

Gemeente Waalre  
T.a.v. GemeenteraadsledenIBAN NL58 INGB 0666 0285 24  
BIC INGBNL2AKoningin Julianalaan 19  
5582 JV Waalre

KvK nr. 40516730

Datum 28 augustus 2026  
Behandeld door   
Onderwerp Ontwikkeling HTC The Village

Geachte raadsleden,

Met zorg hebben wij kennisgenomen van de plannen voor *HTC The Village* die aanstaande dinsdag in uw raad worden besproken.

Samen met uw gemeente zijn we eigenaar en beheerder van delen van het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van de A2/A67, naast de beoogde bouwlocatie. Een deel van dit prachtige gebied, gelegen in het Natuurnetwerk, is in de afgelopen jaren in samenwerking ingericht als mitigatie en compensatie vooruitlopend op de woningbouw in 'Waalre Noord'. De plannen voor HTC The Village zullen een grote negatieve impact hebben op de al zeer kwetsbare natuur en de rust in dit gebied en op de kwaliteit en beleving van het landschap.

Momenteel worden we door uw gemeente betrokken bij de ontwikkeling van Waalre Noord fase 3. Deze extra woningbouwopgave betekent al een grote extra druk op de natuur in het beekdal. Het Natuurnetwerk ter plaatse is nog lang niet afgerond en daarmee zeer kwetsbaar. Om deze druk te mitigeren en compenseren heeft uw gemeente de plannen voor de groene mantel aangepast. Echter, waar de bouwopgave stevig geïnstrumenteerd is met toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten, bestemmingswijziging en financiering, blijft de noodzakelijke investering in natuur, landschap, natuurinclusieve landbouw en uitloopgebied hangen in mooie visies op papier. Dit ondanks onze nadrukkelijke wens om de woningbouw en de daarvoor benodigde versterking van natuur en landschap gelijktijdig te borgen en te ontwikkelen in één planontwikkeling. De kans op realisatie van de groene mantel, nodig om de kwetsbare natuur voldoende weerbaar te maken tegen ruimteverlies en recreatiedruk, is daarmee boterzacht. Bij de ontwikkeling van Waalre Noord fase 3 is kortom, ondanks goede intenties, sprake van een grote onbalans ten koste van natuur en landschap.

Met de plannen voor HTC The Village komt daar nog een flinke schep bovenop. De ontwikkeling is gepland in de groene ruimte die deze omgeving haar kwaliteit verleent en die valt onder het beschermingsregime voor groenblauwe waarden in de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Wij vragen ons in de eerste plaats af hoe dit met elkaar te rijmen is.

Met de aanleg komen er daarnaast op een relatief klein oppervlak circa 700 woningen bij. De ontwikkeling wordt nadrukkelijk verbonden met het omliggende groen en wandelroutes. De behoefte van toekomstige bewoners en gebruikers aan buitenruimte zal daarmee leiden tot toenemende recreatiedruk op de naastgelegen natuur. Ook springt Eindhoven de snelweg over met een grootstedelijk bouwwerk dat niet past bij de schaal van het kleinschalige beekdallandschap van de Dommel. Daarmee schept 'HTC The Village' een precedent voor zeer grootstedelijk bouwen ten zuiden van de snelweg.

Ten slotte vragen wij ons af hoe de ontsluiting van het gebied geregeld gaat worden en wat dat vervolgens betekent voor het beekdallandschap. Op dit moment is er sprake van onvoldoende harde randvoorwaarden voor gelijktijdige mitigatie en compensatie van de negatieve impact op natuur en landschap in de directe omgeving van de beoogde ontwikkeling.

Met de visie Noordrand, die momenteel ontwikkeld wordt, schetst u ontwikkelscenario's die voor een deel tegemoetkomen aan onze zorgen, maar nog onvoldoende concreet aangeven wat u extra gaat doen en daadwerkelijk gaat investeren om de impact van rode ontwikkelingen te mitigeren en compenseren. Wat ontbreekt, is de uitvoeringskracht om de investeringen in natuur, landschap en natuurinclusieve landbouw in hetzelfde tempo uit te voeren als de beoogde woningbouwopgaven.

Wij vragen u dan ook:

1. Te heroverwegen of u een ontwikkeling van deze dichtheid en schaal wenselijk vindt in het huidige kleinschalige landschap.
2. Indien de ontwikkeling in deze of een afgeschaalde vorm wordt doorgezet, te zorgen voor een met ons afgestemd adequaat pakket aan mitigerende en compenserende natuur- en landschapsmaatregelen die gelijktijdig met en als onderdeel van deze ontwikkeling worden geïmplementeerd en geborgd in het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan. Hierbij kunt u onder meer denken aan het inrichten van perceel WRE02-A-5350, eigendom van HTC, als natuur-, park- en groengebied voor de inwoners en als overgangsgebied naar het Natuurnetwerk.
3. Met bovenstaande aanpak invulling te geven aan de ambities en afspraken waaraan de gemeente zich binnen Van Gogh Nationaal Park heeft verbonden, waarbij ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden benut om gelijktijdig te investeren in de versterking van natuur, landschap en biodiversiteit.
4. Te zorgen voor actieve sturing en inzet van beter instrumentarium om het Natuurnetwerk in de gemeente Waalre versneld af te maken en in te richten. Dit is geen compensatie of extra, maar keihard noodzakelijk en essentieel gezien de steeds verder stapelende woningbouwplannen.
5. Eventuele benodigde ontsluiting buiten de groene mantel aan te leggen.

In onze beleving hebben we in het kader van de GGA met partners afgesproken elkaar niet te verrassen met nieuwe ontwikkelingen en gezamenlijk tot een afgewogen ruimtelijke inrichting van het gebied ten zuiden van Eindhoven te komen. We vinden het bijzonder dat de gemeente ervoor kiest om te starten met een raadsbesluit waarin kaders al worden vastgesteld en daarna het gesprek aan te gaan met de GGA-partners.

Wij hopen dat u bovenstaande punten meeneemt in uw vergadering en zijn natuurlijk bereid hierover met u in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

Niels van den Hoogen

Gebiedsmanger Kempen en Midden-Limburg