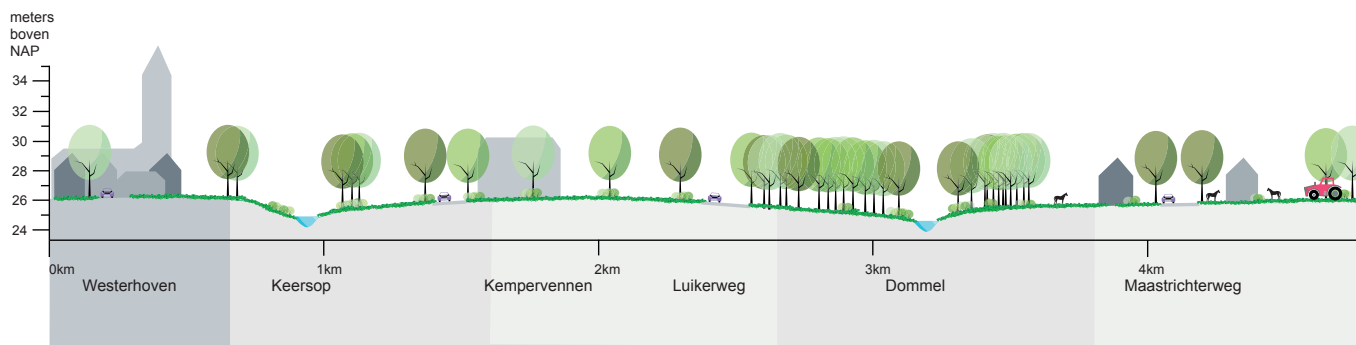
## Dommelland

Met de uitvoering van het masterplan wordt Dommelland een gebied dat herkend en gevonden wordt door recreanten. Het buitengebied ten zuiden van de kernen Valkenswaard en Dommelen heeft een sterk eigen karakter met de aanwezigheid van unieke natuur. Deze natuur wordt mede gevormd door de aanwezigheid van drie beekdalen: de Dommel, de Keersop en de Tongelreep. De Tongelreep en de Keersop begrenzen de gemeente aan de oost- en westzijde. De Dommel loopt als centrale as door het gebied. Deze as wordt gebruikt voor diverse vormen van recreatie en maakt onderdeel uit van het natuurgebied de Malpie.

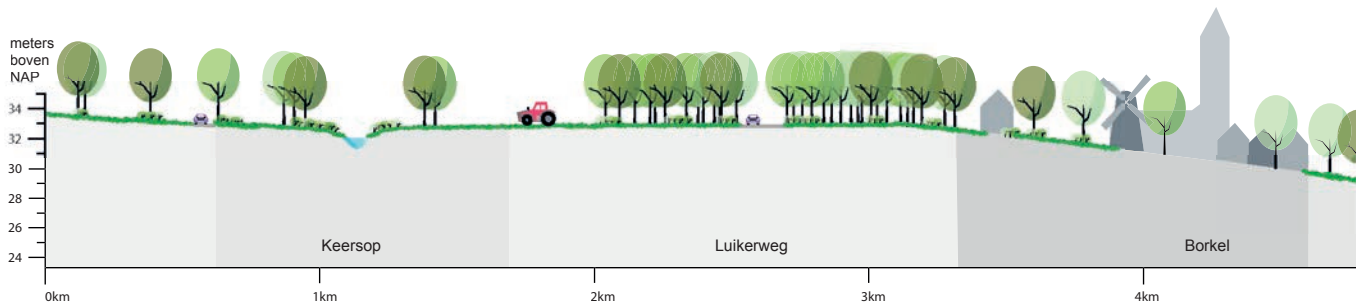
*< Valkenswaard centraal gelegen in één van de groene wiggens richting Eindhoven*

Dommelland maakt deel uit van een groter geheel: Natuurgrenspark De Grootte Heide. Dit (internationale) gebied is gelegen in de gemeenten Valkenswaard, Heeze-Leende en Cranendonck aan Nederlandse zijde van de grens en in de gemeenten Neerpelt en Hamont-Achel aan de Belgische zijde van de grens. Om het gebied binnen de gemeente Valkenswaard een eigen identiteit te geven, is daarom gekozen voor een eigen naam. Deze kan gekoppeld worden aan het grotere geheel: De Grootte Heide – Dommelland.

Gezien de unieke kwaliteit, voortkomend uit de drie beekdalen, is een naam gekozen voor het gebied die aansluit bij het gebiedskarakter. Vanwege de Dommel als as door het gebied, komt het gebied voortaan als Dommelland op de kaart te staan. Deze naam is sterk geografisch verankerd in het gebied, herkenbaar voor buitenstaanders en kan gebruikt worden voor allerlei invullingen. Binnen Dommelland kunnen ontwikkelingen gerealiseerd worden gekoppeld aan de Dommel. In onderstaande afbeeldingen is te zien welke landschapstypen Dommelland kent en hoe de Dommel en de andere twee beekdalen in het gebied gepositioneerd zijn.



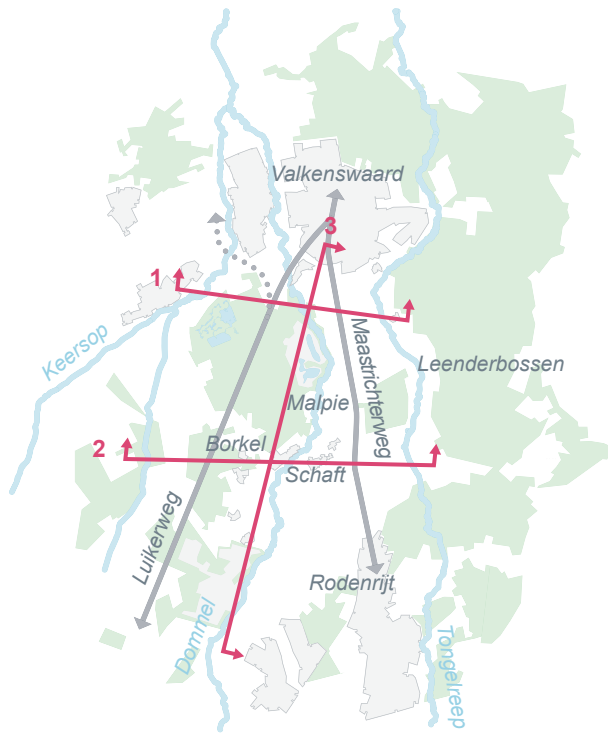
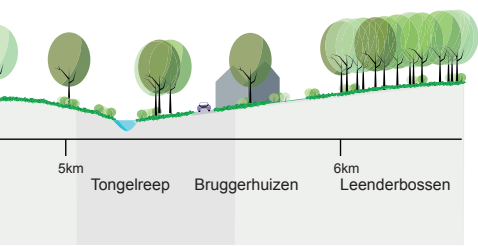
Nr.1 Schematische landschapsdoorsnede oost-west. Dommelland kent drie beekdalen



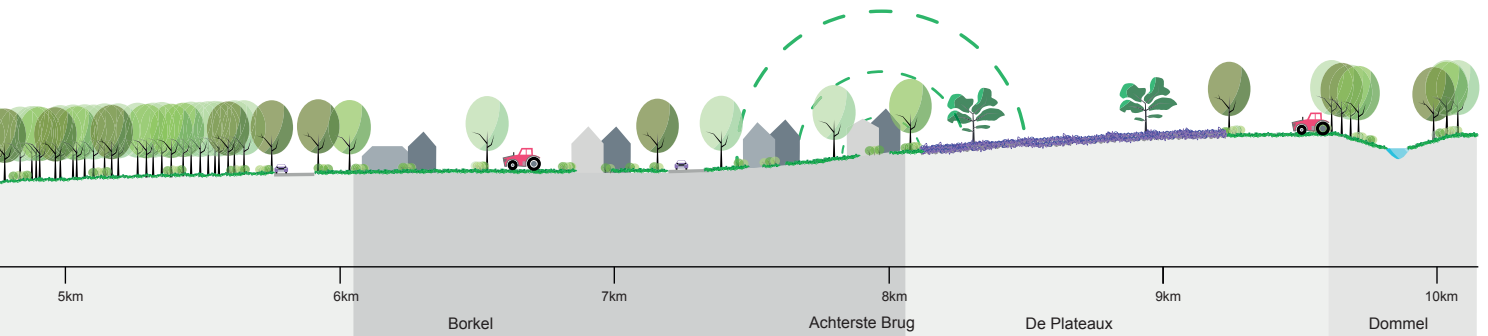
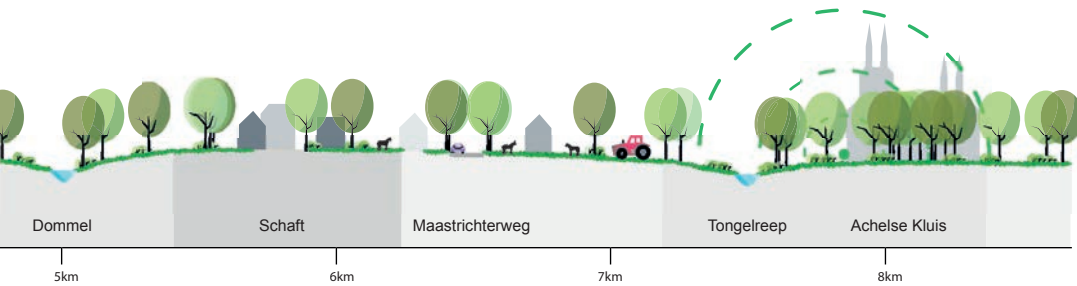
Nr. 2 Schematische landschapsdoorsnede oost-west nabij Borkel en Schaft. Dommelland kent grote variatie in landschapstypen



Nr. 3 Schematische landschapsdoorsnede noord-zuid vanuit Valkenswaard centrum naar de Belgische grens. Dommelland kent grote variatie in landschapstypen



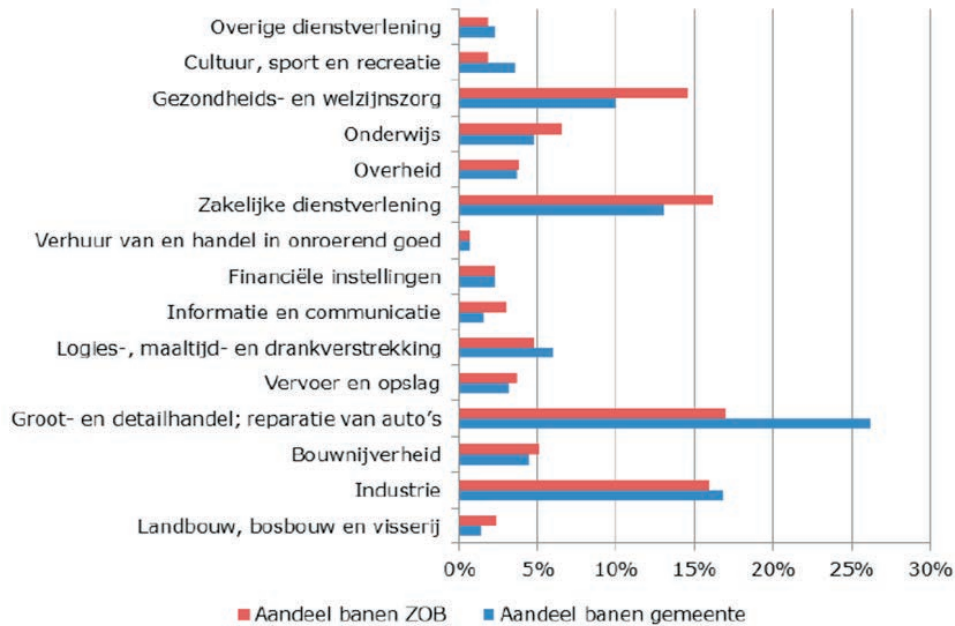
Locaties van de doorsnedes



## Economische structuur

In Valkenswaard zijn iets meer dan 2.900 bedrijven gevestigd met ruim 12.000 werkzame personen. Hiervan zijn er ruim 1.950 ZZP-er (67%). De meeste bedrijven in Dommelland zijn kleinschalig en familie-gerelateerd en wijken daarmee af van de 'typische' ZZP-er. Nog geen 3,5% van de bedrijven heeft meer dan 25 arbeidsplaatsen. De meeste werkzame personen in Valkenswaard zijn te vinden in de gezondheid- en welzijnszorg, zakelijke dienstverlening en detailhandel.

Werkgelegenheid naar sector in %



Economische structuur Valkenswaard en Zuidoost Brabant In: Gemeente Valkenswaard: 'Economisch Beleid, 2017-2020', Valkenswaard, 2016.

Bron: Tabellenboek vestigingsregister 2015 van de gemeenten Eindhoven en Helmond in samenwerking met de provincie Noord-Brabant en MRE

Valkenswaard heeft relatief weinig arbeidsplaatsen. In de gemeente zijn er 687 arbeidsplaatsen per 1.000 inwoners behorende tot de beroepsbevolking (landelijk: 758). Dat wil echter niet zeggen, dat er ook weinig bedrijfsdynamiek in de gemeente is. Per 1.000 inwoners/beroepsbevolking zijn er in Valkenswaard 154 bedrijven gevestigd tegen 140 landelijk. Van de arbeidsplaatsen in Valkenswaard wordt circa 40% ingenomen door inwoners uit Valkenswaard. Twee op de drie inwoners van Valkenswaard hebben een baan buiten de gemeente.

Als de opleiding en ervaring van de werkzoekenden niet aansluit op de vraag naar arbeid door bedrijven en organisaties, dan ontstaat er werkloosheid. Valkenswaard heeft een relatief laag opgeleide beroepsbevolking, terwijl bedrijven en organisaties vragen om steeds beter opgeleide medewerkers. De werkloosheid in Valkenswaard is dan ook relatief hoog. Voor de relatief oude en langdurige geregistreerde werkzoekenden blijft de kans op werk klein. Naar verwachting zal



op termijn de landelijke opleidingsachterstand zijn ingelopen. Uitvoering van het masterplan is zowel gericht op de versterking van de toeristisch-recreatieve productiestructuur in de regio Brainport en Valkenswaard, vergroting van de ondernemersdynamiek en extra werkgelegenheid binnen de kaders van duurzaamheid en passend in het beleid van hogere overheden.

### **Beleidskaders**

Het Rijk legt voor het landschaps- en recreatiebeleid de grootste beleidskaders bij provincies en gemeenten, met het Rijk als stimulator en facilitator. Het Rijk ziet een paardenhouderij als een belangrijke bijdrage aan een vitaal platteland. Aandachtspunten zijn landschappelijke inpassing en het voldoen aan wet- en regelgeving.

Noord-Brabant is door de ligging, infrastructuur en voorzieningen een ideale regio voor korte vakanties. De vrijetijdseconomie levert in Noord-Brabant een bijdrage aan de werkgelegenheid van 9% en € 5,3 miljard aan bestedingen. De provincie ziet het als haar missie de meest innovatieve en gastvrije provincie van Nederland te worden. Met meer bezoekers uit een groter herkomstgebied, verbreding naar nieuwe doelgroepen en toename van de bestedingen per persoon per dag en versterking van het top- en reguliere aanbod door cross-overs, storytelling en concepten die leiden tot innovaties en nieuwe product-marktcombinaties.

Met het "Olympisch Plan Brabant" heeft de provincie de ambitie uitgesproken de Brabantse paardensport op Olympisch niveau te brengen met (wedstrijd) topaccommodaties en trainingsaccommodaties.

### **Versterking economische structuur**

De uitvoering van het masterplan Dommelland leidt tot versterking van de lokale economie en de werkgelegenheid in Valkenswaard en het woon- en werkprofiel van de Brainport-regio. Het masterplan beoogt extra bezoekers naar Valkenswaard te trekken en de bestedingen per bezoeker te verhogen, ook in het centrum van Valkenswaard.

Kernelementen zijn:

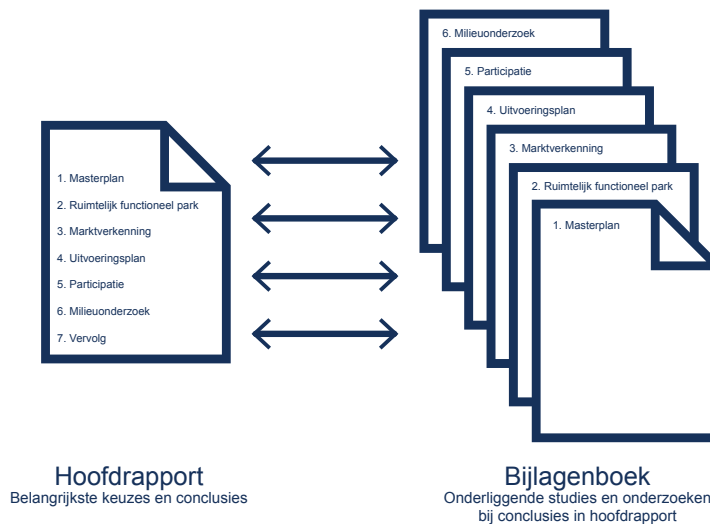
- Dagrecreatie met attractie(s) in de leisurezone (accent op extra bezoekers).
- Langere verblijfsduur in Dommelland en omgeving (w.o. meerdaags) met als hoofdmotief natuurbeleving (accent op hogere bestedingen).
- Dag- en verblijfsrecreatie in de paardensport (accent op hogere bestedingen).
- Combinaties van bovenstaande.

In voorliggend masterplan is toegelicht welke ontwikkelingen nodig zijn om de economische structuur van Valkenswaard te versterken met de genoemde kernelementen.

## Leeswijzer

### Opbouw

Het masterplan is opgebouwd uit twee delen, het voorliggende hoofdrapport en een bijlagenboek. Het hoofdrapport bevat de keuzes en conclusies van het masterplan. Aan de basis van deze keuzes liggen meerdere studies en onderzoeken ten grondslag. De onderliggende studies en onderzoeken zijn opgenomen in het bijlagenboek.



Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijk functionele uitwerking van Dommelland. Hierin is het ontwerp toegelicht en gevisualiseerd. Van de onderliggende analyses zoals landschap, ecologie, economie en verkeer zijn de conclusies beschreven. De analyses hiervan zijn opgenomen in het bijlagenboek. Hoofdstuk 3 bevat alle onderwerpen waarin richting gegeven wordt aan de praktische uitvoering van het masterplan, zoals het uitvoeringsprogramma, het strategische grondbeleid en de juridisch planologische verankering.

Tijdens het proces is informatie opgehaald en ideeën voorgelegd bij direct en indirect betrokken organisaties, bedrijven, experts en overheden. Daarnaast hebben twee participatiemomenten plaatsgevonden met ondernemers en inwoners om samen het masterplan vorm te geven en bij te sturen. De resultaten van het participatietraject worden beschreven in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 'Marktverkenning en economisch effect' wordt de economische uitwerking van het masterplan toegelicht. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 'Integraal milieuonderzoek' en hoofdstuk 7 'Vervolg'. Hoofdstuk 7 beschrijft de aandachtspunten voor de uitvoering van het masterplan en waarborgt dat het masterplan ook na afronding op een vloeiende wijze voortgezet wordt.

### Ambitiedocument

Het masterplan is een ambitiedocument van de gemeente Valkenswaard. Het masterplan dient als onderlegger voor de gemeente om haar ambitie de komende tijd te concretiseren en uit te

werken in deelprojecten. Het daadwerkelijke resultaat is mede-afhankelijk van de verschillende partijen zoals de betrokken overheden en ondernemers in het gebied en van de effort die de gemeente zelf levert. Om deze ambitie vorm te geven zijn op verschillende onderdelen beargumenteerde inschattingen gemaakt. Bij de concrete uitwerking van deelprojecten dienen deze inschattingen nader uitgewerkt en gekwantificeerd te worden. De uitwerking is in grote mate afhankelijk van de initiatieven die zich ontwikkelen.

Eén van de onderdelen die in de vervolperiode nader uitgewerkt en gekwantificeerd dient te worden is de natuurontwikkeling. De gemeente zet in dit masterplan de ambitie neer de natuurwaarden in Dommelland te willen versterken middels de uitvoering van dit masterplan. Hiervoor is in dit masterplan een oriënterend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op sommige onderdelen zullen ontwikkelingen uit het masterplan een negatief effect op de natuurwaarden hebben, maar op andere onderdelen juist een positief effect. Middels de saldobenadering is op gebiedsniveau onderzocht dat het effect per saldo positief is voor de natuur.

Het masterplan kijkt naar de mogelijkheden wat een initiatief bijdraagt aan de omgeving, wat de meerwaarde van de ontwikkeling is. Ondernemers en inwoners krijgen met dit masterplan ruimte om initiatieven te ontwikkelen die passen bij hun wensen, maar ook een meerwaarde bieden aan de omgeving. De uitwerking van de meerwaardebenadering betreft altijd maatwerk en is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling in de gegeven omgeving. Daarom is de meerwaardebenadering niet tot in detail uitgewerkt in specifieke ruimtelijke kaders. Elk initiatief is uniek en laat zich niet vangen door de algemene ruimtelijke kaders in dit masterplan. Het masterplan dient als basis voor de bestaande ruimtelijke kwaliteit en is uitgangspunt voor nadere uitwerking. Met deze werkwijze willen we de gebruikers van het buitengebied uitdagen om met vernieuwende ideeën te komen. Een aantal initiatieven zijn mogelijk in strijd met de provinciale verordening. Op het moment dat deze aan de orde is, treedt de gemeente hierover in overleg met de provincie.

Het masterplan is een ambitie van de gemeente waarbij advies van andere partijen is gevraagd. De gemeente is verantwoordelijk voor het resultaat. Voor diverse onderdelen is de gemeente geen bevoegd gezag, maar worden deze onderdelen als ambitie meegegeven voor de projecten en studies van de partijen die hiervoor wel bevoegd gezag zijn.



## 2. | Ruimtelijk Functioneel Park Dommelland

*De achtergrondinformatie bij dit hoofdstuk is gegeven in het bijlagenboek op pagina 61*

### 2.1 Park Dommelland

Dommelland moet Valkenswaard op de kaart zetten binnen en buiten de Brainport regio. Dommelland moet een gebied worden wat uniek is, een grote herkenbaarheid heeft, bezoekers aantrekt van binnen en buiten de regio en waarin tegelijkertijd ook de unieke ruimtelijke kwaliteit van Valkenswaard gewaarborgd wordt en waar mogelijk versterkt. Om dit te bereiken wordt Dommelland benaderd als één groot landschapspark: Park Dommelland. Onder deze overkoepelende paraplu gaan de verschillende thema's vorm krijgen.

De recreant moet zich thuis voelen in Dommelland, hier graag naartoe komen en hier prettig verblijven. Voorwaarde hiervoor is enerzijds een excellente bereikbaarheid en anderzijds een autoluw landschapspark waarin het recreatieve verkeer vrij baan krijgt. De bereikbaarheid zal voor een groot deel verbeterd worden met de realisatie van de nieuwe Westparallel en een mogelijke HOV verbinding. De nieuwe Westparallel zal samen met de N69-zuid (Luikerweg) volledig ingericht worden voor het doorgaande verkeer met zo min mogelijk op- en afritten. Aan de Maastrichterweg en door Borkel en Schaft worden maatregelen genomen zodat het doorgaande verkeer voortaan een andere route neemt.

Het landschapspark krijgt twee intensieve 'hotspots', de Leisurezone en de Boulevard. Binnen deze hotspots wordt voortgebouwd op de functies en kwaliteiten die al op deze twee locaties aanwezig zijn. De leisurezone wordt hét cluster voor intensieve leisure functies en de boulevard wordt van een barrière omgevormd tot de 'brug' tussen natuurgebied de Malpie en het Leenderbos. Aan de boulevard is volop ruimte voor de ontwikkeling van paarden (-gerelateerde) functies. Het park krijgt één duidelijke gebiedsentree waar bezoekers het park binnenkomen. Dit wordt een echte eyecatcher bij de leisurezone nabij de afrit 'Valkenswaard-Zuid' van de nieuwe Westparallel. Voor bezoekers van buiten Valkenswaard is het vanaf dit punt direct duidelijk dat ze in park Dommelland zijn. Het park zelf krijgt vier 'poorten' tot het gebied:

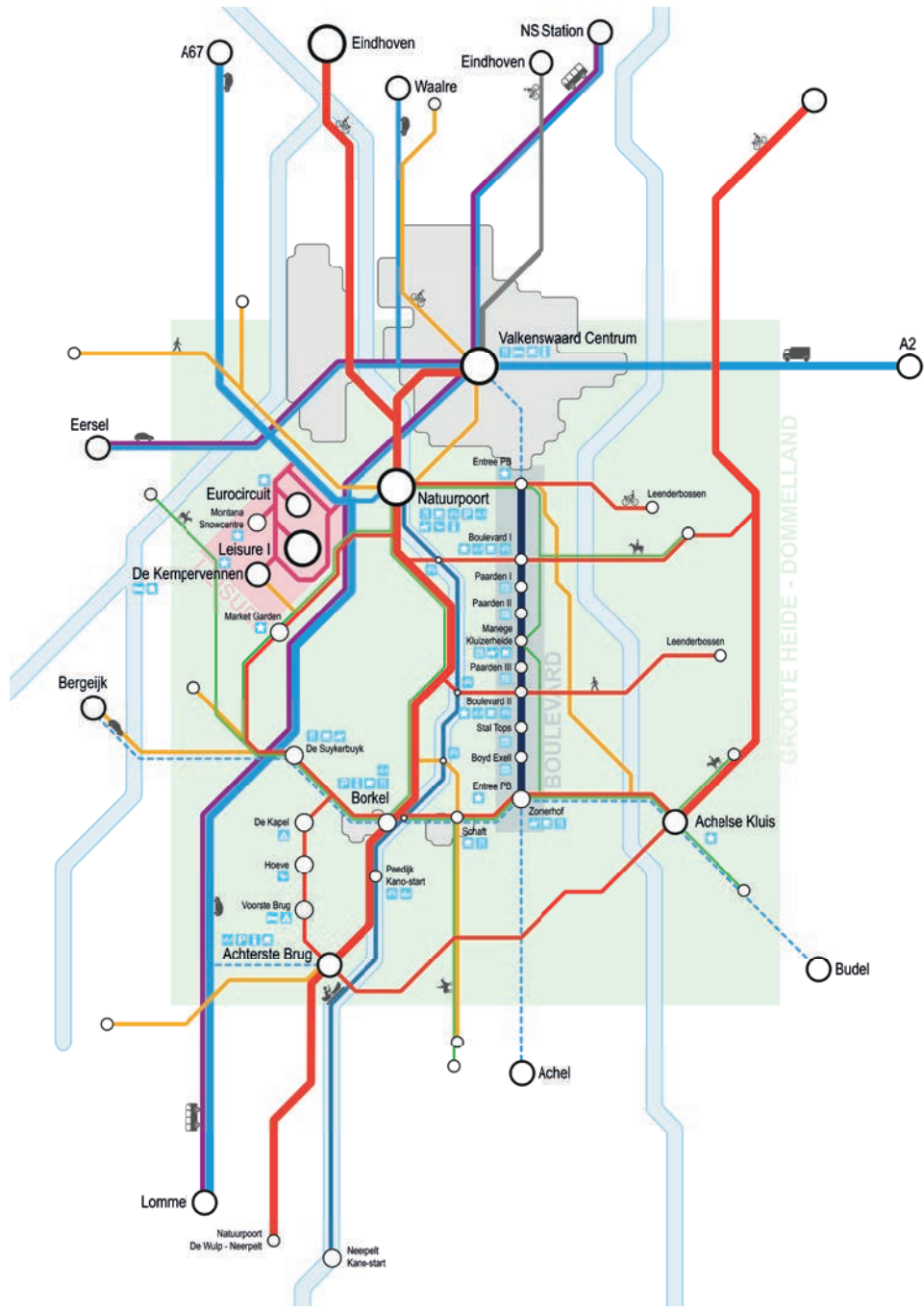
1. Natuurpoort de Malpie (bestaand)
2. Groene entree de Achterste Brug (nieuw)
3. Natuurpoort Achelse Kluis (bestaand)
4. Natuurpunt de Wulp (bestaand)

Natuurpoort Achelse kluis en natuurpunt de Wulp liggen net buiten de Valkenswaardse gemeentegrens. Drie van deze poorten zijn bestaande natuurpoorten die in het kader van het masterplan verder opgewaardeerd worden. Voor een optimale dekking van poorten tot het park zal nabij buurtschap de Achterste Brug een nieuwe groene entree gecreëerd worden. De poorten zijn goed bereikbare plaatsen aan de rand van het park, waar bezoekers het openbaar vervoer of de auto achter zich laat en op een recreatieve wijze het gebied gaat ontdekken. Bij elke poort zijn verschillende functies gevestigd die het aangenaam maken in het gebied rond de poort te verblijven, zoals een speeltuin, restaurant of theetuin.




< *Malpie*



Netwerkaart huidige situatie: netwerk hoofdzakelijk georiënteerd in noord-zuid richting



LEGENDA

- |   |                         |   |                        |
|---|-------------------------|---|------------------------|
|  | Hoofd recreatieve route |  | Leisure infrastructuur |
|  | Recreatief netwerk      |  | Dommel                 |
|  | Ruiter- en menpaden     |  | Openbaar vervoer       |
|  | Snelfietsroute          |  | Autoweg                |
|  | Boulevard               |  | Geen sluisverkeer meer |

Netwerkkkaart toekomstige situatie: netwerk beter verbinden in oost-west richting

Natuur en landschap is het 'goud' van Valkenswaard. De structuur van de natuurgebieden is momenteel hoofdzakelijk in noord-zuid richting georiënteerd. Om de aanwezige kwaliteiten te versterken wordt ingezet op een sterke oost-west verbinding met ecologische verbindingzones en landschapsherstel en –versterking. Voor een betere verankering van het recreatieve en ecologische netwerk met de regio wordt ingezet op een drietal robuuste oost-west verbindingen waarin zowel plaats is voor de recreanten als flora en fauna.

In Dommelland zijn reeds vele interessante recreatieve voorzieningen gevestigd. Deze recreatieve voorzieningen worden beschouwd als knopen in het recreatieve netwerk. Een knoop is een plek waar een recreatieve route samenkomt met een recreatieve functie. In Dommelland worden de bestaande recreatieve knopen opgewaarderd, en beter zichtbaar en bereikbaar gemaakt. Op de strategische locaties zullen recreatieve knopen toegevoegd worden om het palet aan knopen volledig en gebiedsdekkend te krijgen. Tussen deze knopen worden de, over het algemeen reeds bestaande, verbindingen opgewaarderd om optimaal geschikt te zijn voor de recreant. Er worden oost-west verbindingen toegevoegd of hersteld in het recreatieve netwerk. In dit netwerk staan de poorten centraal.

Landbouw is en blijft belangrijk in Dommelland. In het landschapspark zijn twee primair agrarische landschapskamers aanwezig waarin de focus op de landbouw blijft bestaan. De vermenging met recreatieve functies richt zich vooral op de gebieden met een teruglopende agrarische functie. Hier zijn vaak de kleinere agrarische bedrijven gevestigd. Wanneer deze kleinere bedrijven hun agrarische functie voort willen zetten is daar de ruimte voor, maar het masterplan geeft indien gewenst ook volop mogelijkheden voor verbreding of functieverandering.



