

Beste raadsleden,

Wij zijn op 1 september aanwezig geweest bij de oordeelsvormende raadsvergadering. Naast de plannen voor de pumptrackbaan aan de Ericalaan hebben wij met name aandachtig geluisterd naar de ontwikkelingen die de High Tech Campus (HTC) voor ogen heeft met The Village. Ook hebben wij voorafgaand aan de raadsvergadering de startnotitie uitvoering bekeken.

Wij waren positief over het niveau van de vragen en betogen van AWB, VVD en ZW14. Omdat de startnotitie in deze fase naar onze mening leidt tot meer vragen dan antwoorden, en waarbij ieder antwoord vervolgens weer nieuwe vragen oproept.

Creëren van onrust en onzekerheid voordat er een haalbaarheidsonderzoek is gedaan

Toen tijdens de vergadering bleek dat er al veel onrust en onzekerheid wordt gecreëerd terwijl er nog geen haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd, klapperden onze oren. Bij een plan van deze omvang en met een dergelijke impact vinden wij het onbegrijpelijk dat er al over honderden woningen wordt gesproken zonder dat eerst is vastgesteld of dit op deze locatie überhaupt haalbaar is. Dit voelt niet alleen als een klap in het gezicht van inwoners, maar ook van de gemeenteraad, die juist de kaders zou moeten bepalen op basis van feiten en onderzoeken.

Wij vinden dat een college zeer terughoudend moet zijn met het creëren van onrust en onzekerheid wanneer er tegelijkertijd zo verschillend over aantallen wordt gesproken. Tijdens de vergadering kwamen aantallen voorbij van *‘om en nabij de 400 woningen’* tot *‘circa 700 woningen’*. Waar is het aantal van 700 woningen eigenlijk op gebaseerd? Is dit gebaseerd op een stedenbouwkundige of ruimtelijke onderbouwing, op de daadwerkelijke woningbehoefte van Waalre, of is dit het aantal woningen dat nodig is om het project vanuit commercieel oogpunt rendabel te maken? Zoals de keuze voor een toren van 70 meter of twee van tussen de 30 en 50 meter. Dat is nogal een verschil, en hier wordt over gesproken alsof het zomaar twee producten zijn die onderling uitwisselbaar zijn.

Grondwaterwingebied en hoogspanningslijn

Met haalbaarheid bedoelen wij bovendien niet alleen het aantal woningen. Ook de locatie zelf roept belangrijke vragen op. Het gebied ligt onder andere in een waterwingebied en er loopt een hoogspanningslijn. Deze aspecten lijken in deze fase nog nauwelijks te zijn onderzocht of besproken. Hoe kan er dan al worden gesproken over een toren van circa 70 meter en honderden woningen?

Welke visie heeft Waalre op de ontwikkeling van haar dorpse karakter?

De plannen in de startnotitie die nu voorligt voor de besluitvormende vergadering van 15 september, staan haaks op de Omgevingsvisie *‘De groene huiskamer’* van Waalre. Waarin dit gebied niet als uitbreidingslocatie staat benoemd noch als ruimtelijke opgave, en waarin staat dat *“na 2030 pas mogelijk andere locaties in zicht komen”*. Daarnaast staat in de visiekaart: *“De beschrijving van Waalre in 2040 geeft een indruk van de grote veranderingen die de gemeente zal ondergaan in de komende twintig jaar. Met in elk gebied zo zijn eigen accent en snelheid.”* The Village valt onder zo’n grote verandering, hoe kan het dan dat deze grootschalige woningbouw met hoge woningdichtheid niet genoemd staat terwijl deze langetermijnvisie een aantal jaren geleden pas is vastgesteld? Waar komt deze ruimtelijke opgave dan ineens vandaan? Wat is deze Omgevingsvisie dan waard? En wat zegt dit over de betrouwbaarheid van het gemeentebestuur?

Daarnaast staat er *“Dit vraagt om het maken van weloverwogen keuzes. Daarbij willen we aansluiten op het DNA van onze gemeente, de kernen en het landschap waarin we wonen, werken en leven.”*

De zogenoemde 'landmark' van 70 meter en deze zeer hoge woningdichtheid op 4 hectare staan haaks op de criteria die staan genoemd die onder dit Waalrese DNA zouden vallen. Daarmee ontstaat een stedelijke ontwikkeling die qua schaal en uitstraling eerder doet denken aan een omgeving zoals Strijp-S.

