

Raadsvoorstel

Agendapunt commissie:

Gegevens steller:

Naam: G. van Mil en M. Ruhr
Telefoonnummer: 040 208 3513
Emailadres: maxim.ruhr@Valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000351818
Datumraadsvergadering: 11 december 2025
Portefeuillehouder: B. Bots

Onderwerp:

Voormalig LTS-terrein

1. Voorstel:

1. Kennis te nemen van de scenario's voor het voormalig LTS-terrein inclusief de wenselijkheid en globale haalbaarheid zoals opgenomen in de beoordelingsmatrix (bijlage 1);
2. De scenario's '3 Wonen in het voormalig LTS-terrein' en '4 Steendrukmuseum' als voorkeursscenario's vast te stellen hetgeen als startpunt dient voor het vervolgproces;
3. In de gekozen scenario's geen ruimte op te nemen voor een gebouwde, laagdrempelige ontmoetingsplek;
4. Het besluit van 28 maart 2013 met kenmerk 13raad00046 in te trekken, zodat wordt afgezien van het stedenbouwkundig ontwerp model 'Park' uit 2013 en de opdracht voor het opstarten van een bijbehorend bestemmingsplanprocedure na 2021;
5. Voor de gekozen scenario's '3 Wonen in het voormalig LTS-terrein' en '4 Steendrukmuseum' een voorbereidingskrediet op te nemen in de jaarschijf 2026 (zoals beschreven in paragraaf financiën) en het college de opdracht geven voor de nadere uitwerking van de gekozen scenario's. Dit voorstel heeft geen invloed op de bandbreedte.

2. Inleiding:

In 2013 heeft u een stedenbouwkundig plan vastgesteld dat mede tot stand was gekomen middels een participatief proces. Vanwege de economische crisis en leegstand in Lage Heide is toen besloten om pas na 2021 de

bestemmingsplanprocedure te doorlopen om het vastgestelde stedenbouwkundige plan juridisch-planologisch mogelijk te maken. Vervolgens heeft u in 2022, 2023 en 2024 verschillende moties (3) ingediend om opnieuw naar dit vastgestelde plan te kijken en een integraal onderzoek (inclusief participatie) te doen naar verschillende mogelijke invullingen voor de toekomstige invulling van het voormalige LTS-terrein.

Op 3 november 2022 heeft u ingestemd met de motie 'Integraal voormalig LTS-Terrein'. In deze motie verzoekt u 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".

Op 2 november 2023 heeft u ingestemd met de motie 'laagdrempelige ontmoetingsplek'. In deze motie verzoekt u 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."

Op 31 oktober 2024 heeft u ingestemd met de motie 'ontmoetingsplek Don Boscopark'. In deze motie verzoekt u 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."

Eerdere besluitvorming 'project voormalige LTS-terrein'

Op 2 juli 2024 heeft het college van B&W bovenstaande moties overgenomen en de startnotitie vastgesteld. Daarbij heeft zij opdracht gegeven voor het opstellen van een plan van aanpak. Op 17 december 2024 heeft het college van B&W ingestemd met het plan van aanpak. Hierna kon het project van start.

Op 22 mei 2025 heeft er een beeldvormende avond plaatsgevonden waarin het proces tot besluitvorming, dat in december 2025 gepland staat, aan u is toegelicht. Daaropvolgend is voor een periode van twee weken de mogelijkheid gegeven om eventuele aandachtspunten en/of vragen te stellen ten aanzien van de scope (verschillende scenario's) en het participatieproces. Daar heeft u geen gebruik van gemaakt.

Op 10 juni 2025 heeft de eerste inwonersavond plaatsgevonden in de Hofnar. Daarna heeft er een enquête online gestaan. Na het sluiten van de online enquête, zijn alle reacties gebundeld en geanalyseerd. Mede op basis van deze output, gemeentelijke kaders en randvoorwaarden, zijn keuzes gemaakt voor de te hanteren uitgangspunten voor het ontwerpen van de scenario's. Voor het scenario 'Park' zijn twee schetsontwerpen (een 'Rustig Park' en 'Levendig Park')

gemaakt op basis van de uitkomsten van de enquête. Voor het scenario 'Steendrukmuseum' is er voor gekozen om dit te combineren met wonen. Op deze wijze kon er naast de cultureel maatschappelijke functie tevens ruimte worden geboden aan een beperkte invulling van de woningbouwopgave. Een combinatie die gezien de uitkomsten van de enquête mogelijk denkbaar werd geacht. Volledigheidshalve zijn de ontwerpen bedoeld als schetsontwerpen en dienen deze vooral voor het kunnen voeren van het gesprek met inwoners over de programmatische invulling. Het uiteindelijke ontwerp wordt in de vervolgfase gemaakt. Voor de ontwerpschetsen per scenario zie bijlage 2.

