



ruimtelijke visie

ZEEGSTRAAT

Reusel-De Mierden



De Zeegstraat is een oud bebouwingslint dat reeds rond 1900 bebouwing kende. De bebouwingsdichtheid was in die periode echter zeer 'dun'. In die periode was er nog sprake van een sterke (zicht)relatie tussen het lint en de 'daarachter' liggende beek, de Reusel. De kavellijnen liepen loodrecht op de straat. Vaak werd het patroon van de kavelgrenzen nog eens versterkt door opgaande beplanting en/of bomen op deze grenzen.

In de loop der tijd heeft er verdichting van het lint plaats gevonden. In 1975 was het lint reeds aanzienlijk verdicht, maar er liggen nog steeds duidelijke ruimtelijke relaties tussen het lint van de Zeegstraat en de Reusel. De Reusel zelf is inmiddels behoorlijk recht getrokken.



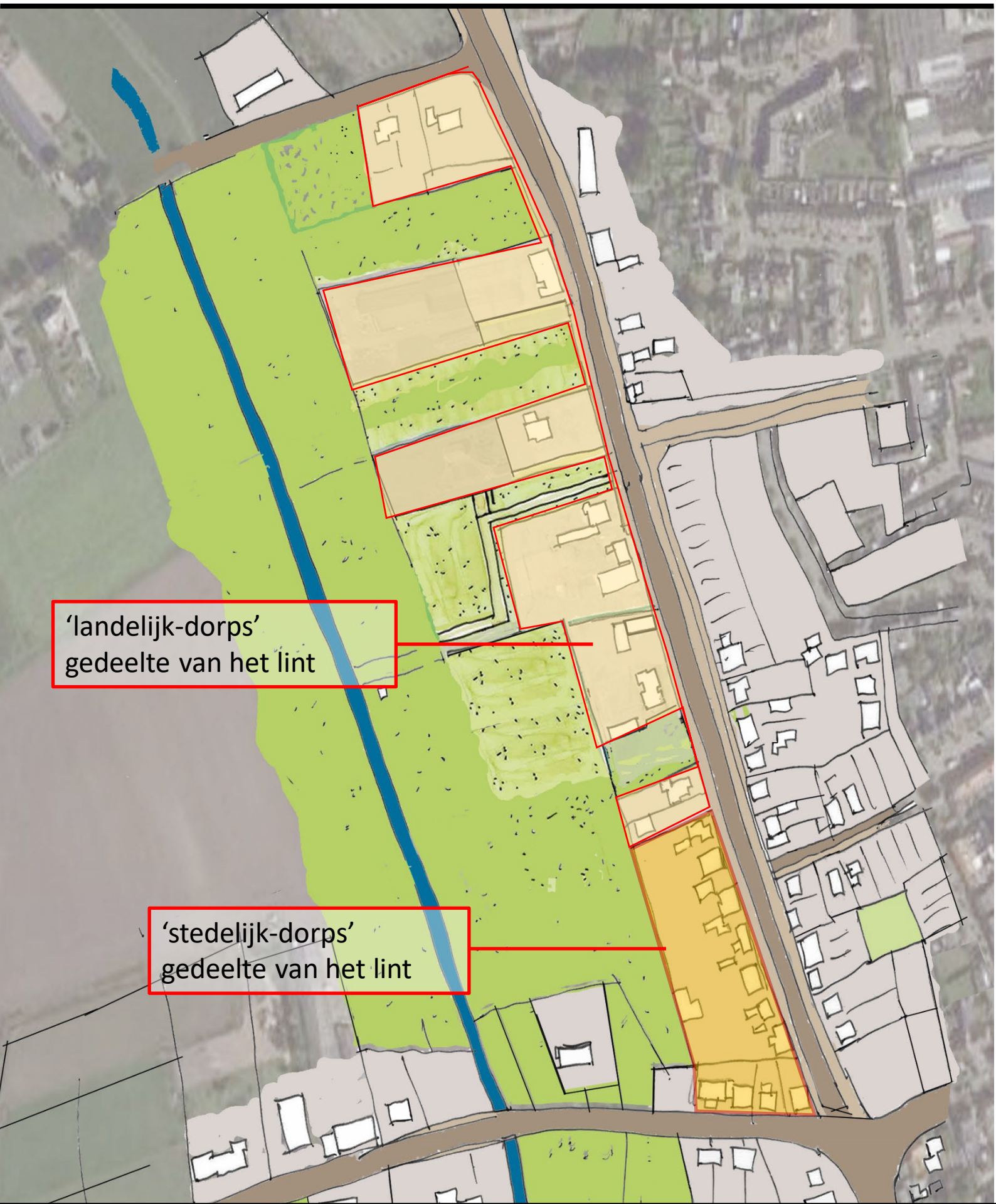
Huidige situatie

Zoals we bij de beschrijving van de historie reeds zagen, heeft er in de loop der tijd een behoorlijke verdichting van het lint plaats gevonden. Als men de Zeegstraat over de gehele lengte beziet, heeft deze verdichting in het zuidelijk deel de grootste impact gehad. Hier is, met name aan de westzijde van de Zeegstraat (de zijde waar de Reusel ligt) sprake van begeleidend bebouwing, die uit gelijkvormige woningtypen bestaat. Deze staan op een regelmatige (gelijke) afstand van elkaar. Deze combinatie zorgt ervoor dat de straat in dit gedeelte een 'stedelijk-dorps' karakter heeft. De bebouwing sluit hier op zodanige wijze op elkaar aan, dat er nauwelijks nog sprake is van doorzichten richting het beekdal.

Het 'stedelijk-dorpse' gedeelte van het lint eindigt (vanuit het zuiden gezien) bij de overgang van Zeegstraat nummer 19 naar 21. Vanaf hier wordt het bebouwingslint opener en meer divers van karakter. Dit meer noordelijk gelegen deel van het lint is te kenschetsen als een 'landelijk-dorps' bebouwingslint'. In dit deel liggen nog steeds duidelijke ruimtelijke (zicht)relaties tussen het lint van de Zeegstraat en de Reusel.