*Agrarische landschapskamer*



Het buitengebied van Valkenswaard bezit unieke kwaliteiten, onder meer op gebied van natuur en landschap. Om de unieke kwaliteiten en de ambities van Valkenswaard op een integrale manier te ontwikkelen, zijn bij de vormgeving van het masterplan vijf thema's leidend. De conclusies en uitwerkingen van deze thema's worden hierna toegelicht. De volledige achterliggende analyses zijn opgenomen in het bijlagenboek.

**Thema 1: Landschap**

Organiseer een optimale natuur- en landschapsbeleving.

**Thema 2: Natuur en ecologie**

Benut de kwaliteiten van de natuur in Dommelland en bescherm kwetsbare natuur.

**Thema 3: Knopen**

Ontsluit bestaande en nieuwe recreatieve knopen via het netwerk.

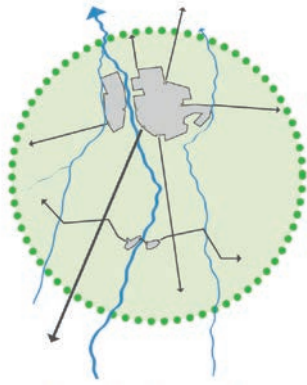
**Thema 4: Recreatie**

Ontwikkel een top netwerk voor recreanten met de gebiedsentree en knopen als centrale onderdelen.

**Thema 5: Verkeer**

Zorg voor een goede bereikbaarheid en een optimale opzet voor een autoluwe inrichting binnen park.

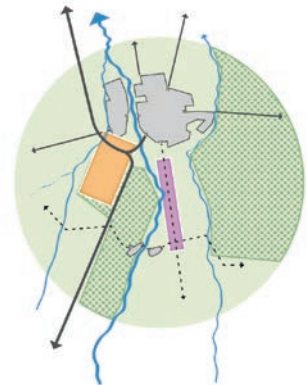
Op de volgende pagina's is schematisch het principe van het masterplan toegelicht. Daarop volgt de kaart van Dommelland waarin het principe vertaald is naar het masterplan. Uitgangspunt is dat Dommelland als een geheel wordt beschouwd, waarbij de economische pijlers van zowel leisure als de paardenbranche aan elkaar gekoppeld zijn.



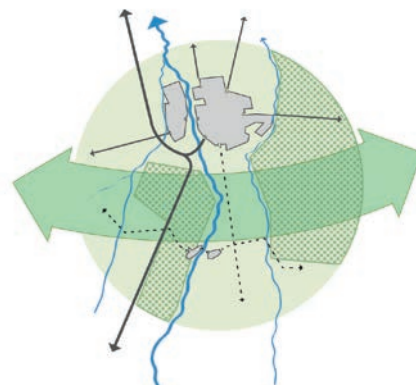
**Landschapspark**  
Eén herkenbaar landschapspark voor recreanten van Valkenswaard en daarbuiten



**Autoluw**  
Doorgaand verkeer via N69. Geen sluipverkeer meer over Maastrichterweg en door Borkel & Schaft.



**Leisure & Boulevard**  
In het landschapspark een cluster met Leisure en een boulevard met recreatieve en/of paarden(-gerelateerde) functies.



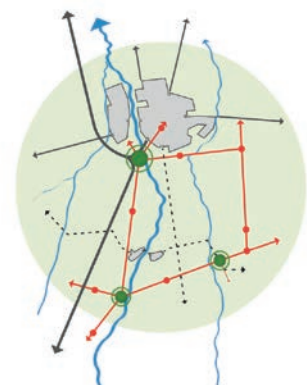
**Natuur en Landschap**  
Natuur en landschap versterken in oost-west richting.



**Natuurpoorten**  
Bestaande natuurpoorten opwaarderen en nieuwe groene entree toevoegen op strategische locatie.



**Oost-West**  
Nieuwe gecombineerde oost-west routes voor recreanten en ecologie

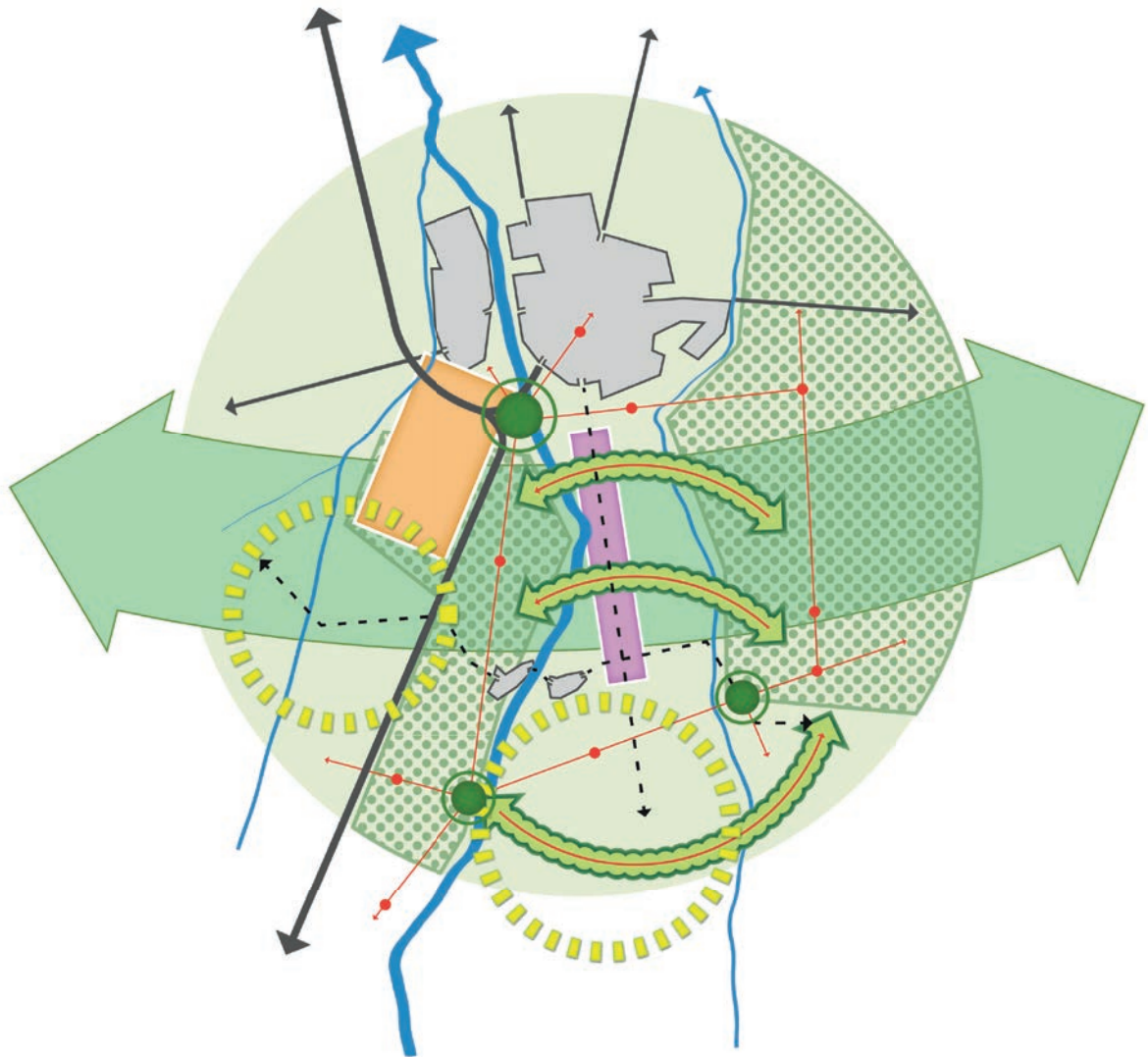


**Knoten en Netwerk**  
Bestaande en nieuwe recreatieve knopen optimaal verbinden in netwerk met natuurpoorten als centrum.



**Agrarische gebieden**  
Landschapskamers met primair agrarisch gebruik

## Schematisch principe masterplan Dommelland



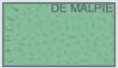
< Principetekeningen van belangrijkste ontwerpprincipes masterplan

# Masterplan Dommelland

## Landschap



Heide



Bos



Landschapselementen



Beek



Beekdal



Bebouwde kom



Bestaande buurtschappen

## Knopen



Bestaande leisure knoop



Zoeklocatie te ontwikkelen leisure knoop



Bestaande recreatieve knoop



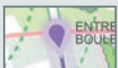
Zoeklocatie te ontwikkelen recreatieve knoop



Bestaande paarden(gerelateerde) knoop



Zoeklocatie te ontwikkelen paarden(gerelateerde) knoop



Ontwikkelen duidelijk vormgegeven entree tot boulevard



Maastrichterweg verder ontwikkelen als boulevard



Ontwikkeling recreatieve knopen in buurtschappen bevorderen



Bestaande natuurpoorten opwaarderen



Zoeklocatie te ontwikkelen natuurpoort

## Infrastructuur



Bestaande hoofdroute auto



Toekomstig tracé westparallel



Luikerweg-zuid voor autoverkeer op-/afritten minimaliseren



Route door Borkel en Schaft minder aantrekkelijk voor sluijverkeer



Bestaand recreatief netwerk opwaarderen



Zoekgebied voor aanvullen recreatief netwerk



Bestaand en te behouden recreatief netwerk

## Natuur



Zoekgebied ecologische verbindingzone



Structuurrijker maken bestaand bos



Meer variatie en zicht in bestaande bosrand creëren



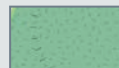
Versterken landschappelijke kamerstructuur Maastrichterweg



Bestaande en te ontwikkelen leisure functies inpassen in bos



Natuur en landschap versterken in kleinschalig landschap

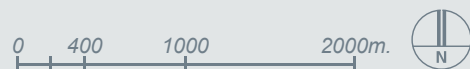


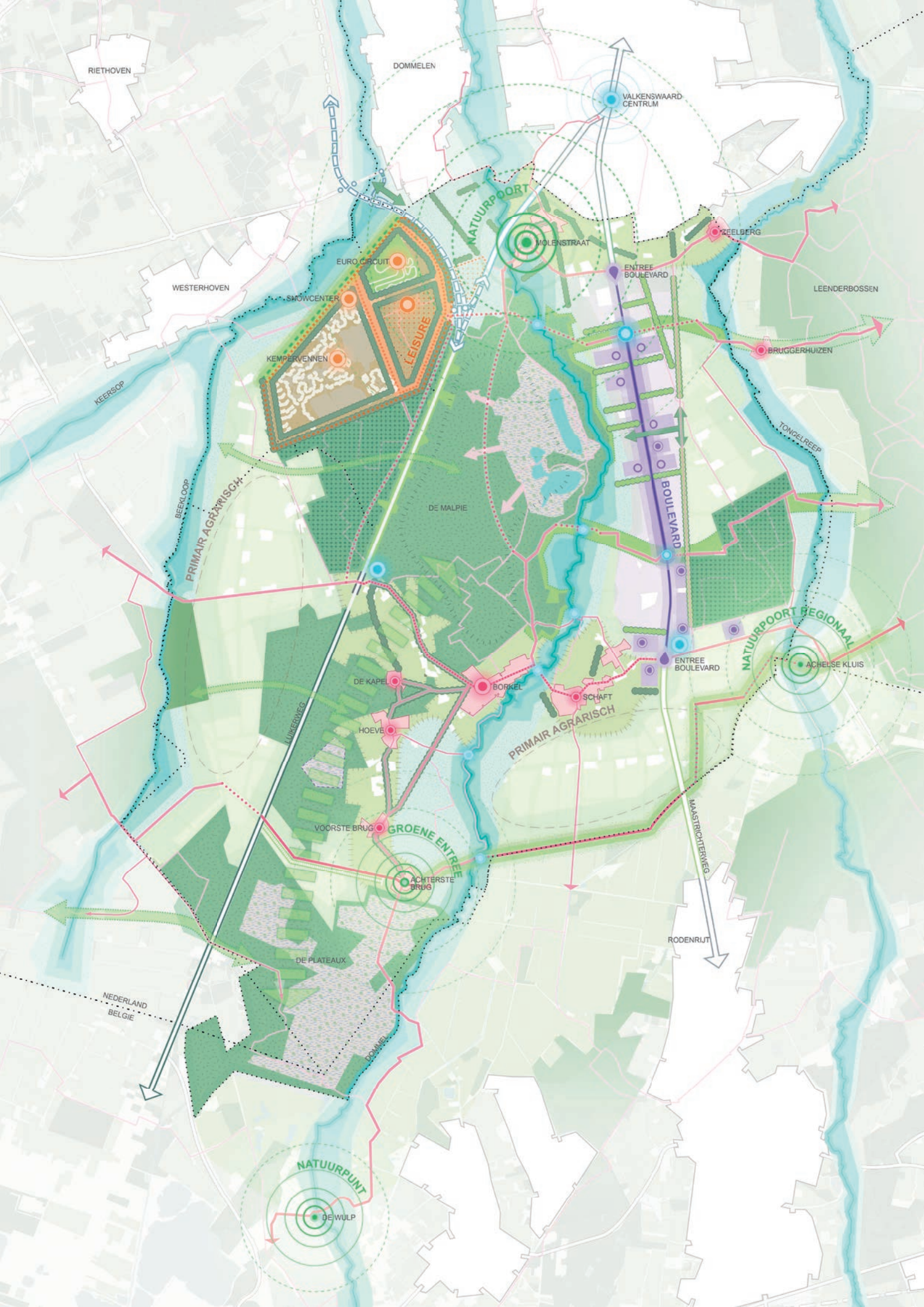
Minder intensief gebruik door recreanten in kernen natuurgebied

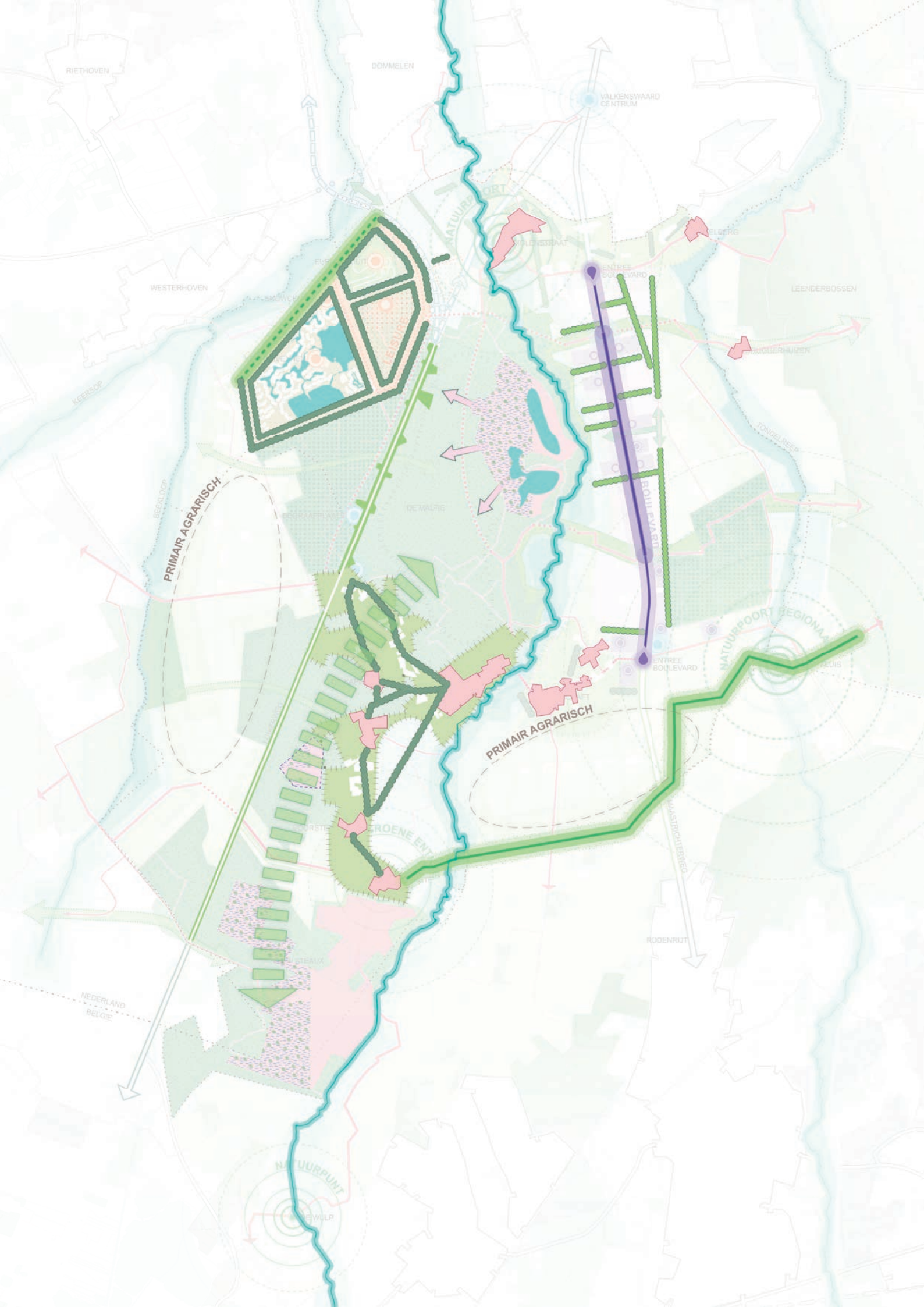
## Agrarisch



Behouden als primair agrarisch gebied







## **Thema 1: Landschap**

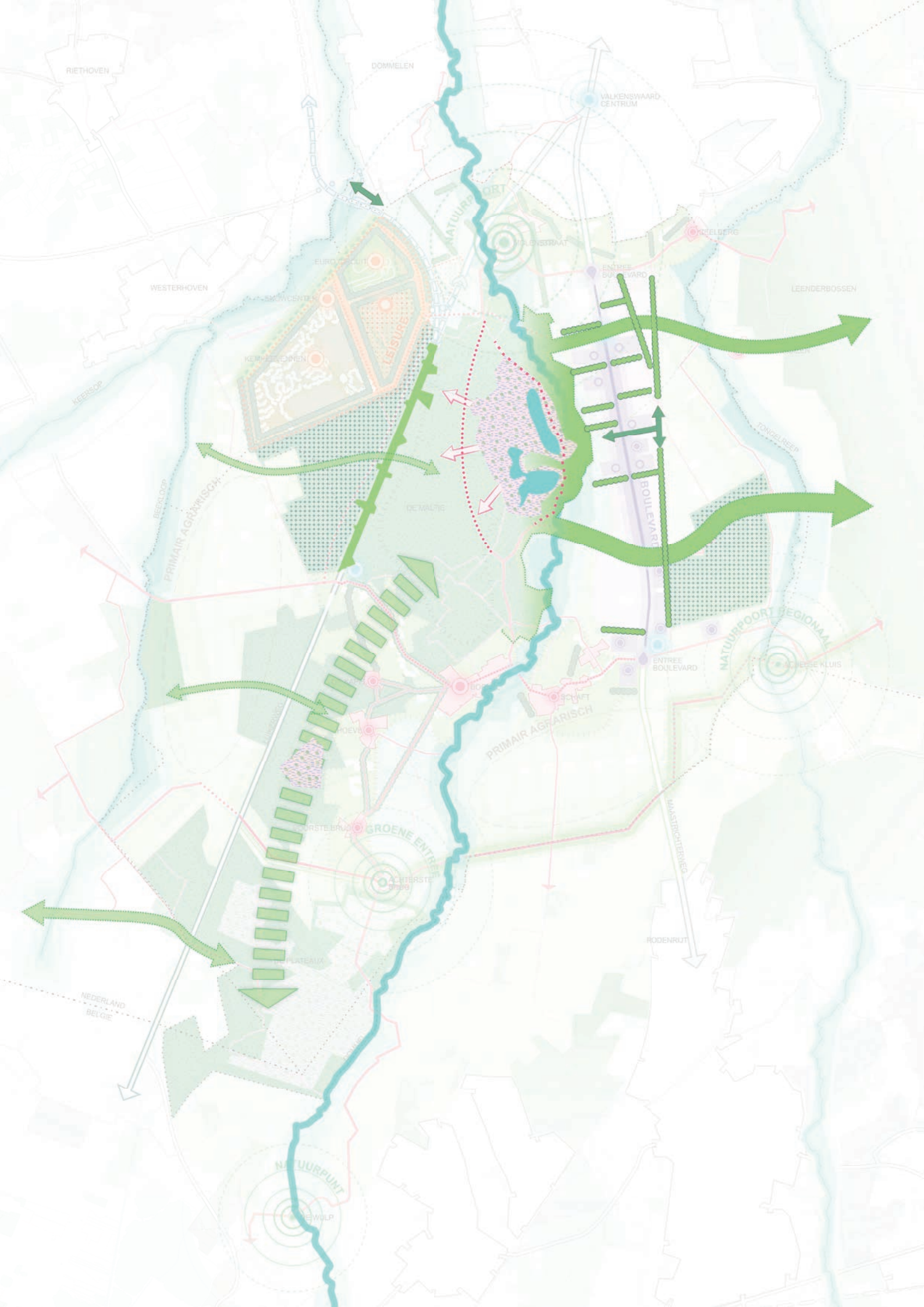
Het Valkenswaardse landschap heeft drie verschillende landschapstypen die nauw verband houden met de historische ontwikkeling, bodemkenmerken, reliëf en waterhuishouding. Rond de oude kernen en de buurtschappen is het akkerdorpenlandschap ontstaan. Rond de drie beken is een beekdallandschap ontstaan. In de gebieden die in een latere tijdsperiode ontgonnen zijn, is het jonge ontginningslandschap te vinden (zie voor een uitgebreide analyse het bijlagenboek). Het is van belang deze karakteristieke herkenbaarheid te behouden en te versterken, omdat het landschapspark Dommelland zich hiermee kan profileren. De gebiedskarakteristieken van Dommelland zijn samen met het bestaande beleid omgevormd tot een ruimtelijk wensbeeld. Bij de inpassing van nieuwe functies is rekening gehouden of ontwikkelingen passen binnen de schaal en sfeer van een gebied. Het akkerdorpenlandschap is kleinschalig en gevarieerd. Dit landschapstype biedt geen ruimte voor grootschalige ontwikkelingen. De grootschalige ontwikkelingen passen qua schaal beter in het jonge ontginningslandschap met van oorsprong een grootschaligere en meer rationele structuur, zoals rond de boulevard. Er wordt in het akkerdorpenlandschap ruimte geboden voor een inpassing van kleinschalige functies met een directe relatie met de omgeving, zoals een bed & breakfast of fietscafé. Zowel de grootschalige als de kleinschalige ontwikkelingen binnen Dommelland zijn aanjager van de landschapsversterking, door de landschapsversterking geografisch te koppelen aan het desbetreffende initiatief.

Aan de boulevard en in de leisurezone, de plekken waar grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, liggen de grootste landschappelijke vraagstukken. Ontwikkelingen op deze locaties worden op een gebiedseigen wijze ingepast en zorgen voor een versterking van de landschapskarakteristieken rond de desbetreffende locatie. Rond de boulevard wordt de kenmerkende landschappelijke kamerstructuur versterkt. Zo ontstaat een fijnmazig netwerk van landschapselementen tussen de Malpie en de Leenderbos, dat deel uitmaakt van de voorziene ecologische verbindingen. De gedetailleerde uitwerking van onder meer de leisurezone en de boulevard wordt later in dit hoofdstuk toegelicht en gevisualiseerd.

### **Landschappelijke inpassing**

Zowel de grootschalige als de kleinschalige ontwikkelingen binnen het park Dommelland moeten de aanjager zijn van landschapsversterking. Bij voorkeur wordt de landschapsversterking geografisch gekoppeld aan het desbetreffende initiatief zodat de landschappelijke baten ook ten goede komen aan het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Op welke wijze hierop getoetst kan worden, is verder toegelicht in hoofdstuk 4.

*< Themakaart landschap. Deze kaart is een afgeleide van de masterplankaart op pagina 29, waarbij alleen de landschappelijke principes zijn uitgelicht.*





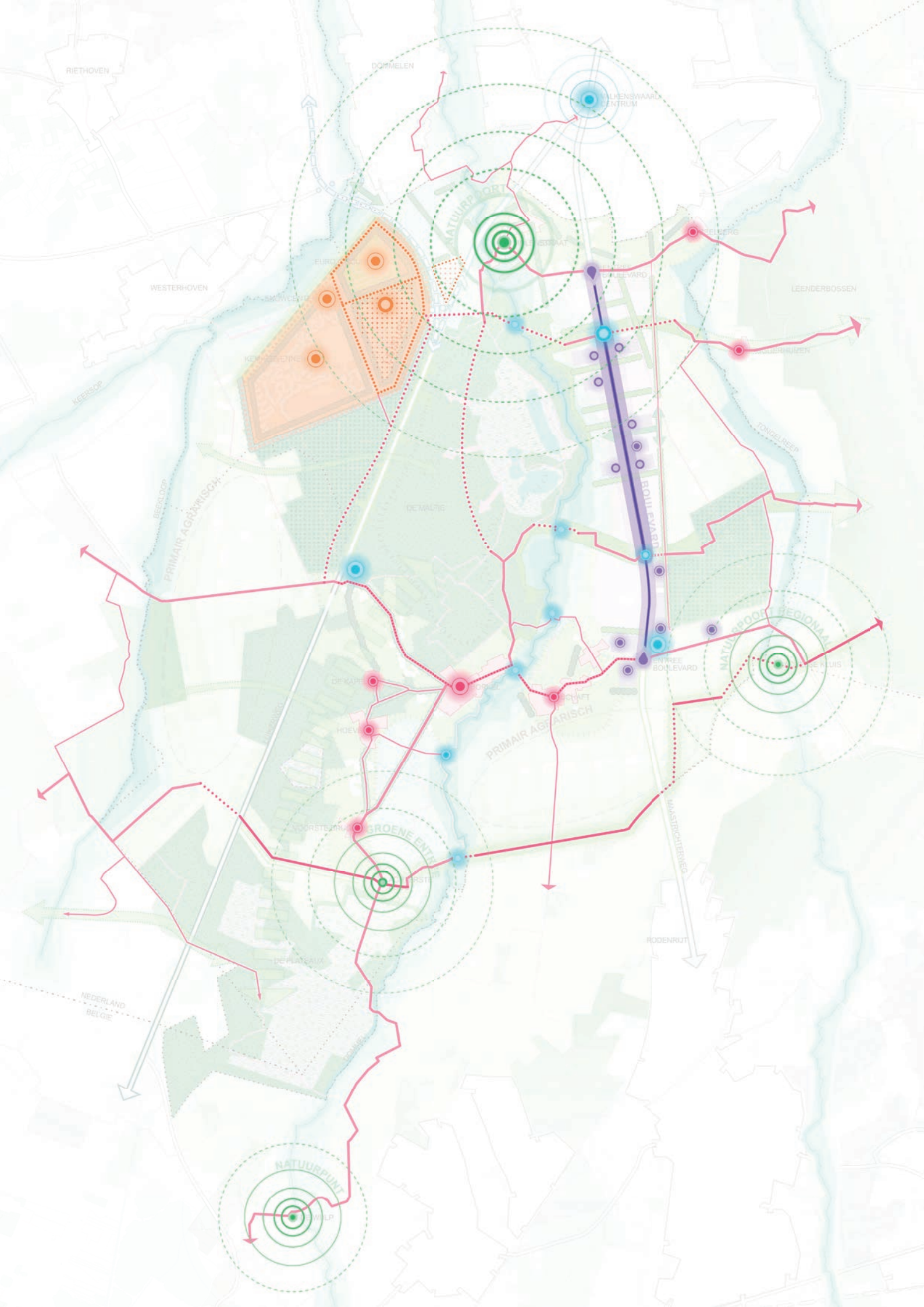
## Thema 2: Natuur en ecologie

Valkenswaard ligt in het hart van de Nederlandse Kempen en kenmerkt zich door een divers heidelandschap met beken, vennen en bossen. Het versterken van deze natuur versterkt ook de ontwikkelkansen van leisure- en toerisme in Valkenswaard. Naast de ambitie voor het realiseren van meerwaarde voor natuur is er in dit masterplan ook nadrukkelijk rekening gehouden met de borging van kwetsbare natuur. Tijdens de uitwerking van het masterplan is voortdurend gezocht naar de meest geschikte wijze om de natuur te versterken en de meest kwetsbare natuur te ontzien.

De Valkenswaardse natuur wordt versterkt door het realiseren van een aantal ecologische oost-west verbindingen. Met deze oost-west verbindingen kan de noord-zuid oriëntatie van diverse wegen en bebouwingsstroken worden overgestoken. De verbindingen helpen planten en dieren om van het ene naar het andere natuurgebied te komen. De ecologische verbindingen worden gecombineerd met recreatieve verbindingen voor een optimale natuurbeleving. De combinatie van een ecologische verbinding en een recreatieve verbinding is mogelijk wanneer de ecologische verbinding robuust wordt uitgevoerd. Daarnaast gaat de aanleg van nieuwe recreatieve infrastructuur samen met het verwijderen van bestaande infrastructuur in kwetsbare natuurgebieden. Kwetsbare natuur wordt ontlast en gaat gepaard met de verbetering van recreatieve kwaliteiten in het gebied. Geplande natuuropgaven kunnen binnen de grenzen van het masterplan volledig gerealiseerd worden. Zodoende ontstaat er bij de Dommel een robuust beekdal, waar actieve vormen van recreatie mogelijk zijn. Voor de Tongelreep liggen de accenten op het behoud van natuur, het bijzondere landschap en de rustige omgeving, aangevuld met passieve vormen van recreatie.

In het masterplan is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de borging van kwetsbare natuur. Op basis van het oriënterend onderzoek is onderzocht waar in potentie een positief of negatief effect te verwachten is als gevolg van ingrepen binnen het masterplan. Onderscheid moet worden gemaakt in gebiedsbescherming van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Natura 2000-gebied. Per ingreep is onderzocht welke vervolgstappen er nodig zijn om de effecten in kaart te brengen. Door voor NNB-gebied te werken met een totaaloverzicht wordt de werkwijze van de saldobenadering van de provincie Noord-Brabant gevolgd waar meer op gebiedsniveau en dus niet per afzonderlijke ontwikkeling wordt bezien of het plan per saldo leidt tot een positief of negatief effect. Hiermee wordt een gebiedsgerichte aanpak bevorderd. Het oriënterende ecologische onderzoek laat zien dat de balans over het gehele masterplan bezien positief is (het volledige oriënterende onderzoek is te vinden in het bijlagenboek). Dit oordeel is gebaseerd op voorlopige inschattingen en geeft de ambitie van de gemeente weer. De exacte invulling en kwantificering van de compensatieopgave zal bij de concrete uitwerking van projecten ingevuld worden. Het volledige oriënterende ecologische onderzoek is te vinden in het bijlagenboek. Voor Natura 2000-gebied dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen en is een saldobenadering niet mogelijk. Naast gebiedsbescherming zal bij verdere concretisering van het masterplan ook getoetst moeten worden aan de wettelijke soortenbescherming.

