

Vragen ter voorbereiding op de commissie

Onderwerp: Voormalig LTS-terrein

Commissievergadering:	27 november 2025
Gesteld door:	H&G / Wout Verhoeven
Portefeuillehouder:	B. Bots / R. Pijnenburg
Teammanager:	Tom Vermue / M. Ruhr – G. van Mil
Deadline:	27 november 2025

Vraag:

Het afgelopen jaar zijn besluiten genomen over de ontwikkeling van het Dennenbergterrein en het gebied bij de Le Sage ten Broekstraat.

Bij beide besluiten is aangegeven dat eind 2025 de vervolgstappen aan de gemeenteraad zouden worden voorgesteld.

M.b.t. het voormalig politiebureau zijn we in afwachting van de resultaten van een onderzoek wat al in juni opgeleverd had moeten worden.

M.b.t. het Dommelkwartier zit er ook nog wat in de pijpleiding.

Daar komt nu ook het LTS-terrein bij, waarbij in het voorstel staat dat in 2026 een stedenbouwkundig plan wordt opgeleverd.

Wellicht is dit lijstje niet compleet met plannen die allemaal ambtelijke capaciteit vragen.

Daarom de vragen:

1. Is dit lijstje compleet?
2. Zijn er plannen die prioriteit hebben?
3. Wat is de status van deze plannen?
4. Waarom haalt u de door u zelf genoemde termijnen niet?
5. Is het burgerplatform geconsulteerd over dit voorstel?
6. Zo ja, wat was daar het resultaat van; zo neen, waarom zijn zij niet geconsulteerd?
7. Getoetst is of de plannen een bijdrage leveren aan de Omgevingsvisie 1.0. Aan dit plan is een uitgebreid participatieproces aan voorafgegaan.
8. Welke keuze ook wordt gemaakt, het heeft een grote impact op Valkenswaard.
9. Waarom niet wachten op de omgevingsvisie 2.0?
10. Hoe ver zijn we daarmee?

In het voorstel wordt gesteld dat 175.000,-- per voorkeursscenario benodigd is voor het verder uitwerken.

11. Betekent dit als we kiezen voor 2 scenario's dat er in totaal 350.000,-- benodigd is?
 12. Spenderen we dan 175.000,-- euro aan een scenario wat het uiteindelijk niet gaat worden?
 13. Hoe wordt geborgd dat de groenstructuur en bewonerswensen uit participatie voldoende doorwerken in het definitieve ontwerp?
- Bij het besluit van 28 maart 2013 heeft eveneens participatie plaats gevonden.
14. Wat waren de reacties? Overwegend positief of negatief?
 15. Klopt het dat de bomen die bijgeplant zijn passen in het stedenbouwkundig ontwerp wat toen is vastgesteld?

Antwoord:

Voordat het college de vragen van raadslid Verhoeven beantwoordt, hecht het college er aan het vertrekpunt zoals vragensteller dat schetst te corrigeren t.a.v. de ontwikkeling van rollerhal De Dennenberg. De heer Verhoeven stelt dat de gemeenteraad besluiten heeft genomen over de ontwikkeling van De Dennenberg én dat het college heeft aangegeven dat eind 2025 vervolgstappen zouden worden voorgesteld.

Feit is dat de gemeenteraad bij besluit van 15 mei 2025 kennis heeft genomen van de variantenrapportage over De Dennenberg en op basis daarvan een principebesluit heeft genomen en één van de varianten (A2) nader uit te werken, met de betrokken partijen. In het raadsvoorstel is geen concrete datum genoemd, maar aangegeven dat de gemeenteraad te zijner tijd (na afronding van het nadere onderzoek) de gemeenteraad nader zal informeren.

Hieronder zullen de gestelde vragen met inachtneming van het vorenstaande worden beantwoord.

1. Uiteraard zijn er zaken die om ambtelijke capaciteit vragen. Dit is ook allemaal intern belegd.
2. Momenteel hebben de plannen met een TAM IMRO procedure prioriteit. Dit in verband met het vervallen van de mogelijkheid tot gebruik van deze procedure op 1 januari 2026. Le Sage ten Broekstraat valt daaronder.
3. Hierbij per plan de status:
 - a. Le Sage ten Broekstraat: Hiervoor is een ontwerp TAM-IMRO plan opgesteld. Het ontwerp TAM-IMRO plan is gereed en ligt naar verwachting volgende week ter beoordeling bij het college. Wanneer het college instemt, zal het ontwerp TAM-IMRO vanaf 11 december voor zes weken ter inzage liggen en kunnen er zienswijzen worden ingediend. Na het behandelen van de eventuele zienswijzen wordt het plan gereed gemaakt voor vaststelling. Verwacht wordt dat in Q2 2026 dit plan aan u zal worden aangeboden ter vaststelling.
 - b. Dennenberg: Het college heeft de expertise van adviesbureau Hevo ingeroepen om het vervolgproces te begeleiden. Dat bestaat er uit meer inzicht te krijgen in de (on)mogelijkheden om de betrokken functies en partijen in één MFA te kunnen huisvesten. Dit zal uiteindelijk resulteren in een plan van aanpak en een programma van eisen om nader vorm te kunnen geven aan een MFA De Dennenberg. Mede op verzoek van de betrokken (vrijwilligers)organisaties is de aanpak getemporiseerd. Verwacht wordt dat het eindresultaat van dit onderzoek voor de zomer van 2026 wordt opgeleverd.
 - c. Voormalig politiebureau: Zoals reeds eerder teruggekoppeld vraagt een dergelijk proces meer tijd. Daarbij is extra onderzoek uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid van de scenario's. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan de beoordeling en advisering aan het college. De raad wordt dan ook geïnformeerd.
 - d. Voormalig Dommelkwartier: medio september hebben wij uw gemeenteraad geïnformeerd dat wij met de huidige grondeigenaren in gesprek zijn om te komen tot een vaststellingsovereenkomst. Vervolgens gaan wij met een derde partij gezamenlijk aan de slag om een ontwikkeling uit te werken. Het streven is er op gericht uiterlijk volgend jaar tot een uitgewerkt plan en een anterieure overeenkomst te komen. Zodra er overeenstemming is bereikt met de huidige eigenaren, zullen wij uw gemeenteraad hierover informeren.
4. Sommige plannen zijn complex en vragen om een zorgvuldige afweging en dus om meer tijd. Voor andere plannen geldt dat we conform planning werken.
5. Ja, het burgerplatform beter bekend als het inwonerspanel is sinds februari 2025 geïntegreerd in het participatieplatform Ons Valkenswaard. Het platform waarop ook de participatie voor dit project online staat. Hierdoor zijn zij ook in de gelegenheid gesteld om te antwoorden op de online enquêtes van dit project.
6. Tijdens de beeldvormende avond op 22 mei 2025 is uitgebreid stilgestaan bij het te doorlopen participatieproces. Daar was tevens de startnotitie participatie toegevoegd waarin omschreven is wat de rol van participanten is. De advisering aan het college betreft een ambtelijke aangelegenheid. Daarbij is zoals op 20 november jl. ook benoemd op verschillende wijzen de input van inwoners meegenomen in de advisering (o.a. participatieverslag, benoemen verschil in draagvlak per scenario's, regel in beoordelingsmatrix).
7. Dit is geen vraag.