Waalre is geen Strijp-S

Waalre heeft een heel ander karakter dan Eindhoven. Het is juist de combinatie van kleinschaligheid, groene omgeving, laagbouw, ruimte, rust, herkenbare dorpskernen en een bepaalde schaal die Waalre onderscheidt van een stedelijke omgeving. Dat dorpse karakter is niet alleen een gevoel, maar eerder ook vastgelegd in de Omgevingsvisie en zou daarom ook een uitgangspunt moeten zijn bij de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. Dat wethouder [REDACTED] dit op 1 september afdeed als "daarom de keuze van The Village naast de snelweg, verder weg van de dorpskernen van Aalst en Waalre", is een klap in het gezicht van inwoners van De Voldijn.

Wij zouden veel liever zien dat woningbouw aansluit bij de schaal en identiteit van Waalre. Denk bijvoorbeeld aan appartementen, betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen. Kleinschaliger. Op die manier kan woningbouw bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en ervoor zorgen dat jongeren, gezinnen en ouderen die een binding hebben met Waalre ook daadwerkelijk in Waalre kunnen blijven wonen.

Precedentwerking

Als de gemeente ervoor kiest om op deze locatie een toren van 70 meter toe te staan, ontstaat bovendien een precedent. Wat betekent dat voor toekomstige ontwikkelingen en projectontwikkelaars? Als voor dit plan afgeweken kan worden van de Omgevingsvisie, kan dat ook voor andere plannen. En als één ontwikkelaar kan onderbouwen dat een toren van 70 meter passend is, kan een volgende ontwikkelaar zich vervolgens op dit besluit beroepen en vragen waarom een dergelijke hoogte op een andere locatie niet zou mogen. Wij vragen de gemeenteraad daarom om niet alleen naar dit individuele project te kijken, maar ook naar het langetermijneffect van een dergelijk besluit. Welke ruimtelijke ontwikkeling willen we voor Waalre als geheel mogelijk maken en welke juist niet?

Metten met twee maten

Wij vragen ons daarom ook af welke deskundigen bij de totstandkoming van dit plan zijn betrokken. Heeft wethouder [REDACTED] het plan bijvoorbeeld laten toetsen door onafhankelijke stedenbouwkundigen, architecten, landschapsdeskundigen of andere experts? Wanneer een inwoner iets aan zijn woning wil verbouwen, wordt een plan vaak op allerlei concrete aspecten getoetst: van de hoogte van een dak tot de inpassing in de omgeving. Hoe kan het dan dat voor een ontwikkeling die mogelijk een toren van circa 70 meter hoog omvat, met honderden woningen, nog geen vergelijkbare onderbouwing beschikbaar lijkt te zijn?

Ook de ruimtelijke en landschappelijke impact verdient naar onze mening veel meer aandacht. Tijdens de vergadering werd gesproken over een 'landmark' dat vanaf de snelweg een kenmerkend gebouw wordt, maar waarom zou Waalre dit willen en nodig hebben?

Voor wie bouwen we eigenlijk?

Ook over de doelgroep hebben wij vragen. Er wordt gesproken over HTC-medewerkers, short-stay en PhD-studenten. Maar voor wie wordt er nu eigenlijk gebouwd en welke relatie hebben deze mensen

met Waalre? Wanneer iemand bij de HTC werkt, betekent dat niet automatisch dat deze persoon een binding heeft met Waalre.

Hetzelfde geldt voor de genoemde PhD-studenten. Wij vragen ons af in hoeverre deze doelgroep daadwerkelijk behoefte heeft aan wonen in een dorp als Waalre. Wanneer iemand bewust kiest voor een PhD-opleiding en in een internationale en dynamische omgeving werkt of studeert, ligt het dan niet voor de hand dat een deel van deze doelgroep juist de voorzieningen, levendigheid en stedelijke omgeving van Eindhoven aantrekkelijk vindt?

Dat roept voor ons een fundamentele vraag op: welke doelgroep wil men met dit project aantrekken en hoe wordt ervoor gezorgd dat deze mensen daadwerkelijk binding krijgen met Waalre?

Wij zien woningbouw in Waalre juist als een middel om het dorp voor de toekomst sterk te houden. Wij zouden daarom graag zien dat er wordt gebouwd voor mensen die bewust in Waalre willen wonen vanwege de gemeenschap en de leefomgeving, en niet voor mensen die hier wonen alleen omdat hun werkgever een woning faciliteert.

