



# Beeldvormende avond Voormalig LTS-terrein

**Guus van Mil**

**Maxim Ruhr**

*Projectleiding 'Voormalig LTS-terrein'*

28 mei 2026

# Tijdslijn



# Agenda

## Korte terugblik

- Aanleiding: verleden + opdracht gemeenteraad
- Toelichting proces en participatie

## Besluitvorming 11 december 2025

- Twee voorkeursscenario's

## Aangevulde beoordelingsmatrix scenario's

- Financiële haalbaarheid en risico's

## Vervolgproces

- Eén (1) voorkeursscenario vaststellen

## Vragen





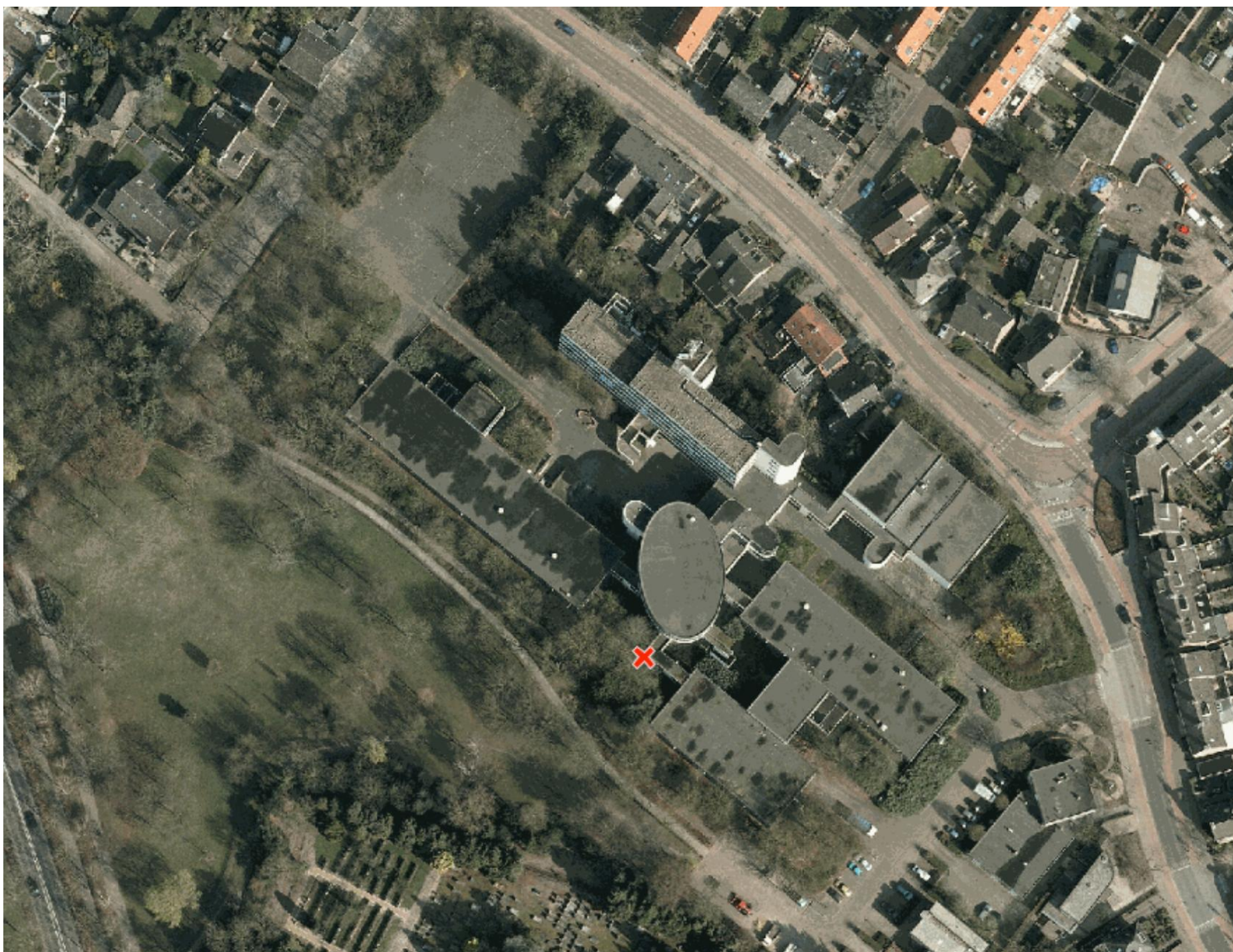
# Verleeden



5554 A

Westerkerk

Westerkerk



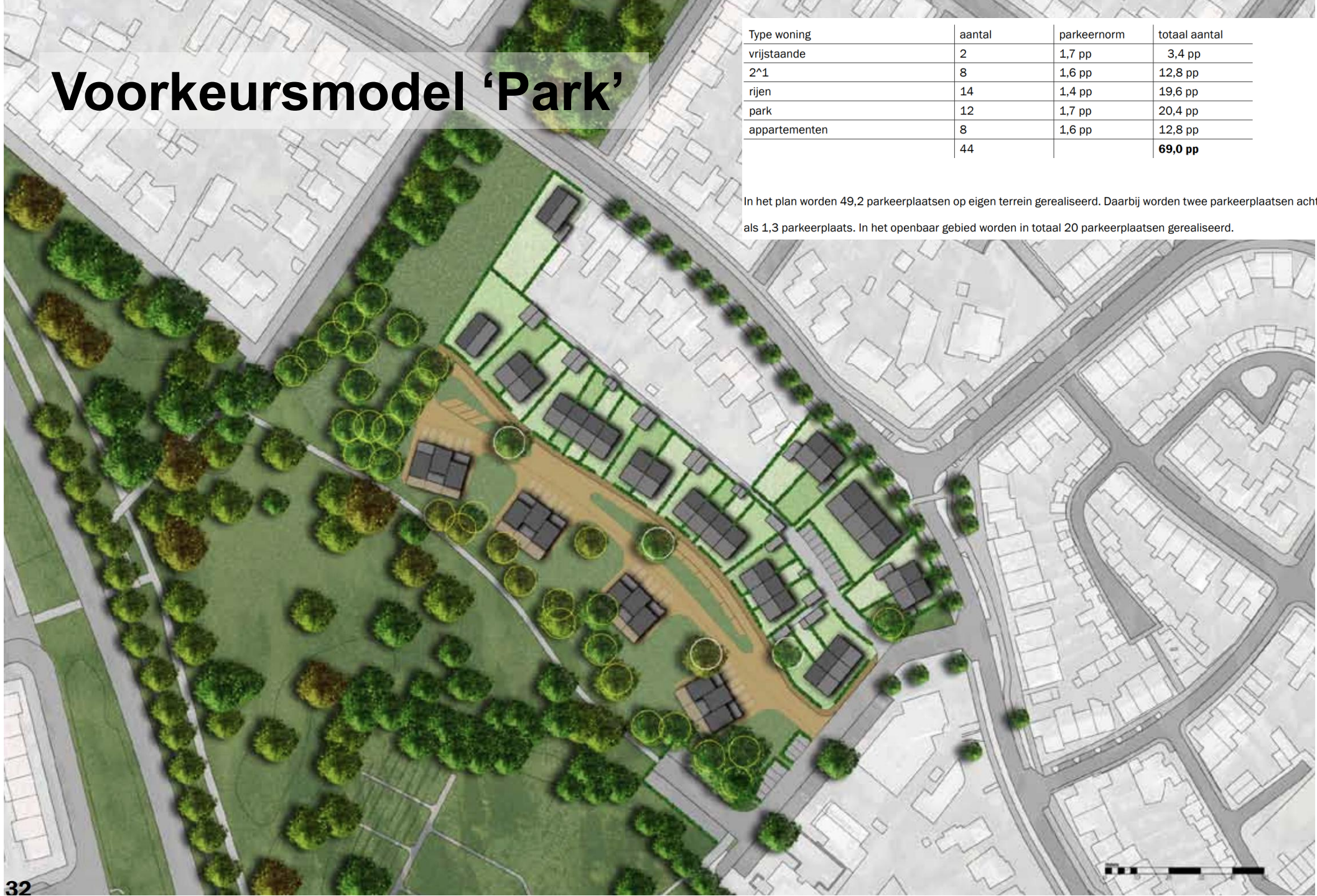


# *Eerdere planontwikkeling 2010-2013*

# Voorkeursmodel 'Park'

Type woning	aantal	parkeernorm	totaal aantal
vrijstaande	2	1,7 pp	3,4 pp
2^1	8	1,6 pp	12,8 pp
rijen	14	1,4 pp	19,6 pp
park	12	1,7 pp	20,4 pp
appartementen	8	1,6 pp	12,8 pp
	44		<b>69,0 pp</b>

In het plan worden 49,2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarbij worden twee parkeerplaatsen achter elkaar gerekend als 1,3 parkeerplaats. In het openbaar gebied worden in totaal 20 parkeerplaatsen gerealiseerd.





# *Temporisering & tijdelijke inrichting (2013)*

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 17-01-2013, nummer 13b&w00046;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 14-03-2013;