Op 4 september 2025 heeft de tweede inwonersavond plaatsgevonden in de Hofnar. Ook hebben gesprekken plaatsgevonden met verschillende omwonenden van de Waalreseweg en het Aangelag, Huisartsen Groep Valkenswaard (Hagro), woningcorporatie Woningbelang, stichting Huiskamer 't Pumpke en het Steendrukmuseum.

Voor meer informatie over het participatieproces wordt verwezen naar paragraaf 7 en bijlage 4 en 5.

Tenslotte heeft het projectteam bestaande uit verschillende beleidsdisciplines een waardering per scenario gemaakt, zie bijlage 1 (beoordelingsmatrix scenario's). Hierin is aangegeven in welke mate de verschillende scenario's bijdragen aan de vastgestelde ambities van Valkenswaard volgens de omgevingsvisie ('wenselijkheid') en is per beleidsdiscipline globaal de haalbaarheid beoordeeld.

3. Beoogd effect:

Een gekozen scenario voor de toekomstige (programmatische) invulling van het voormalig LTS-terrein.

4. Argumenten:

1.1 De integrale beoordeling in deze matrix staat

De diverse scenario's zijn naar wenselijkheid en globale haalbaarheid beoordeeld. Deze integrale beoordeling staat in de matrix, om u volledig te informeren over de argumenten en kanttekeningen per scenario. Zo kan u een weloverwogen keuze maken.

Het projectteam bestaande uit verschillende adviseurs, maar ook een deel van de inwoners hebben hun reflectie gegeven op de mate waarin een scenario bijdraagt aan de ambities voor Valkenswaard uit de Omgevingsvisie 1.0. Hiermee is de 'wenselijkheid' geduid.

De adviseurs hebben daarnaast een integrale beoordeling van de haalbaarheid van ieder schetsontwerp (de scenario's) gemaakt. Zie daarvoor de tabel in bijlage 1.

In bijlage 1 is aangegeven in welke mate een bijdrage wordt geleverd en wat de haalbaarheid is. Een inhoudelijke toelichting van deze keuzes staat ook in bijlage 1. Hierin wordt beschreven waarom een scenario bijvoorbeeld wel, geen of een

beperkte bijdrage levert aan een ambitie of waarom iets complex of niet complex en haalbaar of niet haalbaar wordt geacht.

2.1 Om één voorkeursscenario te adviseren is er meer informatie nodig

Het Steendrukmuseum wordt door het college van B&W als belangrijk voor Valkenswaard ervaren. Het Steendrukmuseum wordt als een separaat project opgepakt. Op dit moment is er echter nog onduidelijkheid over de financiële haalbaarheid van de businesscase van het Steendrukmuseum op het voormalige LTS-terrein en de mate waarin zij financieel zelfstandig is. Daarmee wordt bedoeld dat onzeker is of de gemeente ook een marktconforme grondwaarde ontvangt. Dit is voor het college van B&W relevante informatie in haar advisering aan u. Naar verwachting ontvangt het college van B&W de resultaten van de businesscase van het Steendrukmuseum uiterlijk eind 2025.