*< Themakaart Natuur en ecologie. Deze kaart is een afgeleide van de masterplankaart op pagina 29, waarbij alleen de ecologische principes zijn uitgelicht.*



### Thema 3: Knopen

Een knoop is een plek waar een recreatieve route samenkomt met een recreatieve functie. Dit kunnen grote(re) recreatieve functies zijn zoals een camping, bed and breakfast of horecagelegenheid. Het kunnen ook kleinschalige recreatieve functies zijn zoals een zitbankje in de natuur, een informatiebord over de omgeving of een uitkijkpunt.

Bestaande en nieuwe recreatieve knopen worden optimaal verbonden door de gebiedsintree en het recreatieve netwerk in Dommelland. Er wordt voortgebouwd op de kwaliteiten die al in het buitengebied van Valkenswaard aanwezig zijn. Bestaande recreatieve knopen worden verbeterd, waarbij de recreatieve bereikbaarheid geoptimaliseerd wordt en nieuwe knopen worden toegevoegd aan het netwerk. Er zijn knopen voorzien in vier gebieden in Dommelland: in de leisurezone, aan de boulevard, in de bestaande buurtschappen en op overige bijzondere locaties. In paragraaf 2.2 Hotspots park Dommelland wordt toegelicht welke nieuwe recreatieve knopen toegevoegd worden aan het recreatieve netwerk.

De Achelse Kluis (net buiten de gemeentegrens van Valkenswaard) is in de visie van Natuurgrenspark De Groote Heide aangewezen als regionale natuurpoort. Gemeente Valkenswaard wil waar mogelijk ondersteunen bij het verder ontwikkelen van deze zeer bijzondere plek. Er liggen kansen voor versterken van de beeldkwaliteit en landschappelijke structuur. De bestaande natuurpoort de Malpie wordt verder uitgebouwd tot dé gemeentelijke poort. Natuurpoort de Malpie is de primaire poort van Dommelland, vanwege de geografische ligging. Buurtschap de Achterste Brug wordt ontwikkeld tot een 'groene entree' waar vanuit de bezoeker een goede toegang heeft tot het buitengebied ten zuiden van Borkel en Schaft en natuurgebied de Plateaux. Deze poorten hebben elk zijn eigen accent en passen binnen de regionale structuur van poorten zoals natuurspunt 'De Wulp' in Neerpelt. Vanuit de poorten worden recreatieve routes gerealiseerd met zowel het start- als eindpunt bij de poort zodat een rondgang gefaciliteerd wordt.

Tussen de poorten gelegen, heeft Borkel en Schaft de ideale ligging als recreatieve knoop. Het is een trekpleister met levendige horeca dat zich verder kan ontwikkelen. Het is een attractieve bestemming voor fiets- en wandeltochten en toertochten voor ruiters en motoren.

Met de ontwikkeling van park Dommelland wordt ingezet op de verbetering van de ruimtelijk functionele samenhang tussen de bestaande maar ook nieuwe bedrijven. Dit moet zorgen voor een groter onderling profijt. Daarnaast moet de ontwikkeling van paarden(-gerelateerde) knopen aan de Maastrichterweg de toeristisch recreatieve betekenis van de boulevard versterken, zoals toevoegen van leisure en horeca in zowel het lagere als hogere marktsegment. De ontwikkeling van de bestaande en nieuwe knopen gaat samen met een duidelijk marktconcept.

*< Themakaart knopen. Deze kaart is een afgeleide van de masterplankaart op pagina 29, waarbij alleen de knopen, de leisurezone, de boulevard en de belangrijkste verbindende recreatieve routes zijn uitgelicht.*



^ Voorbeelden van recreatieve knopen in Dommelland

## Marktverkenning paardensport en leisure

Vanuit een ruimtelijke en strategische verkenning is een marktverkenning gedaan waarbij economische kansen worden benoemd voor de ontwikkeling van bestaande en nieuwe recreatieve knopen. De marktverkenning heeft onder meer geresulteerd in ambities en uitgangspunten voor een succesvolle ontwikkeling van Dommelland. De ambities en uitgangspunten zijn onder meer gebaseerd op de huidige leisuresector in Valkenswaard en de trends in de sector. De marktverkenning wordt uitgebreid toegelicht in het volgende hoofdstuk. De achtergronden en studies bij de marktverkenning zijn te vinden in het bijlagenboek.

Uit de marktverkenning blijkt dat het belangrijk is het marktconcept te richten op een specifieke kansrijke doelgroep. Gezien de samenstelling van de bevolking in Brainport zijn de doelgroepen 'Jongeren' en 'Gezinnen met oudere kinderen' economisch het meest kansrijk als doelgroepen voor nieuwe leisureconcepten in Dommelland. Deze doelgroep vraagt actievere functies en vormen van recreatie met spanning en sensatie. Ook de natuur wordt aangewend om beleving te creëren. Het leisure aanbod moet een accent leggen op vernieuwende, uitdagende concepten. Daartoe behoren ook één of meerdere beeldbepalende landmarks, zoals natuurpoort de Malpie. Dommelland moet zich ontwikkelen tot een herkenbare, onderscheidende leisure-bestemming binnen De Groote Heide en Zuidoost Brabant. Het programma in het park wordt erop gericht de verblijfsduur van de bestaande bezoeker te verlengen en tevens nieuwe doelgroepen aan te trekken. Dit kan door het uitbreiden van de capaciteit van verblijfsrecreatie (ook voor de recreant op gebied van paardensport) en door het verbeteren van de kwaliteit. Hiervoor worden de bestaande recreatieve knopen opgewaardeerd. In aanvulling op de bestaande recreatieve knopen wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van enkele beeldbepalende trekker(s).

Ontwikkelingen aan de boulevard met betrekking tot topsportvoorzieningen voor paardensport vragen voornamelijk privacy voor optimale trainingscondities. Naast privacy vragen deze ontwikkelingen deels om publieke toegankelijkheid tijdens evenementen. Topruiters en –menners die zich vestigen aan de boulevard hechten ook waarde aan privacy en veiligheid. Daarnaast moeten ruimtelijke procedures om een ontwikkeling op eigen terrein door te voeren, zo eenvoudig mogelijk zijn. Evenementen binnen de paardensport hebben spin-off voor onder andere verblijfsrecreatie en horeca. Er is een gebrek aan verblijfsplekken voor grooms en professionals in de paardenbranche.

### **Dommellandroute**

Hoofdverbinding van het centrum met park Dommelland. Vanaf de Markt binnen enkele passen in het buitengebied, om via het Dommeldal park Dommelland binnen te treden.

### **'t Ommetje**

Vanuit de Natuurpoort de Malpie de natuur in met een nieuw ommetje tussen de bossen, vennen en heide richting Borkel en Schaft.

### **Heideroute**

Ga van de heide op de Malpie naar de heide in het Leenderbos via deze nieuwe oost-west verbinding en stop onderweg op één van de terrassen.

### **Het Hazenpad**

Een snelle maar mooie fietsverbinding tussen Borkel & Schaft en het centrum van Valkenswaard met een stop op Natuurpoort de Malpie

### **Struinpap**

Via een klein zandpad kan de natuurliefhebber het rustige deel van de Malpie ontdekken en via de EVZ naar het Leenderbos struinen.

### **Bourgondische route**

Route van Groene Entree de Achterste Brug naar de Achelse kluis waarbij er de buurtschappen in het zuiden doorkruist worden en in elk buurtschap gestopt kan worden voor een hapje of drankje.

### **Smokkelpad**

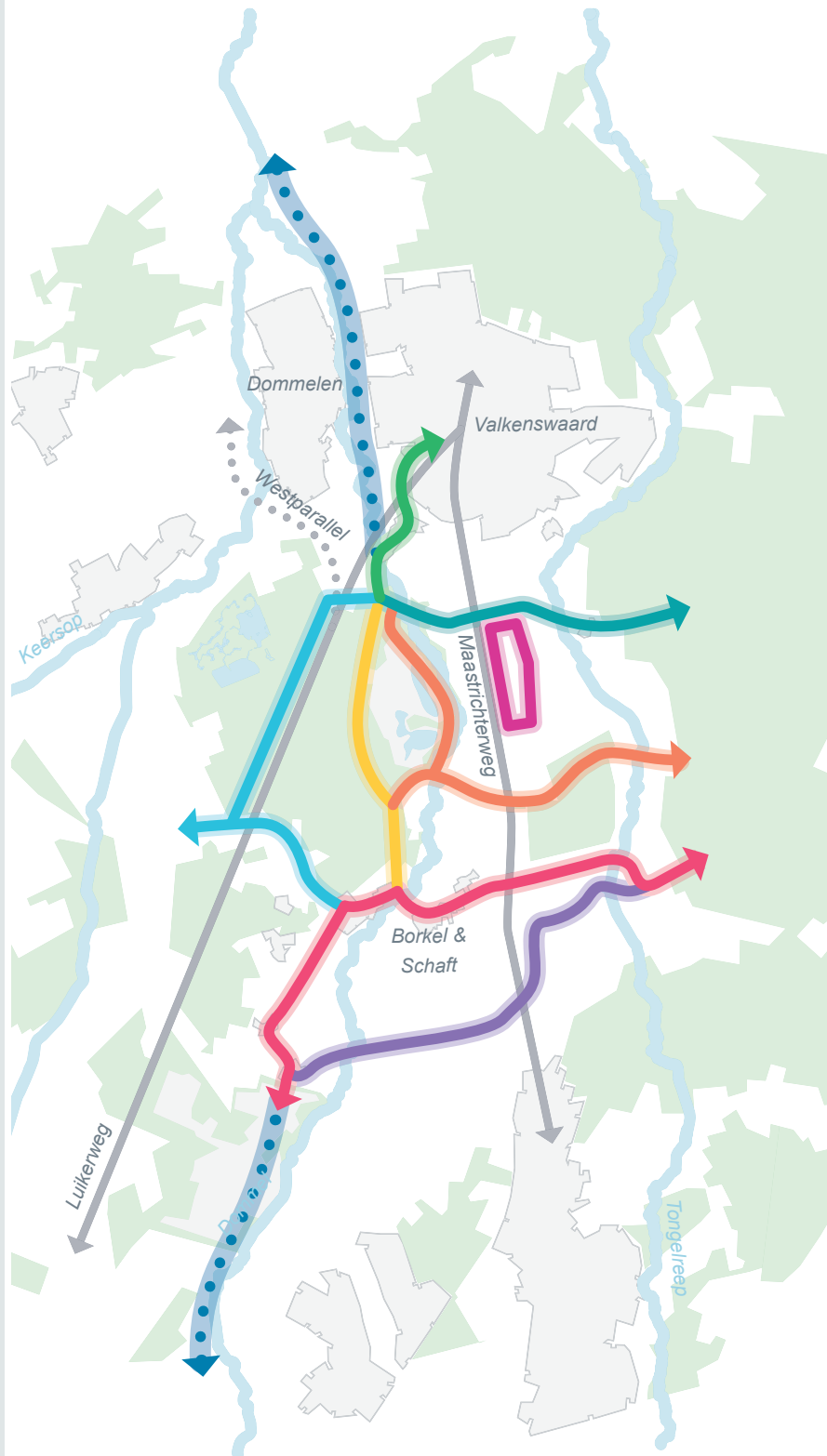
Loop over de grens tussen Nederland en België van de Achterste Brug naar de Achelse Kluis zonder dat je iemand tegenkomt, volledig in het groen.

### **Hoefpad**

Vanuit het hoefpad kan de ruiter een ronde maken langs de etalage aan de boulevard en de oude spoorbaan.

### **Dommelpad**

Sluit via het pad langs de Dommel aan op de routes in Dommelland.



#### **Thema 4: Recreatie**

De knopen uit thema 3 zijn onderdeel van het recreatieve netwerk in Dommelland. Een recreatieve route en een recreatieve functie komen samen bij een knoop. Het punt waar de bezoeker Dommelland binnenkomt, is bij de gebiedsentree. Het netwerk van Dommelland heeft één herkenbare gebiedsentree nabij de leisurezone met de afrit van de Westparallel. Het park kent vier poorten waar de bezoeker het openbaar vervoer of de auto achterlaat en op een recreatieve wijze het gebied verder gaat verkennen. Voorbij deze poorten voorziet het masterplan in een top recreatief netwerk voor wandelaars, fietsers en ruiters om het gebied in te trekken. Dit netwerk gaat uit van het huidige netwerk. Hierin bestaan al veel goede en mooie verbindingen. In dit netwerk wordt aangesloten op natuurgrenspark De Groote Heide. Op een aantal strategische locaties wordt het netwerk verbeterd. Het Valkenswaardse landschap is sterk georiënteerd in noord-zuid richting. Daarom worden oost-west verbindingen toegevoegd. Door op drie locaties de Dommel oversteekbaar te maken, kunnen recreanten eenvoudiger verschillende rondes maken en wordt de verbinding tussen natuurgebieden de Malpie, de Plateaux en de Leenderbos sterker. Deze verbindingen zijn daarmee uitermate geschikt om te combineren met ecologische verbindingzones, zoals de Heideroute en het Struinpad. Het verbeteren van het netwerk van (recreatieve) ruiterspaden staat op de gemeentelijke agenda en wordt overgenomen in dit Masterplan. Onlangs is een ruiter- en menroutenetwerk met bewegwijzering geopend. Het Hoefpad vult dit netwerk aan. De gehele route is zowel voor ruiters als menners toegankelijk. Op wegen waar hard gereden wordt, schrikken paarden van het verkeer. Door het gebied autoluw in te richten met een authentieke uitstraling, wordt het gehele gebied aantrekkelijk voor ruiters, ook buiten de ruiterspaden.

Naast het toevoegen van de ontbrekende verbindingen in het netwerk wordt ingezet op het verbeteren van het bestaande netwerk en het oplossen van bestaande knelpunten. Uitgangspunt hierbij is het concentreren van de bezoekers op een goed gefaciliteerd netwerk, maar daarmee tegelijkertijd ook zones creëren buiten dit netwerk waar het rustiger is en het accent sterker op thema's als natuur en ecologie ligt. Een voorbeeld hiervan is het fietspad over de Malpie. Deze ligt op het deel met de hoogste natuurwaarde van de Malpie waardoor het verbreden of verleggen van dit pad een complexe opgave is. Door dit pad te verplaatsen naar de westzijde van de heide verdwijnt de recreatieve activiteit grotendeels uit het meest kwetsbare gebied en wordt een aantrekkelijke route ('t Ommetje) gerealiseerd door een minder kwetsbaar deel van de natuur. Het huidige fietspad wordt afgewaardeerd naar een klein zandpad, waarover de wandelaar in alle rust in de natuur kan struinen. Vandaar de naam 'Struinpad'. Uit eerder onderzoek blijkt dat het verleggen van het fietspad buiten Natura-2000 gebied een positief effect heeft op de ecologische waarden in het gebied. Ook wordt er een goed toegankelijke verbinding gerealiseerd tussen het centrum van Valkenswaard en de natuurpoort de Malpie: de Dommellandroute. Ter hoogte van de Maastrichterweg moeten enkele ontbrekende schakels worden gerealiseerd om het fietsnetwerk richting Leende te vervolmaken. Het realiseren van meerdere ommetjes in het gebied maakt het uitnodigend om het gebied met de fiets te verkennen. Omdat het gebied op verschillende plekken autoluw wordt gemaakt, worden de bestaande routes in het gebied aantrekkelijker voor fietsers, zoals de Dorpsstraat in Borkel en Schaft als onderdeel van de Bourgondische route.

*< Themakaart recreatie. De belangrijkste routes van Dommelland met bijbehorend karakter.*





## **Thema 5: Verkeer**

Voor verkeer en infrastructuur is de relatie gelegd met de omgeving, het landschap en met milieu. Leisurevoorzieningen met een sterke publiek aantrekkende werking passen beter aan de rand van het gebied dan in het centrum. Gelet op de kwetsbaarheid van de (natuurlijke) omgeving is veel aandacht nodig voor de te verwachten effecten van verkeer en vervoer.

De Luikerweg (N69) en Maastrichterweg zijn de doorgaande (noord-zuid) routes in het zuidelijk deel van Valkenswaard. In de huidige situatie vormen deze structuren een barrière voor de oost-west georiënteerde recreatieve routes en het natuurnetwerk. Dommelland wordt een goed bereikbaar en autoluw gebied. Op deze manier staat het gebied in teken van leisure en natuurbeleving. Bereikbaarheid is geborgd door goede toegangswegen en een duidelijke gebiedsentree, autoluw door het vermijden van sluijverkeer en bundelen van doorgaand verkeer op de Luikerweg. De Luikerweg (N69) zal in de toekomst door de provincie worden opgewaardeerd conform de uitstraling van de nieuwe Westparallel. Op- en afritten aan de Luikerweg worden beperkt, zodat het tracé geschikt is voor doorgaand verkeer en om sluijverkeer vanuit aantakende wegen tegen te gaan.

De Maastrichterweg wordt afgewaardeerd en krijgt een lokaal karakter. De Maastrichterweg blijft in gebruik door verkeer vanuit Achel en Borkel en Schaft. Door de herinrichting van de Maastrichterweg wordt sluijverkeer vanuit Weert/Budel naar Eindhoven zoveel mogelijk richting de snelweg A2 geleid. De Bergeijksedijk krijgt een lokaal karakter en wordt afgewaardeerd zodat doorgaand verkeer via de N69 en/of N397 richting de A67 zal rijden. De Dorpsstraat in Borkel en Schaft is de voornaamste oost-west verbinding maar gaat meer ruimte bieden voor recreatief verkeer waarbij de auto te gast is.

Met het verkeersmodel is berekend dat op de wegen in het plangebied zich geen knelpunten voordoen voor de verkeersafwikkeling voor de geplande ontwikkelingen.

### **Gebiedsentree**

De nieuwe gebiedsentree, de toegang tot Dommelland, wordt gepland daar waar de Westparallel aansluit op de Luikerweg ten zuiden van Valkenswaard. Dit is centraal tussen de grootste publiekstrekkingen van Dommelland, de leisurezone, natuurpoort de Malpie en de Groene Entree de Achterste Brug. Deze poorten hebben een grote aantrekkingskracht op de bezoeker van Dommelland. Dit zijn de plekken waar de bezoeker naartoe komt, omdat hier de auto geparkeerd kan worden, er een directe toegang is tot de natuur en er verschillende recreatieve faciliteiten aanwezig zijn, zoals een bezoekerscentrum en toilet. De bezoekersstromen concentreren zich bij de drie poorten. Hier wordt de overstap van de auto of het openbaar vervoer op een recreatief vervoersmiddel gestimuleerd. Dommelland wordt een autoluw gebied waar recreanten voorrang krijgen.

*< Themakaart verkeer. Deze kaart is een afgeleide van de masterplankaart op pagina 29, waarbij alleen de verkeersprincipes zijn uitgelicht: doorgaand verkeer over N69 en een autoluw buitengebied.*

## **(H)OV**

Openbaar vervoer is onderdeel van de bereikbaarheid van Dommelland, vanwege het autoluwe karakter van het gebied. Een hoogwaardige openbaar vervoersvoorziening (HOV) stimuleert bezoekers de auto te laten staan. In Dommelland wordt gebruik gemaakt van de HOV die is voorzien op het tracé Eindhoven – Aalst – Valkenswaard. Deze verbinding is hoogfrequent en biedt een betrouwbare verbinding tussen Valkenswaard en station Eindhoven en tussengelegen haltes. Zo ligt er op dit traject in Eindhoven de P+R Gennep Parken met een HOV halte. In Valkenswaard is een hub (openbaar vervoersknooppunt) voorzien in het centrum van Valkenswaard waar de openbaarvervoersverbindingen vanuit de verschillende dorpen in de regio ten zuiden van Eindhoven samenkomen alsmede de OV-verbinding richting Neerpelt en Hasselt (B) die daar aansluit op de treinstations. Indien nodig zal goed voor- en natransport tussen de diverse knopen in Dommelland en de HOV hub verzorgd worden.

## **Fietsstructuur**

Om bezoekers aan Dommelland te stimuleren niet met de auto het gebied in te trekken wordt er een fietsplan gerealiseerd zodat het mogelijk wordt om op verschillende locaties de fiets te huren en weer elders te retourneren. Het fietsplan is een goede kans voor samenwerking tussen Natuurgrenspark De Grootte Heide en Dommelland. Tussen de verschillende locaties is een goed fietsnetwerk van groot belang. De locaties worden zo gepositioneerd dat bezoekers kunnen wisselen van vervoersstromen. Belangrijke locaties in het gebied zijn de hub in het centrum, de parkeerterreinen bij de gebiedsentree en de natuurpoorten bij de Achterste Brug en de Achelse Kluis. Op termijn kunnen ook andere locaties in het grotere Natuurgrenspark de Grootte Heide aangeschakeld worden. Daarnaast kan een koppeling gemaakt worden met Brainport en Eindhoven.

## 2.2 Hotspots park Dommelland

In voorgaande paragraaf is het masterplan thematisch toegelicht. Een viertal essentiële 'hotspots' worden in deze paragraaf in detail nader toegelicht en gevisualiseerd:

### Hotspot 1: Leisurezone

Bosrijk cluster voor intensieve leisure.

### Hotspot 2: Boulevard en paardenzone

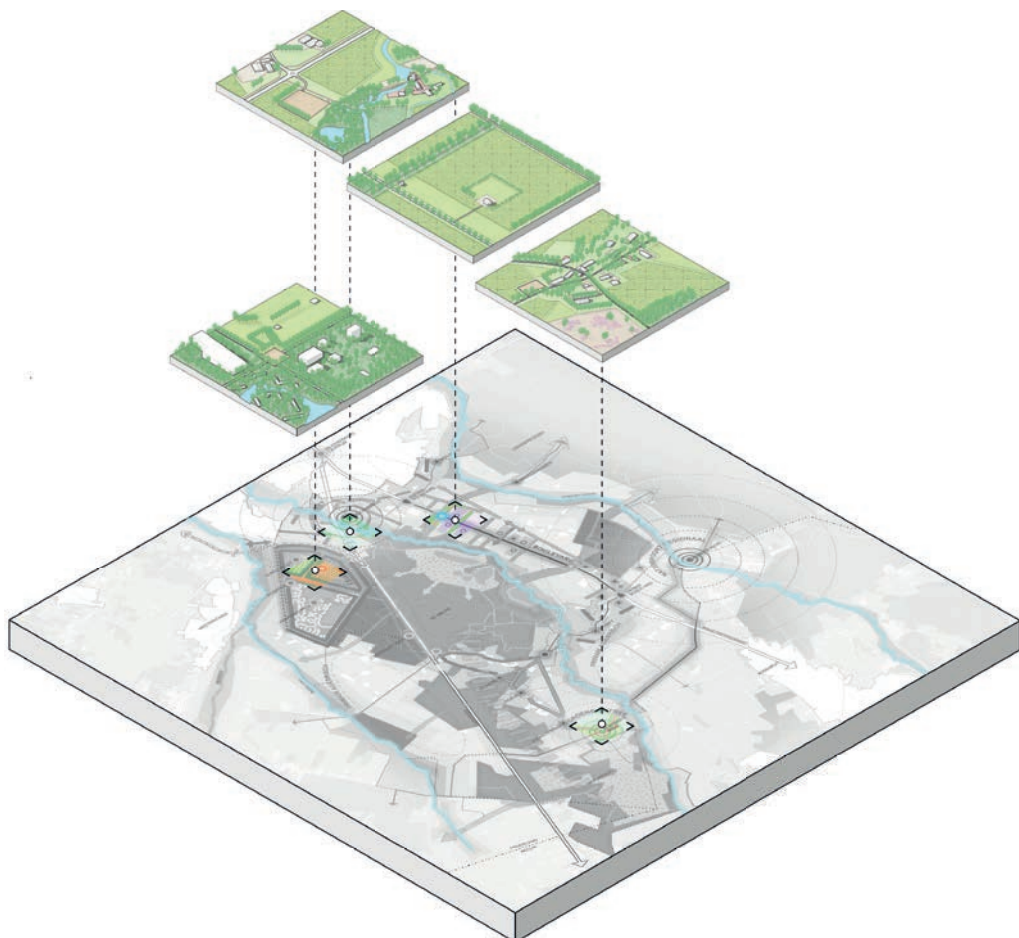
Boulevard voor ontmoeting op het snijvlak van recreatie en paardensport

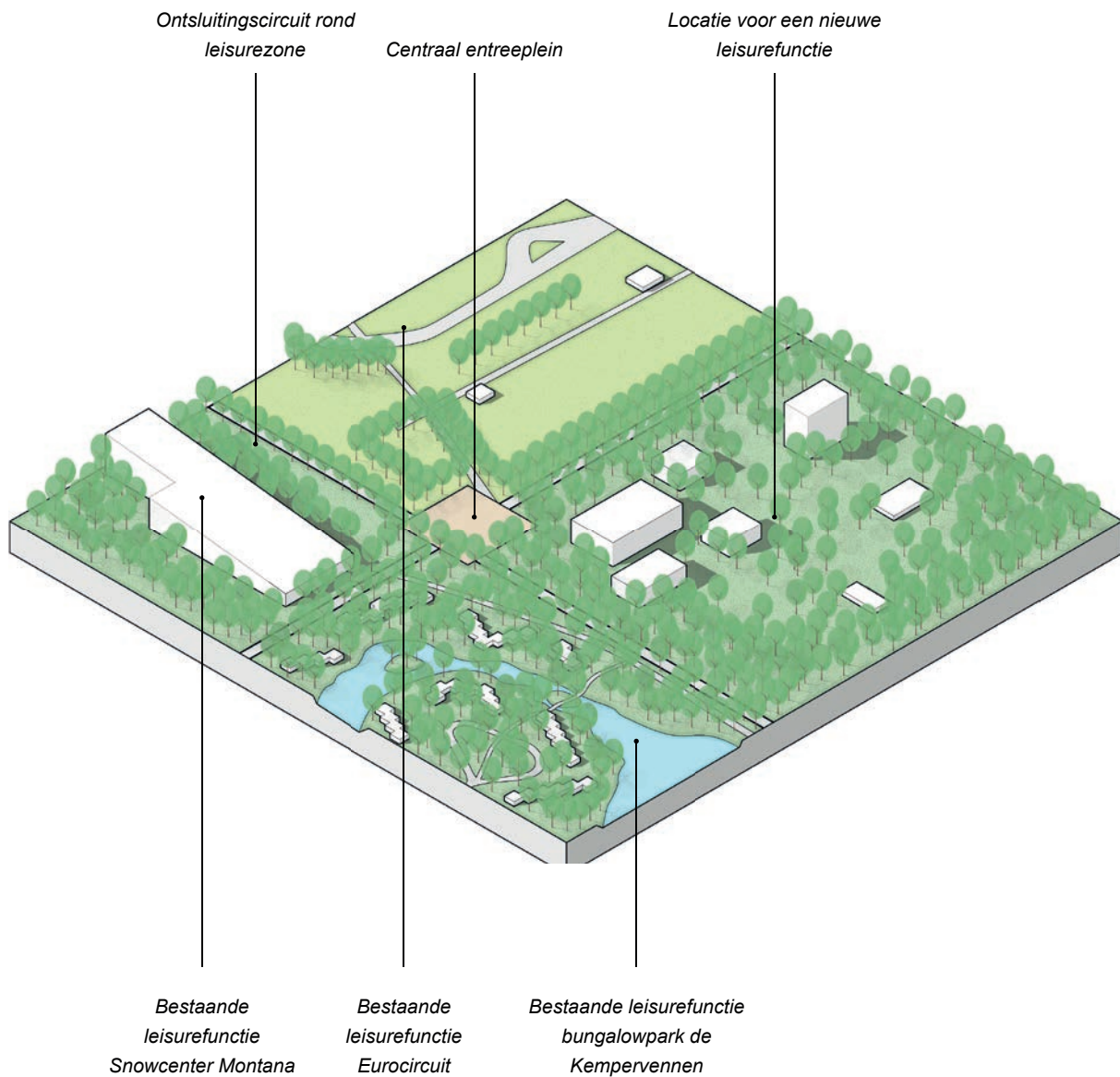
### Hotspot 3: Natuurpoort de Malpie

Poort naar de Malpie met goede bereikbaarheid en top recreatieve faciliteiten

### Hotspot 4: Groene entree de Achterste Brug

Twee poorten als sluitstuk van en regionale natuurpoort de Achelse Kluis Dommelland





*Overzicht inrichting leisure zone - de nieuwe leisurefuncties ingepast tussen de bestaande functies in een bosrijke omgeving. Het plein is een centrale ontmoetingsplaats waaraan de entrees van een aantal functies zijn gelegen.*

### 2.2.1 Leisurezone

De leisurezone is gelegen op de grens van de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk. Het gebied kent reeds leisure functies, zoals bungalowpark de Kempervennen, Snowcentre Montana en het Eurocircuit. Met de komst van nieuwe leisure functies kan voortgebouwd worden op dit bestaande cluster. Het doel is nieuwe attractieve functies toe te voegen in het gebied zodat er een gevarieerd aanbod ontstaat voor dag- en verblijfsbezoekers.

Door nieuwe leisure ontwikkelingen te starten nabij de Victoriedijk ontstaat een compact leisure cluster. Op de volgende pagina's is de ligging van dit compacte leisure cluster weergegeven in principetekeningen.

#### **Bosrijk**

Een deel van het bos maakt plaats voor de nieuwe leisurefunctie. De leisurezone wordt ingepast in een groene setting om zo aan te sluiten bij de bestaande landschapskarakteristiek waarbij de leisurefuncties verder van de weg in het bos liggen. Een leisurefunctie met een bosrijk en groen karakter past goed op deze locatie. Het is echter aan de initiatiefnemer wat de daadwerkelijke invulling van de leisurefunctie wordt. Bij de zuidelijke entree nabij de Westparallel wordt een eyecatcher geplaatst. Deze kondigt voor de bezoekers en de voorbijgangers de leisurezone aan. De eyecatcher is een grote uitkijktoren van waaruit de leisurezone, maar ook een deel van het omringende landschap en natuur bekeken kan worden.

