

Ruimtelijke visie Zeegstraat Reusel-De Mierden (v3)
Zeegstraat 29
Datum: maart 2021

Graag willen we reageren op het Raadsvoorstel “Ruimtelijke visie Zeegstraat”, ten behoeve van de raadsvergadering 23 maart 2021.

Zoals in het raadsvoorstel staat beschreven is ondergetekende oprecht blij met de aangepaste Ruimtelijke visie zodat langs Zeegstraat 29 één huis gebouwd mag worden. We hebben ook aangegeven dat we proberen om er toch een tweede woning te mogen realiseren. We willen dit doen door argumenten aan te halen die we eerder uitgesproken hebben, aan de hand van de aangepast ruimtelijke visie Zeegstraat 29 januari 2021, en het Raadsvoorstel RA21 003.

Na de constructieve gesprekken die er zijn gevoerd en de ruimte die er werd geboden om alternatieven aan te dragen, ligt er nu slecht één ruimtelijke visie Zeegstraat Reusel- De Mierden. De Gemeenteraad heeft ook maar de keuze uit één voorstel, terwijl ons voorstel tijdens het overleg was om een alternatief voorstel voor te leggen aan de Gemeenteraad. (Zoals dat met vele andere raadsvoorstellen het geval is)

Wij willen daarom door middel van het insprekrecht een 2 optie voorleggen waaruit gekozen kan worden. Uiteraard gebruiken we de eerdergenoemde documenten als uitgangspunt.

Voorstel

Stedelijk-dorpse gedeelte 75 meter noordelijk te verplaatsen.

Het voorkomen dat het lint in de Zeegstraat dichtslibt is een gezond streven. De vraag is echter vanaf waar mag het dorpslint dicht gebouwd worden. De locatie Zeegstraat 29 ligt op de grens van het stedelijk- en landelijk-dorpse.



Stedelijk- en landelijk-dorps (pagina 7 ruimtelijke visie Zeegstraat)

Als in de ruimtelijke visie de grens 75 meter wordt opgeschoven en begint voorbij huisnummer 31 en voor woonboerderij nummer 31a, ligt de gevraagde uitbreiding met 2 woningen in het stedelijke-dorps gedeelte van het lint. Het stedelijk dorps gedeelte wordt hierdoor versterkt door geen open ruimte te laten langs Zeegstraat 29.

In tijden dat bouwgrond steeds schaarser aan het worden is een inbreiding van de lint mogelijk interessant.

Het woonhuis Zeegstraat 31 staat erg kort aan de weg. Zowel bij het aangezicht vanuit de kom Reusel en omgekeerd wordt door deze woning de indruk gewekt dat het stedelijke-dorpse op deze plek begint. Dit beeld wordt versterkt door het aangezicht aan de overkant van de straat waar het lint volgebouwd is tot waar de zijstraat Dooleg begint.



Zicht op Zeegstraat vanuit het centrum



Zicht op Zeegstraat richting centrum

Doorzicht langs Zeegstraat 29 laten vervallen.

1) In de Omgevingsvisie 2018 is ervoor gekozen alleen strategieën vast te leggen die ervoor (kunnen) zorgen dat het toekomstbeeld bewerkstelligd wordt. Op de visiekaart van Reusel wordt in de



Schoolstraat en Zeegstraat (pagina 22 van de Omgevingsvisie Mei 2018) aangegeven waar de versterkende relatie dorp-landschap (oriëntatie op, doorzichten aansluiting op padennetwerk) moet plaats vinden.

Er staat niet beschreven dat de doorkijk naar het achterliggende gebied tussen Zeegstraat 23 en Zeegstraat 29 moet plaats vinden. Er staat ook niet beschreven dat er op 4 plaatsen deze ruimtelijke relatie moet blijven bestaan. Er is dus enige vrijheid om de doelstelling in de omgevingsvisie te realiseren.

2) De afbeelding op pagina 11 suggereert dat de doorkijk langs Zeegstraat 29 tot in de verte gaat.



'landelijk-dorps' gedeelte van het lint met zichtrelatie met het Reuseldal

Echter als je inzoomt op de foto op pagina 8, zie je wat er op de achtergrond zichtbaar is. Een relatie met het Beekdal is niet terug te zien in het straatbeeld ter hoogte van Zeegstraat 29.

3) In de ruimtelijke visie Zeegstraat is geen rekening gehouden met het “zoekgebied verstedelijking” dat gepland is tussen de Voort en Kattenbos. Deze toekomstige ontwikkeling heeft mogelijk zijn invloed op de doorkijk op het beekdal waardoor het ultieme doel van de doorkijk op deze locatie teniet wordt gedaan en overbodig is.

De fysieke verbinding (Voet-/fietspad) niet opnemen in deze visie

Naast Zeegstraat 29 is een gebied voor langzaam verkeer (voetpad, fietspad) ingetekend. Omdat dit pad gepland is op grond die niet van de Gemeente is, en de Gemeente **geen investering** wil doen, is de vraag of deze projectie ooit gerealiseerd wordt. Volgens de opsteller van het document hoeft men geen rekening te houden met de situatie zoals die nu is, en of dit überhaupt wel mogelijk is. Het is een gedachte voor de toekomst. Dat dit een blokkade is voor een meerdere woningen woning is van ondergeschikt belang.

Echter; In de ruimtelijke visie Zeegstraat wordt dit niet consequent toegepast. In het plan om een stuitbosje te realiseren op andermans grond, wordt in het plan een vrijstaande (ruimte-voor-ruimte)



woning geprojecteerd (zie pagina 30 ruimtelijke visie Zeegstraat) om de kans op realisatie van het stuitbosje te vergroten. (rood omcirkeld in afbeelding) In de ruimtelijke visie wordt dus wel degelijk rekening gehouden met de realiseerbaarheid ervan.

Op pagina 12 van de ruimtelijke visie Zeegstraat staat dat er “waarschijnlijk” parallel aan de Reusel een voetpad wordt gekoppeld. Op geen enkele themakaart is dit voetpad ingetekend waardoor het onwaarschijnlijk is dat dit er ooit komt.

Momenteel ligt er langs Zeegstraat 35 al een pad en is er ten zuiden van Zeegstraat 37 ook nog een pad ingetekend. Een 2-tal paden om het beekdal te voet of met de fiets te bereiken

vanuit de Zeegstraat is dan ook meer dan voldoende.

Aanpassing van het raadsvoorstel

In het huidige raadsvoorstel RA21 003 wordt afgeweken van de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen als het hele gebied in een stedelijk gebied geprojecteerd kan worden. Ons voorstel is ook af te wijken van het voorstel in de ruimtelijke visie Zeegstraat met betrekking tot het realiseren van één woning en toe te staan dat er 2 woningen gebouwd mogen worden langs Zeegstraat 29.

Tot slot

Ons voorstel is om bovengenoemde overwegingen over te nemen in een nieuw raadsvoorstel over de visie Zeegstraat, zodat de visie Zeegstraat realistisch en toekomst bestendig is en er meerdere woningen in het stedelijk- lint Zeegstraat gebouwd kunnen worden.

Graag zien wij uw positieve reactie tegemoet.
Hoogachtend,

Kees van Herk (Eigenaar Zeegstraat 29)
Toon van Limpt (adviseur)