2.2 Deze scenario's de voorkeur hebben van het college van B&W

U heeft verschillende ambities voor 2040 vastgesteld in de omgevingsvisie 1.0. Ook heeft u middels een amendement op de omgevingsvisie de ambitie uitgesproken om aan te sluiten bij de regionale schaa sprong en in te zetten op een duidelijke groei van Valkenswaard. Het college van B&W geeft op deze locatie prioriteit aan de "ambitie 1: Wonen in een bruisend dorp met een sociaal en groen karakter", "ambitie 3: Een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen" en "ambitie 4: Aansluiten bij de regionale schaa sprong en dus inzetten op een duidelijke groei van onze gemeente". Het scenario '3 wonen in het voormalig LTS-terrein' draagt sterk bij aan ambities 1 en 4 vanwege de realisatie van woningen. Het scenario '4 steendrukmuseum' draagt naast ambitie 1 bij aan de ambitie 3: 'Een bereikbaar en aantrekkelijk dorp om te werken en ondernemen' uit onze omgevingsvisie 1.0. Door het realiseren van een museum wordt er ook een bijdrage geleverd aan het MKB en de horeca in Valkenswaard. Een museum zet met verschillende exposities, multifunctioneel gebruik van ruimtes en eventueel een horecagelegenheid bovendien aan tot ontmoeten. Voor een volledig overzicht van de argumenten waarom deze scenario's wenselijk worden geacht, wordt verwezen naar bijlage 1.

2.3 A) Het scenario '3 Wonen in het voormalig LTS-terrein' wordt ruimtelijk haalbaar geacht.

De benodigde parkeerplaatsen en waterberging voor het realiseren van dit scenario kunnen worden aangelegd binnen het plangebied.

Het voormalig LTS-terrein is een van de weinige inbreidingslocaties van Valkenswaard. In de omgevingsvisie 1.0 staat dat inbreiding boven uitbreiding gaat. In scenario 3 kan een woningbouwprogramma worden gerealiseerd die voldoet aan het uitgangspunt 35% sociaal en in totaal 2/3 betaalbaar.

Ten aanzien van groen en stedenbouw zijn er wel enkele kanttekeningen benoemd zoals de aanwezige groenstructuur nabij het Aangelag. In het Groenstructuurplan is aangegeven dat dit plangebied tijdelijk als groen is ingericht en dat dit bijdraagt aan het stimuleren van samen actief zijn. Dit

scenario draagt (deels) bij aan het versterken van de groenstructuur van Valkenswaard. Doordat een deel van het voormalig LTS-terrein beschikbaar blijft voor groeninrichting. Er blijft ruimte voor de groene verbinding richting het noordoosten. Door woningen te situeren nabij Aangelag, is hier minder ruimte voor dan wanneer dit volledig groen blijft. In de openbare ruimte zal er ruimte zijn voor een groene omgeving, die aansluit op het groen aan de Willibrorduslaan en het Don Boscopark (oorspronkelijk deel).

Stedenbouwkundig heeft het eerder de voorkeur om de nu aan het Aangelag geprojecteerde woningen áchter de bestaande bebouwing aan de Waalreseweg (oriëntatie op het park) te realiseren. In het vervolgproces van de planontwikkeling moet beoordeeld worden hoe hiermee omgegaan kan worden. Voor een volledig overzicht van de argumenten waarom dit scenario ruimtelijk haalbaar wordt geacht, wordt verwezen naar bijlage 1.

2.3 B) Het scenario '4 Steendrukmuseum' wordt ruimtelijk haalbaar geacht.

Scenario 4 gaat uit van een Steendrukmuseum gecombineerd met een beperkt aantal woningen aan het Aangelag. De benodigde parkeerplaatsen en waterberging voor het realiseren van dit scenario kunnen worden aangelegd binnen het plangebied.

Het voormalig LTS-terrein is een van de weinige inbreidingslocaties van Valkenswaard. In de omgevingsvisie 1.0 staat dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Het woningbouwprogramma in scenario 4 draagt beperkt bij aan de woningbouwambities van de gemeente. Het exacte aantal woningen bepaalt in hoeverre gestuurd kan worden op verschillende prijssegmenten en dus ook of voldaan kan worden aan het uitgangspunt 35% sociaal en in totaal 2/3 betaalbaar.

Ten aanzien van groen en stedenbouw zijn er wel enkele kanttekeningen benoemd zoals de aanwezige groenstructuur nabij het Aangelag. In het Groenstructuurplan is aangegeven dat dit plangebied tijdelijk als groen is ingericht en dat dit bijdraagt aan het stimuleren van samen actief zijn. Er blijft ruimte voor de groene verbinding richting het noordoosten. Door woningen te situeren nabij Aangelag, is hier minder ruimte voor dan wanneer dit volledig groen blijft. In de openbare ruimte zal er ruimte zijn voor een groene omgeving, die aansluit op het groen aan de Willibrorduslaan en het Don Boscopark (oorspronkelijk deel). Mogelijk dat ook het dak van het Steendrukmuseum en het omliggende (openbare) terrein van het museum groen kunnen worden ingericht.