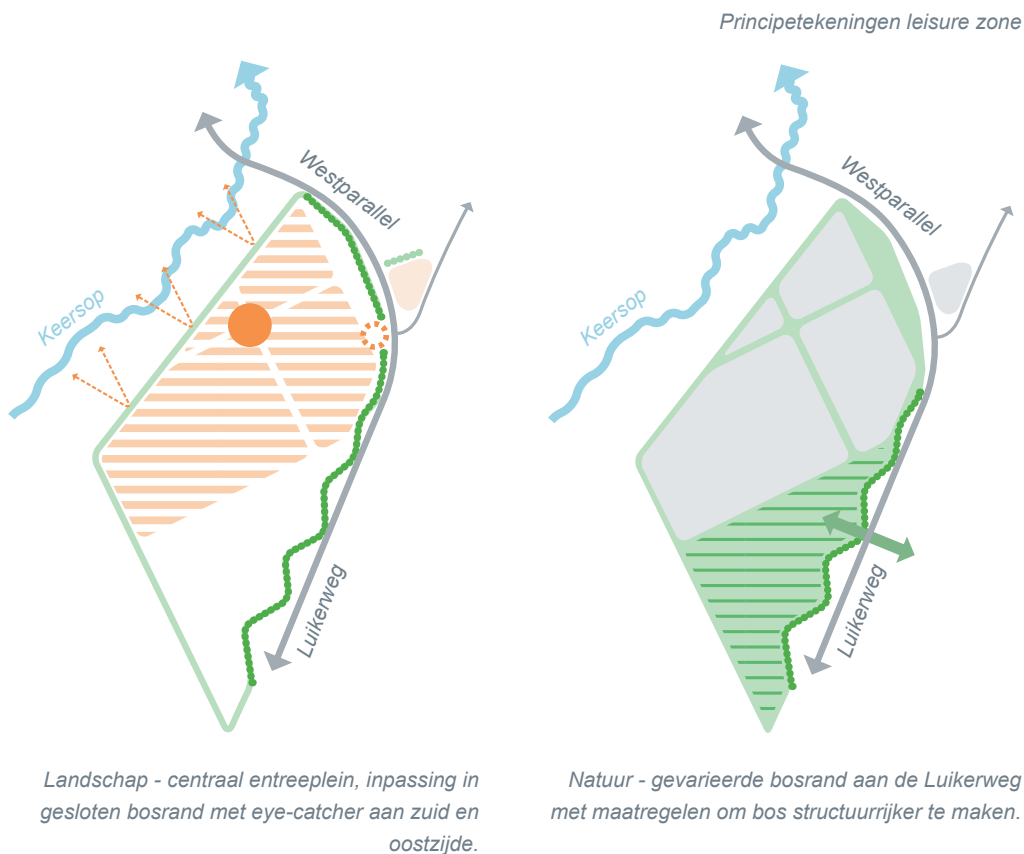
Het gebied is in de huidige situatie grotendeels bos en het is belangrijk dat de sfeer van het bos ook behouden blijft, inclusief het streven naar behoud van monumentale, waardevolle beeldbepalende bomen. In het zuiden en oosten wordt het cluster ingepast in een robuuste, grotendeels bestaande, bosrand. Deze bosrijke omzoming is tevens van belang om het gebied af te bakenen van de drukke infrastructuur en eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken. In het noorden, bij de overgang naar het beekdal van de Keersop, is de rand transparanter zodat het open beekdal goed zichtbaar is.

## Landschap & Natuur

Voor een betere landschapsbeleving vanaf de Luikerweg en tevens voor een ecologische meerwaarde wordt de bosrand nabij de Luikerweg gevarieerder gemaakt. Deze Luikerweg is een ecologische barrière. Ten zuiden van de leisurezone kan daarom een faunapassage gerealiseerd worden om het bos rond de leisurezone te verbinden met de Malpie. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een faunatunnel onder de weg door.

## Entreeplein

Om de synergie tussen de verschillende functies te bevorderen, wordt één centraal entreeplein gerealiseerd. De entrees naar bestaande en nieuwe functies worden zoveel mogelijk aan dit entreeplein gesitueerd. De eenduidige uitstraling van dit entreeplein zorgt voor herkenbaarheid voor de bezoeker. Het plein is een openbare ruimte en vrij toegankelijk. Het is de laatste stap voordat bezoekers een attractie binnengaan. Het plein krijgt daarom ook een korte verblijfsfunctie. Bezoekers kunnen kort wachten op het plein, sfeer proeven van de leisurezone en elkaar ontmoeten. De attractie begint voorbij het entreeplein.



## Bereikbaarheid

De toekomstige Westparallel waarborgt de bereikbaarheid van de leisurezone. Verkeer vanuit het noorden hoeft namelijk niet langer door de kernen van Aalst en Valkenswaard te rijden. Voor de interne ontsluiting van de leisurezone is een duidelijke ontsluiting met de Westparallel voorzien. Elke leisure voorziening, bestaand en nieuw, krijgt een directe inrit vanaf de ontsluitingsroute. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein, met uitzondering van het evenementenparkeren voor het Eurocircuit, hiervoor zijn een drietal tijdelijke parkeervelden voorzien aan de rand van de leisurezone. Het is een ambitie van de gemeente om op termijn over te stappen op duurzamere vormen van vervoer en de leisurezone in de toekomst autovrij te maken. Wanneer het lukt deze ambitie te realiseren kunnen de parkeerplaatsen bij de verschillende leisure functies voor andere doeleinden ontwikkeld worden.

Naast een eigen inrit voor autoverkeer krijgt elke entree of groep entrees van de leisure functies een eigen halte voor het openbaar vervoer. Vanuit de eerder genoemde hub in het centrum van Valkenswaard loopt een HOV verbinding naar Dommelland. Het is belangrijk dat bezoekers dicht bij de entree uit kunnen stappen. Logische locaties hiervoor zijn het entreeplein en nabij de entree naar de Kempervennen. De bus rijdt hiervoor een ronde over het ontsluitingscircuit.

## Twee fasen

De nieuwe leisure ontwikkelingen kunnen op termijn uitgroeien richting de Luikerweg/ Westparallel en eventueel kunnen op termijn bepaalde functies tussen de Luikerweg en Westparallel gesitueerd worden, zoals hieronder in de principetekening 'Recreatie' is weergegeven. Het type functie wat geschikt is als aanvulling in de leisurezone is uiteengezet in het hoofdstuk Marktverkenning.



*Verkeer - één ontsluitingsroute voor autoverkeer bereikbaar vanuit de westparallel. Elke functie heeft eigen parkeergelegenheid.*



*Recreatie - ontwikkeling leisurezone in twee fasen start nabij de Victoriedijk.*

## Verbonden

De leisurezone kent vooral functies voor dagbezoekers. Toch is het belangrijk dit gebied te betrekken bij het bredere recreatieve netwerk in Valkenswaard. Denk hierbij aan de bezoekers die verblijven op bungalowpark de Kempervennen en een dagje gaan fietsen in de omgeving. Hiervoor is een goede fiets/wanderverbinding voorzien. Deze route verbindt de leisurezone met de Natuurpoort de Malpie en in zuidelijke richting met het buitengebied rond Borkel en Schaft. Deze verbinding loopt mee in het profiel van de Luikerweg, vanuit het oogpunt van sociale veiligheid. Deze route wordt namelijk ook gebruikt door woon-werkfietsers vanuit onder meer Borkel en Schaft. Een zichtrelatie met de Luikerweg is daarom belangrijk, maar wel ingebed in een transparante groene setting.

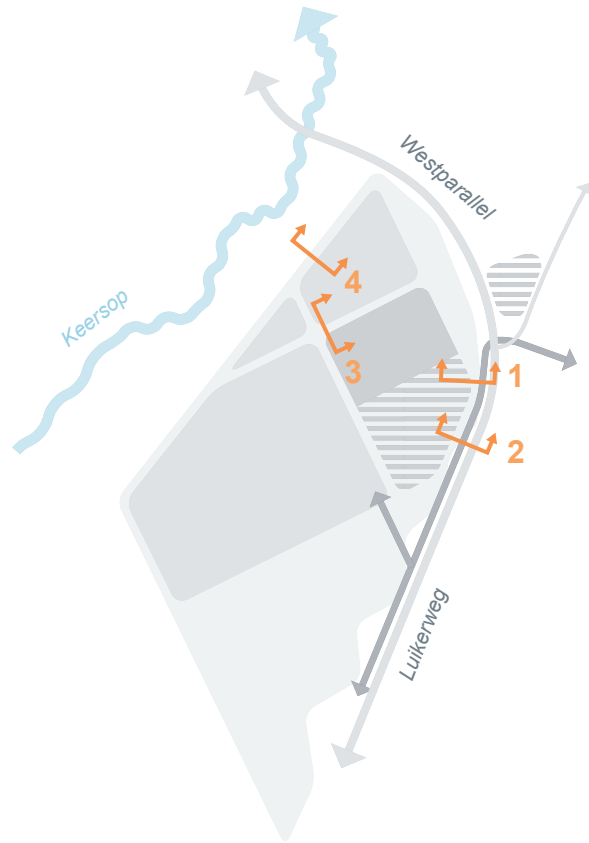
## Beeldkwaliteit

Het masterplan is geen blauwdruk voor de uitvoering van de leisurezone. De exacte invulling van de leisurezone is bijvoorbeeld afhankelijk van het type initiatief. Samengevat zijn de belangrijkste richtlijnen voor beeldkwaliteit:

- Uitkijktoren als eyecatcher/gebiedsentree voor leisure cluster nabij de zuidelijke entree vanuit de Westparallel.
- Gesloten bosrand aan zuid- en oostzijde van de leisurezone richting de Westparallel/Luikerweg.
- Transparante overgang aan noordzijde van de leisurezone richting het beekdal van de Keersop.
- Landschappelijk/natuurlijk ogende afscheiding.
- Centraal entreeplein:
  - » Nieuwe functies georiënteerd op entreeplein.
  - » Eenduidige uitstraling in 'toegangspoorten' bestaande en nieuwe functies.
- Leisure functies ingepast in bos. Bestaande bomen blijven waar mogelijk behouden.
- Vrij liggend fietspad in profiel Luikerweg:
  - » Transparante groene zone tussen Luikerweg en fietspad (o.m. voor sociale veiligheid).
  - » Gesloten bosrand tussen fietspad en leisure cluster.

De afbeeldingen op de volgende pagina's geven de beoogde beeldkwaliteit weer in doorsnede en sfeerimpressie. De beelden zijn een suggestie en het eindbeeld is afhankelijk van de invulling van de initiatiefnemer.



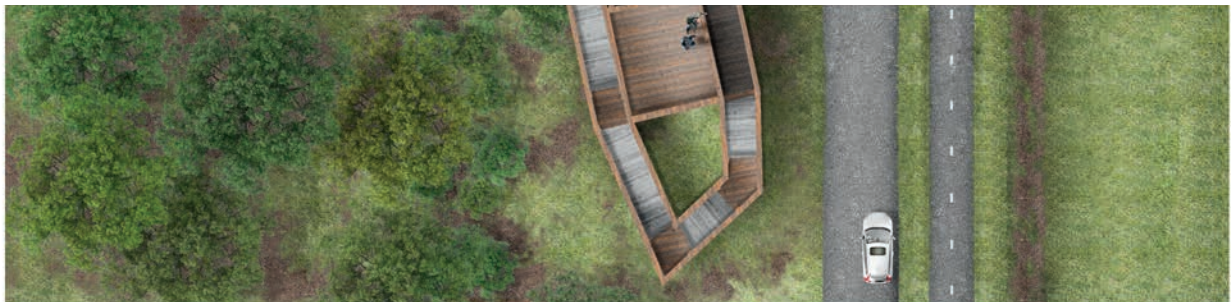


*Locaties van de verschillende doorsnedes (doorsnedes staan op de volgende pagina)*



*Nieuwe leisure functie ingepast in het bestaande bos*

*Uitkijktoren als landmark    Ontsluitingsroute*



*Doorsnede nr. 1 landmark in de bosrand nabij entree vanaf de westparallel*



*Nieuwe leisure functie ingepast in het bestaande bos*

*Ontsluitingsroute    Recreatieve route    Luikerweg*



*Doorsnede nr. 2 Zichtrelatie tussen noord-zuid recreatieve route en de Luikerweg met gesloten overgang naar leisurezone*



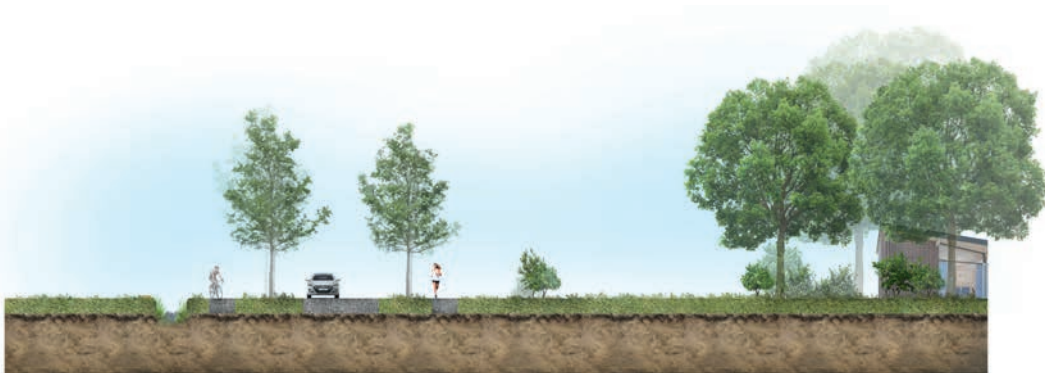
*Aanduiding entree  
leisurefunctie*

*Gezamenlijk entreeplein*

*Aanduiding entree  
leisurefunctie*



*Doorsnede nr. 3 gezamenlijk entreeplein voor bestaande en  
nieuwe leisure functies*

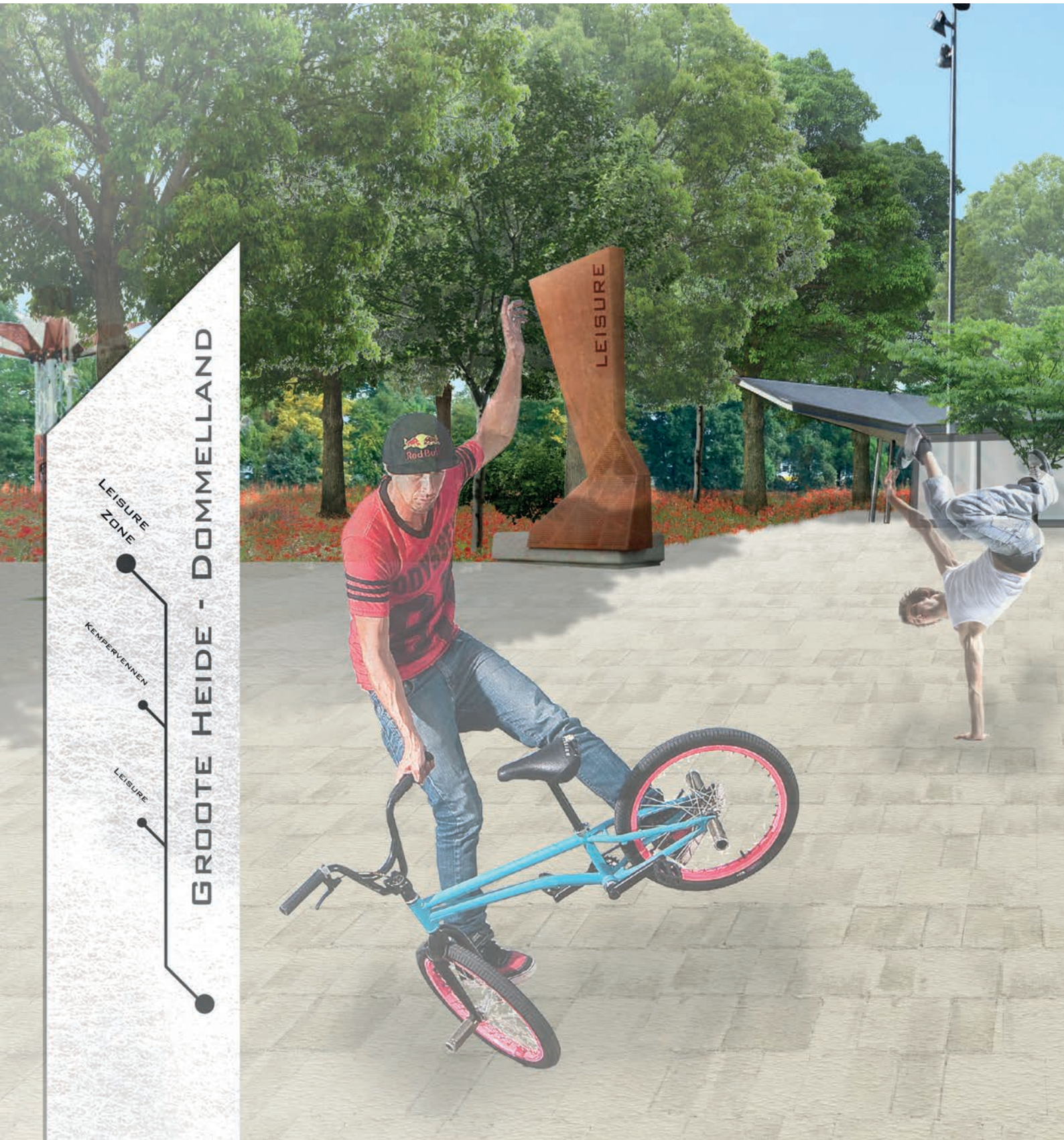


*Monseigneur Smetsstraat /  
ontsluitingsroute*

*Leisure functie ingepast in het  
bestaande bos*



*Doorsnede nr. 4 transparante overgang vanuit het  
leisurezone richting het beekdal van de Keersop*



GROOTE HEIDE - DOMMELLAND

LEISURE  
ZONE

KEMPERVENNEN

LEISURE



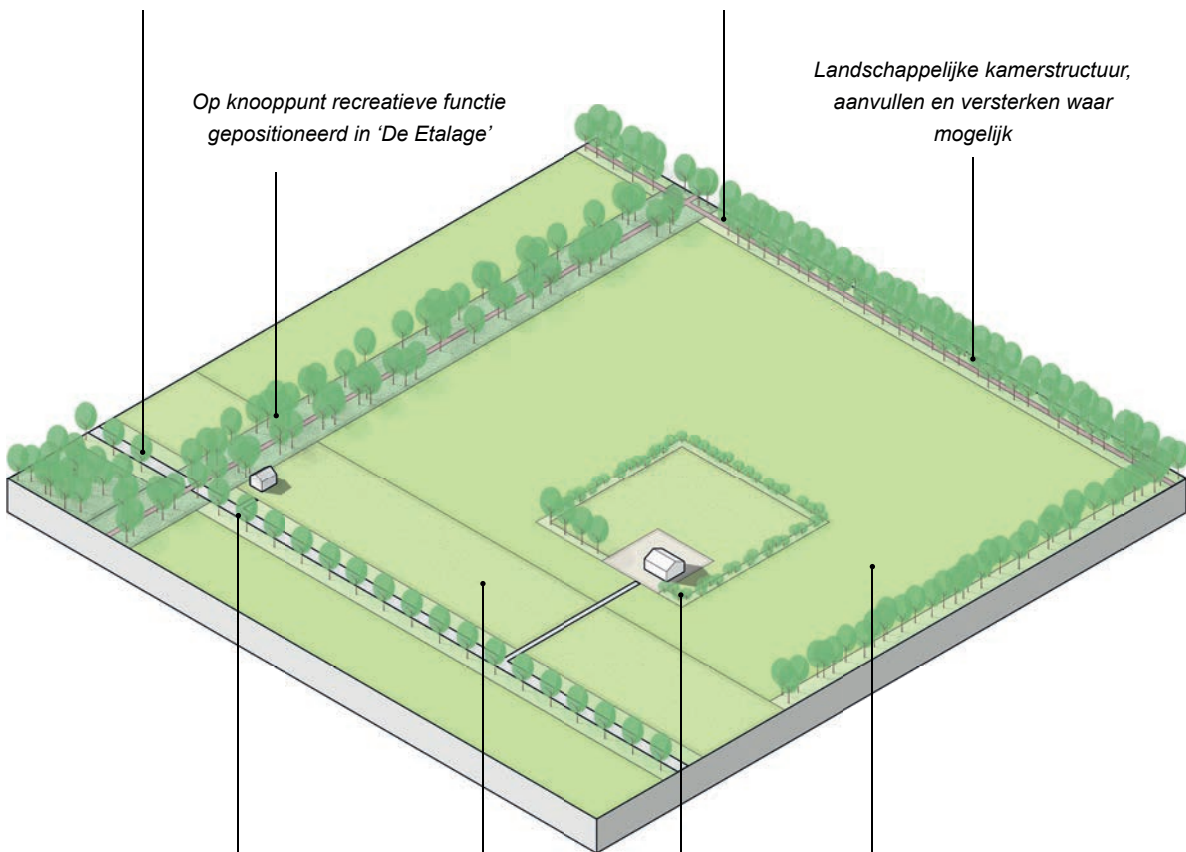
*Impressie van het gezamenlijke entreeplein voor bestaande en nieuwe leisure functies*

*Gecombineerde recreatieve/  
ecologische oost-west verbindingen*

*'Hoefpad' over oude spoorbaan*

*Op knooppunt recreatieve functie  
gepositioneerd in 'De Etalage'*

*Landschappelijke kamerstructuur,  
aanvullen en versterken waar  
mogelijk*



*Maastrichterweg omvormen tot  
boulevard*

*'De Etalage' met paarden  
(-gerelateerde) functies zoals  
paardenbakken of weides*

*Doorzichten in landschapskamer  
behouden*

*Kamer-in-kamer omzoomd door  
groen i.v.m. privacy. Vrijliggend van  
'De Etalage'*

*Overzicht inrichting boulevard - naast de boulevard ligt 'De Etalage' met zicht op paarden(sport)activiteiten,  
de landschapskamer omzoomd door groen met daarin een privé kamer en er zijn een aantal knopen  
gelegen in de etalage.*

## 2.2.2 Paardenzone en Boulevard

De Maastrichterweg is momenteel een doorgaande route van Achel naar Valkenswaard. Verkeer rijdt hier op hoge snelheid door het gebied. Hiermee vormt de Maastrichterweg een barriere voor de natuur. Onderdeel van het masterplan is om de Maastrichterweg te ontwikkelen tot boulevard en de hiervoor benodigde acties te ondernemen. De noord-zuid georiënteerde as doorkruist op Valkenswaard's grondgebied drie landschapstypen en er is een brede diversiteit van functies aan gekoppeld. Er worden twee nieuwe recreatieve en ecologische oost-west verbindingen gerealiseerd over de Maastrichterweg. Hiermee wordt de Maastrichterweg de recreatieve stapsteen tussen de Malpie en het Leenderbos. Tevens zal de Maastrichterweg heringericht worden. Het resultaat is een boulevard waar van alles te zien en te beleven is zoals top paardensport, recreatieve paardensport en enkele recreatieve voorzieningen. Een boulevard waar mensen graag naartoe gaan, elkaar ontmoeten en een tussenstop maken.

### Paardenzone

Bedrijven en ontwikkelingen met een paarden(-gerelateerde) functie versterken elkaar wanneer deze zich in elkaars nabijheid bevinden. Om een maximale samenwerking en synergie te bereiken, moeten zoveel mogelijk van deze bedrijven aan de boulevard worden gepositioneerd. Dit levert een meerwaarde op voor zowel de paardenfunctie als de boulevard. Denk hierbij aan functies zoals een hoefsmid, veterinaire kliniek, opvang voor gepensioneerde paarden en quarantaine dicht bij elkaar in de paardenzone. Ambitie is hier het opheffen van bestaande veehouderijen en leegstaande stallen. Ook wordt gestreefd naar het nemen van verduurzamingsmaatregelen in de paardenzone als geheel. Onder meer initiatieven uit de marktverkenning moeten een plek gaan vinden in de paardenzone. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande topsportcluster. De paardenzone is echter ruimer dan enkel aan de boulevard. Ook hierbuiten blijft het mogelijk paarden(-gerelateerde) functies te ontwikkelen.

### Boulevard

De boulevard wordt een duidelijk herkenbare ruimtelijke eenheid in het Valkenswaardse landschap. De entrees naar de boulevard zijn hierbij bepalend. Het is de bezoekers direct duidelijk op welk punt de boulevard begint, maar ook op welk punt ze de boulevard verlaten. De entrees worden gesitueerd op de overgangen in landschapstypen. In het noorden is dit bij de kruising van de Hoeve met de Maastrichterweg waar het oude ontginningslandschap overgaat in het jonge ontginningslandschap met de kamerstructuur. De zuidelijke entree ligt bij de kruising van de Abdijweg met de Maastrichterweg. Hier gaat de kamerstructuur van het jonge ontginningslandschap over in een meer open landschap tussen de Abdijweg en de Belgische grens.

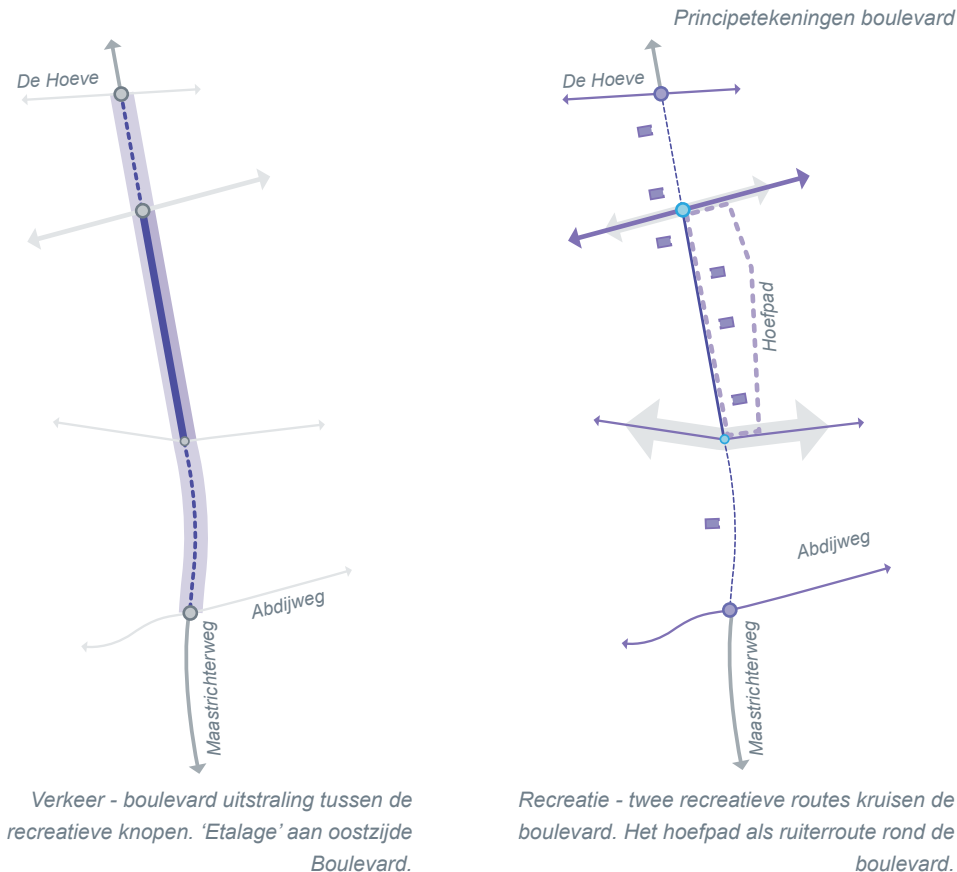
De boulevard wordt primair ingericht voor de recreanten en ruiters. De weg wordt afgewaardeerd naar een 60 km/uur weg. De nu nog standaard asfaltweg krijgt een nieuw profiel dat beter aansluit bij de boulevard uitstraling. Hierin zijn twee verschillende profielen te herkennen. De twee delen tussen de entrees en de recreatieve oost-west verbindingen zijn de 'aanloopstraten' van de boulevard. Deze twee delen hebben hetzelfde profiel en hier waan

je je als bezoeker al bijna op de boulevard. Het deel tussen de twee recreatieve oost-west verbindingen is het centrum van de boulevard. Dit deel krijgt een afwijkend profiel.

In de 'aanloopstraten' van de boulevard wordt de boulevard uitstraling vooral gevonden in het toevoegen van hagen. Wanneer er voldoende ruimte in het profiel is aan beide zijden van de weg. Dit geeft de boulevard een rijkere en verzorgde uitstraling en deze oplossing past tevens in het landschap. Het centrale deel krijgt een afwijkend profiel. Hier ligt de aandacht vol op de boulevard en de landschapskamers met 'etalage'. Aan de oostzijde van de Maastrichterweg geniet het de voorkeur om een open zicht te hebben op het achterliggende landschap. Om dit open zicht te verkrijgen kan het noodzakelijk zijn enkele bomen te verwijderen. Bij voorkeur verwijderen wij recent geplaatste en zeer jonge bomen en behouden we de oude. Daar waar omwille van noodzaak oudere bomen zouden moeten verdwijnen, zetten we in de eerste plaats in op verplaatsing binnen het gebied Dommelland.

### De etalage

Aan de oostzijde van het centrale deel van de boulevard wordt de 'etalage' vormgegeven. In deze strook naast de Maastrichterweg worden 'zichtfuncties' met paarden gesitueerd zoals rijbakken en paardenweides om zo de uitstraling van de boulevard te benadrukken. De etalage wordt omringd door eenduidig hekwerk van hout. De landschapskamers met een paarden(-gerelateerde) functie krijgen een etalage. De landschapskamers die bijvoorbeeld een agrarische functie behouden, krijgen geen etalage. Hier loopt het (sier)hekwerk aan de boulevardzijde wel door om een eenduidig beeld te creëren. De etalage is een belangrijke structuurdrager van de boulevard.



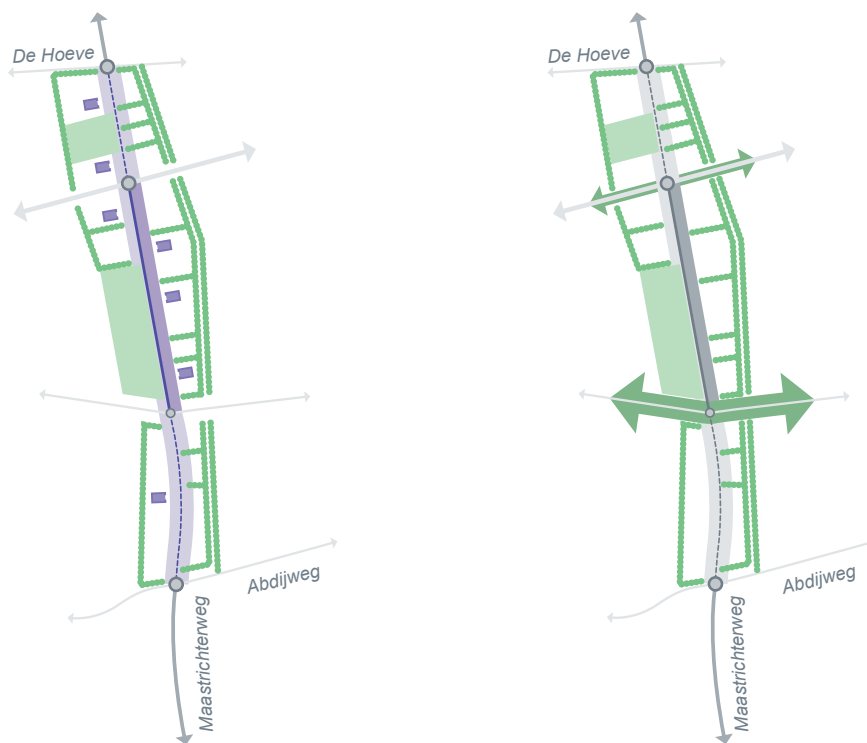


## Het Hoefpad

Om de belangrijke paardenfunctie van de boulevard te benadrukken, wordt voorgesteld een 'Hoefpad' op te nemen in het profiel van de boulevard. Dit ruiterspad loopt mee in het profiel en geeft voor de ruiters zicht op de etalage. Op verschillende plekken, zoals bij de recreatieve oost-west verbindingen worden doorsteken naar het oosten gemaakt. Hiermee takt het Hoefpad aan op de Kluizerdijk en de oude spoorbaan. Ruiters kunnen daarmee ook een ronde over het Hoefpad maken. In de onderstaande principetekening 'recreatie' is met een paarse stippellijn aangegeven waar het Hoefpad ligt.