## **BESLUIT**


- 1. in te stemmen met stedenbouwkundig ontwerp model Park met dien verstande dat het ontwerp zodanig wordt aangevuld dat er achter de bestaande bebouwing aan de Waalreseweg een weg van plus minus 3 meter breed wordt gepland zodat voor bestaande en mogelijke nieuwe bewoners een eenvoudige en goede toegankelijke achterom gerealiseerd wordt;**
- 2. het stedenbouwkundig ontwerp na besluitvorming ter kennisname te sturen aan omwonenden en andere belanghebbenden;**
- 3. de eventueel ingebrachte op- of aanmerkingen verwerken in het nog op te stellen bestemmingsplan.**
- 4. Het bestemmingsplan wordt niet eerder dan 2021 opgestart;**
- 5. draagt het college op het projectgebied voor de komende tijd tegen minimale kosten in te richten, zodat het op een nette manier aansluit bij het bestaande park en het één geheel wordt;**
- 6. de inrichtingskosten worden ten laste gebracht van de bouwgrondexploitatie complex 39 Waalreseweg 45.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 28 maart 2013

Kenmerk: 13raad00046



Luchtfoto  
2013

An aerial photograph showing a residential neighborhood with houses, streets, and a cemetery with many small graves. The image is partially obscured by a large blue curved shape on the right side of the page.