Een Steendrukmuseum is stedenbouwkundig voorstelbaar mits goed ingepast. Daarom wordt voorgesteld om het museum in twee bouwlagen te projecteren zodat het grondbeslag wordt gereduceerd en er voldoende ruimte blijft voor groen en wonen.

Voor een volledig overzicht van de argumenten waarom dit scenario ruimtelijk haalbaar wordt geacht, wordt verwezen naar bijlage 1.

2.4 A) Het scenario '3 Wonen in het voormalig LTS-terrein' wordt financieel haalbaar geacht

Het woningbouwprogramma genereert opbrengsten uit grondverkoop. In dit scenario is er ruimte om t.o.v. scenario 2 meer programma te realiseren, wat resulteert in een hogere uitgeefbaarheid van het gebied. Afhankelijk van de verdere invulling en ontwikkeling is het uitgangspunt een minimaal budgetneutraal, c.q. positief resultaat. Eventuele nadeelcompensatie wordt als onderdeel van de totale kosten van de grondexploitatie beschouwd, en kan (afhankelijk van de gekozen ontwikkelvorm) worden verhaald op de initiatiefnemer.

2.4 B) Het scenario '4 Steendrukmuseum' wordt financieel haalbaar geacht

Het woningbouw- en culturele programma genereert opbrengsten uit grondverkoop. In dit scenario is relatief veel programma opgenomen, waardoor het verwachte resultaat hoger ligt dan bij scenario's met minder programma. Het resultaat blijft echter lager dan in scenario 3 en 5, aangezien de marktwaarde van grond met een culturele bestemming doorgaans lager is dan die van woningbouwgrond. Eventuele nadeelcompensatie wordt meegenomen in de totale kosten van de grondexploitatie en kan, afhankelijk van de gekozen ontwikkelvorm, worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarbij is de aanname gedaan dat de businesscase van het steendrukmuseum financieel zelfstandig is, wat betekent dat de gemeente een marktconforme grondwaarde ontvangt. Uitsluitel over de haalbaarheid van de businesscase wordt eind 2025 verwacht; zie ook de toelichting onder argument 2.1.

2.5 A) Het scenario '3 Wonen in het voormalige LTS-terrein' wordt planologisch haalbaar geacht

De vigerende planologische bestemmingen zijn 'Maatschappelijk' en 'Groen' met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Voor het realiseren van woningen zijn planologische wijzigingen inclusief milieuonderzoeken (w.o. archeologie, flora en fauna, verkeer, etc.) benodigd. Hiervoor dient het omgevingsplan gewijzigd te worden in de functie 'Wonen' met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dat wordt planologisch haalbaar geacht. Tevens zijn omgevingsvergunningen benodigd om het plan te kunnen realiseren. Beide procedures staan open voor zienswijzen en/of bezwaar en/of beroep. Bij beroep kan dit ongeveer 2 jaar extra kosten.

2.5 B) Het scenario '4 Steendrukmuseum' wordt planologisch haalbaar geacht

De vigerende planologische bestemmingen zijn 'Maatschappelijk' en 'Groen' met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Voor het realiseren van een Steendrukmuseum en de woningen aan het Aangelag zijn planologische wijzigingen inclusief milieuonderzoeken (w.o. archeologie, flora en fauna, verkeer, etc.) benodigd. Mogelijk dat het museum binnen de huidige maatschappelijke bestemming en bouwvlak gerealiseerd kan worden. In die situatie kan mogelijk volstaan worden met een BOPA procedure.

Voor het realiseren van de woningen aan het Aangelag dient het omgevingsplan

gewijzigd te worden in de functie 'Wonen' met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit scenario wordt planologisch haalbaar geacht. Tevens zijn omgevingsvergunningen benodigd om het plan te kunnen realiseren. Beide procedures staan open voor zienswijzen en/of bezwaar en/of beroep. Bij beroep kan dit ongeveer 2 jaar extra kosten.

