



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie: Vaststellen TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat

Gegevens steller:

Naam: C. Evers
Telefoonnummer: +31618097738
Emailadres: carlijn.evers@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000474264
Datumraadsvergadering: 25 juni 2026
Portefeuillehouder: R. Pijnenburg

Onderwerp:

Vaststellen TAM-Omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat

1. Voorstel:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat';
2. Het TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge TAM-omgevingsplan en het digitale TAM-omgevingsplan met nummer NL.IMRO.0858.TAMlesagetenbrkstr-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0858.TAMlesagetenbrkstr-VA01.dxf.

2. Inleiding:

Samen met Woningbelang werken we aan een nieuw woningbouwplan in het gebied tussen de Le Sage ten Broekstraat, de Nieuwe Waalreseweg, de Monseigneur Zwijssenstraat en, aan de zuidkant, een vestiging van Lunetzorg. In maart 2024 heeft u besloten dat woningbouw hier de voorkeur krijgt, wat betekent dat de huidige functies (gymzaal van Siam Gym, het sport- en speelveldje, de huiskamer van 't Pumpke en de twee onder-een-kapwoning van Woningbelang) niet meer terugkomen. Op 30 januari 2025 heeft u kennisgenomen van het kaderdocument voor de herontwikkeling. Hierin is onder andere het stedenbouwkundig voorkeursmodel opgenomen. Het plan is vervolgens verder uitgewerkt, wat heeft geresulteerd in het TAM-omgevingsplan

wat nu aan u wordt voorgelegd. Het plan gaat uit van 43 sociale huurappartementen in het zuidelijk deel (woongebouw Woningbelang), bestaande uit 4 bouwlagen. In het noordelijk deel komt een woongebouw van maximaal 7 bouwlagen, bedoeld voor 25 koopappartementen (waarvan 13 betaalbaar en 12 regulier). Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost.



Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 11 december 2025 t/m 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend ([bijlage 1](#)). In vervolg hierop leggen wij het TAM-omgevingsplan nu aan u voor om vast te stellen.

Verplaatsing Siam Gym en 't Pumpke

In de anterieure exploitatieovereenkomst die is gesloten met Woningbelang is een planning opgenomen. Hierin staat dat het gemeentelijke vastgoed uiterlijk per 1 januari 2027 leeg komt te staan, zodat er in Q1 2027 gesloopt kan worden. Siam Gym en Stichting Huiskamer 't Pumpke moeten dus uiterlijk 31 december 2026 uit deze panden zijn. De huur van 't Pumpke is opgezegd, wat betekent dat dit pand per 1 januari 2027 leeg komt te staan.

Voor Siam Gym loopt een ander traject m.b.t. de verhuizing. Het college heeft op 16 december 2025 een besluit genomen over de voorwaarden waaronder Siam kan verhuizen naar de Belleman. Na de verkiezingen is opnieuw contact gelegd met Siam Gym. Op dit moment zijn wij nog met hen in gesprek om te bepalen onder welke voorwaarden een verhuizing naar de Belleman mogelijk is, conform de voorwaarden van het collegebesluit van december 2025. Vanwege het tarievenbeleid zal ook een eventuele andere locatie die we Siam Gym kunnen aanbieden, dezelfde tariefstelling hebben. Indien zij daar niet mee akkoord gaan, kunnen wij geen alternatieven bieden en zullen zij dus zelf naar een andere (particuliere) locatie moeten zoeken. Dan vervalt de verplichting van de gemeente richting Siam Gym om voor alternatieve huisvesting te zorgen. Daarnaast bereiden wij de tijdige opzegging van de huurovereenkomst voor de huidige locatie aan de Le Sage ten Broekstraat voor (medio 2026). Hierbij wordt rekening gehouden met een redelijke opzegtermijn, zodat de locatie per 1 januari 2027 beschikbaar is voor herontwikkeling.