# *Korte terugblik*

## *Opdracht gemeenteraad*

### *(2022 – 2024)*

# Aanleiding - moties overgenomen

**Motie 1:** Op 3 november 2022 heeft de raad met algemene stemmen ingestemd met de motie 'Integraal voormalig LTS-Terrein'. In deze motie verzoekt de raad het college het volgende:

*“Een voorstel te doen voor een **integrale aanpak wat betreft de inrichting van het voormalig LTS-terrein** en hierbij vanaf het begin in **gesprek te gaan met alle stakeholders**, om later **diverse scenario's** voor te kunnen leggen aan de raad”.*

**Motie 2:** Op 2 november 2023 heeft de raad ingestemd met de motie 'laagdrempelige ontmoetingsplek'.

In deze motie verzoekt de raad het college het volgende:

*“In het integrale onderzoek naar de mogelijkheden van het Don Bosco-terrein **de haalbaarheid van een laagdrempelige, openbare ontmoetingsplek voor hoofdzakelijk jongeren te onderzoeken** en hiervoor in gesprek te gaan met relevante partijen die hier belang bij zouden kunnen hebben.”*

**Motie 3:** Op 31 oktober 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de motie 'ontmoetingsplek Don Boscopark'. In deze motie verzoekt de raad het college het volgende:

*“Om uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025, in gesprek te gaan met Stichting Huiskamer 't Pumpke om hun visie op en mogelijke rol binnen realisatie van een eventuele gebouwelijke voorziening bij de herinrichting van het Don Boscopark te bespreken en de uitkomsten van het projectplan LTS park te delen met de raad ter overweging in de besluitvorming over de herinrichting.”*

**Op 2 juli 2024 heeft het college de moties overgenomen en heeft ingestemd met de startnotitie (= 'projectopdracht')**

**Op 17 december 2024 heeft het college ingestemd met het plan van aanpak**

# Opdrachtdefinitie

Komen tot een concreet beeld over de wijze waarop het voormalige LTS-terrein ontwikkeld wordt. Ondanks eerdere besluitvorming, **leven er verschillende beelden bij de gemeenteraad over de invulling van het terrein**. Daarom wil ze eigenlijk opnieuw een keuze maken over de invulling. Dat wil zij doen aan de hand van **meerdere scenario's die d.m.v. participatie tot stand zijn gekomen**, zo luidt de opdracht in de motie. Hierbij wordt door de raad het **scenariorapport** voor het Eurocircuit als voorbeeld genoemd van wat verwacht wordt qua proces.

# Projectafbakening



Don Boscopark

Voormalig LTS-Terrein

# Te onderzoeken scenario's

- Park
- Wonen aan de Waalreseweg
- Wonen op het voormalige LTS-terrein
- Steendrukmuseum
- Eerder vastgesteld stedenbouwkundig ontwerp 'Park' (2013)

Mogelijke toevoegingen aan de scenario's:

- Laagdrempelige ontmoetingsplek voor jongeren
- Maatschappelijke voorzieningen (huisarts/fysio)

# Globaal proces

## 1. Per scenario:

- Via inwonersparticipatie reflectie op uitgangspunten (“programma van wensen”)
- Door adviseurs bepalen randvoorwaarden (vanuit wetgeving en beleid = “programma van eisen”)

## 2. Scenario's ontwerpen a.d.h.v. deze output

## 3. Per scenario:

- Via inwonersparticipatie reflectie op bijdrage aan toekomst Valkenswaard én aandachtspunten
- Door adviseurs reflectie op bijdrage aan toekomst Valkenswaard én globale haalbaarheid

## 4. Besluit gemeenteraad: voorkeursscenario

## 5. Afhankelijk van besluit > vervolg bepalen en nadere uitwerking





# *Wenselijkheid Omgevingsvisie 1.0 als kapstok*



# Wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter

- Voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle doelgroepen.
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.
- Combinatie van wonen met zorg, maatschappelijke en commerciële functies.
- Behoud van cultuurhistorisch erfgoed.
- Versterking van het centrum als plek voor ontmoeting, cultuur en horeca.



# Ontspannen en recreëren in de tuin van Brainport

- Versterking van natuur en landschap, met biodiversiteit als uitgangspunt.
- Duurzame, kleinschalige recreatie.
- Combinatie van recreatie met ondernemen en wonen.
- Verbinding tussen stedelijk groen en buitengebied.