2.6 Het scenario '3 Wonen in het voormalig LTS-terrein' wordt organisatorisch als beperkt complex geacht

De gemeente Valkenswaard is eigenaar van de grond. Hierdoor kan zij zelf sturing geven op het proces, de randvoorwaarden en het wijzigen van het omgevingsplan. De complexiteit is ook afhankelijk van de te kiezen samenwerkingsvorm: initiatiefnemer of facilitator. Het openbaar gebied blijft van de gemeente. Voor een nadere toelichting over de geschatte doorlooptijden, zie bijlage 1.

3.1 Een andere locatie beleidsmatig de voorkeur heeft voor een gebouwde voorziening voor jongeren (13 – 18 jaar).

Op dit moment is er een 'gebouwde voorziening' beschikbaar voor jongeren (13 – 18 jaar) in de Hofnar. Voor de toekomst ligt de beleidsmatige voorkeur voor een dergelijke voorziening op de locatie Den Dries en niet op het LTS-terrein. Er is dus geen ruimte opgenomen in het scenario voor een dergelijke voorziening, niet in de vorm van een losse accommodatie, als onderdeel van een multifunctionele accommodatie (MFA) of anderszins. Dat betekent dus dat er voor Stichting Huiskamer 't Pumpke geen ruimte wordt geboden op deze locatie.

3.2. Deze locatie beleidsmatig de voorkeur heeft voor een geschikte en toegankelijke buitenspeelplek voor kinderen (9-13 jaar).

Op basis van het onderzoek uit het coronaherstelplan blijkt dat er voor deze locatie behoefte is aan een geschikte en toegankelijke buitenspeelplek voor kinderen in de leeftijd van 9-13 jaar. Daarbij wordt van belang geacht dat het een plek is waarbij ouders de mogelijkheden hebben om toezicht te houden en er sociale controle is door buurtbewoners. De plek dient er op gericht te zijn om elkaar in de buitenruimte te ontmoeten en contact te houden (jeugd en ouders), ook voor jeugd die niet uit de wijk komt. De te realiseren speelvoorziening(en) dient uitdagend te zijn voor kinderen uit die doelgroep; de meeste al aanwezige speelvoorzieningen zijn namelijk voor jongere jeugd. Tot slot zou op deze locatie Sportief Valkenswaard en/of Jongerenwerk activiteiten moeten kunnen organiseren voor deze doelgroep en zichtbaar zijn.

In de scenario's wordt daarom ruimte opgenomen voor deze laagdrempelige ontmoetingsplek. De exacte invulling van die buitenruimte wordt in het vervolgproces uitgewerkt.

4.1 Er zijn nieuwe voorkeursscenario's voor de locatie vastgesteld

In 2013 heeft u het stedenbouwkundig model 'Park' vastgesteld voor het voormalige LTS-terrein. Anders dan de naam wellicht vermoedt, gaat dit plan uit van wonen in een parkachtige omgeving met parkvilla's, twee-onder-een-

kapwoningen en geschakelde woningen. U heeft toen ook opdracht gegeven voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van dit plan middels een bestemmingsplanwijziging na 2021.

Nu u opnieuw tot vastgestelde scenario's bent gekomen, komen deze feitelijk in de plaats voor het eerder vastgestelde stedenbouwkundig model.

5.1 U hier middels een aangenomen amendement op de Nota Kaders 2026 - 2029 specifiek om heeft gevraagd.

Bij de behandeling van de Nota Kaders 2026-2029 heeft u middels een aangenomen amendement een PM post opgenomen in de programmabegroting 2026-2029, jaarschijf 2026 ten behoeve van projectleiding, participatie en planvorming. Bij een PM post worden echter geen middelen concreet ter beschikking gesteld, dat kan via dit raadsvoorstel. U heeft aangegeven dat het de bedoeling is deze kosten te dekken uit de algemene reserve. In paragraaf financiën werken we de financiële uitwerking van dit voorstel verder uit. In bijlage 1 en paragraaf 'financiën' kunt u meer lezen over de hoogte van dit bedrag.