Het woongebouw van Woningbelang is gedeeltelijk geprojecteerd op de gronden waar het gemeentelijk vastgoed staat. Zolang Siam Gym niet uit het pand is, bestaat het risico dat in Q1 2027 de gronden niet bouwrijp gemaakt kunnen worden. In dat geval heeft dit dus grote vertragende gevolgen voor Woningbelang, zij willen namelijk in Q3 2027 starten met de bouw. Een vertraging in het project veroorzaakt extra kosten voor zowel de gemeente als Woningbelang en kan ertoe leiden dat de aanbesteding niet langer haalbaar is.

3. Beoogd effect:

Met de vaststelling van het TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat wordt de bouw van 68 woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

4. Argumenten:

1.1 Hierin geeft de gemeente haar reactie op de ingebrachte zienswijzen

Op het ontwerp TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat ([bijlage 2](#))'. In de nota van zienswijzen is ook aangegeven of de ingediende zienswijzen aanleiding geven om het TAM-omgevingsplan wel of niet aan te passen. Door de nota van zienswijzen vast te stellen, stemt u in met de geformuleerde reactie.

2.1 De zienswijzen en ambtelijke wijzigingen hebben geleid tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan

De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, waaronder:

- De goot- en bouwhoogte van het noordelijk gelegen bouwvlak wordt gewijzigd van 23 naar 20 meter, omdat het voorgestelde programma ook in zes bouwlagen past. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren ten aanzien van de bouwhoogte.
- Er is nader onderzoek gedaan naar windhinder. Dit onderzoek is toegevoegd aan de motivering.
- Aan de motivering wordt de memo 'Verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat' toegevoegd. Hierin is gemotiveerd aangegeven waarom alternatieve ontsluitingen niet wenselijk worden geacht, maar is ook uitgebreid ingegaan op de wegenstructuur in relatie tot de verkeerstoename als gevolg van de nieuwbouw.
- In de regels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor zowel het vleermuizenonderzoek als geluid (t.a.v. warmtepompen en wegverkeerslawaai).
- In de motivering wordt in paragraaf 5.3.2 'Geluid door activiteiten' een nadere toelichting opgenomen over het effect van de verkeersgeneratie van het plan op omliggende - al bestaande - geluidgevoelige gebouwen.

Ook adviseren wij u ambtshalve enkele wijzigingen in het TAM-omgevingsplan 'Le Sage ten Broekstraat' door te voeren. Zo is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het bouwen van gebouwen uitsluitend is toegestaan als wordt voldaan aan het beeldkwaliteitsplan. In dit beeldkwaliteitsplan voor beide woongebouwen is ook een verwijzing opgenomen naar het 'Convenant Biobased bouwen en telen in de Metropoolregio Eindhoven'. We streven ernaar om binnen projecten waar de gemeente grondeigendom heeft het gebruik van 25% biobased materialen toe te passen, bijvoorbeeld het bekleden van de gevel met hout. Biobased bouwen zal onderdeel worden van de verkooptender t.b.v. het noordelijk gelegen appartementengebouw, zodat we hierop kunnen sturen. Ook zijn een aantal tekstuele aanpassingen gedaan in de ruimtelijke motivering.

Voor een volledig overzicht van de ambtelijke wijzigingen verwijzen wij u naar bijlage 2. De gemeenteraad is als bevoegd gezag aan zet om het TAM-omgevingsplan 'Le Sage ten Broekstraat' gewijzigd vast te stellen. Het concept vast te stellen TAM-omgevingsplan treft u in [bijlage 3](#).

5. Kanttekeningen:

n.v.t.

6. Financiën:

Voor de gebiedsontwikkeling 'Le Sage ten Broekstraat' is een gebiedsexploitatie opgesteld voor het gehele grondgebied. Deze exploitatie geeft partijen inzicht in kosten, benodigde investeringen, opbrengsten en risico's en vormt daarmee input voor de kostenverhaalsbijdrage, die is verwerkt in de grondexploitatie (GREX) en de met Woningbelang gesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Door het sluiten van deze overeenkomst is het kostenverhaal geborgd voor zowel de reeds gemaakte als de toekomstige kosten van de planologische procedure, evenals voor eventuele nadeelcompensatie. Het verwachte eindresultaat van de GREX bedraagt op einddatum circa €1.500.000.