## Kamer in kamer

De functies aan de boulevard worden georiënteerd richting de Maastrichterweg. Bij voorkeur worden bestaande bebouwingsconcentraties omgevormd. De nieuwe functies worden ingepast in de structuur van landschapskamers. Via bijvoorbeeld de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap moet ernaar gestreefd worden dat met de ontwikkelingen aan de boulevard ook deze kamerstructuur versterkt wordt. De bebouwing en het erf worden georiënteerd richting de boulevard, maar liggen nog achter de etalage. Het erf komt te liggen in een 'privé kamer' die omzoomd wordt door groen. Deze privé-kamer, of kamer-in-kamer, ligt vrij van de etalage en de grotere landschapskamer. Het is van belang dat de doorzichten in de landschapskamer behouden blijven zodat de bezoekers de schaal van het landschap blijven ervaren. De kamer-in-kamer mag privé ingericht worden, mits het front van de bebouwing zichtbaar blijft vanaf de boulevard. De bebouwing geeft de boulevard namelijk een statige uitstraling. Op deze manier is de vereiste privacy voor nieuwe en bestaande functies geborgd.



*Landschap - versterken landschappelijke kamerstructuur met rode ontwikkelingen in 'kamer-in-kamer'.*

*Natuur - twee ecologische verbindingzones gecombineerd met recreatieve routes.*

## **Knopen**

Op twee plekken (knooppunten) kruisen nieuwe recreatieve en ecologische oost-west verbindingen de boulevard. De twee knopen hebben elk hun eigen accent. De meest noordelijke knoop is onderdeel van de Heideroute, waarbij het accent ligt op recreatie. De zuidelijke knoop is onderdeel van de Struinroute en heeft het accent op ecologie. De noordelijke knoop (de Heideroute) wordt voorzien van een breed en verhard fietspad. Dit fietspad sluit aan op de bestaande en op te waarderen structuren in de Malpie en de Leenderbos. Op de kruising met de boulevard ligt de prioriteit bij de recreant. De recreant moet hier een soepele en veilige overstek kunnen maken. De recreatieve verbinding wordt gecombineerd met een ecologische verbinding. De Malpie en de Leenderbos bestaan hoofdzakelijk uit bossen en heide. Om voor de doelsoorten die in deze twee gebieden voorkomen te kunnen dienen als ecologische verbinding is het noodzakelijk dat deze verbinding ook een groot component bos en heide bevat. Op de kruising van de boulevard en de recreatief-ecologische verbinding ontstaat een interessante plek voor een recreatieve knoop die zowel een relatie met het recreatieve netwerk heeft als met de boulevard. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een horecavoorziening of een klein evenemententerrein. Deze functie moet een plek krijgen nabij de kruising en mag in de etalage van de boulevard gesitueerd worden.

In de zuidelijke verbinding (de Struinroute) ligt het accent op ecologie. Deze moet specifiek ingericht worden voor de doelsoorten die tussen de Malpie en de Leenderbos migreren. Hierbij moet gedacht worden aan een zone breder dan 100 meter. Deze zone kan deels gebruik maken van de bestaande groene zones zoals de landgoederen en het bos op de Opperheide. De Maastrichterweg mag geen barrière zijn in deze verbinding. Een mogelijkheid is om met een verlaging onder de weg door te gaan. De recreatieve verbinding is hierin ondergeschikt en bij voorkeur is dit een onverhard struinpad. De openbare landgoederen vervullen een belangrijke recreatieve functie aan de boulevard. Landgoederen fungeren als knoop van waaruit de natuur in de Malpie bereikt kan worden.

## **Parkeren**

Aan de boulevard zal parkeren vooral op eigen terrein plaatsvinden. Hier worden geen centrale parkeerfaciliteiten gecreëerd.

## **Beeldkwaliteit**

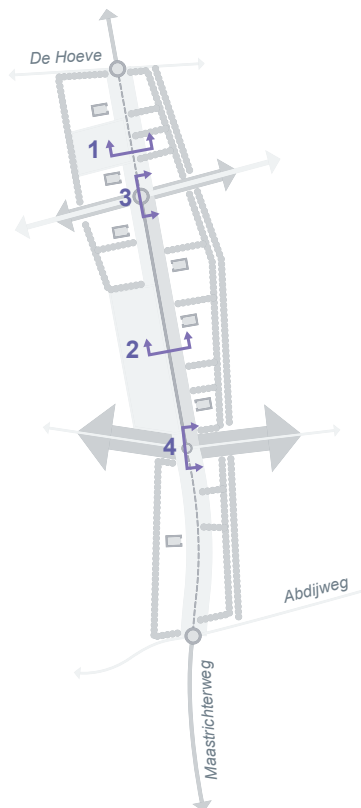
Het masterplan is geen blauwdruk voor de uitvoering van de boulevard. De exacte invulling van de boulevard is bijvoorbeeld afhankelijk van het type initiatief. Samengevat zijn de belangrijkste richtlijnen voor beeldkwaliteit:

- Eenduidige en herkenbare entrees bij begin boulevard.
- Afwijkend materiaalgebruik op de boulevard ten behoeve van boulevard uitstraling.
- Twee typen wegprofielen:
  - » Tussen entree en recreatieve knoop beschouwen als aanloopstraat, accent met bijvoorbeeld haag aan zijkant weg.

- » Tussen beide recreatieve knopen, verbijzondering van profiel met bijvoorbeeld haag in het midden van de weg.
- Hoefpad in profiel boulevard, sloot/greppel verplaatsen naar tussen rijweg en Hoefpad.
- 'Etalage' aan oostzijde boulevard:
  - » Eenduidig landschappelijk hekwerk langs volledige boulevard.
  - » Bij paarden(-gerelateerde) functie de etalage uitbouwen naar zone met paarden(-gerelateerde) zichtfuncties zoals paardenbak of paardenweide.
  - » In de twee 'aanloopstraten' naar het centrale deel van de boulevard geen etalage vormgeven, maar vergelijkbare ruimte als open ruimte reserveren.
- Bij ontwikkelingen aan de boulevard inzetten op landschapscompensatie ter herstel en versterking van landschappelijke kamerstructuur.
- Bebouwing vormgeven in kamer-in-kamer principe:
  - » Vrij gepositioneerd van de 'etalage'.
  - » Gevel van bebouwing zichtbaar vanaf Boulevard.
  - » Centraal in landschapskamer. Aan beide zijden doorzichten behouden om schaal van het landschap te blijven ervaren.
- Verlichting dient dusdanig vormgegeven te worden dat lichtverstoring voor de natuurwaarden ter plaatse voorkomen wordt.

Omzoomd door gebiedseigen landschapselementen, bijvoorbeeld houtsingel.

De afbeeldingen op de volgende pagina's geven de beoogde beeldkwaliteit weer in doorsnede en sfeerimpressie. De beelden zijn een suggestie en het eindbeeld is afhankelijk van de invulling van de initiatiefnemer.



*Locaties van de verschillende doorsnedes (doorsnedes staan op de volgende pagina)*



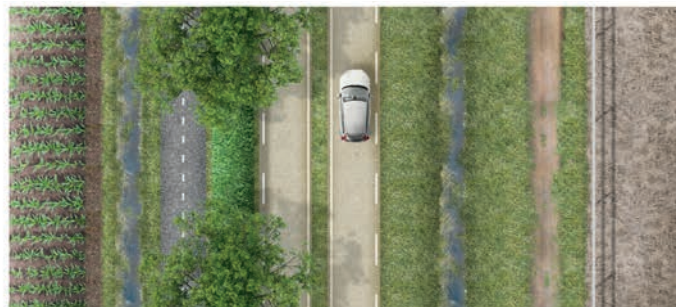
Fietspad    Aanloopstraat    Sloot op huidige locatie



*Doorsnede nr. 1 'aanloopstraat' met dubbele haag richting de boulevard.*



Fietspad    Boulevard    Sloot op nieuwe locatie    Hoefpad    'De Etalage'



*Doorsnede nr. 2 het centrale deel van de boulevard. Hoefpad in profiel, brede berm als scheiding rijstroken en afwijkende materialisering.*



*Ecologische oost-west verbinding*

*Recreatieve oost-west verbinding*

*Recreatieve voorziening in 'De Etalage'*



*Doorsnede nr. 3 gecombineerde recreatieve/ecologische oost-west verbinding. Bij noordelijke knoop een nieuwe recreatieve voorziening geïntegreerd in 'De Etalage'*

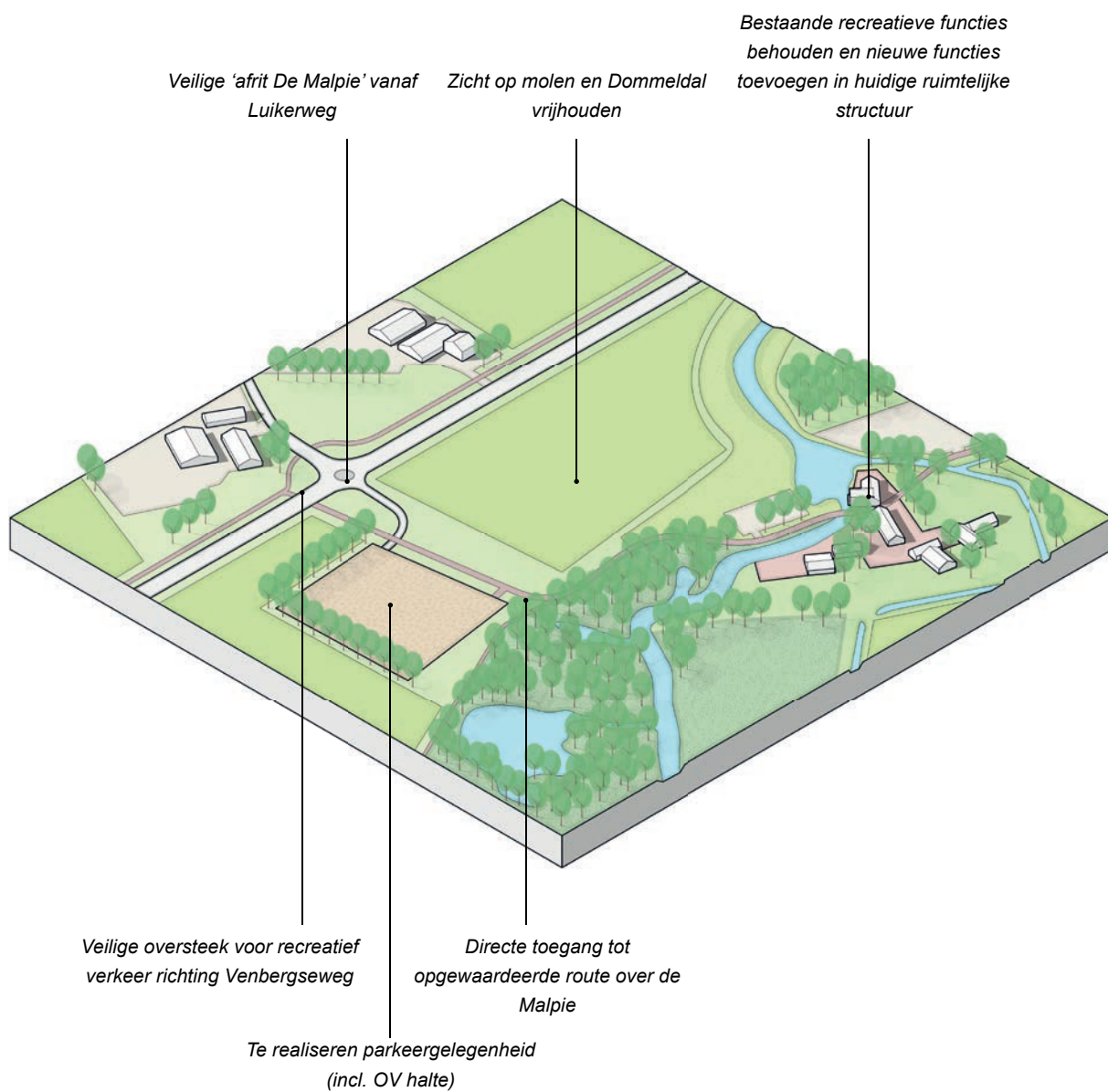


*Brede faunapassage*

*Recreatieve oost-west verbinding*



*Doorsnede nr. 4 gecombineerde recreatieve/ecologische oost-west verbinding. Bij zuidelijke knoop een accent op ecologie. Brede faunapassage onder de Maastrichterweg door.*



Overzicht inrichting natuurpoort - natuurpoort de Malpie met parkeergelegenheid, OV halte en goede bereikbaarheid van de functies aan de Molenstraat en de prachtige natuur van de Malpie.

### 2.2.3 Natuurpoort De Malpie

Centraal onderdeel van het masterplan zijn de poorten. Deze poorten liggen centraal in het recreatieve netwerk. Vanaf de poorten stappen bezoekers over van bijvoorbeeld de auto, of het openbaar vervoer op een recreatief vervoersmiddel zoals de fiets of te voet. Deze poorten worden goed bereikbaar, voorzien van voldoende parkeergelegenheid en krijgen goede recreatieve faciliteiten. De Molenstraat is in de bestaande situatie al een natuurpoort naar natuurgebied de Malpie. De Molenstraat was tot kort geleden een drukke weg vanwege recreatief- en sluijverkeer. Recent is de Molenstraat tussen de Luikerweg en de Malpie daarom afgesloten voor doorgaand autoverkeer, waardoor de Molenstraat autoluw is geworden. De bestaande functies tussen de Hoeve en de Zuidelijke Randweg zijn nog wel bereikbaar voor auto's.

#### **Bereikbaarheid**

Met de komst van de Westparallel wordt de Natuurpoort de Malpie in de toekomst eenvoudiger te bereiken voor bezoekers van buiten Valkenswaard. De poort krijgt een eigen afrit vanaf de Luikerweg. Een goede locatie hiervoor is de bestaande kruising Luikerweg-Venbergseweg-Molenstraat. Dit verkeerspunt wordt opgewaardeerd zodat een goede recreatieve oversteek richting Dommelen gemaakt kan worden en een afrit richting de poort. Gevaarlijke situaties die zich op dit moment op deze kruising voordoen, worden daarmee voorkomen.

#### **Parkeren**

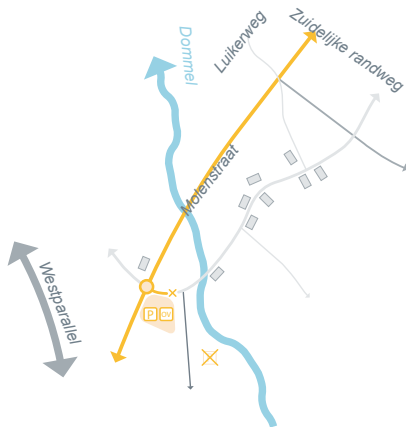
Dicht bij deze afrit komt voldoende parkeergelegenheid. Een geschikte locatie hiervoor is het gebied ten zuiden van de Molenstraat. Dit gebied ligt dicht bij de toegang tot de Malpie en op loopafstand van de recreatieve voorzieningen aan de Molenstraat. Deze parkeerplaats wordt gecombineerd met een halte voor het openbaar vervoer. De bus kan hierbij een ronde maken over de parkeerplaats. De halte komt hiermee dicht bij de poort en bezoekers hoeven de Luikerweg niet over te steken. Met deze halte wordt de verbinding gezocht met de OV hub in het centrum.

Door het gebied ten zuiden van de Molenstraat te reserveren voor parkeren blijft het zicht vanaf de Luikerweg op het Dommeldal en de Venbergse Watermolen behouden. De bestaande parkeerplaats ligt in het gebied met Natura 2000 aanduiding. Het realiseren van de nieuwe parkeerplaats wordt gecombineerd met het verwijderen van de bestaande parkeerplaats even verderop in de Malpie. Door deze te verwijderen kunnen hier de natuurwaarden opgewaardeerd worden. De nieuw voorziene parkeerplaats ligt buiten de natuuraanduidingen Natura 2000 en Natuurnetwerk Brabant. Bestaande (en nieuwe) ontwikkelingen ter hoogte van Natuurpoort de Malpie behouden de eigen parkeervoorzieningen. De bereikbaarheid van deze functies wordt gewaarborgd door de Molenstraat tot de Hoeve open te houden voor verkeer.

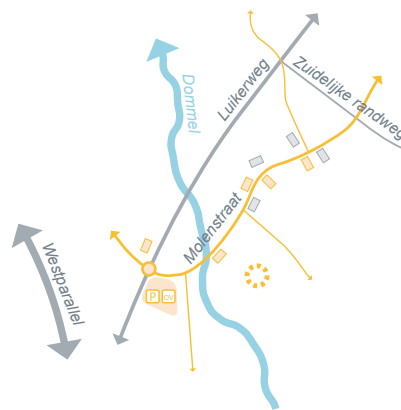
## Organisch uitbreiden

De Molenstraat heeft al veel kwaliteit waarop voortgebouwd kan worden. Functies zoals de Theetuin, 't Boothuys en het Rijtuigmuseum dragen bij aan het functioneren en de aantrekkingskracht van de poort. Bestaande functies kunnen verder uitgebouwd worden en aangevuld met nieuwe functies in de bestaande ruimtelijke structuur, denk hierbij aan een natuurspeeltuin, een educatief centrum, of een kleinschalig museum. Het gebied heeft een pittoresk karakter met een grote afwisseling aan vrijstaande bebouwing, landschapselementen en doorzichten naar het achterliggende landschap. Een toevoeging aan deze ruimtelijke structuur en de aantrekkingskracht van de poort is het zichtbaar maken van de Schans van Weert. Dit element is niet meer zichtbaar in het landschap. Dit element kan opnieuw zichtbaar gemaakt worden in fysieke vorm of digitaal met technieken zoals augmented reality. De gemeente Valkenswaard start op korte termijn een project om de molenbiotop en het omringende landschap in kaart te brengen. De uitkomsten hiervan kunnen gebruikt worden om de cultuurhistorie en het landschap te versterken.

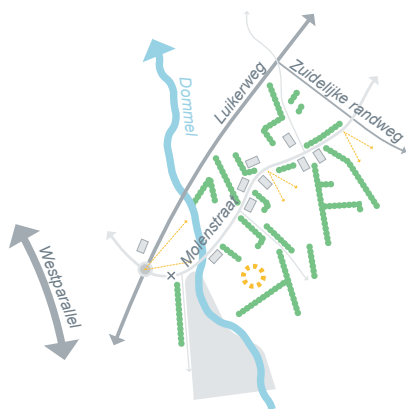
Principetekeningen natuurpoort de Malpie



Verkeer - goede afrit vanaf de Luikerweg met voldoende parkeergelegenheid. Bestaande parkeerplaats op de Malpie wordt opgeheven.



Recreatie - opgewaardeerd recreatief netwerk met uitbreiding van recreatieve functies aan de Molenstraat.



Landschap - behoud van bestaande ruimtelijke structuur met vrijstaande bebouwing, landschapselementen en doorzichten.



## **Beeldkwaliteit**

Het masterplan is geen blauwdruk voor de uitvoering van natuurpoort de Malpie. De exacte invulling van de natuurpoort de Malpie is bijvoorbeeld afhankelijk van het type initiatief.

Samengevat zijn de belangrijkste richtlijnen voor beeldkwaliteit:

- Parkeerplaats met gebiedseigen en natuurlijke uitstraling, bijvoorbeeld halfverharding.
- Ingepast met gebiedseigen landschapselementen zoals houtsingel, bomenrij, kruidenrijk grasland.
- Parkeerplaats passend bij schaal van het gebied, niet overdimensioneren (circa 100 – max. 150 parkeerplaatsen).
- Zicht op het Dommeldal en de Venbergse Watermolen vrij houden voor recreatief verkeer over de Molenstraat.
- Organische groei bestaande/nieuwe recreatieve functies inpassen in de bestaande ruimtelijke structuur, een afwisseling van vrijstaande bebouwing, landschapselementen en doorzichten.

De afbeeldingen op de volgende pagina's geven de beoogde beeldkwaliteit weer in doorsnede en sfeerimpressie. De beelden zijn een suggestie en het eindbeeld is afhankelijk van de invulling van de initiatiefnemer.



Locatie van de doorsnede



Richting afrit  
Luikerweg

Parkeervoorziening

Recreatieve route  
richting De Malpie



Doorsnede parkeervoorziening bij natuurpoort, ingepast tussen de entree naar de Malpie en de Luikerweg





**Vertrek bussen**

Bus	Richting	Halte Vertrek
103	VALKENSWAARD CENTRUM	14:20
104	BORKEL & SCHAEF	14:40
105	VALKENSWAARD - CENTRUM	14:40
102	ACHTERSTE BRUG	14:50

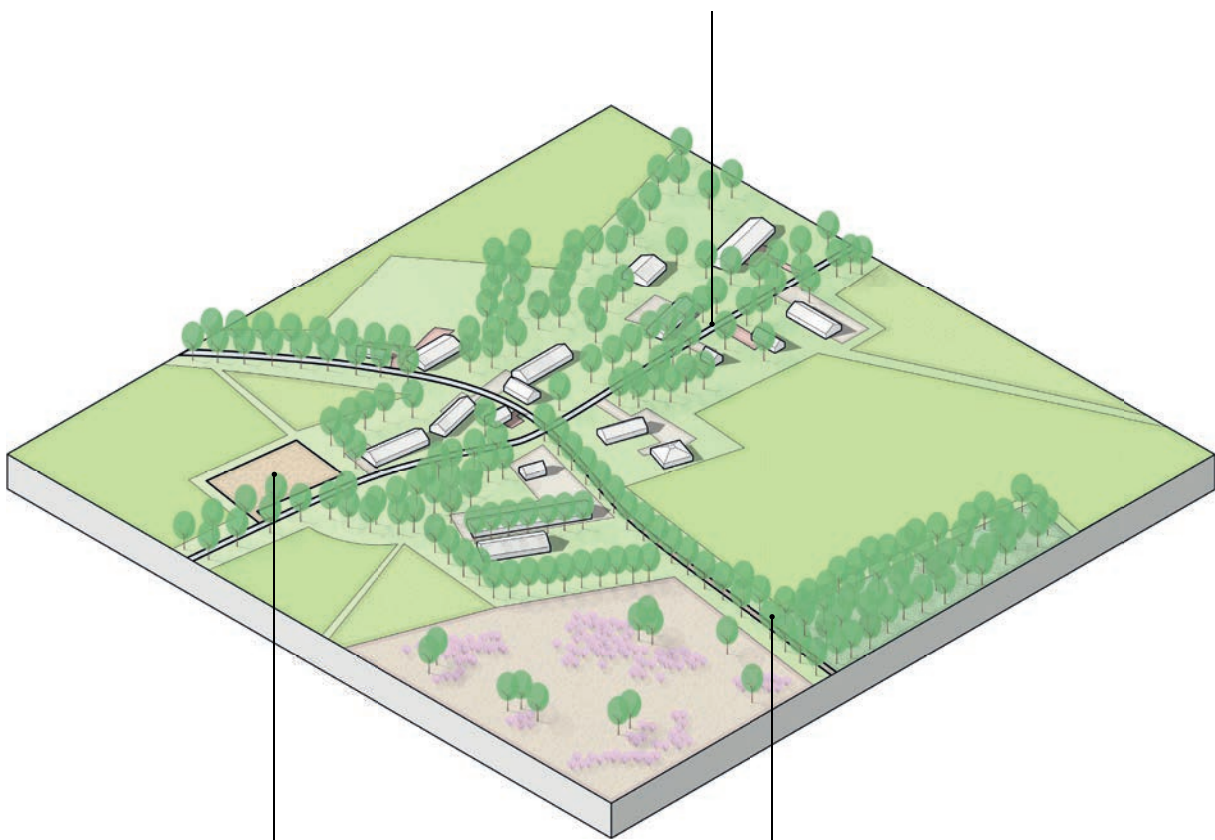
**ICE CREAM**

1 BOL	1 euro
2 BOLLEN	2 euro
3 BOLLEN	3 euro



*Impressie nabij de nieuwe parkeervoorziening en entree van de Malpie*

*Bestaande recreatieve functies  
behouden en nieuwe functies  
toevoegen in huidige ruimtelijke  
structuur*



*Te realiseren parkeergelegenheid*

*Directe toegang tot  
opgevaardeerde route over de  
Plateaux*

*Overzicht inrichting Groene Entree De Achterste Brug - de Groene Entree met parkeergelegenheid en goede bereikbaarheid (met de fiets of te voet) van de buurtschappen en de natuur van de Plateaux.*

## **2.2.4 Groene entree Achterste Brug en Regionale Natuurpoort Achelse Kluis**

De Achterste Brug ligt op een strategische locatie ten opzichte van de andere poorten in het gebied: Natuurpoort de Malpie, de regionale Natuurpoort de Achelse Kluis en het natuurland de Wulp in Neerpelt. De Achterste Brug ligt centraal tussen deze drie poorten en kan bijdragen aan het beter recreatief ontsluiten van het buitengebied ten zuiden van Borkel en Schaft en natuurgebied de Plateaux.

### **Bereikbaarheid en parkeren**

Om het buitengebied te optimaliseren voor de recreant, wordt het gebied autoluw ingericht. Voor de Achterste Brug wordt de toegang van auto's en fietsers daarvoor gescheiden. De bestaande weg vanaf de Achterste Brug richting de Luikerweg wordt opgewaardeerd en krijgt een veilige afslag vanaf de Luikerweg. Nabij de Achterste brug wordt een knip in de weg gelegd zodat het doorgaande autoverkeer niet door de Achterste Brug en verder richting het buitengebied kan rijden. Vlak voor deze knip wordt een nieuwe extensieve parkeerplaats voorgesteld. Deze parkeerplaats krijgt net als de Natuurpoort de Malpie een transferium functie. Hier stappen de bezoekers over van de auto op een recreatieve vorm van vervoer. Vanuit de parkeerplaats ligt het buurtschap de Achterste Brug en de toegang tot natuurgebied de Plateaux op korte loopafstand.

### **Beschermd dorpsgezicht**

Er zijn (op beperkte schaal) al een aantal recreatieve functies in het buurtschap de Achterste Brug aanwezig. Deze bestaande en eventuele nieuwe functies kunnen uitgebouwd worden binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Deze ruimtelijke structuur wordt gekenmerkt door de afwisseling van vrijstaande bebouwing, landschapselementen en doorzichten.

Een deel van de buurtschap Achterste Brug is beschermd dorpsgezicht. Door ontwikkelingen in het beschermd dorpsgezicht op te nemen, ontstaat er een belangrijke impuls in het netwerk. Passend binnen dit netwerk is een bed and breakfast of een bourgondische horecagelegenheid. Deze functies waarborgen een ruimtelijke kwaliteit voor het beschermd dorpsgezicht. Andersom zorgt het beschermde dorpsgezicht voor een bijzonder karakter van de gevestigde en nieuw te vestigen functies.

## Recreatief netwerk

Het gebied rond de Achterste Brug en de noordelijk gelegen buurtschappen (zoals Voorste Brug en de Kapel) wordt intensiever betrokken bij het recreatieve netwerk. Ook aan de westelijke zijde van de Luikerweg heeft de gemeente Bergeijk de ambitie in te zetten op een versterking van de recreatie. Om het gebied nabij de Achterste Brug nog aantrekkelijker te maken voor recreanten en tevens een ecologische noord-zuid verbinding tussen de Malpie en de Plateaux te realiseren, wordt ingezet op versterking van het kleinschalig landschap rond de buurtschappen ten noorden van de Achterste Brug. Gedacht kan worden aan het toevoegen van landschapselementen of bijvoorbeeld extensiever beheer van de percelen of randen daarvan.

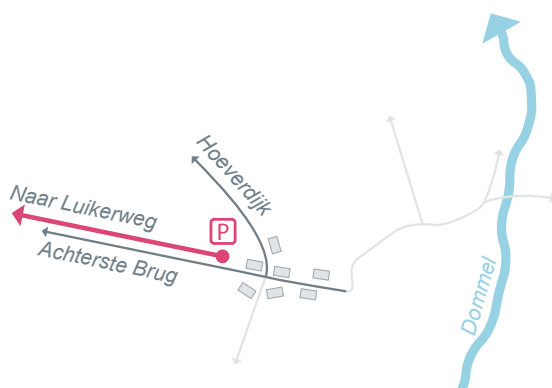
## Landschapsversterking

Landschapselementen die toegevoegd kunnen worden zijn bomenrijen, houtsingels, hagen en kleine bosjes. Deze landschapsversterking wordt gecombineerd met de agrarische functie in het gebied. De maatregelen kunnen genomen worden in het kader van de provinciale regeling landschappelijke inpassing, en/of de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze regelingen zijn gebaseerd op het op een juiste wijze landschappelijk inpassen/compenseren van nieuwe functies, zoals nieuwe recreatieve functies in de buurtschappen. Het is afhankelijk van de initiatieven die zich in de buurtschappen ontwikkelen, welke landschappelijke maatregelen genomen kunnen worden en waar deze gesitueerd worden. Gestuurd moet worden op passende maatregelen die bijdragen aan de verbinding van de Plateaux en de Malpie. Hierbij kan aangehaakt worden op de bestaande plannen van de gemeente voor onder meer de vernatting van het gebied.