5. Kanttekeningen:

1.1 Het draagvlak vanuit respondenten varieert

In de afgelopen periode hebben er twee inwonersbijeenkomsten plaatsgevonden en heeft er twee keer een enquête online gestaan op het platform Ons Valkenswaard. Daarin zijn inwoners gevraagd om per scenario te reflecteren op een aantal voorgelegde ontwerpuitgangspunten en gevraagd te duiden in welke mate de scenario's bijdragen aan de toekomst van Valkenswaard (vastgestelde ambities uit de Omgevingsvisie 1.0). Ook is gevraagd aandachtspunten te benoemen voor de verdere uitwerking van de scenario's. De enquêtes zijn breed uitgezet binnen de gemeente zodat eenieder de mogelijkheid had om een bijdrage te doen.

Per enquête hebben circa 250 inwoners hun reactie gegeven, wat een substantieel aantal is. Daaruit blijkt een grote betrokkenheid bij de planvorming van de locatie. Als kanttekening kan worden gesteld dat dit aantal ten opzichte van het totaal aantal inwoners natuurlijk gering blijft. Uit de reacties van de respondenten blijkt dat het draagvlak per scenario en per persoon varieert. Daaruit blijkt dat er op verschillende wijze wordt gedacht over de gewenste invulling van het terrein.

2.1 Andere scenario's dragen meer bij aan andere ambities

Het scenario '1a rustig park' en '1b levendig park' dragen meer bij aan de ambitie 2: 'Ontspannen en recreëren in de tuin van Brainport' uit onze omgevingsvisie 1.0. Deze scenario's dragen bij aan het versterken van de groenstructuur van Valkenswaard. In het Groenstructuurplan is aangegeven dat dit plangebied tijdelijk als groen is ingericht en dat dit bijdraagt aan het stimuleren van samen actief zijn. In deze scenario's wordt het plangebied definitief als groen ingericht en versterkt daarmee de groene structuur

('groengebieden hoofdstructuur').

Een volledig overzicht van de argumenten waarom andere scenario's meer bijdragen aan andere ambities uit de omgevingsvisie 1.0, kunt u lezen in bijlage 1.

2.2 Enkele scenario's worden minder complex geacht

Ten opzichte van scenario '3 Wonen in het voormalig LTS-terrein' worden de scenario's 'rustig park' en 'levendig park' minder complex geacht. De gemeente Valkenswaard is eigenaar van de grond en zal ingeval van beide park scenario's de initiatiefnemer zijn voor het ontwerp en aanleg van het park. Mogelijk dienen er alleen separate afspraken te worden gemaakt voor de fysieke functies wanneer er een gebouwde ontmoetingsplek wordt gerealiseerd. De doorlooptijd voor het realiseren van deze scenario's is daarom ook korter ingeschat. Een volledig overzicht van de geschatte doorlooptijden, kunt u lezen in bijlage 1. Het scenario '3 Steendrukmuseum' wordt organisatorisch als complex ingeschat. Het is logisch een grondreserveringsovereenkomst (/intentieovereenkomst) te sluiten om potentiële afspraken te verkennen en de haalbaarheid te bepalen. Ingeval de uitkomsten hiervan positief zijn, dienen er samenwerkingsafspraken te worden gemaakt met het Steendrukmuseum en later een koopovereenkomst voor de grond te worden gesloten. Ingeval het scenario niet haalbaar blijkt, zal een heroverweging moeten plaatsvinden voor de programmatische invulling van het voormalige LTS-terrein. Voor de in het scenario opgenomen woningen zal een separaat traject moeten worden doorlopen om tot ontwikkeling en realisatie te komen. Dat is vergelijkbaar met het proces voor scenario 2, 3 en 5. Overall vraagt dit scenario de langste doorlooptijd. Voor een nadere toelichting over de geschatte doorlooptijden, zie bijlage 1.

2.3 Er is vanuit diverse stakeholders een ruimtebehoefte uitgesproken voor het voormalig LTS-terrein

Er is met een aantal stakeholders gesproken, te weten vertegenwoordigers van woningcorporatie Woningbelang, Hagro (Huisartsen Groep Valkenswaard), Steendrukmuseum en Stichting huiskamer 't Pumpke. Deze zijn gericht benaderd omdat bekend was dat deze stakeholders vanuit hun belangen en ambities, een ruimtebehoefte hebben en ze een invulling op het voormalig LTS-terrein mogelijk interessant vinden. Er is niet gesproken over eventuele voorwaarden.

