

ruimtelijke visie
Postelsedijk 1 - 't Heike 11
te Reusel

18 september 2019

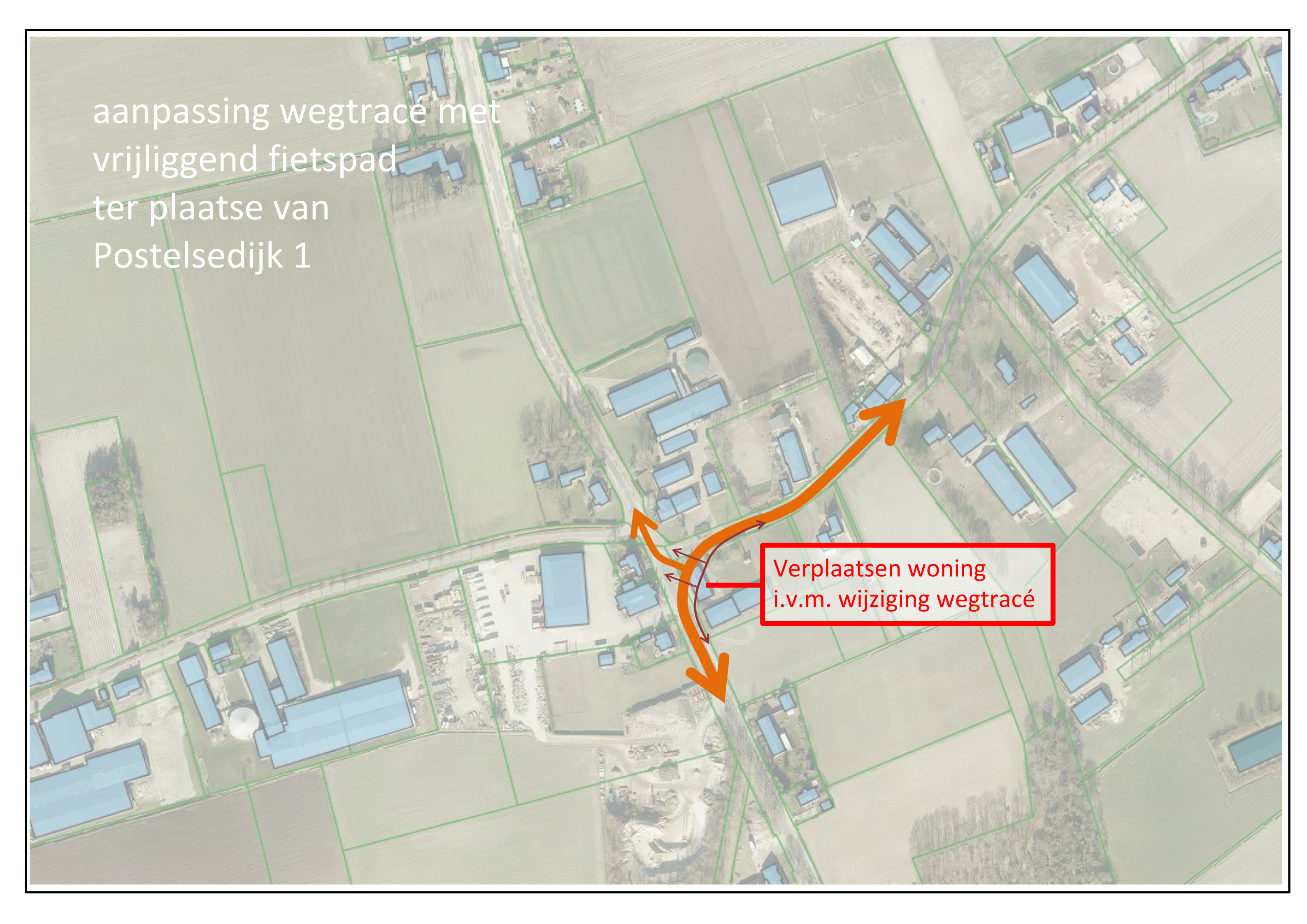
positionering woningen:
tussenruimte



positionering woningen:
zicht op groen



aanpassing wegtracé met
vrijliggend fietspad