Voor het project Le Sage ten Broekstraat is subsidie aangevraagd voor de VEX-regeling in het kader van Beethoven Wonen. Concreet betekent dit dat er in maart 2026 (opnieuw) een subsidieaanvraag voor dit project is ingediend. De gemeente zal bij toekenning van deze subsidieaanvraag 25% cofinanciering beschikbaar stellen. De subsidie, inclusief gemeentelijke cofinanciering, van in totaal ongeveer € 600.000 zal ten goede komen aan de corporatiewoningen van Woningbelang. Een besluit door de MRE over de subsidieaanvraag wordt in het tweede kwartaal van 2026 verwacht. Omdat Beethoven Wonen erop gericht is om de woningbouw in de regio te versnellen, is het van belang voor de subsidie dat startbouw in de eerste helft van 2027 kan plaatsvinden.

7. Participatie:

Welke trede op de participatieladder is gekozen?

Raadplegen/consulteren.

Welke participatiemethode(n) is gekozen?

Er is een inloopavond georganiseerd op 24 juni 2025 waarin omwonenden zijn meegenomen in de beoogde herontwikkeling van het gebied, en hebben zij hierop een reactie kunnen geven. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn schriftelijk uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Daarnaast zijn zij geweest op het platform Ons Valkenswaard, waar men op de hoogte gehouden wordt van relevante ontwikkelingen in het proces.

Tijdens de inloopavond zijn met name zorgen geuit over de toename van verkeer en de parkeerdruk. Naar aanleiding van deze zorgen hebben er in september 2025 op meerdere locaties in de wijk verkeerstellingen plaatsgevonden. Hieruit is inderdaad een toename van verkeersbewegingen gebleken, echter deze is getoetst door het cluster Verkeer en acceptabel bevonden. Voor wat betreft het parkeren, zullen we binnen het plangebied 80 parkeerplaatsen realiseren. Dit zijn er 10 meer dan volgens het geldende parkeerbeleid vereist is.

Na de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan hebben we de indieners van de zienswijzen uitgenodigd voor een gesprek. Eén van de indieners heeft hier gebruik van gemaakt.

Welke doelgroepen en stakeholders zijn betrokken?

Omwonenden, de wijkcommissie Kerkakkers en Lunetzorg zijn breed geïnformeerd over het proces en de planvorming.

8. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Valkenswaardse Weekblad, het Gemeenteblad en op internet. De provincie Noord-Brabant wordt geïnformeerd door de registratie op hun website. Degenen die een zienswijze hebben ingediend, worden per brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit en de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

9. Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan 'Le Sage ten Broekstraat' wordt het plan gepubliceerd via de hiervoor genoemde kanalen. Het gewijzigde TAM-omgevingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode staat beroep bij de Raad van State open voor belanghebbenden. Het TAM-omgevingsplan treedt in werking vier weken nadat het besluit is bekend gemaakt.

Bijlage(n)

Nr.	omschrijving
1	Ingekomen zienswijzen (geanonimiseerd)
2	Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen TAM-omgevingsplan Le Sage ten Broekstraat
3	Concept vast te stellen bestemmingsplan Le Sage ten Broekstraat: <ul style="list-style-type: none">a. Motiveringb. regelsc. kaartd. bijlagen bij de motivering<ul style="list-style-type: none">1. Memo verkeer woningbouwontwikkeling Le Sage ten Broekstraat2. Beeldkwaliteitsplan3. Quickscan natuurwaarden4. Stikstofdepositieonderzoek<ul style="list-style-type: none">a. gebruiksfaseb. maatgevende periode5. Akoestisch onderzoek wegverkeer6. Verkennend bodemonderzoek7. Verkennend archeologisch onderzoek8. Aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling9. Ecologische voortoets10. Windhinderonderzoeke. bijlage bij de regels<ul style="list-style-type: none">1. Beeldkwaliteitsplan