Ingeval wordt gekozen voor scenario 3 en 4, betekent het ook dat er voor enkele stakeholders geen ruimte wordt opgenomen in het te maken ontwerp.

6. Financiën:

Op 26 juni 2025 heeft u ingestemd met het amendement wens 93 (LTS-terrein). Hiermee is het voornemen op het toekennen van een voorbereidingskrediet door u kenbaar gemaakt middels een PM post. In dit voorstel geven we concrete invulling aan deze PM post.

In het amendement heeft u aangegeven deze middelen te willen dekken uit de algemene reserve. Omdat echter het benodigde voorbereidingskrediet voor het voorkeursscenario zal leiden tot openen van een grondexploitatie wordt ambtelijk geadviseerd om deze kosten niet via de algemene reserve te dekken maar de kosten op het moment van openen van een grondexploitatie op te nemen in deze desbetreffende grondexploitatie. Eventuele winsten en verliezen van grondexploitaties worden verrekend met reserve grondexploitaties, hiermee heeft het voorstel geen invloed op de bandbreedte. In het uitzonderlijke geval dat er geen grondexploitatie wordt geopend, kunnen de kosten niet opgenomen worden in de grondexploitatie en vallen de kosten vrij in de exploitatie. Dit zal dan gemeld worden in het meest passende P&C product op dat moment.

Na vaststelling van beide voorkeursscenario's wordt de financiële haalbaarheid van de businesscase van het Steendrukmuseum op het voormalige LTS-terrein en de mate waarin zij financieel zelfstandig is, uiterlijk opgeleverd in Q1 2026. Hiervoor is geen extra budget benodigd.

Na het definitief besluit voor één voorkeursscenario (naar verwachting in Q2 2026) start het vervolgproces. De te verwachten (voorbereidings)kosten voor de voorkeursscenario's (3 en 4) bedragen ieder €175.000.-. Deze kosten zijn bedoeld om in 2026 tot een definitief voorkeursscenario en stedenbouwkundig plan te komen. De kosten bestaan uit inzet van projectmanagement, ontwerpers en overige externe adviseurs. Daarbij valt te denken aan (extern) stedenbouwkundigen, participatiedeskundigen en juristen. In de volgende fase wordt wederom ruimte geboden aan burgerparticipatie. Om dit te organiseren en begeleiden is er ook budget nodig. Voor een nadere toelichting over de geschatte voorbereidingskosten, zie bijlage 1.

Financiële uitwerking scenario's:

Het uitgangspunt is dat de verschillende scenario's minimaal budgetneutraal zijn c.q. positief zijn. Dit kan pas meer concreet in bedragen worden uitgewerkt als de planvorming verder uitgewerkt is. In zowel het scenario '3 Wonen in het voormalige LTS-terrein' als in '4 Steendrukmuseum' is sprake van toevoeging van bebouwing. Er zal op termijn een grondexploitatie geopend moeten worden. De marktwaarde van grond met een maatschappelijke bestemming is doorgaans lager dan die van woningbouwgronden.

Vanwege de huidige fase waarin beide scenario's zich bevinden, is er nog geen (concrete) financiële doorrekening mogelijk. De grondexploitatie is gebaseerd op het uitgangspunt van minimaal budgetneutraal, maar is sterk afhankelijk van de concrete invulling van de gebiedsontwikkeling. Risico's zoals marktontwikkelingen, archeologische vondsten, bodemgesteldheid, de businesscase Steendrukmuseum, planwijzigingen en vertragingen hebben directe invloed op de financiële haalbaarheid van het project.

7. Participatie:

Welke trede op de participatieladder is gekozen?

Trede: Raadplegen

Motivering: ideeën, wensen, meningen en voorkeuren van inwoners en organisaties zijn verzameld als input om mee te nemen in de verschillende scenario's.

Trede: Adviseren

Motivering: inwoners en organisaties is gevraagd wat zij van de verschillende scenario's vinden en of zij nog eventuele aanvullingen hadden.

Welke participatiemethode(n) is gekozen?