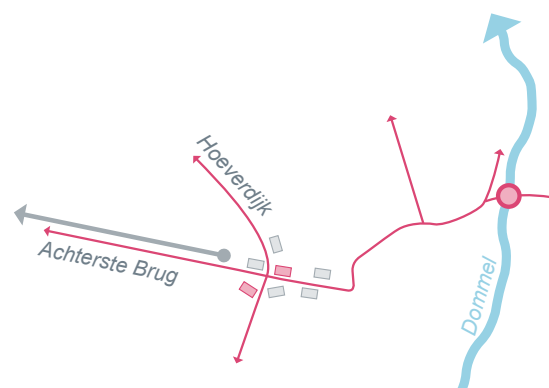
## Achelse Kluis

Vanuit de Groene Entree wordt een recreatieve verbinding voorzien naar Natuurpoort de Achelse Kluis: het Smokkelpad. Het Smokkelpad volgt deels de bestaande Doodendraad route

*Principetekeningen groene entree*



*Verkeer - nieuwe afrit vanaf de Luikerweg met voldoende parkeergelegenheid nabij de groene entree. Doorgaand verkeer mijden.*



*Recreatie - opgevaardeerd recreatief netwerk met uitbreiding van recreatieve functies in het buurtschap.*



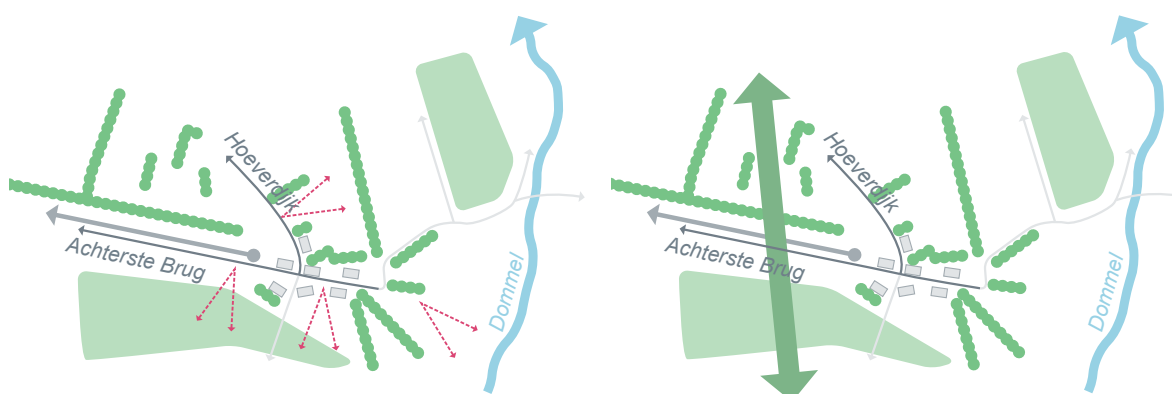
en sluit daarop aan. De Achelse Kluis is het centrum van de Grootte Heide en daarom in de visie 'Natuurlijk Avonturen Landschap' aangewezen als Regionale Natuurpoort. Volgens de visie zou dit met het realiseren van een iconisch project een 'place to be' moeten worden om de regio ook echt mee op de kaart te zetten. Dit is binnen het natuurgrenspark een essentieel project, dat als vliegwiel voor de regio moet gaan fungeren en hier toegevoegde waarde moet creëren. Een voorbeeld van een pilotproject wat in deze visie genoemd wordt is het realiseren van de recreatieve route van het Van Abbemuseum in Eindhoven naar de Achelse Kluis. De Achelse Kluis ligt buiten de Valkenswaardse gemeentegrens, hier zal de bestaande parkeer capaciteit behouden blijven ten behoeve van de natuurpoort en de abdij. Eventueel zullen in de toekomst nieuwe functies toegevoegd worden om de plek daadwerkelijk verder uit te bouwen tot een regionale natuurpoort.

### Beeldkwaliteit

Het masterplan is geen blauwdruk voor de uitvoering van de Groene entree de Achterste Brug. De exacte invulling is bijvoorbeeld afhankelijk van het type initiatief. Samengevat zijn de belangrijkste richtlijnen voor beeldkwaliteit:

- Parkeerplaats met gebiedseigen en natuurlijke uitstraling, bijvoorbeeld halfverharding, omzoomd met landschapselementen als hagen, houtsingels of bomenrijen.
- Ingepast met gebiedseigen landschapselementen zoals houtsingel, bomenrij, kruidenrijk grasland.
- Parkeerplaats passend bij schaal van het gebied, niet overdimensioneren (circa 50 – max. 100 parkeerplaatsen).
- Organische groei bestaande/nieuwe recreatieve functies inpassen in de bestaande ruimtelijke structuur, een afwisseling van vrijstaande bebouwing, landschapselementen en doorzichten.

Hierbij geldt net als bij het onderdeel natuur dat oost-westverbindingen toegevoegd en/of hersteld worden (denk aan oude lint Borkel en Schaft). Dit past ook bij de historische verbindingen die meer oost-west dan noord-zuid georiënteerd waren.



*Landschap - behoud van bestaande ruimtelijke structuur met vrijstaande bebouwing, landschapselementen en doorzichten.*

*Natuur - met kleinschalige landschapsversterking inzetten op versterken ecologische noord-zuid verbinding*



Locatie van de doorsnede



Parkeervoorziening

Achterste Brug



Doorsnede parkeervoorziening bij groene entree, ingepast nabij de entree naar de Plateaux





GROOTE HEIDE - DOMMELLAND

ACHTERSTE BRUG

BORREL

MALPIE



*Impressie van groene entree bij de Achterste Brug*



De Woeste Hoeve

6

**SCHROBBELER**  
Proud to share!  
**Streekbier**  
Local Beer - Brewery designed  
Passie voor Pils  
Limited edition  
All Eastern  
Dutch  
Orchestra of  
Angels  
New Lagered Pils



## 3. | Marktverkenning en economie

*De achtergrondinformatie bij dit hoofdstuk is gegeven in het bijlagenboek op pagina 113*

### 3.1 Marktverkenning Leisure

Mensen ontlenen hun identiteit en status steeds meer aan hun vrijetijdsgedrag. Ze zoeken naar verrassing, avontuur, spektakel en 'unieke' belevenissen, maar ook naar persoonlijk welbevinden, ontmoeting, zelfontplooiing en lichamelijke gezondheid. De scheidslijn tussen vermaak en cultuur wordt steeds vager. Het aantal festivals en evenementen is de afgelopen jaren enorm gegroeid. Afstanden worden minder relevant, de auto is en blijft (voorlopig) het favoriete vervoermiddel. In de leisuresector is al jaren sprake van schaalvergroting, professionalisering en productverbreding. In veel branches neemt de concurrentie sterk toe en de markt wordt transparanter, door onder andere gebruik van internet. Deze marktverkenning is mede tot stand gekomen na gesprekken met lokale leisure ondernemers en experts. De achtergrondstudies en onderzoeken behorende bij de marktverkenning zijn opgenomen in het bijlagenboek.

#### 3.1.1 Visie leisure in Dommelland

Dommelland ligt binnen Natuurgrenspark De Groote Heide, een gebied met zo'n 6.000 hectare natuur. Er wonen ca. 695.000 mensen op een afstand van 30 minuten rijden met de auto van Dommelland, waarvan de meeste binnen Nederland. Per jaar wordt vanuit de 30-minuten cirkel ca. € 550 miljoen besteed in de horeca (met uitzondering van hotels). Zij geven ca. € 35 miljoen uit aan recreatieve activiteiten, waaronder gemiddeld 11 attractiebezoeken. Er wordt een landelijke groei van het inkomend toerisme verwacht van ca. 2% per jaar. Met het masterplan spelen nieuwe en bestaande ontwikkelingen binnen Dommelland in op deze groei om zo meer nieuwe bezoekers naar Dommelland te trekken en huidige bezoekers beter te faciliteren en langer in het gebied te blijven.

Dommelland heeft de toerist en recreant veel te bieden, maar er zijn ook uitdagingen:

- Actieve recreatie 'in het groen'.
- De Malpie (en andere natuurgebieden) staan als 'natuurparel' centraal in het gebied.
- Buiten de natuurgebieden bevindt zich een brede maar versnipperde toeristisch-recreatieve structuur.
- Overwegend matige inrichting en uitstraling leisurebedrijven en horeca.
- Relatief veel horeca, maar sterk wisselend in kwaliteit en uitstraling.
- Geen sterk beeldbepalende toeristisch-recreatieve voorzieningen in gebied.

#### Doelgroepen en hun recreatievoorkeuren

Met het masterplan Dommelland worden de huidige bezoekers beter gefaciliteerd en nieuwe bezoekers aangetrokken tot het gebied. Een oriëntatie op nieuwe doelgroepen geeft Dommelland een groter onderscheidend karakter.

Leisure in Dommelland richt zich nu nog op de Gezinnen met jonge kinderen en Empty-Nesters/ Actieve senioren. In deze segmenten bestaat een grote toenemende concurrentie in de omgeving. Maar vanuit de samenstelling van de potentiële markt in een cirkel van 30 minuten rijden (dus incl. regio Brainport ) zijn vooral de doelgroepen Jongeren en Gezinnen met oudere

*< Terras bij de Woeste Hoeve in Borkel.*

kinderen kansrijk. De grote toeristentrekker Center Parcs De Kempervennen richt zich al op deze doelgroep.

Het leisure aanbod moet een veel groter accent leggen op vernieuwende, uitdagende concepten ('thrills') dan nu het geval is. Daartoe moeten bij voorkeur één of meerdere beeldbepalende, 'iconische' landmarks worden ontwikkeld. Met name het noordwestelijk deel van het plangebied (nabij de aansluiting van de Westparallel aan de Luikerweg) biedt hiervoor goede mogelijkheden, ook vanwege de synergie met verblijfs- en dagrecreatiepark De Kempervennen, skibaan Montana en het Eurocircuit. In het masterplan is de ruimte opgenomen voor kansrijke ontwikkel- en investeringsthema's, zoals:

- Ontdekken & avontuur
  - » Leisurezone
- Natuur & dieren
  - » Boulevard, paardenzone en buitengebied
- Sport & beweging
  - » Leisurezone, boulevard, paardenzone en buitengebied

### **Kansen voor verblijfsrecreatie**

Verblijfsaccommodaties zijn belangrijk voor zowel de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht als economische spin-off van een gebied. Verblijfsrecreanten besteden doorgaans (aanzienlijk) meer dan dagrecreanten. Vanuit de ambities van het masterplan Dommelland zijn meer keuze, kwaliteitsversterking en een sterkere productprofilering van bedrijven essentieel.

Voor verblijfsrecreatie in Dommelland betekent dit een sterker accent op landschappelijke kwaliteiten en belevingswaarde. Bijvoorbeeld voor 'rustzoekers' (vertegenwoordigd binnen



*Entree naar bungalowpark de Kempervennen.*



alle doelgroepen) een kleinschalig natuurhotel met bijpassende horeca en een eigentijdse, duurzame inrichting. Het natuurhotel richt zich primair op fietsers en wandelaars ten aanzien van recreatie. Het masterplan geeft ondernemers ten zuiden van de Malpie de ruimte om met name te investeren in de agrarische recreatie, zoals kleine campings, groepsaccommodaties en Bed & Breakfast. Voor trendgevoelige doelgroepen, maar ook families die eens wat anders willen dan een 'gewoon' hotel, is er investeringsruimte voor eigenzinnige en trendy verblijfsaccommodaties ('Holiday 3.0').

Horeca is bij voorkeur gekoppeld aan recreatiefuncties, circulair bouwen en zelfvoorzienend in energieopwekking.

### **Keuze vestigingslocatie**

Bij de keuze voor een nieuwe vestigingslocatie heeft elk initiatief daarbij haar eigen accenten. Voor (grotere) leisure- en horecabedrijven zijn met name de volgende aspecten van belang:

- Voldoende consumenten- en bestedingspotentieel in de regio, vanuit de relevante doelgroepen.
- De beschikbaarheid van een goed bereikbare en geschikte locatie met voldoende ruimte, ook voor parkeergelegenheid, infrastructuur en landschappelijke inpassing.
- De beschikbaarheid van aansluitende gronden voor eventuele uitbreiding op termijn.
- De ligging in de regio met een helder toeristisch-recreatief profiel of overtuigende ambities op dit vlak.
- Zicht op bedrijfsexploitatie, financieringsbronnen en haalbare grondprijzen ontwikkeling.

Daarnaast zijn er voorwaarden die bij uitstek kunnen worden beïnvloed door de gemeente:

- Zekerheid bij initiatiefnemer over de planologische ontwikkelingsruimte voor een initiatief of het vertrouwen dat dit op korte termijn adequaat wordt geregeld.
- Minimalisering van de kans op onverwachte belemmeringen vanuit planologie of regelgeving.
- Een haalbare grondprijs per m<sup>2</sup> (koop, huur of langjarige erfpacht).
- Heldere afspraken met gemeente over bekostiging van onder andere infrastructuur.
- Vertrouwen in een actief, gastgericht toeristisch-recreatief beleid van de gemeente (zowel ruimtelijk als functioneel) en uitvoering daarvan, ook op langere termijn.
- In algemene zin positieve, proactieve en oplossingsgerichte opstelling gemeente ten aanzien van de ontwikkeling en de relevante ruimtelijke en functionele aspecten, zoals openingstijden en het verlenen van vergunningen).

## 3.2 Marktverkenning Paardensport

De marktverkenning paardensport is mede tot stand gekomen na gesprekken met lokale paardenondernemers en experts. De achtergrondstudies en onderzoeken behorende bij de marktverkenning zijn opgenomen in het bijlagenboek. De bestaande paarden(-gerelateerde) functies rond de Maastrichterweg, de boulevard en de paardenzone zijn een unieke ontwikkeling met een internationale uitstraling en klantenkring.

Aan de boulevard en paardenzone zijn gevestigd:

- Topsportvoorzieningen en -activiteiten op het vlak van springsport (Stal Tops).
- Topsportactiviteiten op het vlak van de mensport (Boyd Exell, Van den Heuvel).
- Recreatieve paardensport (maneges, ruitersporen in het gebied).
- Overige voorzieningen gericht op de paardensector (retail).

### Springssport

De springssport in Valkenswaard is van wereldklasse en neemt wereldwijd een topositie in. De paardenzone is met haar topevenementen en internationale klandizie een trekker voor Brainport, Noord-Brabant en geheel Nederland. Door de unieke aantrekkingskracht van de Stal Tops en de strategische ligging in noordwest Europa is er sprake van een magneetwerking op de top in de internationale paardenhandel, fokkerij, topruiters en –menners en als afgeleide daarvan op gespecialiseerde medici, fysiotherapeuten en andere dienstverleners.

### Mensport

Ook de concentratie van voorzieningen in de mensport is uniek in de wereld. De trainingsfaciliteiten van Boyd Exell, de menwagens van Chr. van den Heuvel & zonen bv en de Zadelmakerij Gebr. Van der Wiel uit Hamont-Achel (gevestigd in België, 15 kilometer van Valkenswaard) zijn alle drie absolute wereldtop en voeren een grote aantrekkingskracht uit op beoefenaars en liefhebbers van de mensport.



*Topsport paardenfunctie nabij de Maastrichterweg.*

## **Recreatieve paardensport en overige voorzieningen**

Voor de recreatieve paardensport is er in Dommelland een manege en kan gebruik gemaakt worden van meerdere routestructuren van De Groote Heide en Leenderbos. Ruiters en menners zijn welkom in het gebied op de aangegeven men- en ruiterspaden. De meeste paden zijn geschikt voor zowel menners als ruiters, slechts enkele paden in het gebied zijn niet geschikt voor aanspanningen. De rijopleiding in Valkenswaard heeft aantrekkingskracht op klandizie vanuit België vanwege een andere lesmethode.

Deze diversiteit aan paardensportbranches in Dommelland zorgen voor een goed vestigingsklimaat in het gebied voor nieuwe ontwikkeling in de paardensport. Een aantal van de huidige kwaliteiten in Dommelland zijn:

- Er bestaat een paardensport-DNA in Brabant en ook in Dommelland: Er zijn veel paarden, accommodaties, (trainings)voorzieningen, en evenementen aanwezig in het gebied.
- Dommelland ligt gunstige ten opzichte van België, Duitsland en regio Brainport.
- De paardenevenementen in Dommelland zijn omvangrijk en hebben een goede reputatie.
- Er is sprake van een aantal bedrijven in Dommelland in de paardentopsport (Boyd, Van der Wiel, Tops en Van den Heuvel) wat zorgt voor een synergie in het gebied.
- (Paarden)sportbeleid provincie Noord-Brabant.
- Er bestaat een synergie tussen de Malpie, de Dommel en Natuurpoort de Malpie, zodat er een uitstekende uitvalsbasis bestaat voor ruiters.

### **3.2.1 Visie paardensport in Dommelland**

#### **Nieuwe bedrijvigheid**

Door de uitstekende bereikbaarheid en gunstige ligging binnen noordwest Europa (vliegvelden van Eindhoven, Luik & Budel), en de reeds aanwezige unieke concentratie van voorzieningen, liggen er kansen om bedrijvigheid in het topsegment van met name de springsport te versterken. Met name de springsport omdat deze branche de meeste potentie heeft om zich verder te ontwikkelen in Dommelland binnen de gecreëerde ruimte. Hierbij gaat het onder andere om:

- Een 'landingsplek' voor gespecialiseerde dienstverleners (medici, fysiotherapeuten).
- Paardentransport & pre-sale quarantaine.
- Fokkerij & handel.
- Pension voor gepensioneerde (top)sportpaarden.

De boulevard en paardenzone bieden gunstige condities voor een aantal van deze functies en activiteiten. Aandachtspunt is dat de top in de paardensport vraagt om een eigen, private omgeving in de directe omgeving van de topsportvoorzieningen, waarbij de voorzieningen omwille van privacy en optimalisering van de trainingscondities zijn gesloten voor andere ruiters en recreanten (met uitzondering van de topevenementen, die voor eenieder toegankelijk zijn). Voor de fokkerij geldt dat deze ruimte-intensiever is en daardoor lastig inpasbaar in het hart van de boulevard. Echter geldt voor de fokkerij dat de nabijheid tot de topsportvoorzieningen minder doorslaggevend is, waardoor mogelijk ook elders in de paardenzone kansen kunnen liggen.

### **Vestigingsplaats voor topruiters en -menners**

Naast bedrijfsmatige activiteiten oefent de boulevard en paardenzone door haar uitstekende ligging en de aanwezigheid van Boyd Exell en Stal Tops een grote aantrekkingskracht uit op topruiters en -menners, die de boulevard en de paardenzone graag zien als een uitvalsbasis. In het (buiten)gebied hebben meerdere topruiters en -menners inmiddels een woning betrokken, waar ook ruimte is voor het stallen van paarden (eigen paarden, maar soms ook van relaties). Het gaat hierbij in de regel om niet-Nederlanders, die privacy en veiligheid belangrijk vinden. Aandachtspunt bij een eventuele ontwikkeling is dat deze partijen kunnen terugschrikken van de complexiteit van de ruimtelijke procedures bij het vestigen in het buitengebied.

### **Vestigingsplaats voor paardenhandel**

Een internationale trend is de strenger wordende regelgeving omtrent contaminatie van vee (waaronder ook toppaarden). Dit heeft nadrukkelijk effecten voor de internationale paardenhandel. Een paard dat wordt verhandeld, moet tegenwoordig veelal meerdere weken in quarantaine voordat het kan worden verscheept. Door sommige ondernemers wordt hierop al ingespeeld met tijdelijke paardenverblijven voor toppaarden, voorzien van alle benodigde faciliteiten voor verzorging en training van paarden. Door de gunstige ligging van Valkenswaard en de reeds aanwezige concentratie van paardenhandel zijn er kansen om dergelijke ondernemers aan te trekken. Een dergelijke voorziening heeft dan een verzorgingsgebied van circa 200 kilometer rondom Valkenswaard.

### **Spin-off door evenementen**

Met een viertal majeure springsportevenementen per jaar en een groot mensportevenement trekt Dommelland op een aantal momenten in het jaar veel bezoekers. Deze evenementen hebben veel spin-off voor recreatie, verblijfsrecreatie, horeca en dienstverleners in de hele Brainport regio.



*Tongelreep nabij de Achelse Kluis.*

## Huidige economische betekenis en bijdrage in groeiambitie Valkenswaard

De spin-off bij evenementen is beperkt tot een aantal weekenden per jaar. Naast deze evenementen speelt de paardenbranche een kleinere rol voor grote bezoekersaantallen die langer in Dommelland verblijven. Echter, in termen van imago voor Dommelland en voor geheel Brainport is de aanwezigheid juist van groot belang. Het levert een bijdrage aan een breder profiel van Brainport, als meer dan locatie voor hightech, maar ook als locatie waar goed gewoond en van het leven genoten kan worden. Voor de recreatieve paardensport beoefenaar is de boulevard en paardenzone een extra trekker om juist hier te gaan rijden.

### 3.3 Buitengebied

Valkenswaard is een ondernemende gemeente met een meer dan gemiddeld aantal startende ondernemers. In beide participatiebijeenvakomensten met inwoners en ondernemers (hoofdstuk 4) zijn alleen al ca. 15-20 concrete initiatieven genoemd. De nu reeds bekende initiatieven in Dommelland verschillen in omvang, mate van concreetheid en karakter (bestaande of startende onderneming). Onderstaand zijn enkele geanonimiseerde voorbeelden gegeven:

- Uitbreiding van horeca / leisurfunctie en verblijfsaccommodatie bij 5 – 10 ondernemers in het gebied, ook voor de paardensporters. Dit zal ervoor zorgen dat er meer bezoekers naar het gebied komen. Het is ook mogelijk om arrangementen (zakelijk/feestelijk) aan te bieden en in te spelen op seizoensgebonden terrassen.
- Verblijfsaccommodatie voor bezoekers van de trainingsaccommodaties en evenementen, die graag in de directe nabijheid van hun paarden willen verblijven.
- Verblijfsaccommodaties voor grooms.
- Uitbreiden van paardenbakken en paardenstallen op locatie, zowel het top- als het recreatieve segment. Bijvoorbeeld in het topsegment worden deze stallen gebruikt om paarden incidenteel apart te zetten vanwege welzijns- of ziekte-overwegingen.
- Uitbreiding van sportieve activiteiten gericht op wintersport.
- Het ontwikkelen van een attractiepark met kleinschalige attracties.
- Uitbreiding van de verkoop van ambachtelijke streekproducten.
- Ontwikkelen van een woning met 4 tot 8 paardenstallen voor welgestelde buitenlandse klanten.
- Uitbreiding en verplaatsing van een hoefsmederij.
- Belangstelling voor vestiging van internationale ruiters en amazones.
- Revalidatiekliniek voor toppaarden, inclusief medische verzorging.
- Realiseren van nieuwe vormen van kleinschalige verblijfsaccommodaties, onder meer variaties op glamping in meerdere type tenten of hutten.
- Realiseren van rustplaatsen voor paarden en ruiters (uitloopweide, met watervoorziening, horecafaciliteit).
- Thematische voorzieningen en events.
- Ontwikkelen van een leisurfunctie dat jaarrond open is.

Het aantal initiatieven en de aard van de initiatieven laat zien, dat er ruime animo is om binnen de kaders van het masterplan tot aanvullende ondernemingen te komen.

## **Organische groei**

Het masterplan voorziet in ruimte en stimulansen voor een geleidelijke economische groei in Dommelland. Dat wil zeggen, dat er ruimte wordt geboden voor ondernemersinitiatieven, maar dat deze niet worden afgedwongen. Onder nieuwe bedrijfsinitiatieven is vaak een hoog percentage 'afvallers', onder meer doordat de initiatieven niet al vroegtijdig rekening hebben kunnen houden met de investering- en vestigingsvoorwaarden. Het masterplan biedt vroegtijdig informatie aan (door-)startende ondernemers om dergelijk verlies aan tijd en energie te voorkomen. Voor de ontwikkeling van Dommelland is het gewenst over initiatieven vroegtijdig contact te hebben zodat samen gezien kan worden of de plannen na bijstelling wel inpasbaar zijn. De organische groei in Dommelland kan een bijdrage leveren aan het oplossen van de VAB problematiek. De gemeente streeft hiervoor een specifieke kwaliteit na. Daarom zal een afzonderlijke notitie moeten worden opgesteld om de kwaliteit te borgen.

## **3.4 Economische effecten**

De ruimtelijke-economische effecten bestaan uit:

- De factor tijd.
- Productiemilieu en vestigingscondities.
- Productiestructuur.
- Werkgelegenheid.
- Arbeidsmarkt.

De achtergrondstudies en onderzoeken behorende bij de economische effecten zijn opgenomen in het bijlagenboek.

### **De factor tijd**

De ontwikkeling van Dommelland heeft verschillende snelheden binnen één programmatische ontwikkeling. Het masterplan Dommelland wordt geleidelijk uitgevoerd met een planhorizon van 10 jaar. Ontwikkelingen in de leisurezone betreffen grotere attracties die gepaard gaan met grotere investeringen en zo nodig aanpassingen in de infrastructuur. Het moment van ontwikkeling is niet vooraf aan te geven, maar bij een positieve investeringsbeslissing en groen licht voor de inpassing heeft de attractie een relatief korte ontwikkelingstijd. Na openstelling gevolgd door aanloopjaren, voordat de attractie tot volledige wasdom is gekomen. Daarmee lijkt het alsof de leisurezone schoksgewijs tot stand komt.

Voor de topsport geldt nagenoeg dezelfde ontwikkeling, zij het dat het om meer en kleinere vestigingen gaat van bijvoorbeeld een gespecialiseerde toelevering of dienst. De boulevard en paardenzone krijgt daarmee pas na verloop van enkele jaren haar definitieve gezicht. De ontwikkeling van de overige toeristisch-recreatieve voorzieningen en van de aanwezige agrarische bedrijven volgen een meer geleidelijk proces, omdat dit kleinschalige ondernemingen zijn die in grotere aantallen aanwezig zijn in het gebied. Hier spreken we dan ook met name van de organische economische groei van Dommelland.

De lange periode vraagt een adequate vorm van monitoring zodat de gemeente, ondernemers als andere betrokkenen de programmatische en economische ontwikkeling kunnen volgen. Met innovatieve technieken, zoals Zicht op Bezoekers, is monitoring mogelijk, zonder de toerist het gevoel te geven voortdurend gevolgd te worden. In Dommelland voel je je immers vrij en ben je vrij. In het uitvoeringsprogramma is de monitoring als onderdeel opgenomen binnen het deelproject BIZ – Dommelland.

### **Productiemilieu en vestigingscondities**

Met de uitvoering van het masterplan levert de gemeente een passende eigen bijdrage aan de versterking van het leef- en werkklimaat van de Brainport regio. De keuze van de recreant en de toerist wordt sterk bepaald door het imago van de plaats van bestemming. Het landschap speelt een vooraanstaande rol in de marketing naar de binnenlandse en de buitenlandse toerist. Op dezelfde wijze als de Regio Brainport als hightech metropool een eigen profiel in het Nederlandse landschap heeft, zo levert de uitvoering van het masterplan een bijdrage aan het een herkenbaar landschapsprofiel van de regio Brainport voor expats, toeristen en recreanten. Vestigingscondities verbeteren wanneer natuur, bos en landschap in het gebied van een hoge(re) ruimtelijke kwaliteit zijn. Expats en inwoners van de Brainport regio waarderen de aanwezigheid van rust, ruimte, activiteiten en makkelijk (tijdelijk) afstand kunnen nemen van het hoogstedelijk karakter van de stad als een kwaliteit van de woon- en bezoekregio. Het Masterplan Dommelland bevat alle elementen van beleving, rust, ruimte en specifieke kenmerken die regio Brainport tot een nog vollediger woon- werk- en recreëer- omgeving maken op een hoog niveau.

### **Productiestructuur**

Uitvoering van het masterplan leidt tot een toename van het aantal bedrijven, die direct of indirect gelieerd zijn aan dag- en verblijfsrecreatie. Hieronder vallen ook horecafuncties. Het masterplan voorziet in ruimte voor de extra vestiging van:

- 2-4 attracties in de leisurezone (met uitzondering van het Eurocircuit).
- 5-10 bedrijven in de paardenzone.
- 15-20 bedrijven, ondersteunend aan natuurbeleving en agrarische recreatie.

De grotere voorzieningen, zoals in de leisurezone en de paardenzone hebben de grootste impact op de productiestructuur, de kleinere voorzieningen bieden een geleidelijke versterking. De toename in aantal bedrijven in Valkenswaard bedraagt ca. 1%. De grotere diversiteit in toeristisch-recreatieve bedrijfstypen zorgt voor een bredere productiestructuur in leisure en horeca, die goed in staat is te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen en zich op eigen kracht kan vernieuwen.

## **Werkgelegenheid**

De werkgelegenheidseffecten bestaan uit structurele en seizoenseffecten. De structurele werkgelegenheid zal, bij volledige ontwikkeling van het masterplan Dommelland, gegroeid zijn met ca. 250-300 vaste arbeidsplaatsen, vooral afhankelijk van de ontwikkeling van de leisurezone. Naast de groei van het aantal vaste banen wordt (bij volledige ontwikkeling van het masterplan), jaarlijks ca 1.000 extra tijdelijke arbeidsplaatsen gecreëerd.

Op de totale werkgelegenheid van Valkenswaard betekent uitvoering van het masterplan een groei van 2%-2,5% aan vaste arbeidsplaatsen. Afgezet tegen alleen de toeristisch recreatieve en de paardensector bedraagt de groei +12% tot +20% en een verdubbeling van het aantal tijdelijke arbeidsplaatsen.

De kleinere initiatieven betreffen vooral de loonvormende arbeid van de ondernemer zelf, eventueel samen met een partner en andere (tijdelijke) medewerkers. Dit laatste is overigens kenmerkend voor de recreatiesector. Veel van de extra recreatie- en horecafuncties zullen in de praktijk deels als nevenfunctie worden geëxploiteerd bij agrarische of andersoortige bedrijven.







## 4. | Uitvoeringsplan

*De achtergrondinformatie bij dit hoofdstuk is gegeven in het bijlagenboek op pagina 135*

Om het masterplan te organiseren en tot uitvoering te brengen, wordt een aanpak voorgesteld met een duidelijke samenhang in de diverse onderdelen. De ruimtelijke uitwerking zoals voorgesteld in hoofdstuk 2 moet voldoen aan randvoorwaarden en uitgangspunten voor onder andere duurzaamheid en planologie. De genoemde ontwikkelingen zijn onderverdeeld in deelprojecten. De deelprojecten hebben ieder een eigen stappenplan en fasering en een aantal deelprojecten kan gelijktijdig uitgevoerd worden. Gelijktijdig uitvoeren van deelprojecten draagt bij aan de versnelling van de ontwikkeling van Dommelland, maar vraagt tegelijkertijd om coördinatie en centrale aansturing. Op de volgende pagina is een lijst opgenomen van de deelprojecten ten behoeve van het uitvoeringsprogramma met een bijbehorende uitvoeringskaart. Op de kaart en in de lijst staan de deelprojecten als gevolg van de ruimtelijke ingrepen uit hoofdstuk 2. Deze deelprojecten zijn de projectmatige onderdelen van het uitvoeringsprogramma.

Naast de projectmatige onderdelen (de deelprojecten), heeft het uitvoeringsprogramma organisatorische onderdelen. Deze onderdelen zijn onder andere een globale financiële analyse, een projectorganisatie, het PAS-plan, duurzaamheid, planologie en een strategisch grondbeleid.