'stedelijk-dorps'-gedeelte van het lint



'landelijk-dorps'
gedeelte van het lint

'stedelijk-dorps'
gedeelte van het lint

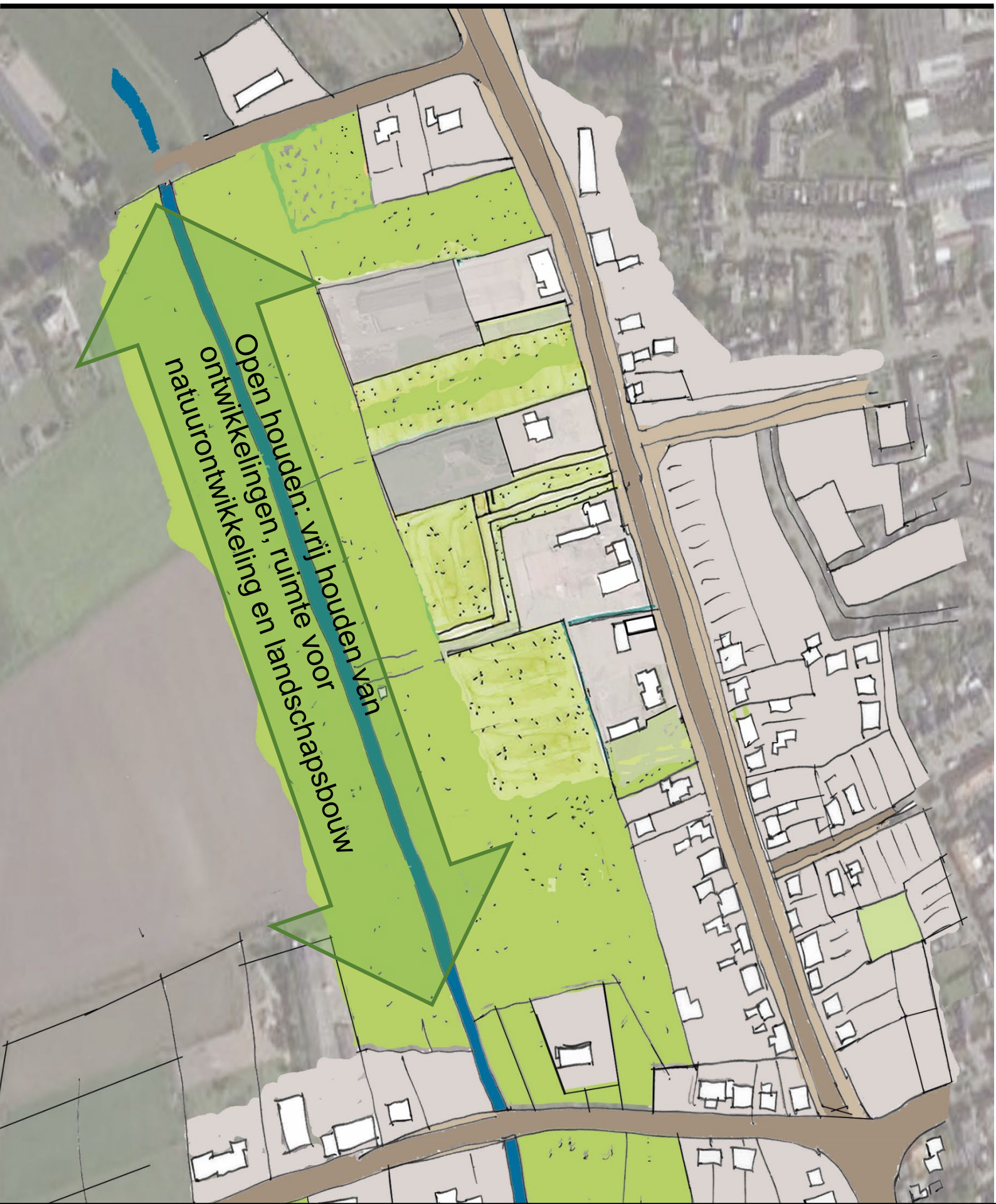
Ruimtelijke visie: behoud openheid beekdal

Zowel vanuit cultuurhistorisch als vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk perspectief wordt het als een noodzakelijk feit gezien dat er een ruimtelijke (zicht)relatie blijft bestaan tussen het bebouwingslint (Zeegstaat) en het beekdal van de Reusel.

Om het bovenstaande hoofddoel van het ruimtelijke concept te bereiken, zijn er twee ruimtelijke kenmerken noodzakelijk. Het eerste kenmerk is dat het dal van de Reusel, dat aan weerszijden van de beek ligt, een relatief open karakter dient te behouden. Er mag natuurlijk beek-begeleidende beplanting worden gerealiseerd of deze mag spontaan ontstaan, maar het algehele beeld dient voornamelijk 'open' te zijn.



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



Naast het open houden van het beekdal zelf, dienen er langs de Zeegstraat zelf enkele percelen in het bebouwingslint open te blijven. Dit kan worden bereikt door de lintbebouwing niet geheel aan elkaar te laten groeien. Om die reden is het niet wenselijk dat het gehele lint over de volle lengte wordt 'dicht gebouwd' met woningen of andere bebouwing.

Om het dichtslibben van het dorpslint Zeegstraat te voorkomen zijn er op strategische plekken in het lint zogenaamde 'doorzichten' gedefinieerd. Het betreft kavels die 'open' dienen te blijven, zodat de relatie tussen het bebouwingslint langs de Zeegstaat en het beekdal van de Reusel behouden blijft. Deze percelen krijgen een agrarische bestemming of een bestemming op het gebied van 'natuur'.