Enquêtes

Toelichting: Online kan er geparticipeerd worden op het platform OnsValkenswaard. Hierop hebben twee verschillende enquêtes gestaan.

Informatiebijeenkomsten

Op 10 juni 2025 heeft de eerste inwonersavond plaatsgevonden in de Hofnar. Hier kwamen ongeveer 55 inwoners op af (ca. 70 aanmeldingen). Op deze avond is plenair toelichting gegeven over het proces en de planning. Daarna zijn de aanwezige inwoners in groepen uiteengegaan om onder begeleiding van een gespreksleider in gesprek te gaan over de uitgangs- en aandachtspunten van de verschillende scenario's. Daarna heeft er een (online) enquête opengestaan, waarop 236 reacties zijn gekomen. Van de verkregen input is een samenvatting gemaakt en zijn gezamenlijk met gemeentelijke kaders en randvoorwaarden de scenario's geschetst.

Op 4 september 2025 heeft de tweede inwonersavond plaatsgevonden in de Hofnar. Hiervoor waren dezelfde inwoners uitgenodigd, hier kwamen uiteindelijk ongeveer 40 inwoners op af (ca. 70 aanmeldingen).

Er is terug gekeken op de eerste bijeenkomst en toegelicht op welke wijze de input vanuit de enquête is verwerkt in de verschillende scenario's. Daarna is stilgestaan bij de wijze waarop zal worden gereflecteerd op de verschillende scenario's. Vervolgens is het vervolgproces toegelicht. Hierna is in groepen uiteengegaan om onder begeleiding van een gespreksleider in gesprek te gaan over de verschillende scenario's. Daarbij is gesproken over de bijdrage die een scenario levert aan de toekomst van Valkenswaard en welke aandachtspunten aanwezigen van belang vinden ingeval van een verdere uitwerking van het betreffende scenario. De verantwoordelijk wethouder (Bram Bots) is aangesloten bij de verschillende groepen. Hierna is men opnieuw plenair samengekomen en is per groep een globale terugkoppeling gegeven van de groeps gesprekken. Na deze avond heeft opnieuw een enquête online gestaan, hierop zijn 273 reacties gekomen. In de enquête is per scenario uitgevraagd in welke mate een bijdrage wordt geleverd aan de toekomst van Valkenswaard en of men nog aandachtspunten had.

Welke doelgroepen en stakeholders zijn betrokken?

De inwoners van Valkenswaard.

Stakeholders zoals het Steendrukmuseum, Huisartsen Groep Valkenswaard (Hagro), Stichting huiskamer 't Pumpke en woningcorporatie Woningbelang.

8. Communicatie

Na vaststelling van beide voorkeursscenario's zullen de betrokken inwoners en stakeholders over uw besluit en het vervolgproces worden geïnformeerd op het platform Ons Valkenswaard, onze sociale media en onze website.

9.Vervolg

Na vaststelling van beide voorkeursscenario's wordt de financiële haalbaarheid van de businesscase van het Steendrukmuseum op het voormalige LTS-terrein en de mate waarin zij financieel zelfstandig is, uiterlijk opgeleverd in Q1 2026. Vervolgens stelt het college van B&W één voorkeursscenario voor aan de gemeenteraad: scenario '3 Wonen in het voormalige LTS-terrein' of '4 Steendrukmuseum'. Na uw definitieve keuze vóór een voorkeursscenario (naar verwachting Q2 2026), kan de volgende fase van het project worden opgepakt. Dit vormt het uitgangspunt voor de verdere planontwikkeling, waarvoor een plan van aanpak wordt opgesteld. Na goedkeuring van het plan van aanpak door uw college, zal een definitief stedenbouwkundig plan worden opgesteld. In deze fase wordt wederom ruimte geboden aan burgerparticipatie.

De vervolgstappen zoals de benodigde planologische procedure en vaststelling van een definitief stedenbouwkundig ontwerp zijn nader toegelicht in bijlage 1.

Bijlage(n)

Nr.	omschrijving
1.	Beoordelingsmatrix scenario's
2.	Ontwerpschetsen scenario's
3.	Amendement VOTE (wens 93) inzake Nota Kaders 2026-2029
4.	Startnotitie participatie voormalig LTS-terrein
5.	Participatieverslag voormalig LTS-terrein