ter plaatse van
Postelsedijk 1



Verplaatsen woning
i.v.m. wijziging wegtracé

bebouwing

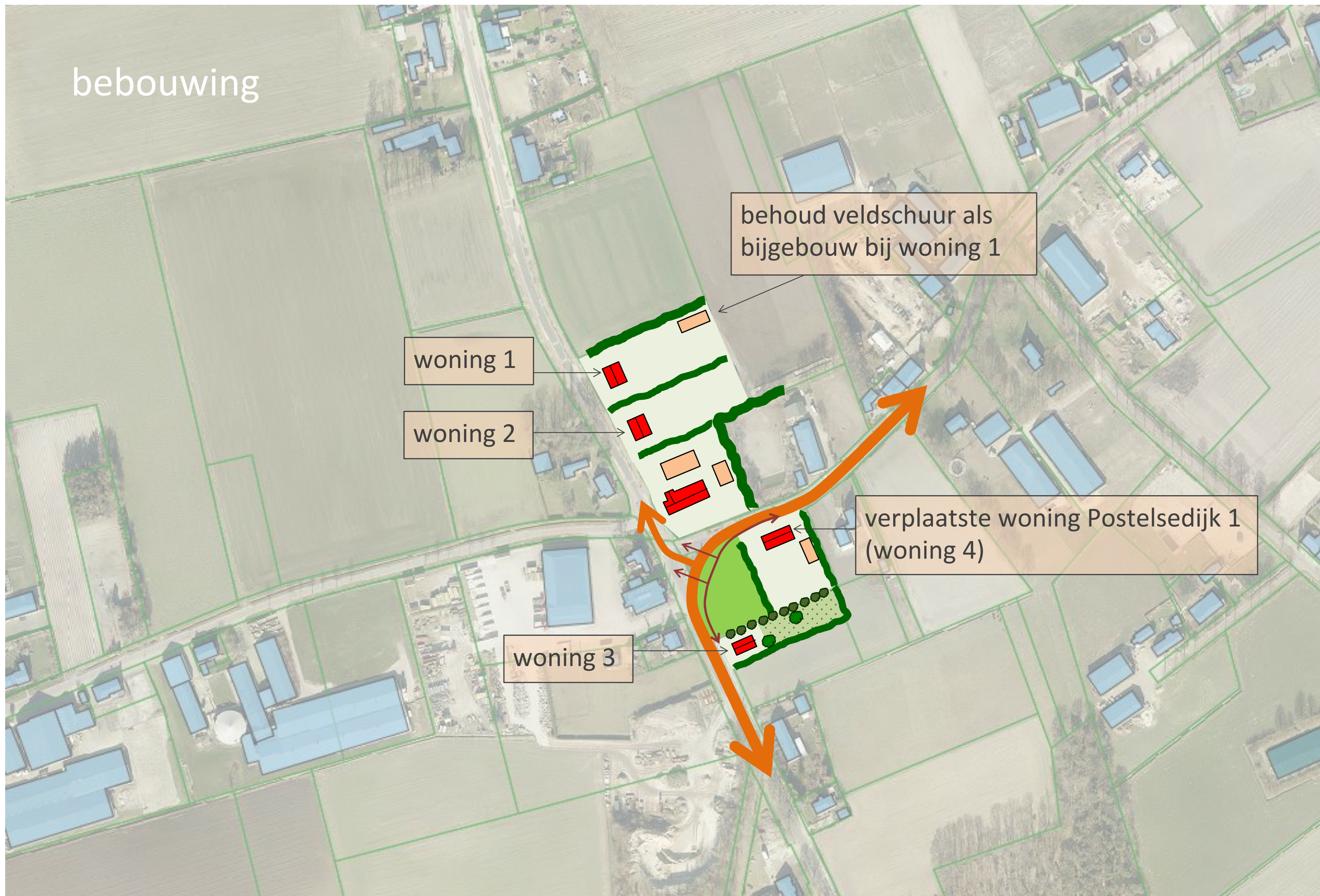
woning 1

woning 2

woning 3

behoud veldschuur als
bijgebouw bij woning 1

verplaatste woning Postelsedijk 1
(woning 4)