Als het argument is dat deze ontwikkeling noodzakelijk is voor de woningmarkt van Waalre, dan zouden wij graag inzicht krijgen in welke woningzoekenden uit Waalre hiermee daadwerkelijk worden geholpen. En daarnaast hoe de voorzieningen in Waalre meegroeien met deze enorme toename aan inwoners. In de oordeelsvormende vergadering werd door wethouder [REDACTED] gesteld dat alleen verwacht werd dat de huisartszorg onder druk zou komen te staan, geen andere voorzieningen. Maar ook hierbij geldt weer: op basis waarvan wordt deze uitspraak gedaan?

Het faciliteren van de groei van een commercieel bedrijf

Als belangrijk argument werd door wethouder [REDACTED] genoemd dat dit project de druk op de woningmarkt van Waalre zou verminderen. Ook hier hebben wij grote vraagtekens bij. De HTC heeft recent bekendgemaakt te willen groeien met circa 7.000 medewerkers. Daarmee lijkt het aannemelijk dat een aanzienlijk deel van de vraag naar deze woningen juist vanuit de groei van de HTC zelf zal ontstaan. Daarmee is het argument dat dit primair een oplossing vormt voor de woningmarkt van Waalre naar onze mening onvoldoende onderbouwd.

Als het daarentegen voornamelijk gaat om het huisvesten van werknemers en studenten die verbonden zijn aan de HTC, dan vinden wij dat eerlijk benoemd moet worden en niet omheen gedraaid moet worden. Dan gaat het immers niet alleen om het oplossen van de woningnood in Waalre, maar ook om het faciliteren van de groei van een commercieel bedrijf, waar het uit de beantwoording van de wethouder toch sterk op lijkt.

Daar komt bij dat de doelgroep die tijdens de vergadering werd genoemd niet vanzelfsprekend aansluit bij de woningbehoefte in Waalre. HTC-medewerkers hebben gemiddeld genomen een bovengemiddeld inkomen en zullen mogelijk eerder kiezen voor een grondgebonden woning dan voor de relatief kleine appartementen en short-staywoningen die werden genoemd. Welke concrete woningbehoefte van Waalrenaren wordt met dit project dan precies opgelost? Zeker gezien de exponentiele groei van 7000 medewerkers?

Ook hoorden wij meerdere malen dat een deel van de woningen eventueel aan Waalrenaren beschikbaar zou kunnen komen, bijvoorbeeld in de vorm van sociale huurwoningen. Maar hoe wordt dit daadwerkelijk geborgd? Welke afspraken worden hierover gemaakt met de HTC en eventuele woningbouwcorporaties? En kan de gemeente voorkomen dat de woningen uiteindelijk voornamelijk

terechtkomen bij medewerkers van de HTC of andere doelgroepen wat weinig bijdraagt aan het oplossen van het lokale woningtekort?

Belangen en besluitvorming binnen het college

Daarnaast vragen wij ons af wat precies het belang van de gemeente én van de wethouder is om dit project op deze manier te ondersteunen. Wat maakt dat de wethouder hier zo nadrukkelijk achter lijkt te staan, terwijl belangrijke onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd? En welk publiek belang staat daar tegenover?

Wij vragen ons ook af in hoeverre dit plan daadwerkelijk breed wordt gedragen binnen het college. Is dit een gezamenlijk standpunt van het college, of is het initiatief in de praktijk vooral vanuit één wethouder en de HTC tot stand gekomen? En hoe kijken de andere wethouders hier tegenaan?

Wij vragen ons dit af omdat de houding tijdens de vergadering bij ons de indruk wekte dat er sterk wordt vastgehouden aan het realiseren van dit project, ondanks de toenemende kritische vragen en weerstand vanuit inwoners en raadsleden. Wij hopen dat zowel de raad als het college bereid zijn om, wanneer uit onderzoeken en participatie blijkt dat er onvoldoende draagvlak of haalbaarheid is, ook daadwerkelijk afstand te nemen van het oorspronkelijke plan. Een besluit zou immers niet moeten worden ingegeven door de wens om een eerder ingenomen standpunt koste wat kost te verdedigen of door het voorkomen van gezichtsverlies.

Ook de manier waarop tijdens de vergadering over de hoogte van de toren werd gesproken, vonden we vrij respectloos naar inwoners van De Voldijn. De uitspraak “je hebt twee lelijke torens van 50 meter of een mooie van 70 meter” kwam op ons niet over als een open afweging van verschillende mogelijkheden, maar eerder als een verdediging van een vooraf gewenste uitkomst. Zeker gezien het ontbreken van een volledig haalbaarheidsonderzoek vinden wij dat een opvallende houding.