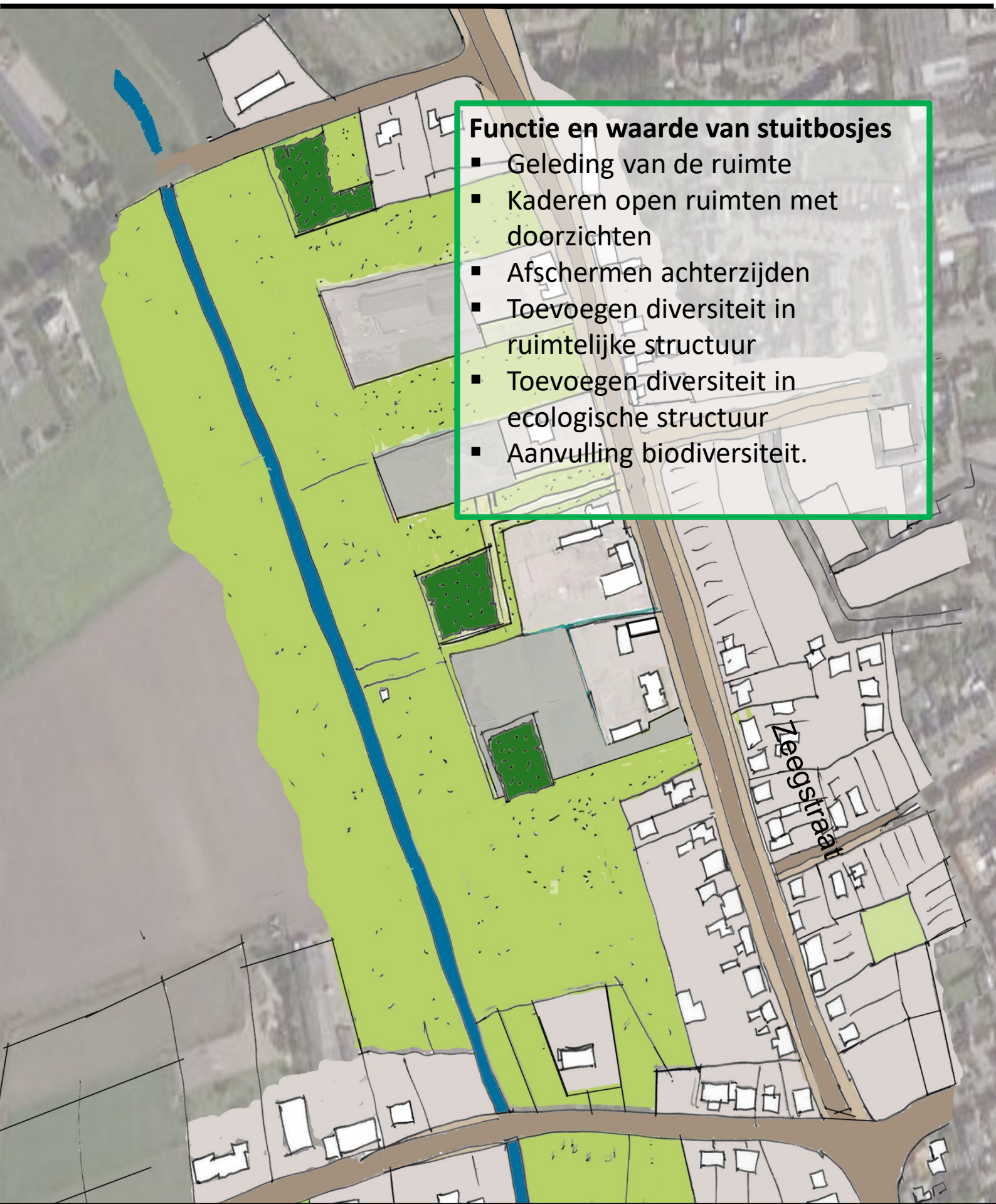
Naast een visueel-ruimtelijke relatie scheppen deze 'doorzichten' in de toekomst ook ruimte voor eventuele fysieke verbindingen op het gebied van langzaam verkeer (voetpad; fietspad). Op het moment dat de Reusel ontwikkeld zal worden (hermeanderen, natuurontwikkeling) zal er naar alle waarschijnlijkheid ook een pad aan de Reusel worden gekoppeld, dat parallel aan de beek loopt. De doorzichten/ doorsteken in het lint langs de Zeegstraat maken het in de toekomst mogelijk om dwarsverbindingen te realiseren tussen de Zeegstraat en het bovengenoemde pad, dat parallel aan de Reusel loopt en in de lengterichting van het beekdal ligt.



Naast het bewaren van de openheid en de transparantie worden er ook landschappelijke elementen ontwikkeld, die juist groene massa creëren. Deze elementen worden gevormd door de zogenaamde 'stuitbosjes'. De 'stuitbosjes' zijn relatief kleine bospercelen, die in het beekdal worden aangelegd. Deze stuitbosjes vormen een vrij krachtige groene bestemming aan het beekdal toe. Het realiseren van deze bosjes heeft twee belangrijke doelen. Ruimtelijk gezien, zorgen deze bosjes voor geleiding van de ruimte. Door deze bosjes worden de open ruimten op strategische plekken ingekaderd. Ondanks het open karakter zorgen de bosjes daarmee toch voor een zekere beslotenheid. Ook neemt de diversiteit van de ruimtelijke structuur toe. De ruimtes worden 'spannender'. Daarnaast schermen zij de 'achterkanten' van de aan het lint gelegen kavels, die het potentiële gevaar in zich dragen om te 'verrommelen', op een aantrekkelijke manier af.

Een ander doel dat de bosjes helpen te bereiken, is het toevoegen van een vrij stevige groene bestemming. De bestemming 'Bos' is een bestemming, die niet snel verandert en die men er niet zomaar even '1,2,3 afgooit'. Op basis van de bovengenoemde kenmerken worden deze bosjes 'stuitbosjes' genoemd.

