

Spreektekst: Wonen boven kantoorruimte in Valkenswaard op locatie Woningbelang

Geachte fracties, beste raadsleden,

Dank voor deze gelegenheid om in te spreken. Ik ben Hans Smulders en woon tegenover Woningbelang. Ik spreek hier namens alle overburen van Woningbelang, om precies te zijn de bewoners van Waalreseweg no 42 t/m 60, van kruising tot kruising. Een aantal daarvan is vanavond ook hier aanwezig op de tribune (**wijs naar tribune**)

Ik kan u zeggen dat ik veel boosheid constateer onder mijn burens over de voorliggende bestemmingplanwijziging. Graag neem ik u mee in ons beeld:

Allereerst doet het ons deugd dat Woningbelang zich inspant om woningen in het centrum van Valkenswaard te realiseren, zo ook op de huidige eigen plek.

Om dit mogelijk te maken ligt op 19 september een onderhavig bestemmingsplanwijziging voor. Deze wijziging maakt het mogelijk dat Woningbelang haar bestaande kantoorpand kan herontwikkelen tot een groter kantoorpand met een toevoeging van maximaal 19 appartementen.

Mooi, kun je denken, dat Woningbelang woningen toevoegt. Maar in onze beleving gaat hier iets fundamenteel mis: De noodzakelijke sloop van hun – naar eigen zeggen – verouderde pand biedt een ideale mogelijkheid om de locatie midden in het centrum te benutten voor **alleen** woningen. Dus zonder andere functies. De herbouw van hun kantoor met maar liefst **33%** (!) extra kantoorruimte staat dit in de weg. Bovendien worden parkeerplaatsen op maaiveldniveau gerealiseerd door een deel van de constructie ‘op poten’ te zetten. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.

Deze voorgestelde bestemmingsplanwijziging is in strijd met zowel het gemeentelijk beleid als de regionale behoefte aan woningen, door op een dergelijke A-locatie niet te kiezen voor **alleen** wonen. Dit is onredelijk in tijden waarin Valkenswaardse mensen het moeilijk hebben om hier geschikte woonruimte te vinden en niet zelden tegen hun wil in worden gedwongen de gemeente te verlaten.

In alle Valkenswaardse partijprogramma's is juist wonen een prominent standpunt en niet het realiseren van (grotere) kantoorgebouwen op een A-locatie. Het is dan ook politiek onuitlegbaar als de gemeenteraad kantoorruimte en parkeren verkiest boven het realiseren van noodzakelijke woningen.

Z.O.Z.

Ons pleidooi is samen te vatten in de volgende hoofdpunten:

1. Valkenswaard heeft dringende behoefte aan woningen

De Woondeal MRE stelt dat Valkenswaard een belangrijke bijdrage moet leveren aan het oplossen van de woningnood in de regio. Deze deal vereist dat onze gemeente het beschikbare aantal vierkante meters voor woningbouw optimaal benut, waarvan 30% sociale huur en 40% middelinkomens. Woningen die woningcorporaties realiseren. Deze A-locatie midden in het centrum en nabij voorzieningen, is bij uitstek geschikt voor woningbouw.

2. Ontwikkeling van kantoorruimte in het centrum staat haaks op gemeentelijk beleid

In Valkenswaard hebben we een beperkt aantal plekken waar woningbouw mogelijk is. Gezien de woningnood en het tekort aan bouwlocaties is het cruciaal om elke vierkante meter in het centrum te benutten voor broodnodige woonruimte: de gemeente heeft in 2015 besloten om 'binnenstedelijke woningbouwplannen te prioriteren'. Het voorgestelde bestemmingsplan gaat hier tegenin door ruimte te reserveren voor kantoren en parkeren in plaats van woningen en ondermijnt daarmee de gemeentelijke ambities om betaalbare en levensloopbestendige woningen te realiseren.

3. Kansen voor kantoor op alternatieve kantoorlocaties lagen en liggen er, maar zijn niet benut. De weg voor woonruimte op Waalreseweg 25 kan vrijgemaakt worden.

Woningbelang heeft alternatieve locaties voor hun kantoor -volgens eigen zegge- wel onderzocht maar uiteindelijk niet benut, zoals bijvoorbeeld de vrijgekomen panden van ING, ABN/Amro en Rabobank op de Markt. Het is ons inziens onverantwoord om waardevolle potentiële woonruimte in het centrum te gebruiken voor een kantoorfunctie die ook elders kan worden vervuld. Bovendien zijn er alternatieven te bedenken om bijvoorbeeld een baliefunctie op een centrumlocatie te realiseren en kantoorpersoneel en onderhoudsdienst op een perifere locatie te huisvesten. Op de plek waar Woningbelang woningen kan bouwen voor jonge mensen, die tegen hun zin nu bij hun ouders wonen of mensen die vastzitten op de krappe woningmarkt, gaat de woningstichting een nieuw, groter kantoor bouwen. Dit is niet verenigbaar met de maatschappelijke verantwoordelijkheid die het als woningbouwcorporatie draagt om woningen te realiseren.

Als doen wij een beroep op u en vragen u met klem om de voorgestelde wijziging van het bestemmingsplan af te wijzen en Woningbelang te vragen met een nieuw en beter voorstel te komen met enkel wonen.

In dank u voor uw aandacht en wens u veel wijsheid toe tijdens de stemming over dit naar onze mening slechte voorstel.