# Een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen

- Fiets als hoofdvervoermiddel, met snelfietsroutes en mobiliteitshubs.
- Duurzame mobiliteit en minder autogebruik.
- Verduurzaming van bedrijventerreinen.
- Focus op lokaal MKB en hightechindustrie.
- Efficiënt ruimtegebruik zonder functiemenging met wonen.





# Aansluiten bij de regionale schaalsprong en dus inzetten op een duidelijke groei van onze gemeente

*Deze ambitie is middels een amendement van de gemeenteraad toegevoegd aan de Omgevingsvisie 1.0*



# *Participatie*

*Bijeenkomst 1: 10 juni 2025*

*Bijeenkomst 2: 4 september 2025*



## Denk mee over de inrichting van het voormalige LTS-Terrein

De gemeente Valkenswaard herontwikkelt het voormalige LTS-terrein aan de Waalreseweg. Denk jij mee over de toekomst? Woningbouw, zorgvoorzieningen, een jongerenplek, museum of park? Jouw idee telt!

De gemeente Valkenswaard start een participatietraject voor de herontwikkeling van het voormalige LTS-terrein, gelegen aan de Waalreseweg naast het Don Boscopark. Samen met inwoners en betrokken organisaties onderzoeken we verschillende mogelijkheden voor de toekomstige inrichting.

Mogelijke invullingen van het voormalige LTS-terrein zijn woningbouw, maatschappelijke voorzieningen (zoals een fysiotherapie- en huisartsenpraktijk), een ontmoetingsplek voor jongeren, het Nederlands Steendrukmuseum en een (openbaar) park.

**Aanleiding: Waarom doen we dit?**



**Wat onderzoeken we?**



**Hoe ziet het participatietraject eruit?**



**Aanmelden voor de bijeenkomsten**



**Hoe gaat het verder?**



W H  +428 deelnemers



# Opzet participatie

- **Bijeenkomst 1: 10 juni 2025**
- *‘Stel dat het dit scenario wordt, wat vind ik dan belangrijk’?*
- *Online vragenlijst*
  
- **Bijeenkomst 2: 4 september 2025**
- *1. Hoeveel draagt dit scenario bij aan de toekomst van Valkenswaard?*
- *2. Vind je dat we nog ergens extra rekening mee moeten houden bij het verder uitwerken van dit scenario?*
- *Online vragenlijst*



# In gesprek met stakeholders

- Woningcorporatie Woningbelang
- Steendrukmuseum
- Hagro (Huisartsen Groep Valkenswaard)
- Stichting Huiskamer 't Pumpke

In ieder gesprek hebben we het volgende besproken:

- Procesuitleg
- Vervolgstappen





***Besluitvorming  
gemeenteraad  
11 december 2025***

# Vastgesteld raadsbesluit

- Nu twee voorkeursscenario's:
  - ‘3 Wonen op het voormalig LTS-terrein’
  - ‘4 Steendrukmuseum’
- Geen ruimte bieden aan een gebouwde laagdrempelige ontmoetingsplek
- Het stedenbouwkundig plan ‘Park’ en besluit uit 2013 intrekken en hiervoor geen ruimtelijke procedure starten
- €175.000 krediet beschikbaar gesteld voor het vervolgproces na besluitvorming Q2 2026



# Aangenomen amendementen

- In het scenario *'3 Wonen op het voormalig LTS-terrein'*, de programmatische invulling met woningen aan het Aangelag (locatie A) om te ruilen voor het gebied achter de woningen aan de Waarleseweg (locatie C)

*N.B. Het amendement ziet niet op scenario '4 Steendrukmuseum'*

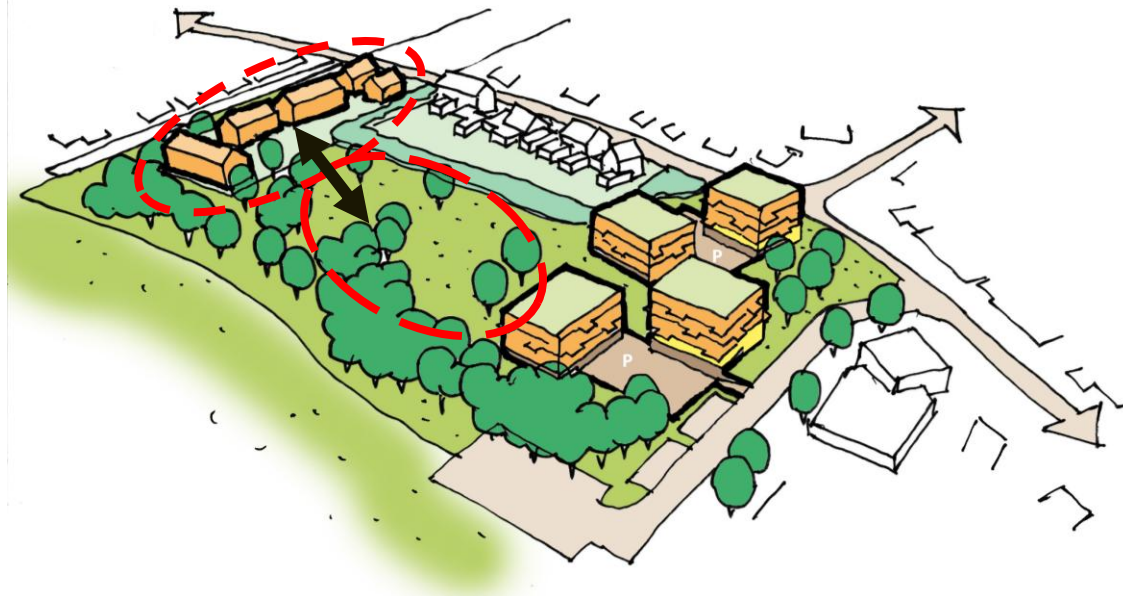
- De businesscase en het locatieonderzoek Steendrukmuseum in kwartaal 1 2026 afronden en opnemen in de beoordelingsmatrix van het project voormalig LTS-terrein