Tot slot hebben de bosjes een meerwaarde op het gebied van ecologie en biodiversiteit. De bosjes zorgen voor structuurvariatie en gradiënten. Deze zijn op ecologisch gebied aantrekkelijk. Zo kunnen vogels de bosjes bijvoorbeeld gebruiken om te nestelen en te rusten, terwijl ze in het dal van de Reusel foerageren. Naast deze ecologische rol op hoger niveau, zorgen de bosjes op zichzelf ook voor meer biodiversiteit. Dit kan worden gemaximaliseerd door de keuze voor de juiste bomen en overige beplantingen. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door te focussen op bloem- en vruchtdragende soorten en door maximaal rekening te houden met de ecologische relaties tussen de verschillende dier- en plantensoorten.



Functie en waarde van stuitbosjes

- Geleding van de ruimte
- Kaderen open ruimten met doorzichten
- Afschermen achterzijden
- Toevoegen diversiteit in ruimtelijke structuur
- Toevoegen diversiteit in ecologische structuur
- Aanvulling biodiversiteit.

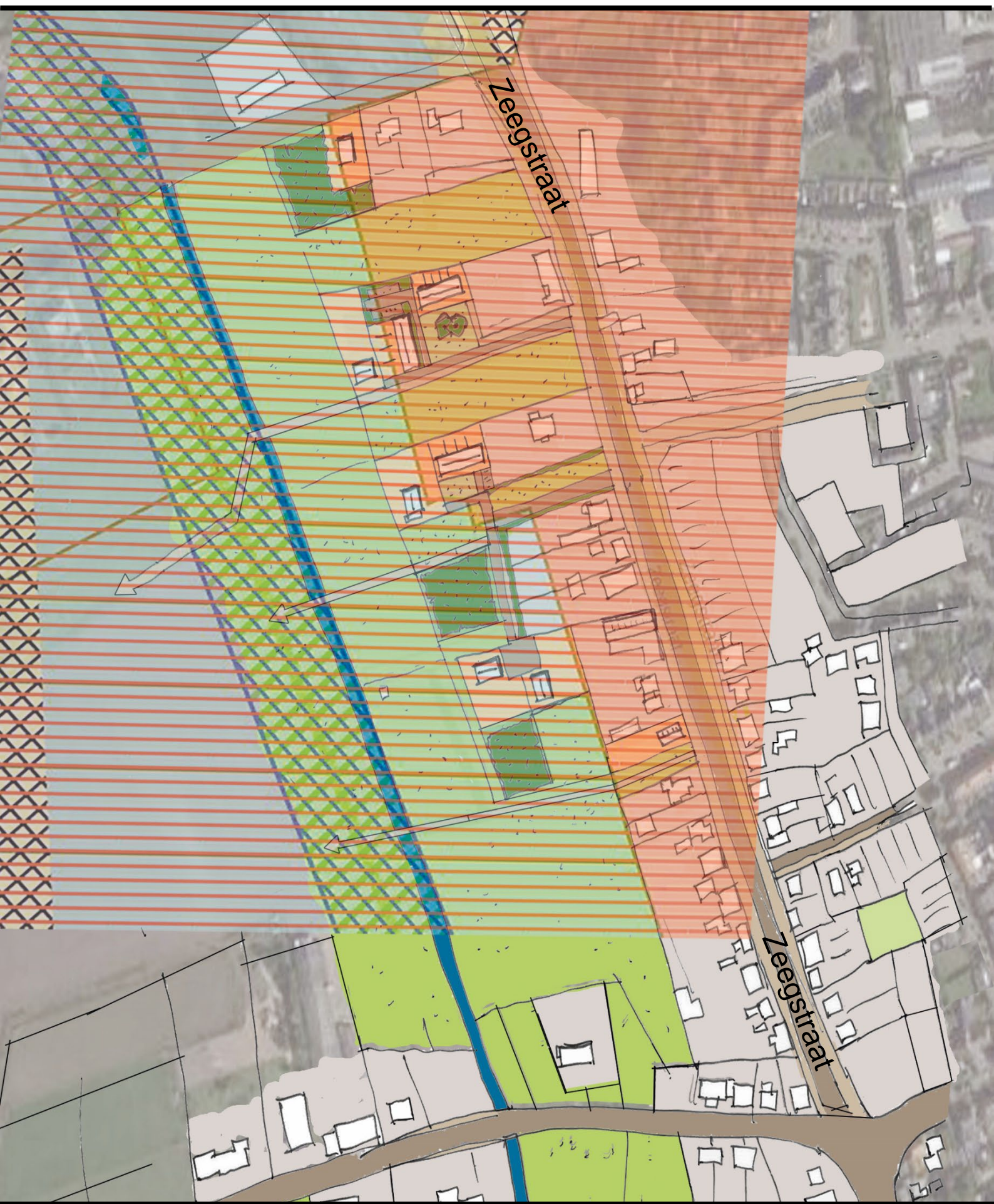
De stedenbouwkundige vertaling van de ruimtelijke visie gaat uit van het creëren van zogenaamde 'nieuwe erven'. De voorgestelde stedenbouwkundige lay-out heeft als basis de keuze dat er aan het lint van de Zeegstraat een zogenaamd 'hoofdhuis' staat. Dit hoofdhuis kan worden gevormd door een oorspronkelijke (historische) boerderij, een later toegevoegde woning in het lint of mogelijk zelfs door een geheel nieuwe woning. Dit hoofdhuis staat relatief dicht op de straat van het lint en is hier ook op georiënteerd. Achter dit hoofdhuis bevindt zich het 'nieuwe erf'. Dit erf kan men bereiken door een (lange) oprit, die op de Zeegstraat aansluit. Aan dit erf staat een ensemble van woonbebouwing. Dit ensemble is geïnspireerd op agrarische bijgebouwen. Ook deze stonden in bijna alle gevallen achter de 'hoofdwoning' (boerderij) aan het lint en werden door een gezamenlijke oprit ontsloten.