Daarnaast viel ons op dat de vragen vanuit de partij van de wethouder naar onze indruk relatief mild en schouderophalend waren. Wij begrijpen uiteraard dat politieke partijen verschillende standpunten kunnen hebben en dat raadsleden hun eigen afweging maken. Tegelijkertijd vragen wij ons af of raadsleden zich voldoende vrij voelen om hun eigen wethouder kritisch te bevragen wanneer dat nodig is. De gemeenteraad vertegenwoordigt immers de inwoners en heeft een controlerende rol richting het college, ongeacht politieke kleur of onderlinge verhoudingen.

Wij zouden daarom graag zien dat iedere fractie het plan onafhankelijk beoordeelt vanuit het belang van Waalre en haar inwoners.

Ook zijn wij benieuwd naar het belang van de HTC zelf. Waarom wil de HTC dit specifieke project in Waalre realiseren? Is een vergelijkbare ontwikkeling eerder in Eindhoven onderzocht en daar afgewezen? En waarom wordt er dan nu naar Waalre gekeken? Wij vinden dat deze belangen en mogelijke alternatieven inzichtelijk moeten zijn voordat de gemeenteraad instemt met verdere stappen.

Aan de antwoorden en argumenten tijdens de vergadering kregen wij de indruk dat de wethouder sterk achter het initiatief van de HTC staat. Daardoor ontstond bij ons de vraag of het college voldoende afstand houdt om ook daadwerkelijk het belang van de inwoners van Waalre te bewaken.

Wij vragen ons zelfs af of er door het college en de gemeenteraad voldoende ter plekke op de locatie is gekeken of de schaal van de voorgestelde ontwikkeling en woningdichtheid daadwerkelijk in de omgeving is ervaren. Zonder haalbaarheidsonderzoek, zonder duidelijke onderbouwing van het

aantal woningen en zonder inzicht in de ruimtelijke consequenties al spreken over een toren van 70 meter en mogelijk 700 woningen, komt op ons in ieder geval niet zorgvuldig over.

Participatie

Daarnaast wordt er voor het participatietraject verwezen naar de Omgevingswet, en zou deze bij de initiatiefnemer liggen waarbij de gemeente 'vinger aan de pols houdt'. Maar voor zo'n omvangrijk bouwplan lijkt ons meer betrokkenheid gewenst én vereist. Initiatiefnemer is een namelijk een volledig commerciële partij met een commercieel belang. Dat zijn nadrukkelijk andere belangen dan een gemeente zou moeten hebben.

De rol van de gemeenteraad

Wij willen u daarom nogmaals wijzen op de rol en het mandaat van de gemeenteraad binnen de gemeente. De gemeenteraad is het hoogste bestuursorgaan van de gemeente en bepaalt de kaders. Het college is verantwoordelijk voor de uitvoering binnen die kaders. Niet commerciële initiatiefnemers. Juist daarom hopen wij dat de gemeenteraad niet alleen kijkt naar de vraag 'kunnen we dit project mogelijk maken?', maar vooral naar de vraag: 'Willen wij dit als Waalre mogelijk maken, en past het bij de toekomst die wij voor onze gemeente voor ogen hebben?'

Wij zijn niet tegen woningbouw. Wij zijn voor woningbouw die past bij Waalre. Wij zien graag dat er wordt gebouwd voor jongeren die in Waalre willen blijven, voor doorstromers binnen het dorp, voor gezinnen en voor mensen die vanwege hun sociale en lokale binding onderdeel willen worden of blijven van onze gemeenschap.

Wij zien graag een Waalre waarin wordt gebouwd mét behoud van het dorpse karakter, in een schaal die daarbij past en met woningen die aansluiten op de daadwerkelijke behoefte van onze inwoners. Niet een ontwikkeling waarbij het commerciële belang van een bedrijf of de groei leidend wordt.

Wij hopen daarom dat u als gemeenteraad uw kaderstellende en controlerende rol nadrukkelijk blijft vervullen en niet vooruitloopt op een ontwikkeling waarvan de haalbaarheid, ruimtelijke inpassing, doelgroep en meerwaarde voor Waalre op dit moment nog onvoldoende zijn aangetoond.

Wij vragen u dan ook om kritisch te blijven doorvragen voordat er verdere toezeggingen worden gedaan en om eerst de noodzakelijke onderzoeken en onderbouwingen af te wachten.

Met vriendelijke groeten,