# Scenario 3 Wonen in het voormalige LTS-terrein



**Legenda**  
De programmatische invulling van locatie **A** en **C** zijn n.a.v. een raadsamendement van 11 december 2025 in dit scenario omgewisseld



# Aangenomen moties


- *Motie over wonen in een groene en levendige omgeving voor het scenario '3 Wonen in het voormalig LTS-terrein'.*

Wanneer gekozen wordt voor dit scenario wordt hier rekening mee gehouden.

- *Motie over het Carolusgebouw, herhuisvesting van andere musea bij vertrek van het Steendrukmuseum.*

Deze is niet overgenomen door uw college en hierover is de gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd.



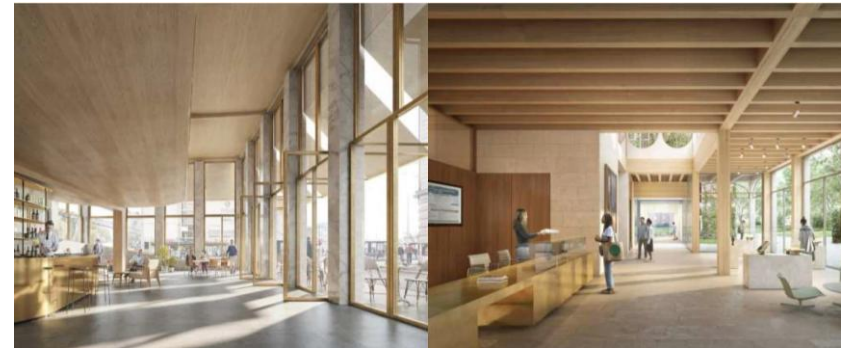
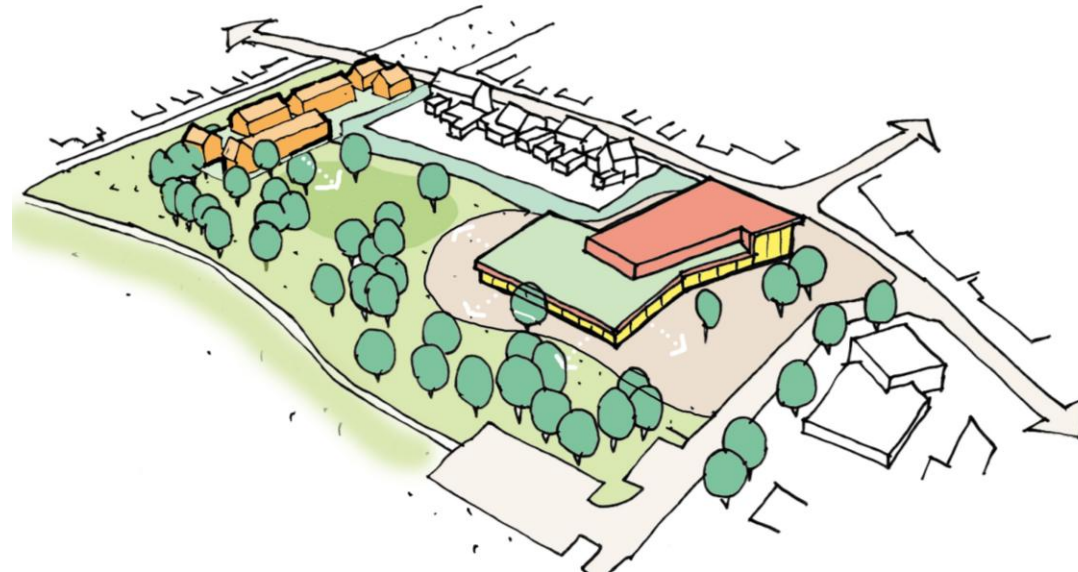


