



VAN STEENSEL CONSULTANTS BV consulting & projectmanagement

Verslag van de inloopbijeenkomst voor de buurtgenoten met betrekking de plannen voor de herontwikkeling van de Ekkershof te Reusel, gehouden op 1 juni van 17.00 – 19.00 uur in het Cultureel Centrum de Kei te Reusel.

Bij brief d.d. 16 mei 2022 die huis-aan-huis in de omgeving van het plangebied is verspreid, zijn de buurtgenoten uitgenodigd om van deze inloopbijeenkomst gebruik te maken om informatie te verkrijgen en ideeën en suggesties te doen.

Van deze gelegenheid hebben circa 35 personen gebruik gemaakt.

Nagenoeg iedereen heeft zich met naam en (email) adres geregistreerd: deze zijn bij de initiatiefnemer bekend en worden alleen gebruikt voor toezending van berichten met betrekking tot dit plan, waaronder dit verslag. Om redenen van privacy worden zij niet in dit verslag opgenomen.

Verder waren aanwezig Patrick Coppens initiatiefnemer, Herman Sengers en Paul van der Zanden architecten, Tom Seebregts stedenbouwkundige, Màdy Verkooijen en Jeroen van der Heijden van de gemeente en Hans van Steensel als procesmanager.

De meeste belangstelling van de omwonenden ging uiteraard uit naar het bouwplan voor de 14 patio-bungalows.

De architecten gaven daarop een toelichting en konden in individuele gesprekken veel vragen beantwoorden.

Er waren bijvoorbeeld vragen over:

- Hoe zit het met de inblik vanuit de dakopbouw in aangrenzende tuinen ramen hoog inzetten: de architecten gaven aan dat van meet af aan is geprobeerd de privacy van aanwonenden zoveel mogelijk te beschermen: dat is met name gedaan door de bebouwing op de eerste verdieping te beperken tot de voorzijde (dus zo ver mogelijk van de perceelscheiding vandaan) en door de ramen hoog in de gevel te plaatsen waardoor de zichtlijnen meer horizontaal verlopen: dit konden de architecten laten zien aan de hand van dwarsdoorsneden op de tekeningen;

- Hoe gaat het straks met de erfafscheiding: de woningen worden met de achterzijden tegen de perceelscheiding gebouwd: daarover zal dus qua uitvoering nog met de individuele eigenaren overlegd worden;
- Komt er een scheiding tussen de calamiteitenroute en de inrit van de burens?: ook daarvoor geldt dat dit zoals te doen gebruikelijk tussen burens overleg worden gepleegd met de belendende eigenaren;
- Waarom zijn uitgerekend de slaapkamers geprojecteerd tegen de perceelsgrens en is men niet bang voor klagende burens?: de lay-out van de plattegronden van de patio's brengt met zich mee dat de situering van de slaapkamer aan de patio de meest ideale oplossing is, de woningen worden overigens gasloos en goed geïsoleerd gebouwd met o.a. mechanische ventilatie met warmteterugwinning waardoor de neiging om ramen en deuren van de slaapkamer open te zetten niet groot zal zijn; overigens moeten burens van aangrenzende woningen altijd rekening met elkaar houden;
- Kunnen aanwonenden in aanmerking komen voor de koop van een woning?: ja in principe kan dat, maar de woningen worden op last van de gemeente via loting verkocht dus wij kunnen niet garanderen dat een inschrijver ook een koper kan worden;
- Komt een voetpad langs de nieuw straat?: in principe wel, maar het ontwerp voor het openbaar gebied moet nog gemaakt worden in overleg met de gemeente;
- Is er een achterpad mogelijk waar de bewoners aan de Wegekker ook gebruik van kunnen maken?: nee, er is in het plan mede om redenen van sociale veiligheid geen achterpad opgenomen.

Ook de stedenbouwkundige beantwoorde vragen als: wat voor beeld ontstaat er als de kopers zelf kunnen kiezen voor een dakopbouw of niet. Hij gaf aan dat om die reden in het bestemmingsplan met een beeldkwaliteitsplan wordt gewerkt waarin wordt aangegeven in welk beeldvormen en materialen deze dakopbouwen dienen te worden uitgevoerd. Er is daarbij gekozen voor een vorm en een van de onderbouw afwijkende materialisering met een beperkte oppervlakte aan de voorzijde, waardoor het van minder belang wordt voor het totaalbeeld hoeveel en waar deze dakopbouwen komen. Een beperkte variatie is dan mogelijk met instandhouding van een uniform totaalbeeld.

Verder gaf hij desgevraagd een toelichting op de opvang van hemelwater in het gebied door middel van waterberging op de sedumdaken en onder de verhardingen.

Ik zelf beantwoorde vragen met betrekking tot hoe het nu verder gaat met de plannen en wanneer men tot uitvoering overgaat.

Het ligt in de lijn der verwachting dat het ontwerp-bestemmingsplan direct na de zomervakantie ter inzage gelegd zal worden gedurende 6 weken in welke termijn er zienswijzen kunnen worden ingediend.

Daarna volgt rond de jaarwisseling (waarschijnlijk januari) de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, waarna het opnieuw 6 weken ter inzage wordt gelegd.

Vervolgens kan – bij geen bezwaar of beroep - de omgevingsvergunning worden verleend zodat er van uit mag worden gegaan dat de bouw in het eerste kwartaal van 2023 kan beginnen en in het eerste kwartaal van 2024 kan worden afgerond.

Samenvattend:

In het algemeen was de stemming onder de burens positief ten aanzien van het plan. Velen realiseerden zich dat het met de hedendaagse trend van inbreiding gaat voor uitbreiding, ook heel anders had kunnen uitpakken. Hoewel het met name bij inbreidingsplannen niet mogelijk is om het iedereen naar de zin te maken, biedt dit plan toch overwegend een kwalitatief hoogwaardig beeld voor een doelgroep die past in de omgeving en waarbij zoveel als mogelijk is gedaan om de privacy in de aangrenzende percelen te ontzien.

Bladel, 2 juni 2022

HSL