De nieuwe erven zijn zo opgebouwd dat de meest oostelijke bebouwing voor het grootste deel bestaat uit aaneen gebouwde woningen (rijen). Hierdoor wordt het erf op een goede manier omkaderd, waardoor er een (deels) open karakter ontstaat. De meer naar het westen gepositioneerde woningen zijn van het type 'vrijstaande woning' en/of 'twee-onder-één-kapwoning'. Hierdoor wordt een optimale relatie met het beekdal bewerkstelligd. De vrijstaande woningen zijn het meest geschikt om een goede overgang van de erven naar het beekdal te creëren. De vrijstaande woningen kunnen namelijk (minimaal) een tweezijdige oriëntatie hebben, waardoor zij zich zowel op het erf als op het beekdal kunnen oriënteren. Hierdoor worden onwenselijke 'achterkantsituaties' voorkomen.

Naast de ruimtelijke voordelen van de bovengenoemde keuzes, zijn er ook planologische voordelen aan deze opzet verbonden. Het oostelijke deel van de betreffende (diepe) percelen ligt voor het grootste deel binnen de 'Grens Stedelijk Gebied'. Hierdoor kunnen op deze plekken woningtypes als bijvoorbeeld rijwoningen worden gerealiseerd. Deze kunnen worden uitgewerkt als woningen voor wenselijke doelgroepen als starters en/of senioren.

Buiten deze grens is het een stuk lastiger, zo niet onmogelijk, om dergelijke woningtypen te realiseren. Buiten 'Stedelijk Gebied' zijn in beginsel namelijk alleen Ruimte-voor Ruimte-woningen toegestaan. Om die reden zijn in deze zone (buiten het 'Stedelijk gebied') dan ook vrijstaande woningen geprojecteerd, die als Ruimte-voor-Ruimte-woningen kunnen worden uitgewerkt.



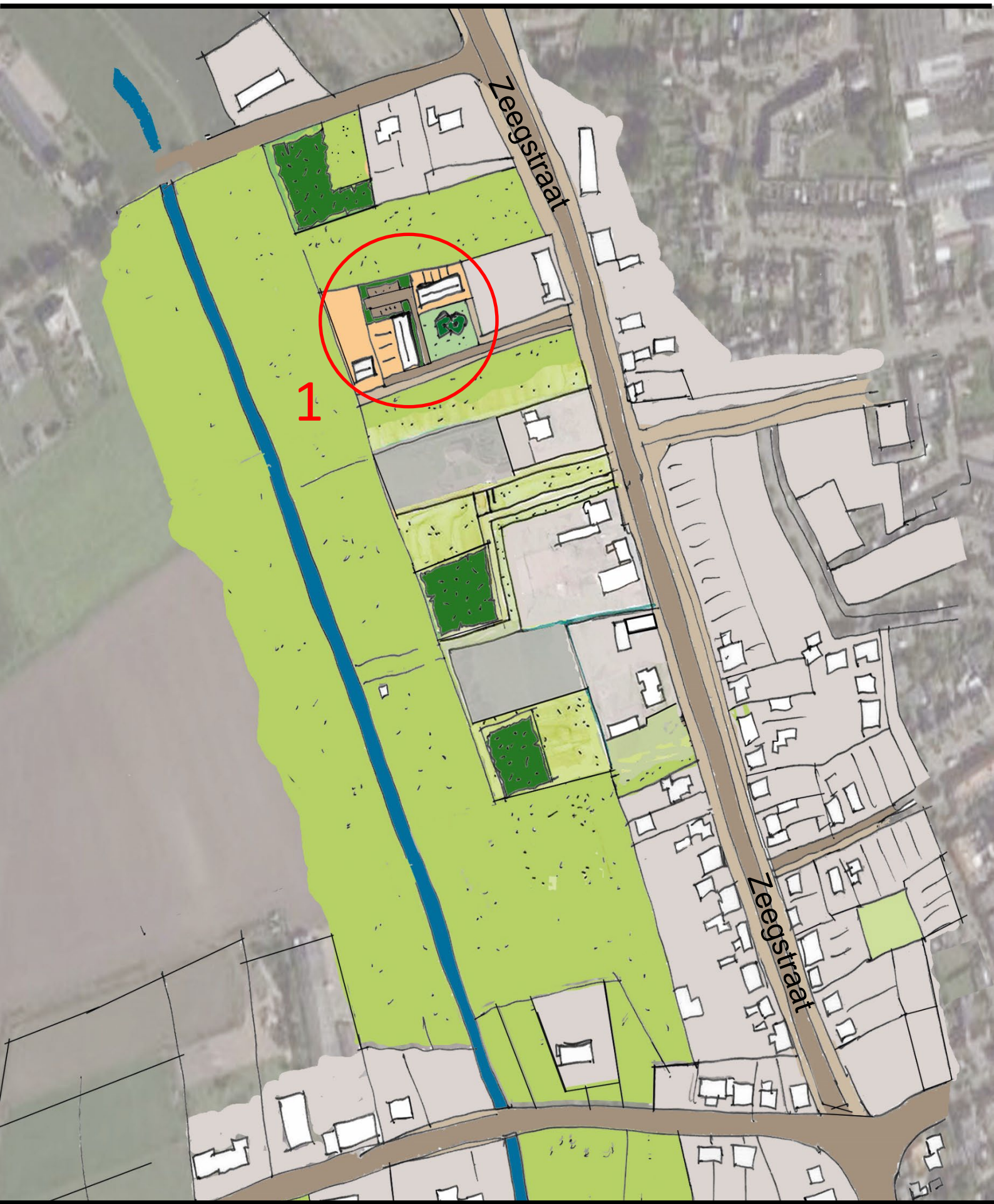
Op locatie 1, achter Zeegstraat 37-39 gelegen, is een zogenaamd 'nieuw erf' geprojecteerd. Het hierboven beschreven principe, bestaand uit een combinatie van geschakelde (rij)woningen binnen 'Stedelijk Gebied' en een vrijstaande woning buiten dit gebied, is hier duidelijk herkenbaar.