# *Aangevulde beoordelingsmatrix voormalig LTS-terrein*



# *Scenario 4* *Steendrukmuseum*

# Scenario 4 Steendrukmuseum twee bouwlagen

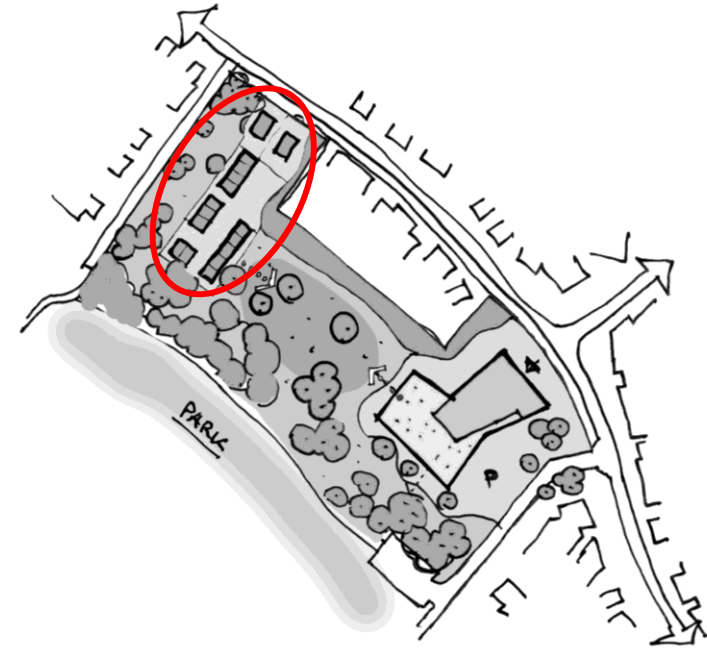


*Impressies uit bidbook Steendrukmuseum*

Scenario's:	Scenario 4. Steendrukmuseum
<b>Wenselijkheid</b>	
<b>Omgevingsvisie 1.0</b>	
<b>Ambitie 1:</b> Wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter	Sterke bijdrage
<b>Ambitie 2:</b> Ontspannen en recreëren in de tuin van Brainport	Beperkte bijdrage
<b>Ambitie 3:</b> Een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen	Beperkte bijdrage
<b>Ambitie 4:</b> Aansluiten bij de regionale schaalsprong en dus inzetten op een duidelijke groei van onze gemeente	Beperkte bijdrage
<b>Haalbaarheid</b>	
<b>Ruimtelijke haalbaarheid</b>	Haalbaar
<b>Financiële haalbaarheid (niveau grex)</b>	Negatief
<b>Planologische haalbaarheid</b>	Haalbaar
<b>Organisatorische haalbaarheid</b>	Complex
<b>Inschatting doorlooptijd</b>	4-6 jaar

# Aangevulde beoordelingsmatrix

- Naar schatting negatief grondexploitatie resultaat van minimaal €1,5 miljoen
- Verhoging van jaarlijkse bijdrage (voor 2024 vastgesteld) €64.000 → €200.000
- Extra financiële dekking nodig
- Organisatorisch complex
  - Gemeente initiërend stedenbouwkundig
  - Steendrukmuseum initiërend vastgoedontwikkeling
  - Proces: haalbaarheid onderzoeken (intentieovereenkomst) alvorens tot definitief besluit te komen (samenwerkingsovereenkomst)
- Planning geactualiseerd



# Financiële risico's (toekomst)

- Het Steendrukmuseum haalt niet de begrote resultaten
  - Lagere baten (o.a. lagere bezoekersaantallen / bijdragen derden)
  - Hogere kosten (o.a. energie, personeel)
- Wie dekt het tekort?
  - Praktijkvoorbeelden: Muziekgebouw Eindhoven, Effenaar, Tivoli Vredenburg, Spoorwegmuseum

## Geen geld, wel steun van gemeente voor Spoorwegmuseum

28 februari 2026 · Paul v.d. Dungen



Foto: Locomotief in Spoorwegmuseum Utrecht.

Het Spoorwegmuseum zit in financieel zwaar weer. De gemeente Utrecht wil daarom een handje helpen. Een motie om het museum te steunen werd unaniem aangenomen, toch wordt er geen geld toegezegd. Twee weken geleden werd bekend dat het [Spoorwegmuseum gaat reorganiseren](#) vanwege de financiële situatie. Tien werknemers verliezen daarbij hun baan.

## Effenaar wil structureel meer geld: 'Situatie is al jaren kritiek'

De Effenaar heeft opnieuw aandacht gevraagd voor de financiële problemen van het Eindhovense poppodium. Volgens de organisatie is er structureel meer geld nodig om het programma in stand te houden.

Marijn van Merriënboer · 28-04-2026 · 28 dagen geleden



Studio040

## TivoliVredenburg in financiële problemen, gemeente Utrecht betaalt 800.000 euro mee aan gestegen energiekosten

ALGEMEEN 19/1/23 - 10:56



Museumvereniging vraagt overheid om meer subsidie vanwege inflatie

Door onze entertainmentredactie

5 okt 2023 om 10:47

173 reacties

Delen

Bijna de helft van de Nederlandse musea had in 2022 een negatief bedrijfsresultaat. "Omdat musea tijdens de coronacrisis hun reserves moesten gebruiken en voor een belangrijk deel afhankelijk zijn van subsidies, komen veel instellingen in financiële problemen", zegt de Museumvereniging.