8. Dit is geen vraag.
9. Middels dit project voeren wij uw eerdere ingediende moties uit. Tijdens de beeldvormende avond op 22 mei 2025 is deze opdracht door u bevestigd. De Omgevingsvisie 2.0 is een instrument waarmee de gemeenteraad strategische ruimtelijke keuzes voor de lange termijn maakt. Daarin worden geen keuzes op dit detailniveau uitgewerkt.
10. De omgevingsvisie 2.0 zit nu in de voorbereidende fase. Na het vaststellen van de Omgevingsvisie 1.0 in september 2024 is er gewerkt aan een plan van aanpak, hierover bent u in februari 2025 middels RIB geïnformeerd. Vervolgens is er een aanbesteding gestart voor het OER traject. De voorbereidende fase is nu in afronding. De eerste stap in dit traject is het vaststellen van de onderzoeksmethode voor het OER, dit zal middels een Notitie reikwijdte en detailniveau (NRD) worden gedaan. Het college heeft hier op 25 november 2025 mee ingestemd. U zult hier nog een RIB over ontvangen. De NRD zal vanaf 4 december voor zes weken ter inzage liggen. De tweede stap in dit traject is het vaststellen van de onderzoeksagenda middels een bouwstenennotitie en startnotitie participatie. Na verwachting zal u hier in januari 2026 over besluiten. Op 8 januari staat er een beeldvormende avond voor u gepland. Tijdens deze beeldvormende avond wordt het hele omgevingsvisie 2.0 traject inclusief OER en termen als een bouwstenennotitie nader toegelicht.
11. Onder vervolg (9) in het raadsvoorstel staat benoemd dat eerst de financiële haalbaarheid van de businesscase van het steendrukmuseum wordt opgeleverd. Erna volgt een advies van het college aan de raad voor één definitief voorkeursscenario. Dit vormt onderdeel van het (separate) project steendrukmuseum waar dekking is voorzien. Na een definitief besluit over één voorkeursscenario, wordt de ontwerpopgave opgestart. Hiervoor zijn de (voorbereidings)kosten van € 175.000,- opgenomen.
12. Nee, zie antwoord bij 11.
13. Allereerst dient er een voorkeursscenario te worden gekozen. Erna wordt de ontwerpopgave opgestart. Afhankelijk van de programmatische invulling, worden de gemeentelijke randvoorwaarden opgesteld. Aspecten als groen maken daar onderdeel van uit. Ook zal er ruimte zijn voor burgerparticipatie in dit proces. De wijze waarop daar invulling aan wordt gegeven, dient nader te worden bepaald. In ieder proces zal daarin een afweging worden gemaakt over de mate waarin wensen kunnen worden ingewilligd.
14. Uit het vastgestelde stedenbouwkundige plan dat bij het raadsbesluit was opgenomen, is het volgende opgenomen onder 'resultaten inloop-avond': *Op 16 april 2012 is door de gemeente een inloop-avond voor omwonenden en belanghebbenden gehouden. Circa 60 belangstellende hebben de plannen ingezien en informatie gewonnen. De algemene indruk op de getoonde plannen was positief. Met de eerder door bewoners gemaakte suggesties was duidelijk rekening gehouden. De voorkeur voor de modellen ging duidelijk uit naar model Park en Hoven. Beide modellen laten een meer parkachtig beeld zien en gaan uit van een woningbouwontwikkeling binnen de contouren van het voormalige LTS-terrein. De voorgestelde stedenbouwkundige opzet ziet men als meest passend binnen het gebied en laat de bestaande kwaliteiten van het park en omgeving het meest tot zijn recht komen. Van de bezoekers hebben in totaal 12 een schriftelijke reactie achtergelaten. Daarbij gaat het vooral over het uitspreken van een voorkeur voor een model en wordt aandacht gevraagd voor de ontsluiting en het parkeren. Verder worden er diverse opmerkingen gemaakt over een mogelijk achterpad voor de bestaande woningen aan de Waalreseweg door de desbetreffende bewoners.*
15. Dat is niet bekend. In het raadsbesluit van 28 maart 2013 is onder besluit 5 benoemd dat het projectgebied tegen minimale kosten dient te worden ingericht.