Ten zuiden van Zeegstraat 37 wordt een nieuwe toegangsweg gerealiseerd. Dit is een smal weggetje, dat het karakter heeft van een lange oprit/oprijlaan. Het woord laan is in dit geval echter minder gepast, want het weggetje dient niet te zwaar te worden beplant met weg-begeleidende beplanting. Dit is hier namelijk minder gepast.

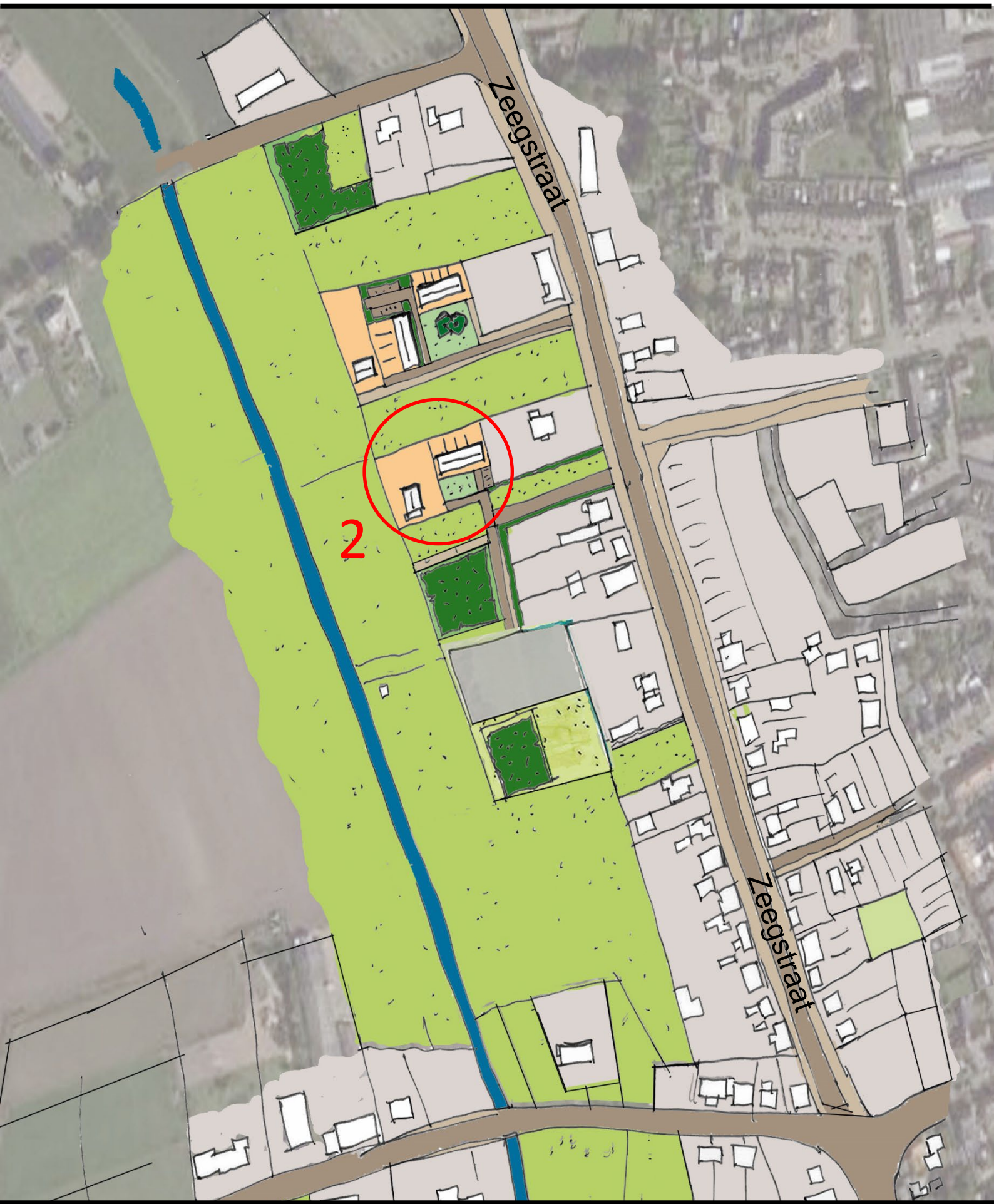
Rondom het nieuwe 'erf' staan twee blokken met geschakelde woningen. Het is de bedoeling dat deze volumes verwijzen naar een oorspronkelijk agrarisch erf. De volumes dienen dan ook te worden uitgewerkt als zogenaamde schuurtypen. Hierin kunnen zowel woningtypen voor starters als voor senioren worden geprojecteerd.

Het parkeren wordt voor het grootste deel opgelost in een parkeercoffer, die uit het zicht ligt.

Aan de westelijke zijde van het erf ligt een vrijstaande woning op een ruim kavel. Deze landelijke woning verzorgt een passende overgang naar het landschap van het Reuseldal.



Locatie 2 ligt achter Zeegstraat 35. Hier is een wat kleinere variant van een 'nieuw erf' gedacht. Het erf wordt hier omgegeven door één volume van geschakelde woningen en één vrijstaande woning, gelegen op een ruim kavel (Ruimte-voor Ruimte-woning). De vrijstaande woning is hier dus niet autonoom gelegen, zoals in locatie 1, maar grenst met één zijde direct aan het nieuwe erf. Deze zijde dient dus op het erf te zijn georiënteerd (voorzijde). De andere zijde grenst echter aan het Reuseldal. Ook hier is een representatieve zijde noodzakelijk. De woning dient dus minimaal een tweezijdige oriëntatie te hebben.