Podium

## Gemeente steunt Muziekgebouw Eindhoven maar verscherpt toezicht

Klassiek > Gemeente steunt Muziekgebouw Eindhoven maar verscherpt toezicht

do 7 maart 2019 17:30

1 minuut



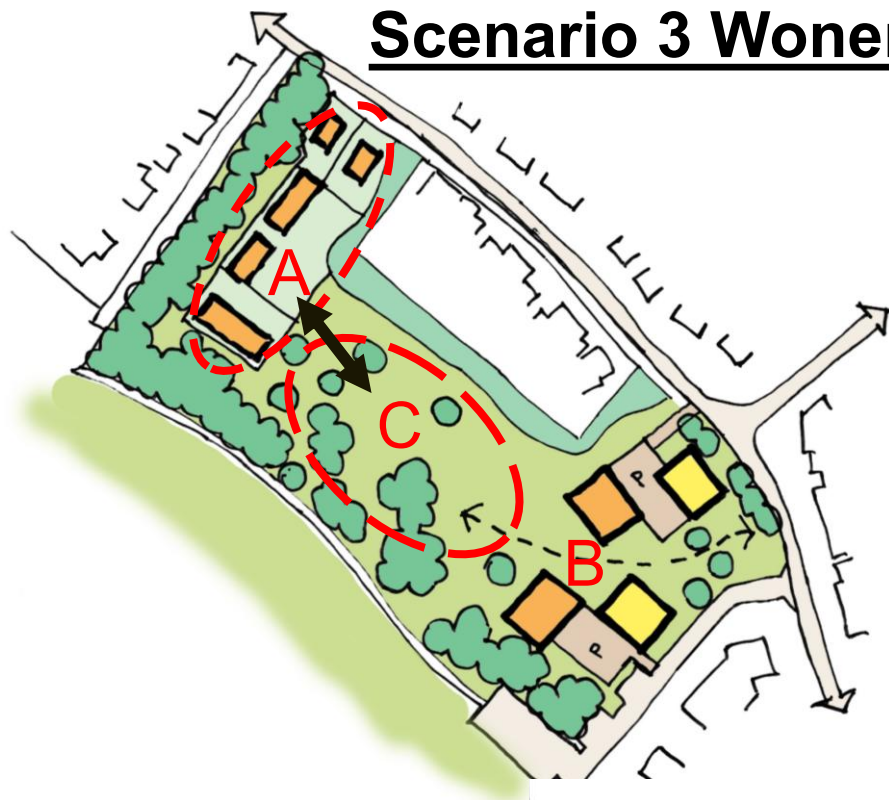
Gemeente Eindhoven geeft het noodlijdende Muziekgebouw Eindhoven een injectie van 4,5 miljoen euro. Dat meldt het Eindhovens Dagblad.

Het concertcentrum van de stad heeft al jaren financiële problemen. Het heeft erop de subsidie, omdat de zaal structureel te veel geld uitgeeft. Om het Muziekgebouw nog een kans te geven investeert de gemeente nu toch, maar wel onder strenge voorwaarden. Het bestuur moet vóór 1 april een plan voor een sluitende begroting presenteren.

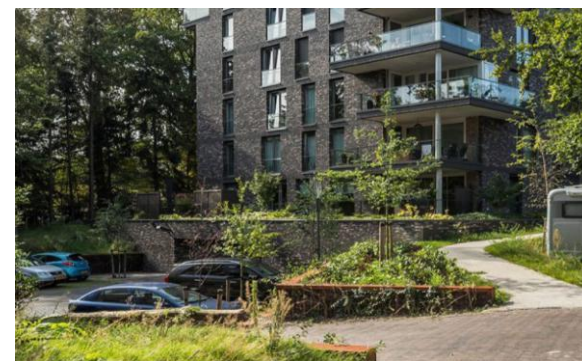
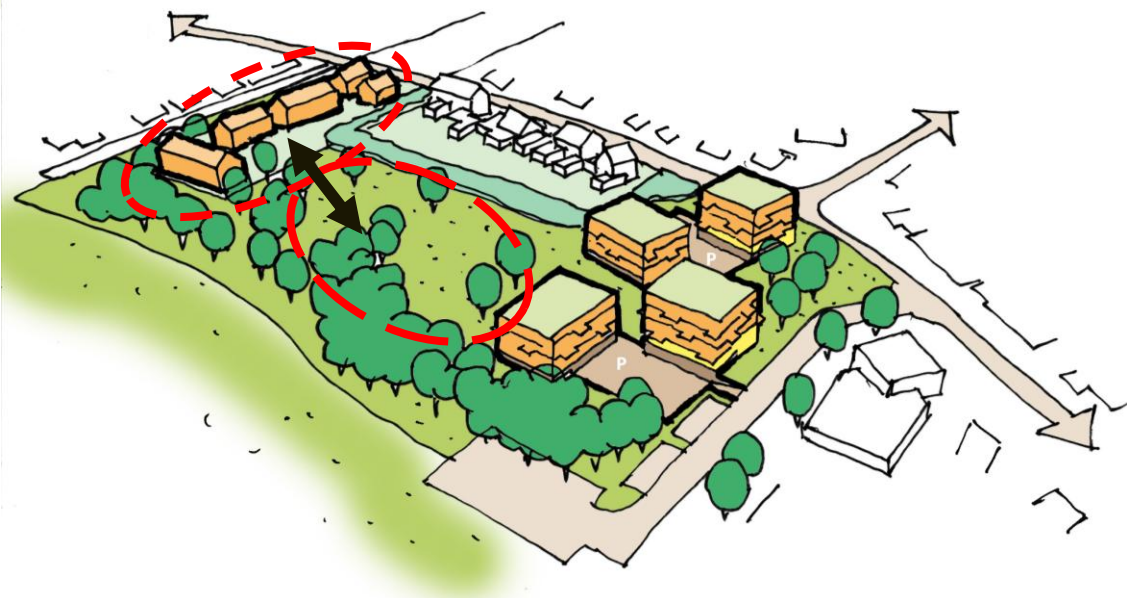