landschappelijke inpassing

houtwallen minimaal
6,5 meter breed

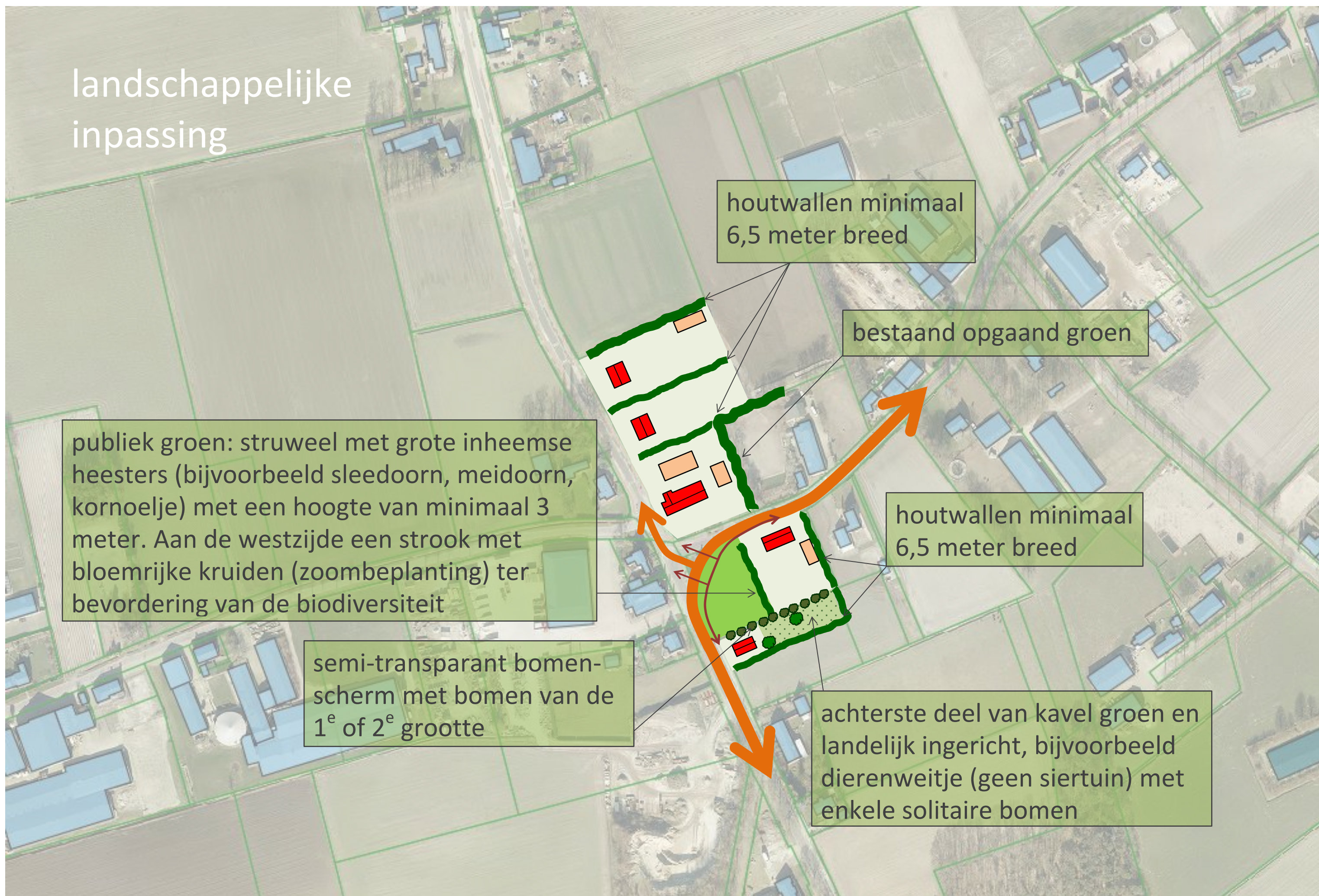
bestaand opgaand groen

publiek groen: struweel met grote inheemse
heesters (bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn,
kornoelje) met een hoogte van minimaal 3
meter. Aan de westzijde een strook met
bloemrijke kruiden (zoombeplanting) ter
bevordering van de biodiversiteit

houtwallen minimaal
6,5 meter breed

semi-transparant bomen-
scherm met bomen van de
1^e of 2^e grootte

achterste deel van kavel groen en
landelijk ingericht, bijvoorbeeld
dierenweitje (geen siertuin) met
enkele solitaire bomen