Toevoeging locatie 03: achter Zeegstraat 31 (Waterschap)

Locatie 3 ligt geheel buiten het in de Verordening Ruimte gedefinieerde Stedelijk Gebied. Hier zijn dus geen aaneengeschakelde woningen mogelijk. Vandaar dat dit 'nieuwe erf' geheel uit vrijstaande woningen bestaat. Deze twee woningen liggen achter Zeegstraat 31. Dit terrein is eigendom van het Waterschap. De woningen worden ook vanaf de noordoostzijde ontsloten. Hier ligt een weggetje, dat nu nog in eigendom is van het Waterschap. Op het moment dat deze twee woningen gerealiseerd zijn, moet opnieuw worden bezien wat de meest gunstige eigendomssituatie is. Het Waterschap is reeds betrokken bij deze visie en is een belangrijke gesprekspartner in het proces rond deze ontwikkeling.



De 4e locatie is een perceel 'naast' of beter gezegd: 'ten zuiden van' Zeegstraat 29. Net als bij locatie 1, achter Zeegstraat 37-39, is hier sprake van een actief initiatief/ daadwerkelijke wens van de initiatiefnemer (de bewoners van Zeegstraat 29). Het perceel dat in hun eigendom is, ligt onder andere ten zuiden van de bestaande woning, direct grenzend aan de Zeegstraat. Daar deze locatie is getypeerd als een te behouden zichtrelatie tussen Zeegstraat en de Reusel, is het geheel bebouwen van dit deel van het perceel conform deze visie niet wenselijk.

Er kan echter wel één woning ten zuiden van de woning met adres Zeegstraat 29 worden gerealiseerd. Indien dit op de juiste wijze gebeurt, kan deze nieuwe woning wel degelijk bijdragen aan de ruimtelijke constellatie van het betreffende perceel. Doordat het hier een nieuw te plaatsen en te ontwerpen woning betreft, kan deze op een optimale manier worden ontworpen, zodat de oriëntatie op de ruimte (doorzicht) en de overgang naar deze ruimte (erfafscheiding) optimaal kunnen worden vormgegeven. Om het doorzicht richting het Reuseldal te behouden, kan het aan de straat gelegen deel van het perceel echter niet geheel worden bebouwd. De helft van de breedte van dit deel van het perceel mag worden 'verkaveld'. Dit 'open' gedeelte van het perceel, dat aan de Zeegstraat grenst en aan twee zijden door bebouwing met tuinen wordt begrensd, is ongeveer 28.50 meter breed. Hiervan 'mag' 14.50 meter worden 'verkaveld' tot een woonperceel met tuin. Door op deze plek een woning te realiseren, heeft deze ook direct contact met het perceel, waarop de bestaande woning staat. Hierdoor ontstaat zowel een ruimtelijke als een sociale eenheid.

Het overblijvende deel dient groen te blijven en een open karakter te houden. Dit deel van het perceel dient (op termijn) openbaar van karakter te worden, zodat er een pad voor langzaam verkeer kan worden gerealiseerd. Op termijn kan dit pad namelijk onderdeel gaan uitmaken van een netwerk van nieuwe LV-verbindingen, die de Zeegstraat met de (overzijde van) de Reusel verbinden.



De 5e en laatste locatie bestaat uit het perceel dat met haar oostelijke zijde aan Kattenbos 3 grenst. Op dit perceel is een stuitbosje voorzien. Dit bosje is van groot belang voor de totale ruimtelijke constellatie binnen deze visie. Dit stuitbosje ligt echter op een perceel dat geen gemeentelijk eigendom is. Om de kans op realisatie van dit bosje te vergroten, is op dit perceel een vrijstaande (Ruimte-voor-Ruimte) woning geprojecteerd. De woning dient zoveel mogelijk op het oostelijk deel van het perceel te worden gerealiseerd. Zo blijft de woning binnen het gedeelte dat nu reeds de bestemming Wonen heeft. Ook blijft er op deze manier nog voldoende ruimte over om een goed stuitbosje te realiseren.



Zoals hierboven reeds genoemd, bestaat een belangrijk onderdeel van deze visie uit het realiseren van relaties tussen de Zeegstraat en het Reuseldal. Deze relaties zijn zowel visueel-ruimtelijk (zichtrelaties) als fysiek-ruimtelijk van aard. Dit laatste wordt ingevuld door het creëren van oostwest gerichte langzaam verkeersroutes. Deze routes verbinden niet alleen de Zeegstraat met de (parallel aan de beek lopende) paden langs de Reusel, maar gaan zelfs verder dan dat. Het is de bedoeling dat deze LV-verbindingen in de verdere toekomst daadwerkelijk worden verbonden met routes aan de andere zijde van de Reusel.