*Terugvalsscenario:  
'3 Wonen in het  
voormalige LTS-terrein'*

# Scenario 3 Wonen in het voormalige LTS-terrein



**Legenda**  
De programmatische invulling van locatie A en C zijn n.a.v. een raadsamendement van 11 december 2025 in dit scenario omgewisseld



Scenario's:	Scenario 3. Wonen in het voormalig LTS-terrein
<b>Wenselijkheid</b>	
<b>Omgevingsvisie 1.0</b>	
<b>Ambitie 1:</b> Wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter	Sterke bijdrage
<b>Ambitie 2:</b> Ontspannen en recreëren in de tuin van Brainport	Beperkte bijdrage
<b>Ambitie 3:</b> Een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen	Geen bijdrage
<b>Ambitie 4:</b> Aansluiten bij de regionale schaa sprong en dus inzetten op een duidelijke groei van onze gemeente	Sterke bijdrage
<b>Haalbaarheid</b>	
<b>Ruimtelijke haalbaarheid</b>	Haalbaar
<b>Financiële haalbaarheid (niveau grex)</b>	Positief
<b>Planologische haalbaarheid</b>	Haalbaar
<b>Organisatorische haalbaarheid</b>	Beperkt complex
<b>Inschatting doorlooptijd</b>	4-6 jaar



# *Insteek raadsvoorstel*

# Waarom Steendrukmuseum?

- Gemeente heeft sterke leisure ambities
- Steendrukmuseum versterkt regionale positionering (techniek & leisure)
- Wenselijk museum te behouden
- Nu het moment om behoud museum te onderzoeken
- Niet onderzoeken = gemiste kans
- LTS-terrein is kansrijke en geschikte locatie waar gemeente regie over heeft



# Waarom terugvalsscenario?

- Terugvalsscenario wordt haalbaar geacht en draagt bij aan ambities van Valkenswaard
- Woningbouwopgave kent urgentie
- Meermaals uitgebreid proces doorlopen
  - 2010 - 2013 participatieproces > raadsbesluit wonen
  - 2025 opnieuw participatieproces > raadsbesluit SDM of wonen
- Ook het scenario 'wonen' dus een geschikt alternatief
- Tijd en extra (plan)kosten besparen



# Conclusie

- Beide scenario's dragen op verschillende manieren bij aan de ambities van Valkenswaard
- Beide scenario's worden globaal haalbaar geacht, de een alleen sneller dan de ander of minder complex dan de ander
- Beide scenario's hebben hun eigen financiële consequenties
- Voorstel college: grijp kans aan om haalbaarheid serieus te onderzoeken samen met het Steendrukmuseum
- Tot slot: besluit gaat over programmatische invulling op hoofdlijnen (ontwerp volgt nog)





# *Vervolgproces*

# Planning na vandaag

- **11 juni 2026** Oordeelsvormende avond gemeenteraad
- **25 juni 2026** Besluitvormende avond gemeenteraad  
(één voorkeursscenario + vervolgproces)
- **Medio 2026 e.v.** uitwerken van het gekozen voorkeursscenario

# Planning na raadsbesluit 25 juni 2026

- Plan van aanpak opstellen
- Sluiten van intentieovereenkomst met Steendrukmuseum (*4<sup>e</sup> kwartaal 2026 besluitvorming college*)
- Stedenbouwkundig plan uitwerken
- Onderzoek samenwerkingsafspraken Steendrukmuseum (inclusief financiële dekking inzichtelijk maken)
  
- **Medio 2027** Terugkoppeling haalbaarheidsfase (samenwerkingsafspraken en financiën)

An aerial photograph showing a residential neighborhood with houses and a cemetery. The houses are mostly two-story buildings with dark roofs. The cemetery is located in the lower left corner, with several tombstones visible. The background is a solid teal color.

*Vragen?*



*Bedankt voor uw  
aandacht*