

Geachte commissieleden, aanwezigen en toehoorders,

Graag maak ik namens de eigenaren van de betrokken gronden opnieuw gebruik van de mogelijkheid om in te spreken. Mijn naam is Hein van Stiphout van Okko, Projectontwikkeling en -management. Ook op 9 mei 2023 heb ik namens eigenaren gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inspreken voor uw commissie.

Om ons geheugen wat op te frissen: op 7 juni 2022 hebben wij een principeverzoek ingediend aangaande een door Architecten En|En en Hoesbergen Stedenbouw, beiden uit Eindhoven, ontwikkeld concept voor de ontwikkeling van een locatie Hooge Berkt Noord. Op 13 maart 2023 heeft de gemeente daarop gereageerd met de mededeling een inhoudelijke reactie aan te houden in afwachting van een integraal onderzoek naar de ontwikkelmogelijkheden van de randzones van de gehele kern Bergeijk 't Hof. Bovendien werd in deze reactie aangegeven dat de gemeente weinig noodzaak zag om nog grote uitbreidingslocaties in ontwikkeling te nemen.

In onze inspraakreactie van mei 2023 hebben wij voorspeld dat dat laatste wel eens niet waar zou kunnen blijken te zijn. Niet dat wij beschikken over de fameuze “glazen bol”, maar de tekenen van een extreem groeiende vraag naar woningen dienden zich toen al nadrukkelijk aan. En ondertussen is duidelijk geworden dat de gehele Brainportregio, waaronder Bergeijk, een grote inhaalslag te maken heeft voor wat betreft de noodzakelijke woningproductie.

Inmiddels, en dat staat vandaag op uw agenda, is ook de rapportage inzake het aangekondigde onderzoek naar ontwikkelmogelijkheden in de randzones, afgerond. Het onderzoek is uitgevoerd door Verhoeven De Ruijter. Een gerenommeerd bureau voor stedenbouw en landschapsontwerp. Zoals dat verwacht mag worden van Verhoeven De Ruijter heeft dat geleid tot een gedegen onderzoek en rapportage, waarin met name behoud van landschappelijke kwaliteiten, c.q. het beperken van schade aan het landschap, uitgangspunten zijn geweest bij de selectie van de potentiële ontwikkelingslocaties. Een uitstekend uitgangspunt voor deze beoordeling, maar wellicht hadden daarnaast ook nog andere aspecten ingewogen kunnen worden. Te denken hierbij aan bijvoorbeeld de te verwachten realisatietermijn. Op locaties waar nog grondverwerving moet gaan plaatsvinden zal de “time to market” van de woningen aanzienlijk groter zijn, dan locaties welke direct beschikbaar zijn. En de woningnood is nú actueel. In “plannen in de pijplijn” kan nog altijd niet worden gewoond...

Vandaar dat we met deze inspraakreactie nogmaals het aanbod van de betreffende grondeigenaren onder uw aandacht willen brengen. Naast het vernieuwende van het concept, passend in een Bergeijkse traditie, noem ik nogmaals een aantal ambities:

- Duurzaamheid en bio-based: energieneutraal, maar ook zoveel als mogelijk gebouwd met bio-based of ecologische bouwmaterialen met lage carbon footprint;
- Waterberging en infiltratie zijn optimaal door clustering van volumes in het verder open landschap;
- Grote diversiteit aan woonoppervlakten (veelvouden van 36 m² gbo) zijn mogelijk en flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen;
- Geschikt voor alle doelgroepen, starters, alleenstaanden, twee-persoons huishoudens, gezinnen, senioren, friends-wonen, woongroepen;
- Geschikt voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of zelfs zelfbouwgroepen;
- Per cluster verschillende samenstellingen van doelgroepen mogelijk, waardoor ook meer experimentele en specifieke woonvormen gehuisvest kunnen worden;
- Autovrije binnenhoven, mogelijkheid voor privé tuinen, maar ook voor gemeenschappelijk groen;

- Flexibiliteit in gebruikte gevelmaterialen en dakvormen (plat dak, lessenaardak, zadeldak);
- Faseerbaar in de realisatiefase;
- Concept leent zich uitstekend voor “industriële productie” waardoor korte realisatietermijnen en, indien gewenst, emissieloze bouwplaats en woningbouw, waardoor de kans op vertraging door stikstofmaatregelen aanzienlijk wordt verkleind.

Bovendien, zoals eerder gemeld, zijn de benodigde gronden in eigendom waardoor hier geen vertraging ontstaat door ingewikkelde verwervingstrajecten.

In de rapportage van Verhoeven De Ruijter lezen wij een aantal kwaliteiten van het betreffende gebied welke naar onze mening een uitstekend uitgangspunt kunnen vormen voor onze verdere planuitwerking: of het nu gaat om instandhouding van de lintbebouwing aan de Hooie Berkt, de zichtlijnen naar het open landschap of de aansluiting van wandelpaden op de wandel-infrastructuur van de aangrenzende bossen. Om er enkele te noemen. Dus de conclusie dat een grootschalige ontwikkeling ten noorden van de Hooie Berkt teveel impact heeft op de authentieke waarden delen wij niet. In ons voorstel wordt hiermee terdege rekening gehouden en het plan heeft dan ook zeker niet teveel impact op deze waarden. Er is sprake van een sterke combinatie van een goede toegankelijkheid en een aantrekkelijk en beleefbaar landschap, ook voor de nieuwe bewoners van het thans in aanbouw zijnde plan.

Hoewel de locatie Hooie Berkt Noord dus wordt afgewezen in de voorliggende analyse willen wij hem graag nogmaals bij u onder de aandacht brengen: een uitstekende gelegenheid om met aandacht voor landschappelijke inpassing en in een Bergeijkse traditie van vernieuwing snel te voorzien in woningen voor alle mogelijke doelgroepen! Wij vragen uw commissie daarom alsnog om, ondanks het gestelde in kanttekening 1.2.e van het raadsvoorstel, bij het college van B&W aan te dringen op een positief oordeel op ons principeverzoek van inmiddels bijna 3 jaar geleden.

Hein van Stiphout

Okko Projectontwikkeling en -management

20 maart 2025