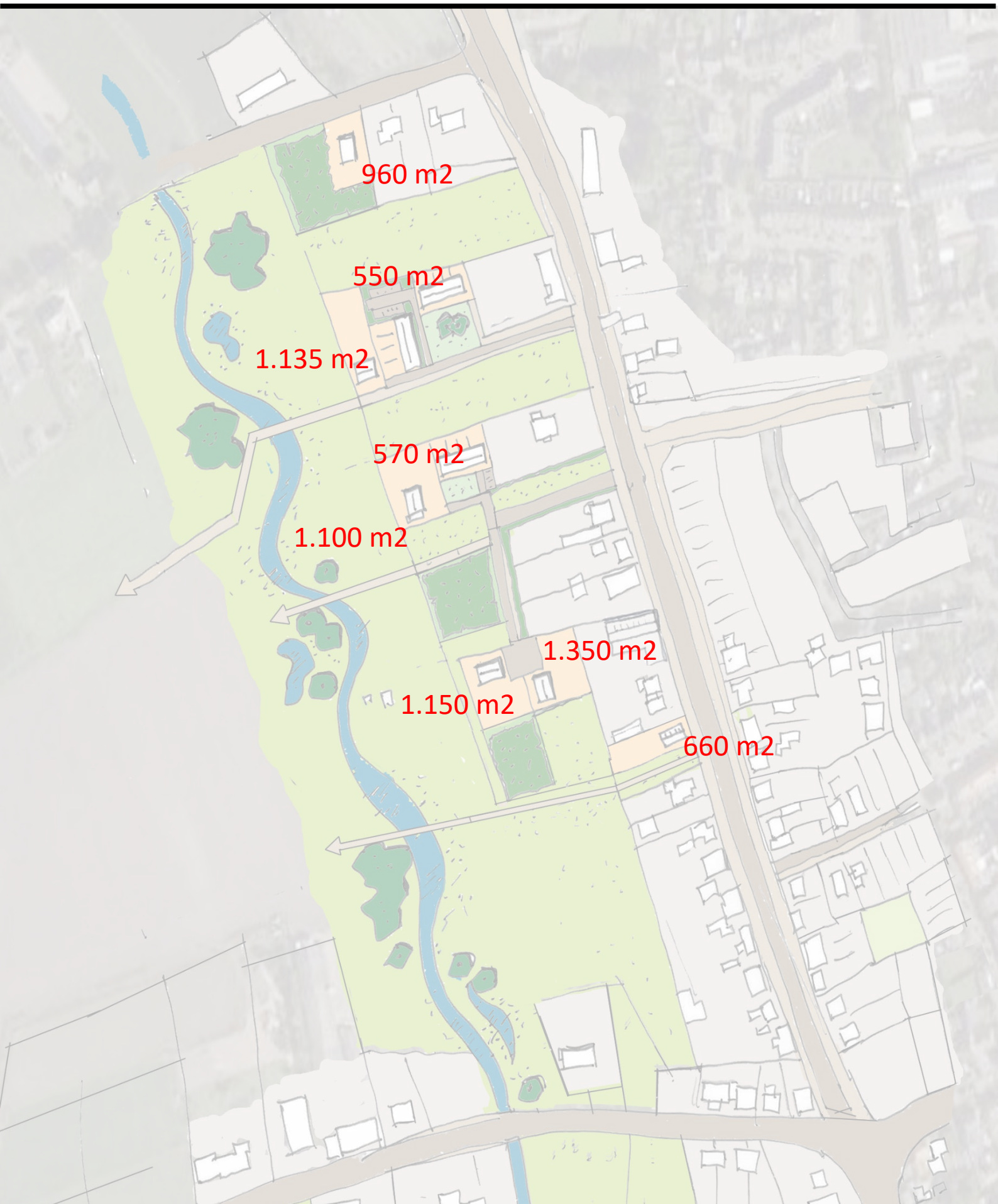
Naast het realiseren van oostwest gerichte routes voor langzaam verkeer (LV) gaat deze visie ook uit van het op een meer natuurlijke wijze inrichten van het beekdal van de Reusel. Dit zal zowel ecologisch als recreatief-toeristisch een grote meerwaarde hebben voor het gebied. Daarnaast biedt een dergelijke ontwikkeling ook kansen op het vlak van het verbeteren van de waterhuishouding en de berging van hemelwater. Om dit natuurlijke karakter op een zo optimaal mogelijke wijze te kunnen realiseren, is het opnieuw laten meanderen van de Reusel van essentieel belang. Hermeanderen van dit gedeelte van de Reusel heeft op dit moment echter nog geen prioriteit bij het Waterschap. Er lopen echter gesprekken met het Waterschap om meer prioriteit aan dit gebied te geven, met name op het vlak van hemelwaterberging.



De kavelgrootten van de percelen rond de erven sluiten goed aan bij de ruimtelijke structuur, bij de begrenzing van het stedelijk gebied en bij de gewenste woningtypologieën. Daarnaast is het uitgangspunt vanuit de gemeente Reusel- De Mierden dat bij elke ontwikkeling minimaal 40% van de woningen in het sociale segment dient te vallen. Om op dit beleidspunt aan te sluiten, is de grootte van de kavels van de woningen in de oostelijke delen van de 'nieuwe erven' (rijwoningen) zo beperkt mogelijk gehouden. Dit om een goede balans te houden tussen de kavelgrootte en de bijbehorende grondkosten.

De woningen aan de westzijde van het plan, die aan het beekdal grenzen, zijn zogenaamde Ruimte-voor Ruimte-woningen. Deze dienen bij voorkeur een kavel van circa 1000 m² te hebben. Dit is het uitgangspunt. Indien dit om bepaalde redenen echt niet mogelijk is, mag het betreffende kavel ook wel iets kleiner worden vorm gegeven.

Een dergelijk kavel dient echter wel minimaal 500 m² groot te zijn. Hiermee is bij het opstellen van de, bij deze visie behorende, proefverkaveling zo goed mogelijk rekening gehouden. Aangezien een groot deel van de nieuwe kavels direct contact met het groene gebied heeft, zijn grotere kavels echter wel het meest wenselijk. Grotere percelen hebben namelijk een grotere kans dat ze groen worden ingericht.



De referentie van de 'nieuwe erven' betreft niet alleen de stedenbouwkundige lay-out. Ook op het gebied van beeldkwaliteit en architectuur zal hierop dienen te worden aangesloten. Dit houdt in dat de woning van het type 'hoofdhuis' gelijkenis dient te tonen met een 'oorspronkelijke boerderij' of met een zogenaamde middenstandswoning (type dat later (na de Tweede wereldoorlog) regelmatig is toegevoegd).

De woningen rond het daadwerkelijke erf dienen daarentegen te verwijzen naar de agrarische bijgebouwen. Dit betekent dat zij zowel op het gebied van het algemene architectuurbeeld als op het gebied van kleur- en materiaalgebruik zoveel mogelijk dienen aan te sluiten bij oorspronkelijke agrarische bijgebouwen in de vorm van schuren en stallen. Dit kan er bijvoorbeeld toe leiden dat een korte rij woningen wordt vormgegeven als één volume, bijvoorbeeld als een zogenaamde 'schuurwoning'.