*< Markt met op de achtergrond de kerk.*



## Deelprojecten masterplan

1. Ontwikkelen leisurezone in twee fasen
2. Ontwikkelen leisurezone (stedelijk leisure museum)
3. Realiseren parkeervoorziening, HOV halte en aanvullende voorzieningen
4. Realiseren parkeervoorziening, HOV halte en aanvullende voorzieningen
5. Inrichten van een place-to-be inclusief verbindingen bij de Achelse Kluis
6. Verplaatsen en opwaarderen fietspad Malpie
7. Realiseren auto ontsluitingsroute op N69 t.b.v. leisurezone
8. Herinrichting van verkeerslint Borkel en Schaft om doorgaand verkeer te ontmoedigen en bestemmingsverkeer te bevorderen
9. Realiseren ongelijkvloerse kruising Luikerweg met Borkel en Schaft
10. Realiseren nieuwe aansluiting Luikerweg - Achterste Brug t.b.v. bereikbaarheid groene entree
11. Afsluiten alle afritten Luikerweg en opheffen parkeerplaats in NNB
12. Herinrichting zuidelijke kruising d.m.v. rotonde met duiding boulevard
13. Herinrichting noordelijke kruising d.m.v. rotonde met duiding boulevard
14. Realiseren noordelijke recreatieve oost-west verbinding met recreatief plein op Maastrichterweg
15. Realiseren zuidelijke recreatieve oost-west verbinding met zitgelegenheid nabij Maastrichterweg
16. Herinrichten Maastrichterweg tot boulevard
17. Aanleggen/herprofilen van recreatieve verbinding noord-zuid verbinding in profiel Luikerweg
18. Realiseren ecologische verbindingszone zuid Maastrichterweg
19. Reconstructie natuurgebied door verwijderen bestaande fiets/voetpaden
20. Uitbreiden heide Malpie
21. Versterken kleinschalig landschap
22. Versterken kleinschalig landschap (als onderdeel natuurverbinding Malpie - de Plateaux)
23. Borkel en Schaft als basis voor doorontwikkeling recreatie
24. Realiseren ecologische verbindingszone zuid Luikerweg
25. Realiseren ecologische verbindingszone midden Luikerweg
26. Realiseren ecologische verbindingszone noord Luikerweg
27. Realiseren ecologische verbindingszone midden Maastrichterweg
28. Realiseren ecologische verbindingszone noord Maastrichterweg
29. Ontwikkeling paarden (-gerelateerde) functies op kavels aan boulevard (zowel recreatief als professioneel)
30. Ontwikkeling paarden (-gerelateerde) functies op kavels in paardenzone (zowel recreatief als professioneel)
31. Behoud/uitbreiding paardentopsport
32. Realiseren pad, brug en kano uitstapplaats in het Dommeldal (zuid)
33. Realiseren pad, brug en kano uitstapplaats in het Dommeldal (midden)
34. Realiseren pad, brug en kano uitstapplaats in het Dommeldal (noord)
35. Opwaarderen/realiseren recreatief pad nabij landsgrens
- . Ontwikkelingen PAS maatregelen

Meer informatie per deelproject is opgenomen in het bijlagenboek.

< *Uitvoeringskaart*

## 4.1 Globale financiële analyse

De deelprojecten zijn weergegeven op de uitvoeringskaart met een bijbehorende deelprojectenlijst op de voorgaande pagina. De deelprojecten zijn de eerste, feitelijke gegevens voor het strategisch grondbeleid en zijn weergegeven in het bijlagenboek. Per deelproject is benoemd:

- Het ruimtelijk- en functioneel programma.
- Het primair doel van het project.
- De relaties met andere, te realiseren projecten.
- Projecteigenaren en verantwoordelijkheden.
- Planologische belangen en aandachtspunten.

Het masterplan brengt diverse ambities bijeen. Ondernemers en inwoners hebben zowel ideeën als diverse initiatieven aangereikt tijdens de participatiebijeenkomsten. Ook is geïnventariseerd welke aangemelde initiatieven bij de gemeente bekend zijn voor het gebied Dommelland. Er is veel animo om Dommelland op diverse wijzen te versterken. Het masterplan versterkt het ruimtelijk raamwerk zodat tal van lokale initiatieven in de toekomst ingepast kunnen worden. In het hoofdstuk Marktverkenning is een greep uit de inventarisatie weergegeven. Daarnaast is in het bijlagenboek het resultaat van de participatiemomenten weergegeven. Voor de realisatie van deze kleinschalige, gebiedsversterkende ontwikkelingen biedt het masterplan met de planologische kaders houvast zodat initiatieven zoveel mogelijk parallel in uitvoering gebracht kunnen worden.

### Globale kosten- en batenanalyse

De deelprojecten weergegeven op de uitvoeringskaart kennen verschillende projecteigenaren die mede verantwoordelijk zijn voor de kosten en opbrengsten. Naast de deelprojecten zijn er particuliere initiatieven voor ontwikkelingen in Dommelland. Voor elk deelproject is een kostenraming gemaakt waarbij verwerving van de gronden en kosten ten aanzien van voorbereiding en toezicht zijn meegenomen. In de analyse zijn totale realisatiekosten begroot op circa € 65 miljoen waarvan de voorbereidingskosten en toezicht circa € 9 miljoen bedragen. Circa 15-20% van de kosten zal voor rekening van de gemeente komen. De overige kosten moeten opgebracht worden door derden. Op hoofdlijnen zijn de kosten in projectentiteiten onder te verdelen in de volgende bedragen:

- De 'rode ontwikkelingen' voor de leisure- en paardenzone en boulevard: ca. € 28 miljoen.
- De 'groene ontwikkelingen' voor met name de reconstructie van natuur : ca. € 13 miljoen.
- Het verbeteren van het recreatie raamwerk met entrees Dommelland: ca. € 6 miljoen
- De aanpassingen voor de autonome infrastructuur ca. € 16 miljoen.

Het masterplan biedt ruimte voor investeringen. Met name in de leisure- en de paardenzone zijn er mogelijkheden voor vestiging van nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding van bestaande ontwikkelingen. De uitvoering van het masterplan zorgt voor een duidelijke verbetering van het raamwerk voor recreatieve voorzieningen. Daarmee biedt Dommelland investeringsperspectieven voor organische groei. In deze fase van de planvorming is dit echter nog onvoldoende concreet om de baten daarvan te kunnen benoemen. Het verschil tussen

kosten en baten kunnen toebedeeld worden aan andere, aanverwante deelprojecten zodat hiermee een haalbare situatie ontstaat voor de realisatie van het masterplan. Ook een verdere verdieping van de subsidiemogelijkheden voor de uitvoering van het plan biedt mogelijkheden. Nadere uitwerkingen, participatie stakeholders, prioritering van de projectdeelgebieden verfijnen en concretiseren het masterplan. Particuliere initiatiefnemers nemen 37% van de dekking van de kosten voor hun rekening. Daarnaast dragen initiatiefnemers 19% van de kosten aan de ruimtelijke ordening. Gemeente Valkenswaard dekt 10% van de kosten, met name voor de 'groene ontwikkelingen' en het versterken van het recreatief raamwerk. In de kostenopzet neemt de provincie Noord-Brabant 23% voor haar rekening (N69-zuid) en het Waterschap de Dommel 6%. De verwachting is dat 5% bijgedragen kan worden door subsidies. Deze kosten- en batenanalyse vormt de basis voor het nader uit te werken strategisch grondbeleid.

### **Subsidie- en financieringsmogelijkheden**

Om de ontwikkelingen binnen Dommelland te realiseren, zijn er mogelijkheden voor subsidie en financiering:

### **Exploitatieplan**

Onderzocht dient te worden of middels een exploitatieplan een deel van de kosten voor de investeringen kunnen worden verhaald op de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Hierbij is van belang dat deze toerekenbaar zijn, en dat de bijdrage evenredig is met het profijt dat particulieren van de maatregelen hebben.

### **Cofinanciering vanuit BIZ Dommelland**

Ontwikkeling van Dommelland vraagt structurele samenwerking met de ondernemers en grondeigenaren. Een effectieve manier om de samenwerking handen en voeten te geven, is het opzetten van een innovatieve Bedrijven InvesteringsZone (BIZ) voor Dommelland. Innovatief omdat een BIZ voor toerisme en recreatie een unicum in Nederland is. Bij toeristische voorzieningen kan worden gedacht aan cofinanciering van een deel van de investeringen (bijv. voor promotie, bewegwijzering, aankleding, infopunten, etc.) vanuit de nieuw op te richten BIZ Dommelland.

### **Kosten BIZ Dommelland**

Het opstarten van een BIZ Dommelland begint met draagvlak organiseren door desbetreffende ondernemers samen te brengen. Dit draagvlak moet gedurende het gehele BIZ traject geborgd zijn. Daarna moet een plan van aanpak opgesteld worden met voorwaarden voor de BIZ en een ambitieniveau dat gekoppeld moet worden aan de deelprojecten. Het eerste jaar wordt met name geconcentreerd op de quick wins. Om tot uitvoering te komen moeten een aantal documenten georganiseerd worden, zoals de verordening BIZ, samenwerkingsovereenkomsten, statuten, etc. Het BIZ traject opstarten en tot niveau van zelfstandig functioneren brengen, wordt gedaan door een externe partij. De projectkosten liggen tussen € 35.000 en € 50.000,

afhankelijk van de invulling. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met kosten voor de gemeente om een kwartiermaker aan te stellen en een projectorganisatie met bijbehorend proces in te richten.

### **Benutten subsidiemogelijkheden**

Op het niveau van Europa, rijk en gemeenten zijn er diverse subsidiemogelijkheden die kunnen worden aangesproken bij de uitvoering van deelprojecten. Geadviseerd wordt om op grond van het masterplan in gesprek over subsidiering met de provincie Noord-Brabant. Een greep uit mogelijk relevante subsidiemogelijkheden:

- Groenblauw Stimuleringskader (STIKA), Provincie Noord-Brabant:
  - » Doel: Aanleg en Beheer van Landschapselementen.
  - » Doelgroep: particuliere grondeigenaren.
  - » Voorwaarden: cofinanciering door gemeente.
- Subsidie Aanleg landschapselement en herstel cultuurhistorisch landschapselement, Provincie Noord-Brabant:
  - » Doel: zie titel. Doelgroep: Particulieren, bedrijven, overheden.
  - » Voorwaarden: op gronden met bestemming natuur of agrarisch (80% subsidiabele kosten voor particulieren of rechtspersonen. 50%, max € 75.000,- voor overheden).
- Groen Ontwikkelfonds Brabant, Provincie Noord-Brabant:
  - » Doel: Realisatie Natuurnetwerk Brabant middels bijdragen grondverwerving, inrichtingskosten, grondtransacties (max 80%).
  - » Doelgroep: particulieren, bedrijven, overheden.
- Ondernemen voor natuur, Provincie Noord-Brabant:
  - » Doel: Aanleg en (businesscase voor) beheren van nieuwe natuur (max 75%, tot max. € 75.000).
  - » Doelgroep: particuliere grondeigenaren, gemeenten in Noord-Brabant.
- Subsidie Gebiedsimpuls Grenscorridor N69, Provincie Noord-Brabant
  - » Doel: Aanleg of versterking van fiets-, wandel- en ruitersporen en aanleg kleine recreatieve plekken (inclusief bruggen, tunnels, trekpontjes).
  - » Doelgroep: gemeenten, waterschappen, natuurbeheerders.
  - » Voorwaarden: max. 50% subsidiabele kosten, totaal € 319.000,- voor Dommel-Noord en Dommel-Zuid (niet voor investeringen binnen natuurnetwerk Brabant).
- Natura 2000 / PAS subsidie, Provincie Noord-Brabant:
  - » Doel: Uitvoer PAS-maatregelen, Natura 2000-maatregelen, aanleg nieuwe natuur op voor PAS benodigde percelen (100%, maximaal € 10.000.000,-, niet voor grondverwerving).
- Investeringsubsidie duurzame energie (ISDE), Rijksoverheid:
  - » Doel: beperken CO<sub>2</sub>-uitstoot middels tegemoetkoming duurzame energiebronnen.
  - Doelgroep: particulieren, bedrijven, overheden.
  - » Voorwaarden: subsidieplafond € 100 miljoen in 2018.



## 4.2 Projectorganisatie

Een eerste stap van het organisatorische uitvoeringsprogramma voor de uitvoering van het masterplan is het opzetten van een projectorganisatie. Binnen Valkenswaard en de Brainport regio bestaan reeds vele vormen van samenwerking en overlegstructuren. In de projectstructuur voor de uitvoering van het masterplan Dommelland is daarom uitgegaan van:

- Eenvoud in opzet
- Zichtbare en meetbare doelen (SMART)
- Optimaal benutten van reeds bestaande samenwerkingen
- Transparantie

Uitvoering van het masterplan betreft meerdere beleids- en uitvoeringsdisciplines. Daarom is een interne projectorganisatie nodig waarin alle disciplines vertegenwoordigd zijn, met een programmamanager met bevoegdheden die rechtstreeks rapporteert aan de portefeuillehouder van het College van B&W. Dit sluit aan bij de huidige projectstructuur. Onder de voorzitterschap van de programmamanager worden enkele projectleiders aangewezen om de deelprojecten uit te voeren. Afhankelijk van de capaciteit en expertise wordt dit uitgevoerd door interne of externe projectleiders. In bepaalde deelprojecten kan nauw samengewerkt worden met stakeholders waarbij zij mogelijk deel uitmaken van het projectteam, zoals Valkenswaard Marketing. Het project heeft een jaarlijks programma met uren en een kostenraming, met herziening medio boekjaar.

### 4.2.1 Samenwerking en communicatie

Het masterplan biedt ruimte voor organische groei van de economie in Dommelland. Er zullen tijdens de gehele ontwikkeling van Dommelland initiatieven worden genomen die tot aanpassing van deelprojecten kunnen leiden of tot nieuwe deelprojecten. Het masterplan vereist voortdurende afstemming tussen gemeentebestuur en ondernemers, met in de communicatie een sleutelrol voor de accountmanager.

#### **BIZ Dommelland**

Met de Bedrijven InvesteringsZone (BIZ) Dommelland komt een effectieve samenwerking tot stand. Een startpunt voor BIZ Dommelland is een nulmeting van de huidige bezoekersstromen in Dommelland (o.a. herkomst, verblijfstijd), waarmee de meest kansrijke knooppunten in beeld komen en als onderlegger voor monitoring gebruikt kunnen worden. Het BIZ-Dommelland krijgt in ieder geval de volgende doelstellingen:

- Gezamenlijke promotie en marketing van Dommelland en afstemming in regionaalverband, waarbij de samenwerking met de BGTS De Groote Heide onderdeel is.
- Arbeidsmarkt, scholing en innovatie.
- Meten is weten: monitoring bezoekersstromen en bestedingen.

Per deelproject variëren de samenwerkingspartners. Daarom is het van belang de samenwerkingspartners bij de deelprojecten te betrekken, die een directe verantwoordelijkheid of (financieel) belang bij het project hebben. Door het oprichten van de BIZ Dommelland kan

een formeel en efficiënt platform worden gecreëerd. Een BIZ-Dommelland versterkt de rol en positie van de ondernemers. Investerders zoeken vooral naar continuïteit en zekerheid voor de lange termijn, zeker in branches waar de onderneming afhankelijk is van de kwaliteiten van de directe omgeving. Een BIZ kan hierin voorzien en biedt toekomstperspectief.

### **Marketing en promotie**

De potentiële bezoeker heeft geen herkenning bij de eigenheid van plangebied, noch bij het horen van de nieuwe naam. Het masterplan is de eerste stap naar de noodzakelijk een eenduidige marketingstrategie om Dommelland te kunnen positioneren en er is een lange adem nodig om het gebied een vaste plaats te geven in de toeristisch-recreatieve 'mental map' van de toerist/bezoeker. Samenwerking met Natuurgrenspark De Grootte Heide, de omliggende gemeenten en vertegenwoordigers van de sector is nodig omdat Dommelland op zichzelf te beperkt in omvang is om zich in concurrentie van de regio's te kunnen profileren. Valkenswaard Marketing speelt een belangrijke rol in de marketing en promotie van Dommelland. Om Dommelland direct goed op de kaart te zetten, zal in een vervolgtraject een marketingplan opgesteld worden.

### **Communicatie**

De open communicatiestructuur moet ook buiten de BIZ Dommelland, de werkgroepen en de projectstructuur doorgezet worden. Goede communicatie met de omgeving is van cruciaal belang voor het slagen van het masterplan. Daarom is de inbreng van inwoners en ondernemers leidraad geweest bij het opstellen van het masterplan. Ook bij de uitvoering is nauwe samenwerking met inwoners en ondernemers nodig. De huidige communicatie moet worden gecontinueerd met ondersteuning van bijvoorbeeld een digitaal platform voor de uitwisseling van nieuws en informatie. Nadat het Masterplan is vastgesteld zal deze actief gedeeld worden onder belangstellenden. Een plan van aanpak wordt opgesteld na het vaststellen van het Masterplan. Hierin zal onderscheidt worden gemaakt tussen direct betrokkenen en indirect betrokkenen. Er zal een onderscheid moeten worden gemaakt in openbare en niet openbare informatie, zodat hierover op de juiste wijze wordt gecommuniceerd.

## **4.3 Programmatie aanpak stikstof**

Om de ambities van de gemeente Valkenswaard te verwezenlijken binnen de condities van de Programmatie aanpak stikstof (PAS) wordt gebruik gemaakt van een sturend instrument, namelijk het 'PAS-plan gebiedsontwikkeling Dommelland Valkenswaard'. Het instrument stimuleert duurzame ontwikkelingen en vermindert tegelijkertijd de emissie van verbrandingsgassen. PAS-ruimte gaat nodig zijn in twee lijnen:

1. Paardenontwikkelingen aan en rondom de Boulevard
2. Toename van mobiliteit t.a.v. nieuwe leisurefuncties

Voor beide lijnen geldt dat de gemeente Valkenswaard streeft naar een hoge duurzaamheidsambitie, zowel bij nieuwe initiatieven, maar zeker ook bij de bestaande voorzieningen. Inzet op het verminderen van bronwaarden is hierin de kern.

Ten aanzien van leisure en de daarmee toenemende mobiliteitsvraag is de verwachting dat deze ambitie ingelost kan worden. De leisure ontwikkelingen kunnen CO2-neutraal ontwikkeld worden en door verkeer uit het gebied te houden en te sturen op HOV/elektrisch vervoer kan de behoefte aan PAS-ontwikkelingsruimte geminimaliseerd worden tot onder de drempelwaarde.

In de paardensector is het vraagstuk anders. Gaswassers blijken weinig tot geen toegevoegde waarde te hebben in verband met de open maneges en de mate waarin paarden in de buitenlucht staan. Daarom moet gezocht worden naar nieuwe innovaties. Deze moeten ook vanuit de markt komen. Zaak is om te zoeken naar bronmaatregelen die ook in deze sector gaan leiden tot de mogelijkheid om nieuwe initiatieven onder de drempelwaarde te krijgen. Valkenswaard kan hierin fungeren als koploper voor de paardensector.

### **Prioritaire status**

Voor projecten van nationaal en provinciaal belang die de status 'prioritair project' hebben verworven, is de benodigde ontwikkelingsruimte gereserveerd. Voor de ontwikkelingen in de paardenzone is mogelijk een dergelijke maatwerkoplossing noodzakelijk om te voldoen aan het Programma Aanpak Stikstof (PAS). In eerste instantie zal voor de ontwikkelingen in de paardenzone gezocht worden naar bronmaatregelen en andere randvoorwaarden om de PAS zo min mogelijk nodig te hebben. Daar waar dit niet volstaat is het verkrijgen van een prioritaire status een van de mogelijke oplossingen. Bij toekenning van de prioritaire status zijn een aantal maatregelen geformuleerd die de gemeente gaat nemen om de PAS als aanjager te benutten voor een duurzame transitie. Naast het verkrijgen van deze prioritaire status zal ook gewerkt worden aan andere maatwerkoplossingen.

### **Ontwikkelruimte**

Er is een uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar de ontwikkeling van de twee werklocaties (leisurezone en paardenzone) met bijbehorende functies. De toetsing met de rekenmethodiek van de PAS laat nu al zien dat de benodigde ontwikkelruimte voor de leisurezone en paardenzone onvoldoende is. Het PAS-plan geeft de mogelijkheden weer om toch de benodigde ontwikkelingsruimte beschikbaar te maken. De mogelijkheden zijn tweeledig: enerzijds wordt er ontwikkelingsruimte gerealiseerd en anderzijds wordt de depositie als gevolg van nieuwe ontwikkelingen beperkt. De voornaamste conclusies met betrekking tot de mogelijkheden voor realisatie van ontwikkelingsruimte zijn:

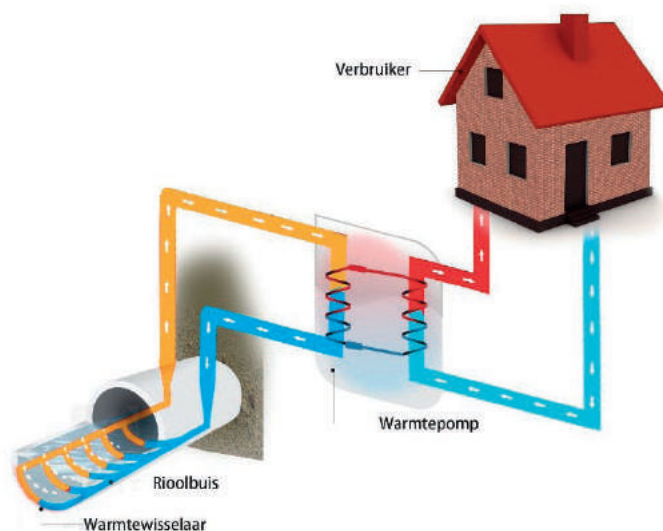
- Maatregelen om huidige deposities te verminderen:
  - » Stopzetten van bestaande (agrarische) bedrijfsactiviteiten en het intrekken van de Wnb-vergunningen.
  - » Stoppen van mestaanwending op gronden die binnen de gebiedsontwikkeling 'De Groote Heide – Dommelland' vallen en veranderen van (te bemesten) weiland/akkerland naar recreatieve functies.

- Duurzaamheidsmaatregelen om nieuwe deposities te verminderen:
  - » Ontwikkeling en aanleg van een innovatief duurzaamheidsconcept bestaande uit onder meer een warmtenet dat uitwisseling en opslag van warmte en koude mogelijk maakt. Hiermee worden emissies beperkt en vindt CO<sup>2</sup>-reductie tot ca. 2.400 ton per jaar plaats.
  - » Toepassen van luchtwassers bij bestaande en nieuwe stallen.

Wat de effecten van de maatregelen zijn, is in het PAS-plan becijferd. Hieruit blijkt dat wanneer al deze maatregelen doeltreffend genomen worden en de prioritaire status verworven wordt, de gehele gebiedsontwikkeling op een zeer duurzame manier kan plaatsvinden. Hierbij creëert de gemeente zelfs meer ontwikkelingsruimte dan daadwerkelijk nodig is voor de plannen. De maatregelen om nieuwe deposities te verminderen zijn overgenomen en zijn als harde parameters meegenomen in voorliggend masterplan. Ontwikkeling van een innovatief duurzaamheidsconcept en toepassing van luchtwassers worden tevens in dit plan meegenomen als randvoorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen binnen de leisure- en paardenzone.

#### 4.4 Duurzaamheid en energietransitie

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op twee belangrijke pijlers van het masterplan. Duurzame energie door het verminderen van fossiele brandstoffen en slim- en duurzaam vervoer. Een nadere verkenning van de mogelijkheden voor verduurzaming zijn opgenomen in het bijlagenboek. Energieneutraliteit is een uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in Dommelland. Voor een duurzame ontwikkeling van Dommelland en om initiatiefnemers een leidraad te bieden met betrekking tot energieneutraal ontwikkelen, worden hierna een aantal mogelijke maatregelen uiteengezet.

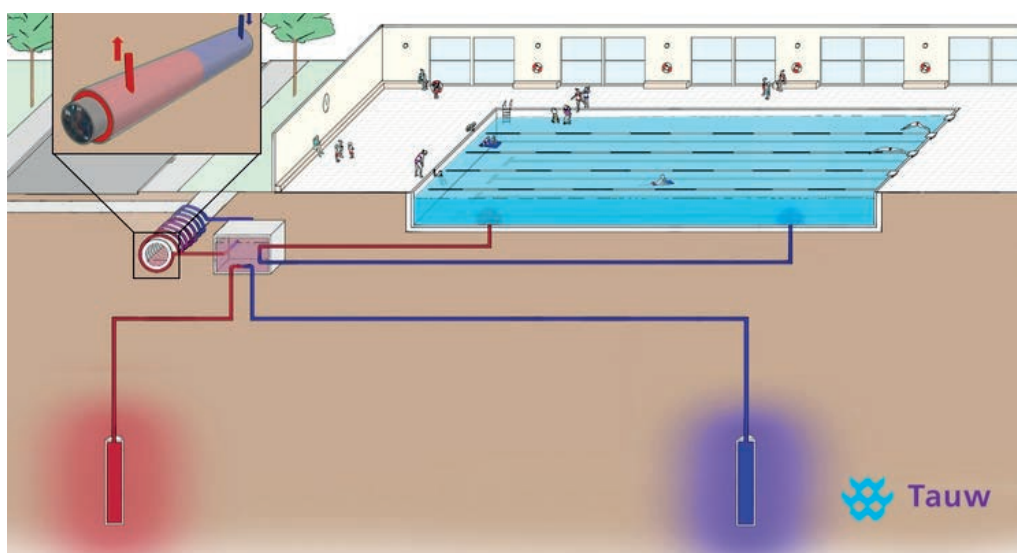


*Werking van Riothermie. Er wordt hiervoor warmtewisselaar in de riolering geplaatst waar het afvalwater overheen stroomt en haar warmte afgeeft.*

### **Duurzame energie (verminderen van fossiele brandstoffen)**

Een duurzame maatregel voor het verminderen van fossiele brandstoffen is de aanleg van een warmtenet. Daarmee wordt uitwisselen en opslag van warmte en koude mogelijk. Daarnaast worden emissies door waterverwarming en ruimteverwarming en -koeling van vele recreatieve functies vermeden. Op deze wijze worden gebouwen gasloos wat een CO<sub>2</sub>-reductie oplevert. Basis van dit energieconcept is een energierotonde: een warmtenet om het (netto) warmte- en koudeoverschot van de diverse activiteiten binnen en in de omgeving van het plangebied uit te wisselen en te benutten. Het blijkt namelijk dat een gebiedsgerichte aanpak efficiënter en rendabeler is dan een individuele aanpak. Om de effectiviteit en de bedrijfszekerheid van de energierotonde te optimaliseren moeten zo veel als mogelijk activiteiten op het warmtenet worden aangesloten, weliswaar op redelijk korte afstand van het warmtenet om energieverliezen te minimaliseren. De energierotonde wordt in ieder geval toegepast in de leisurezone. Warmte wordt geleverd door bestaande bedrijven Kempervennen en indoor skihelling. Daarnaast wordt uitgegaan dat ter plaatse één grote gezamenlijke WKO (warmte en koude opslag) wordt aangelegd. De WKO functioneert als buffer van zowel warmte als koude. Per gebruiker worden er twee tegenstroomapparaten (warm en koud) voorzien.

Naast het aanleggen van de WKO kunnen ook andere duurzame warmte bronnen worden benut in het gebied zoals Riothermie (benutten van thermische energie uit de riolering, zie figuur 1), verhardingswarmte (door een slangensysteem onder het asfalt, zie figuur 2) en het warmte winnen uit oppervlakte. Waterlopen en plassen zijn een bron voor warmte en/of koude winning. Door dit bijvoorbeeld te combineren met een warmte- en koude opslag (WKO) kan slim gebruikt gemaakt worden van gunstige temperaturen in zomer en winter. De plassen op het terrein van de Kempervennen kunnen hiervoor bijvoorbeeld goed benut worden.



*Werking warmtewinning uit oppervlaktewater, in combinatie met een WKO.*

Mogelijk kunnen ook de warmtebehoefte activiteiten van de paardenzone aangesloten worden op de energierotonde. Nader onderzocht zal moeten worden in hoeverre deze investering opweegt tegen andere duurzaamheidsmaatregelen. Het meeste perspectief biedt het scenario waarin bij rioleringsvervanging ook een warmtenet wordt aangelegd. Op deze manier kunnen (bestaande) woningen en gebouwen gefaseerd over gaan op de 'nieuwe' warmte. Op gebouwniveau kan, om CO<sub>2</sub> neutraal te bouwen, ook worden ingezet op bijvoorbeeld energetisch bouwen (compact bouwen, isoleren, luchtdicht bouwen, "natuurlijk" ventileren), het toepassen van zonnepanelen (op daken), zonneboilers en (lucht)warmtepompen. Het aanleggen van (grootschalige) zonnevelden is gezien de ruimtelijke impact hiervan minder geschikt binnen het masterplangebied.

### **Slim- en duurzaam vervoer**

Een belangrijke doelstelling van het masterplan is om te komen tot een zo efficiënt en schoon mogelijk mobiliteitssysteem. Daarbij staan economische en sociale motieven centraal, want duurzaamheid is meer dan besparing op emissies, energie en omgeving. Daarbij begint duurzame mobiliteit bij de bron: een optimale afstemming tussen omgeving en vervoersmogelijkheden.

Verduurzaming van mobiliteit reikt veel verder dan infrastructuur. In feite draait het om drie pijlers: mensen, omgeving en vervoer. Vanuit deze invalshoeken wordt richting gegeven aan verduurzaming van mobiliteit voor de gebiedsontwikkeling Dommelland. Mobiliteit wordt pas duurzaam als er duurzame alternatieven beschikbaar zijn. Zijn aantrekkelijke fietsvoorzieningen



*Figuur 2 - Asphaltcollectoren tijdens en na aanleg van het wegdek. Middels asphaltcollectoren kan warmte uit het asfalt gewonnen worden. De collectoren worden in een tussenlaag van het wegdek opgenomen. De bovenste asfalt laag kan voor onderhoud vervangen worden zonder dat dit schade aan de collectoren veroorzaakt. Door de donkere kleur van het asfalt kan het systeem 's zomers relatief hoge temperaturen opwekken. Deze warmte dient opgeslagen te worden voor benutting in de winter. (Bron: <https://ooms.nl/specialismen/energie-uit-asfalt/>)*

beschikbaar en hoe is de bereikbaarheid per openbaar vervoer geregeld? Maar verkeersdeelnemers zijn bovenal gewoon mensen. Hoewel niet altijd rationeel houdt menselijk gedrag zich wel degelijk aan wetmatigheden. Die kennis is van waarde bij het vormgeven van mobiliteitsoplossingen. Hoe zorgen we ervoor dat de beschikbare infrastructuur beter gebruikt wordt door in te grijpen op het gedrag van de individuele weggebruiker? Welke middelen heb je om bezoekers aan het gebied te verleiden om voor meer duurzame mobiliteit te kiezen? Gedrag is een knop waaraan je kunt draaien richting een gewenste uitkomst. Een duurzamer reisgedrag, een betere bereikbaarheid of een verbeterde verkeersveiligheid.

Een concrete ambitie is om de verdeling van vervoerswijzen het aantal autoritten fors te verminderen en die van fiets en openbaar vervoer te vergroten (zie hoofdstuk 10). Door toepassing van het nieuwe concept van Mobility as a service (MaaS) worden bezoekers voorafgaand aan het verplaatsing via app's geïnformeerd over optimale wijze van vervoer en over duurzame alternatieven. Ook kan informatietechnologie sturend zijn voor het bevorderen van gewenste routekeuzes en de gewenste bereikbaarheid van parkeerplaatsen, stallingsvoorzieningen en haltevoorzieningen. Deze nieuwe mogelijkheden voor duurzame mobiliteit zullen de komende jaren verder worden uitgewerkt en kunnen dan ook voor Dommelland worden ingezet.

Daarnaast worden de volgende maatregelen genomen om voor de korte en middellange termijn te komen tot slim en duurzaam vervoer:

- Het autoluw maken van Dommelland stimuleert bezoekers om alternatieve vervoersmiddelen te gebruiken. Dit resulteert in minder uitstoot in het gebied en minder verstoring van de natuur.
- Bij de leisurezone en Natuurpoort de Malpie zullen elektrische bussen halteren zodat de bereikbaarheid via het openbaar vervoer wordt geborgd. De loopafstand tot beide publiekstrekkers moet zo beperkt mogelijk zijn om openbaar vervoer als aantrekkelijk alternatief te maken voor de auto. Kleinschalig collectief vervoer kan hier een aanvulling op vormen.
- Bij internetboekingen van toegangskarten worden direct mogelijkheden voor reservering bus en fiets aangeboden.
- Om bezoekers aan Dommelland te stimuleren om het gebied in te trekken wordt er een fietsenplan gerealiseerd zodat het mogelijk wordt om op verschillende locaties een fiets te huren en weer elders te retourneren. Tussen de verschillende locaties is een goed fietsnetwerk van groot belang. De locaties worden zo gepositioneerd dat bezoekers kunnen wisselen van vervoersstromen. Belangrijke locaties in het gebied zijn de hub in het centrum, de parkeerterreinen bij de natuurpoorten aan de Molenstraat en de Achelse Kluis en de groene entree bij de Achterste Brug.

## 4.5 Planologie

In het masterplan worden verschillende ingrepen voorgesteld voor de ontwikkeling van recreatieve- én natuurkwaliteiten in het buitengebied van gemeente Valkenswaard, waaronder de ontwikkeling van vier hotspots. Om het effect van de voorgenomen ingrepen vanuit juridisch-planologisch oogpunt te beoordelen is het masterplan globaal getoetst aan de provinciale Structuurvisie en Verordening ruimte en het gemeentelijke beleid. De belangrijkste resultaten hiervan zijn in deze paragraaf weergegeven, de volledige toetsing is opgenomen in het bijlagenboek.

### Provinciale Structuurvisie en Verordening ruimte Noord-Brabant

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. De vier structuren zijn: de groenblauwe structuur, de infrastructuur, het gemengd landelijk gebied en de stedelijke structuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De Verordening Ruimte is een juridische doorvertaling van de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte staan onderwerpen uit de structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Om te beoordelen in hoeverre de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het provinciale beleidskaders is er per thema een korte beschouwing gegeven. In de bijlage is een uitgebreidere toelichting opgenomen. Uit de beschouwing blijkt dat de kleinschalige ontwikkelingen en de versterking van natuur in combinatie met recreatieve routes, alsook de reconstructie van wegen en paden in overeenstemming zijn met het provinciale beleid. Deze ontwikkelingen passen binnen de provinciale doelstellingen ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe natuur en het benutten van recreatieve kansen.

Voor ontwikkelingen met een grotere impact (toevoegen van nieuwe functies en gebouwen) zijn in het provinciale beleid ruimtelijke kaders opgenomen. Deze kaders hebben onder andere betrekking op:

- De uitbreiding, omschakeling en vestiging van paardengerelateerde functies binnen de boulevard. Milieu wet- en regelgeving in combinatie met de provinciale Verordening zijn mede bepalend voor het slagen van paardenhouderij-initiatieven. De Verordening ruimte maakt geen (nieuw)vestiging mogelijk van een overige agrarische functie, wel is uitbreiding



of omschakeling mogelijk in de zonering 'groenblauwe mantel'. In zonering 'gemengd landelijk gebied' is het tevens mogelijk om een paardenhouderij te vestigen.

- De vestiging en uitbreiding van bestaande horecabedrijven binnen de Natuurpoort, met name betrekking op Grootschalige ontwikkelingen. Beleidsmatig wordt de Natuurpoorten de ontwikkeling van een (unieke) horecafunctie geambieerd. Daarbij biedt het provinciale beleid mogelijkheden voor vestiging, uitbreiding of omschakeling in de zonering 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Echter, wanneer een locatie in het 'Natuur Netwerk Brabant' is gelegen, is een zwaarder beschermingsregime van toepassing.
- De doorontwikkeling van het bestaande Eurocircuit binnen het leisure cluster Luikerweg. Om de ontwikkeling Eurocircuit concreet mogelijk te maken, wordt hiervoor op dit moment een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Daarin wordt de voorgenomen ontwikkeling nader toegelicht en wordt de haalbaarheid verantwoord. Vanwege de omvang van de activiteiten in het plangebied en de (mogelijke) gevolgen hiervan op de omgeving, is in het kader van de milieu-planologische haalbaarheid van deze ontwikkeling ook een milieueffectrapport (MER) opgesteld.
- De ontwikkeling van een nieuwe leisure zone langs de Luikerweg. De geplande nieuwe Leisure zone is geprojecteerd in het 'Natuur Netwerk Brabant'. In dit natuurnetwerk geldt een zwaar provinciaal beschermingsregime en daarmee ook een zware motivatieplicht of een dergelijke functie aanvaardbaar geacht wordt door de provincie. Afhankelijk van deze nog nader uit te werken motivering is sprake van een haalbare ontwikkeling.

In de bijlage is per voornoemde ontwikkeling nader aangegeven welke voorwaarden bepalend zijn vanuit het provinciale beleid. Daarbij geldt, dat voor al deze ontwikkelingen een uitgebreide planologische procedure van toepassing en zal de specifieke uitwerking en afstemming met de provincie bepalend zijn voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Uitzondering hierop vormt nieuwvestiging van een ruimtelijke ontwikkeling. Nieuwvestiging is slechts onder stringente maatwerk voorwaarden mogelijk. Het gaat hierbij altijd om een verplaatsing van een gelijkwaardige ruimtelijke ontwikkeling van elders in het kader van een groot openbaar belang en dat er geen mogelijkheden bestaan voor vestiging elders.

### **Gemeentelijk beleid**

Het masterplan is ook getoetst aan het geldende gemeentelijke beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie Valkenswaard en het bestemmingsplan buitengebied (Nota van Uitgangspunten d.d. januari 2016, Bestemmingsplan Buitengebied 1 (vigerend), Bestemmingsplan Buitengebied 2 (in voorbereiding)). Aangezien het nieuwe masterplan nog juridisch-planologisch moet worden doorvertaald in een bestemmingsplan (of omgevingsvergunning ) is het inhoudelijk minder relevant of de ontwikkelingen passend zijn binnen het bestaande gemeentelijke beleid. Door de vaststelling van het masterplan geeft de gemeente namelijk impliciet al haar bereidheid aan om het geldende bestemmingsplan hierop aan te passen. Voor de snelheid waarmee een vergunning kan worden verleend is het wel relevant of een ontwikkeling past binnen het geldende beleid. Indien de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is de doorlooptijd doorgaans één jaar langer dan bij ontwikkelingen die passen binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Om het effect van de ingrepen vanuit het geldende gemeentelijke beleid te beoordelen is in de bijlage een nadere toelichting opgenomen. Voor de toetsing aan het geldende bestemmingsplan buitengebied is een plussen en minnen tabel opgesteld. De tabel geeft per ingreep het potentieel ruimtelijk effect (+ of -) weer, een toelichting op dit effect en een beschrijving van aandachtspunten ofwel benodigde vervolgstappen die nodig zijn om de ingreep te realiseren. Uit de beoordeling blijkt, dat veel ruimtelijke ontwikkelingen niet passen binnen de directe gebruiks- en bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

### **Landschappelijke inpassing**

Zowel de grootschalige als de kleinschalige ontwikkelingen binnen het park Dommelland moeten de aanjager zijn van landschapsversterking. Bij voorkeur wordt de landschapsversterking geografisch gekoppeld aan het desbetreffende initiatief zodat de landschappelijke baten ook ten goede komen aan het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Dit kan vastgelegd worden in het kader van de regeling landschappelijke inpassing, en/of de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze regelingen zijn gebaseerd op het op een juiste wijze landschappelijk inpassen/compenseren van nieuwe functies, zoals de functies aan de boulevard. Aanbeveling hierbij is om als gemeente beleid te ontwikkelen als toetsings-/inspiratiekader voor landschapsbeleid. Voor initiatiefnemers geeft dit vooraf duidelijkheid over de gewenste landschappelijke compensatiemaatregelen en de inpassingsmaatregelen van individuele initiatieven worden zo onderdeel van de visie in het masterplan. Hierdoor is de beoordeling van de toekomstige initiatieven tevens transparanter en niet langer maatwerk. Een overzicht van de landschappelijke maatregelen met de bijbehorende aandachtspunten is opgenomen in het bijlagenboek.

## **4.6 Vervolg voor het strategisch grondbeleid**

Het uitvoeringsprogramma omvat een breed pakket van maatregelen voor onder andere natuurontwikkeling, landschapsversterking, verbetering toeristische infrastructuur, ingrepen in de bereikbaarheid en het realiseren van bedrijfslocaties voor paardensport en leisure gerelateerde bedrijven. Om tot uitvoering van deze maatregelen te komen, is het van belang om de positie te bepalen van de gemeente ten aanzien van het strategisch grondbeleid.

### **Prioritering maatregelen**

De maatregelen in uitvoeringsprogramma verschillen wat betreft kosten, complexiteit, hun bijdrage aan het behalen van de ambities en de effecten die zij hebben op de omgeving. Het zichtbaar maken van de implicaties van de verschillende typen maatregelen ligt mede ten grondslag aan het daadwerkelijk aanbrengen van prioriteiten.

## **Uitvoeringsstrategie naar typen maatregelen**

Voor verschillende typen maatregelen gelden verschillende uitgangspunten vanuit het oogpunt van de gemeentelijke opstelling:

- Actieve rol bij versterken van het raamwerk:  
Voor het merendeel van infraprojecten, natuurontwikkeling, landschapsontwikkelingen en de aanleg van de poorten liggen het initiatief, de uitvoering en de kosten bij de overheid. Dit leidt tot directe investeringen voor de overheid, met een actieve rol bij (eventueel) te verwerven gronden als uitgangspunt. Een uitzondering wordt gevormd door landschaps- of natuur versterkende maatregelen die kunnen meelopen in de (particuliere) ontwikkelingen.
- Markt aan zet bij ontwikkeling paardenzone:  
Voor de ontwikkeling van locaties op de paardenzone wordt geadviseerd om het primaat in principe bij particuliere initiatiefnemers te leggen, maar om een actief grondbeleid ten aanzien van deze deelontwikkeling niet uit te sluiten, indien blijkt dat de markt vanwege de complexiteit van de projecten deze niet oppakt. De gemeente kan initiatiefnemers stimuleren om tot actie te komen om hun eigendommen tot ontwikkeling te brengen of om over te gaan tot verkoop. Het advies is om actief op zoek te gaan naar marktpartijen die de rol van ontwikkelaar in dit proces eventueel op zich willen nemen, daar de doelgroep niet over de lange adem beschikt die nodig is om de projecten tot een goed einde te brengen.
- Mogelijk actief grondbeleid bij realisatie leisurezone:  
De ontwikkeling van één of twee functies in de leisurezone is een grootschalige ontwikkeling waarbij mogelijk meerdere eigenaren betrokken zijn. Eventueel kan door de gemeente worden overwogen om een rol te spelen bij de verwerving en uitgifte van terrein ten behoeve van de leisure ontwikkeling, indien minnelijke verwerving door de initiatiefnemer niet mogelijk blijkt.

Omvang en tempo van de ontwikkelingen zijn mede afhankelijk van de besluitvorming in de raad. Voor een aantal van de beoogde ontwikkelingen is het noodzakelijk grond aan te kopen. Enerzijds om milieubelastende activiteiten te verminderen en ontwikkelruimte te creëren, anderzijds om ontwikkelingen in de openbare ruimte mogelijk te maken. Mogelijk is er op enkele locaties een conflicterende situatie tussen de beoogde ontwikkeling en aanwezige woningen. In alle gevallen zal er, voordat er plannen kunnen worden uitgevoerd, wettelijke procedures worden doorlopen en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze zullen duidelijk maken welke maatregelen hier uit voortvloeien. Het ontwikkelingstempo bepaalt wanneer gesprekken met betrokkenen aan de orde zijn.



## 5. | Participatie

*De achtergrondinformatie bij dit hoofdstuk is gegeven in het bijlagenboek op pagina 193*

Het masterplan is een plan, gedragen door zowel gemeente als betrokken stakeholders in de omgeving. Tijdens het participatietraject is waardevolle informatie opgehaald bij diverse stakeholders in het gebied als input voor het masterplan Dommelland. Het participatietraject heeft inzicht geboden in belangrijke kernwaarden voor het gebied vanuit de omgeving en heeft handvatten gegeven voor de onderbouwing van het masterplan. Het participatietraject is uitgevoerd in twee parallelle sporen. Een spoor van participatie met ondernemers en inwoners van Valkenswaard en een tweede spoor van participatie met een extern kernteam met stakeholders van het masterplan Dommelland. Beide sporen zijn in twee fasen benaderd: de analysefase (fase 1) en de conceptfase (fase 2). De belangrijkste resultaten zijn opgenomen in dit hoofdstuk, achtergronden en uitgebreidere resultaten zijn te vinden in het bijlagenboek.

Het afgeronde masterplan geeft de ambitie van de gemeente Valkenswaard weer. Dit moet de basis vormen voor de uitwerking in concrete projecten. Bij deze projecten zullen onder meer de diverse partijen opnieuw uitgenodigd worden die ook bijgedragen hebben aan het masterplan. Participatie blijft ook in de nadere uitwerking van het plan als ambitie voorop staan.

### **Inwoners en ondernemers – analyse (fase 1)**

Om inwoners en ondernemers mee te nemen in de visievorming van het masterplan, is op 10 april 2018 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Door de bijeenkomst is duidelijk geworden dat de omgeving door inwoners en ondernemers wordt gezien als een prachtig gebied waarin diverse trekpleisters aanwezig zijn. Trekpleisters zijn bijvoorbeeld natuurgebieden als de Malpie en de Drie Bruggen, horecagelegenheden zoals in Borkel & Schaft en de Venbergse Watermolen en recreatiemogelijkheden als Kempervennen en Rofra. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat er ruimte voor verbetering is van een aantal trekpleisters. Als verbetering zijn door de inwoners onder andere de volgende opmerkingen genoemd:

- Op verschillende locaties is een verbetering van de infrastructuur gewenst. Er wordt met name bedoeld om veilige oversteekplaatsen voor fietsers, wandelaars en auto's te realiseren.
- Verbinden van natuur, voor zowel dieren als recreanten. Er is nu een aantal 'losse' natuurgebieden in het zuiden van Valkenswaard, die niet of slecht met elkaar verbonden zijn. Een sterke verbetering zou zijn om deze gebieden met elkaar te verbinden. Dit vergroot het leefgebied van diverse diersoorten en zorgt voor meer uitvalmogelijkheden voor recreatie.
- De verbindingen in de gebieden kunnen beter georganiseerd worden. Door meer en betere (wandel)paden aan te leggen, ontstaan er meer mogelijkheden en diversiteit in recreatie. Een voorbeeld is de wens om langs de Dommel te kunnen wandelen en over te steken, of om een kortere ronde op de Malpie te kunnen lopen. Verbindingen in het gebied zijn nu voornamelijk noord-zuid georiënteerd. Door meer oost-west verbindingen te realiseren, ontstaan er meer recreatiemogelijkheden.

*< Boerderij aan de Dorpsstraat in Schaft.*

Er zijn door de inwoners ook zorgen geuit tijdens de bijeenkomst. In hoofdlijnen waren dit de volgende punten:

- Het gebied moet niet te druk worden.
- Een uitbreiding van bezoekers moet niet ten kosten gaan van de bereikbaarheid voor o.a. inwoners en agrarische sector.
- Kostbare en zeer gewaardeerde natuur moet niet verloren gaan of aangetast worden in deze ontwikkeling.
- Het initiatief om het gebied te ontwikkelen moet niet komen vanuit de wens van een investeerder, maar moet komen vanuit de wens de kwaliteit van het gebied te versterken.
- Borkel en Schaft moet meegenomen worden in deze ontwikkeling. Op dit moment staat het dorp onder druk vanwege het verdwijnen van voorzieningen die nodig zijn voor de leefbaarheid van Borkel en Schaft.

Vanuit de ondernemers is met name gesproken over ideeën voor initiatieven in het gebied. Dit kunnen nieuwe initiatieven zijn of een uitbreiding van een bestaande onderneming. Voorbeelden hiervan zijn:

- Nieuwe horecagelegenheden.
- Nieuwe (unieke) verblijfsrecreatie.
- Uitbreiding en verbetering van bestaande recreatie in het gebied.
- Met een nieuw initiatief inspelen op de huidige trend, namelijk kort (weekend)verblijf.

### **Extern kernteam – analyse (fase 1)**

Het tweede spoor in het participatietraject is participatie met het extern kernteam, stakeholders van het masterplan Dommelland. Het extern kernteam bestaat uit Benelux Groepering voor Territoriale samenwerking (BGTS) De Groote Heide, gemeente Bergeijk, provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Natuurmonumenten. Om het extern kernteam mee te nemen in de visievorming van het masterplan zijn diverse overleggen georganiseerd, met dezelfde inhoudelijke opzet als de inloopbijeenkomst. Er is gebruik gemaakt van de kaart van het plangebied. Vanuit het extern kernteam is aangegeven hoe zij het gebied beschouwen en welke (toekomst)plannen er vanuit de organisatie momenteel zijn voor het gebied o.a. op beleidsniveau. Het extern kernteam is gevraagd mee te denken en te adviseren. In deze adviserende rol hebben zij (nog) geen verantwoordelijkheid ten behoeve van het eindresultaat. De opmerkingen en ideeën zijn geïnventariseerd en op kaart gezet. Voorbeelden van besproken onderwerpen zijn:

- Een zoekgebied voor inrichting van een ecologische verbindingzone.
- Natuurontwikkeling.
- Waterkwaliteit en doorstroming.
- Biodiversiteit van flora en fauna.
- Klimaatadaptatie.
- Recreatieve verbindingen in de natuur en op/langs water.
- Infrastructuur en het toekomst tracé van de Westparallel.

## **Inwoners en ondernemers – concept (fase 2)**

De opgehaalde informatie uit fase 1 is verwerkt in het ruimtelijk ontwerp als conceptversie. Tijdens het tweede participatiemoment van het masterplan Dommelland met inwoners en ondernemers is het concept gepresenteerd en besproken. Dit participatiemoment had als doel de conceptplannen te toetsen en nieuwe informatie op te halen. Op hoofdlijnen is de volgende informatie opgehaald:

- Er moet een goede balans zijn tussen leisure en natuur, met name bij de geplande locatie voor de leisurezone waar zich nu een bosgebied bevindt.
- Het aanpakken van verkeer en autoluw maken van het gebied heeft een positief effect op de verkeersveiligheid, wegnemen van sluipverkeer en de leefbaarheid van onder andere Borkel en Schaft.
- Er is een duidelijke begrenzing noodzakelijk van de boulevard en locaties waar paardengerelateerde functies kunnen landen. Daarnaast moet de functie van de boulevard duidelijk zijn.
- De huidige horecafuncties aan de boulevard worden versterkt. Er moet aandacht zijn voor het voorkomen van versnippering van horeca aan de boulevard.
- Net als bij het vorige participatiemoment is de wens voor een goede hoogwaardige openbaar vervoersverbinding veelvuldig besproken.
- Recreatie en landbouw gaan niet altijd goed samen. Daarom wordt gevraagd om, naast ruimte voor recreatie, ook ruimte te behouden en vrij te maken voor agrariërs in het gebied.

## **Extern kernteam – concept (fase 2)**

Op dezelfde wijze als met de inwoners en ondernemers is het concept van het ruimtelijk ontwerp gedeeld met het extern kernteam. Op hoofdlijnen is de volgende informatie opgehaald als input voor het uiteindelijke definitieve masterplan:

- In het hele gebied is het van belang aandacht te hebben voor een goede verhouding van leisure en natuur.
- Focus niet alleen op het behoud van natuur in Dommelland, maar benut ook de kansen die er zijn voor de natuur. Kansen zijn bijvoorbeeld het aanleggen van ecologische verbindingzones en het robuuster maken van de beekdalen.
- Zorg dat de invulling van de leisurezone een aanvulling is op de voorzieningen van bungalowpark Kempervennen in Bergeijk, geen concurrentie.
- De ontsluiting van de leisurezone heeft invloed op de ontsluiting van de Kempervennen. Daarom moet er aandacht zijn voor de bereikbaarheid van de Kempervennen, zodat er een integraal goed ontsloten gemeente overschrijdend gebied ontstaat.
- Een goede en veilige verkeerskundige opzet van de N69/Luikerweg is ook gemeente overschrijdend. Er moet samengewerkt worden met gemeente Bergeijk om de nieuwe Westparallel en de huidige Luikerweg in te passen.





## 6. | Integraal milieuonderzoek

*De achtergrondinformatie bij dit hoofdstuk is gegeven in het bijlagenboek op pagina 207*

In dit masterplan wordt veel aandacht besteed aan het onderdeel natuur. Duidelijk is dat er nog verschillende vervolgonderzoeken nodig zijn om de diverse ontwikkelingen in het plan in te passen zodat er een plus ontstaat voor natuur en negatieve effecten zoveel mogelijk gecompenseerd of gemitigeerd worden. Daarnaast zijn er verschillende andere milieuthema's relevant in het plangebied.

Om zowel voor natuur als de andere milieuthema's goede afwegingen te maken bij de verdere uitwerking van het plan zal volgend op het masterplan een uitgebreid integraal milieuonderzoek opgesteld worden voor het gehele gebied. Dit onderzoek heeft het karakter van een milieueffectrapport (MER). Formeel wordt in dit stadium echter geen m.e.r.-procedure doorlopen. Zo nodig wordt deze procedure doorlopen bij de verschillende deelprojecten en daaruit volgende bestemmingsplanwijzigingen of nieuwe bestemmingsplannen in het gebied. Van een m.e.r.-plicht is sprake indien een activiteit en bijhorend besluit wordt genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Van een m.e.r. plicht kan ook sprake zijn indien een Passende Beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Daarnaast is het mogelijk dat er geen m.e.r.-plicht geldt, maar wel een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

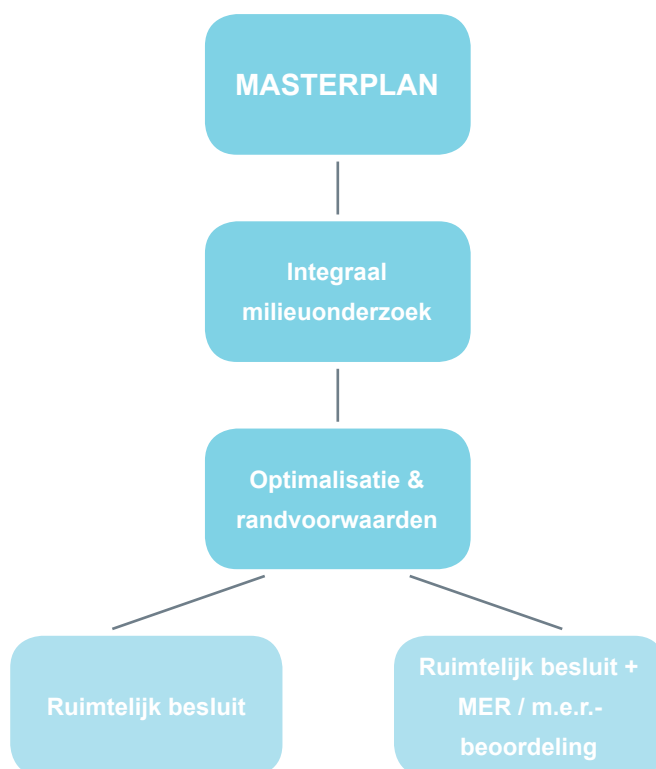
Dit integrale milieuonderzoek kan als basis dienen voor deze deelprojecten. Afhankelijk van het detailniveau van de onderzoeken kunnen de uitkomsten gebruikt worden bij de vervolgbesluiten. Ook wordt op deze wijze inzichtelijk dat ook op een hoger schaalniveau gekeken is naar de locatiekeuze voor ontwikkelingen en wat daarbij de milieueffecten zijn. Daarnaast kan dit milieuonderzoek extra randvoorwaarden geven voor vervolgbesluitvorming om zo tot een vanuit milieu optimale invulling te komen.

*< Dommel nabij de Peedijk.*

In de bijlagen wordt beschreven wat de milieukenmerken van het gebied zijn en welke onderzoeksopgaven hieruit voortkomen om de effecten van het masterplan inzichtelijk te maken en welke onderzoeksmethode hiervoor wordt gevolgd. Dit is vergelijkbaar met een notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) die doorgaans voorafgaat aan een MER.

### Vervolg: m.e.r.-beoordeling of MER

Het integrale milieuonderzoek dient zo spoedig mogelijk na vaststelling van het Masterplan te worden uitgevoerd, zodat het een goede basis is voor de afweging van het milieubelang bij nieuwe bestemmingsplannen en -wijzigingen. Het onderzoek beschrijft welke optimalisaties mogelijk zijn om effecten te verminderen en geeft eventuele randvoorwaarden mee om milieueffecten te voorkomen of verminderen. Vervolgens kan het per ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, bestemmingswijziging of vergunning) noodzakelijk zijn om een m.e.r.-beoordeling of een milieueffectrapport (MER) op te stellen.



*Schematisch overzicht integraal milieuonderzoek.*





## 7. | Vervolg

### **Masterplan**

Dit masterplan is een eerste basisdocument voor de ontwikkelingen in en rondom het gebied Dommelland. Met zorg zijn hierin verschillende economische, ruimtelijke en functionele aspecten samengebracht tot een uniek geheel. De relatie tussen de verschillende aspecten is een wezenlijk onderdeel van het totale masterplan. Zo staat bijvoorbeeld de leisurezone niet op zichzelf. De natuur die moet wijken om ruimte te bieden aan de ontwikkeling van de leisurezone wordt in het gebied ruimschoots gecompenseerd. Het masterplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen – een verbeterde gebiedssamenhang en voor economie, recreatie en natuur. Het masterplan legt op structuurniveau een stevig fundament en biedt ruimte voor gefaseerde uitvoering, omwille de tijd en de beschikbare middelen en nadere plan(deel)uitwerkingen.

### **Deelprojecten als katalysator**

Om het masterplan in zijn geheel te kunnen realiseren, zijn een aantal deelprojecten katalysator. Wanneer deze cruciale deelprojecten eerst worden uitgevoerd, geeft dit een aanzet om de overige deelprojecten te ontwikkelen. In het uitvoeringsprogramma zijn deze deelprojecten als zodanig benoemd. Daarnaast geven we hier de onderlinge verbanden tussen de deelprojecten weer. Bij de verdere uitwerking van het masterplan raden wij aan om de deelprojecten op hun geschiktheid als katalysator te blijven monitoren. Zo is de ontwikkeling van de leisurezone fase 1, met als eerste stap het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure, een deelproject als katalysator. Hier hoort de realisatie van de recreatieve oost/west verbinding in combinatie met de ecologische verbinding bij.

### **PAS-Plan**

Om de ambities van de gemeente Valkenswaard te verwezenlijken binnen de condities van de Programmatische aanpak stikstof (PAS) wordt gebruik gemaakt van een sturend instrument, namelijk het 'PAS-plan gebiedsontwikkeling Dommelland Valkenswaard'. Het instrument stimuleert duurzame ontwikkelingen en vermindert tegelijkertijd de emissie van verbrandingsgassen. PAS-ruimte gaat nodig zijn in twee lijnen:

1. Paardenontwikkelingen aan en rondom de Boulevard
2. Toename van mobiliteit t.a.v. nieuwe leisurefuncties

Voor beide lijnen geldt dat de gemeente Valkenswaard streeft naar een hoge duurzaamheidsambitie, zowel bij nieuwe initiatieven, maar zeker ook bij de bestaande voorzieningen. Inzet op het verminderen van bronwaarden is hierin de kern. Valkenswaard kan hierin fungeren als koploper voor de paardensector.

Naast onder meer de bronmaatregelen is één van de mogelijke oplossingen die de gemeente Valkenswaard voorziet is het verkrijgen van een prioritaire status bij de provincie voor het masterplan Dommelland. Het masterplan maakt de maatregelen welke benodigd zijn voor de programmatische aanpak stikstof mogelijk. Daarnaast toont het de samenhang van

*< Bruggerdijk ten zuiden van Borkel en Schaft.*

economische - en natuurdoelstellingen aan. Wij stellen voor dat de integrale ambities gedeeld en nader worden uitgewerkt binnen een werkgroep waarbij de provincie Noord-Brabant betrokken is.

### **Bestemmingplan, milieueffecten en verkeer**

Het masterplan bevat verkenningen die na het vaststellen van het masterplan verder uitgewerkt dienen te worden. De regiekaart beschrijft de juridisch-planologische mogelijkheden voor het opstellen van een bestemmingsplan. De verkeersmaatregelen beschreven in hoofdstuk 2 geven aan op welke wijze de auto in het gebied welkom is en op welke wijze ruimte geboden wordt voor meer recreatie en natuur. Met name worden de Luikerweg, Maastrichterweg en de Dorpsstraat in Borkel en Schaft benoemd. De beschrijving van de Luikerweg is van invloed op de planstudies voor de N69-zuid. En ook is in hoofdstuk 6 de aanpak voor een integraal milieuonderzoek beschreven zodat nadere (deel)uitwerkingen voor onder andere duurzaamheid en post-fossiel-energie gebruik goed in kaart gebracht worden.

### **BIZ Dommelland**

BIZ Dommelland is een effectief platform om structureel samen te werken met ondernemers en grondeigenaren. Met de oprichting van het BIZ Dommelland ontstaat een formeel en efficiënt platform. Omdat de opstart van zo'n platform enige tijd vergt, zal hier in een vroeg stadium mee moet worden aangevangen. Zodat het goed kan landen en worden ingebed bij stakeholders. Door marketing en promotie te koppelen aan de BIZ, kan het Dommelland zich optimaal profileren als trekpleister binnen en buiten de Brainport. De gemeente kan de opstart helpen door voor een jaar een kwartiermaker aan te stellen. De ervaring is dat na 12 maanden een 'go/no go' beslissing genomen kan worden voor de verdere oprichting van BIZ Dommelland. De invulling van de BIZ en het aanwijzen van sleutelfiguren kan dan plaatsvinden.

### **Planhorizon**

Het masterplan heeft een lange planhorizon van 10 jaar of meer en beweegt zich daarmee over bestuursperioden en conjunctuurbewegingen heen. Structurele aanpassingen van het plan, gebaseerd op bestuurswijzigingen of conjunctuur, kunnen leiden tot afbreuk van de totale planontwikkeling. Onduidelijkheid of gebrek aan overeenstemming over planonderdelen of details kan leiden tot uitstel van investeringen van ondernemingen en daarmee tot vertraging van gehele plan. Daarom mogen aanpassingen van het masterplan alleen gebaseerd zijn op structurele wijzigingen in de omgeving, waarbij dit in een open communicatiestructuur besproken wordt met alle betrokkenen.

Recessie of laag conjunctuur kan resulteren in vertraging of uitstel van een gemeentelijk deelproject of het terugtrekken van investeringen van ondernemers binnen het masterplan. De samenhang binnen het masterplan staat echter niet toe dat een deelproject wegvalt. Er zijn dan structurele ingrepen in het masterplan nodig. Afstemming en borging van de inbreng en betrokkenheid van andere overheden, zoals provincie, Waterschap, Natuurmonumenten en BGTS zorgt ervoor dat dit soort projectrisico's in de breedte opgevangen kunnen worden.