Ontwikkelingsmogelijkheden

't Heike 11 (woning 1, 2 en 3):

- De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. De bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen blijven behouden.
- Ten noorden van de bestaande bedrijfswoning is, binnen het huidige bouwblok, ruimte voor twee vrijstaande woningen (woning 1 en 2), onder de volgende voorwaarden:
 - Er is sprake van twee ruime woonpercelen.
 - De bestaande veldschuur wordt als bijgebouw bij woning 1 behouden.
 - Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
 - En wordt voldaan aan de hierna opgenomen voorwaarden voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.
- Ten zuiden van het perceel Postelsedijk 1 is inpassing van een derde woning voorstelbaar, onder de volgende voorwaarden (woning 3):
 - De ontwikkeling dient direct ten zuiden van en aansluitend op het perceel Postelsedijk 1 te worden gerealiseerd.
 - De frontbreedte van deze ontwikkeling is maximaal 27 meter.
 - De lengte van de totale ontwikkeling is maximaal 81,5 meter lang.
 - De maximale diepte van het intensief te gebruiken en in te richten deel is 36,5 meter lang.
 - Het achterste deel van het kavel dient groen en landelijk te worden ingericht, bijvoorbeeld in de vorm van een dierenweide met enkele solitaire bomen (geen siertuin).
 - Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
 - En wordt voldaan aan de hierna opgenomen voorwaarden voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Nieuwe locatie woning Postelsedijk 1 (woning 4):

- Voor een veiligere aansluiting van de Sleutelstraat op de Postelsedijk wordt de weg aangepast. In het ideale scenario komt de weg met vrijliggend fietspad precies waar de bestaande woning staat. Verplaatsing van de woning is derhalve gewenst.
- Verplaatsing van de woning in oostelijke richting is voorstelbaar, onder de volgende voorwaarden:
 - De woning wordt georiënteerd op de Sleutelstraat.
 - Het perceel wordt aan de oostzijde op de Sleutelstraat ontsloten.
 - Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
 - En wordt voldaan aan de hierna opgenomen voorwaarden voor beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Beeldkwaliteit

Woningtypologie

- Vrijstaande woningen.

Situering en oriëntatie

- De woningen zijn georiënteerd op de weg.
- De afstand van de voorgevel van:
 - woningen 1, 2 en 3 tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 7 meter;
 - woning 4 tot de voorste perceelgrens bedraagt maximaal 5 meter.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter.
- Er is sprake van een (licht) verspringende voorgevelrooilijn.
- Het bijgebouw bij woning 4 komt achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

Massaopbouw

- De woningen bestaan uit 1 à 1,5 bouwlagen met zadeldak (eventueel met wolfseind).
- Nokrichting zadeldak woningen 1, 2 en 4 is evenwijdig aan de gevellijn. Nokrichting zadeldak woning 3 haaks op gevellijn.
- De hoofdvorm van de woningen is eenvoudig.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- /uit- en bijbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Karakteristiek

- De architectuur is landelijk; traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).

Specifiek voor woning 4:

- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van langgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.

Landschappelijke inpassing

- De ontwikkeling dient landschappelijk te worden ingepast.
- Specifiek voor woning 1 en 2:
 - Het bestaand opgaand groen aan de oostzijde blijft behouden.
 - De zijdelingse perceelgrenzen worden ingericht met houtwallen.
 - De houtwallen hebben een minimale breedte van 6,5 meter.
 - De houtwal bestaat uit inheemse heesters in combinatie met boomvormers.
- Specifiek voor woning 3:
 - De landschappelijke inpassing bestaat uit een houtwal aan de zuid- en oostzijde en een semitransparante bomenrij of bomenscherm aan de noordzijde.
 - De houtwal heeft een minimale breedte van 6,5 meter.
 - De houtwal bestaat uit inheemse heesters in combinatie met boomvormers.
 - De te reserveren strook grond ten behoeve van de bomenrij aan de noordzijde dient minimaal 4 meter breed te zijn.
- Specifiek voor woning 4:
 - De oostelijke zijdelingse perceelgrens wordt ingericht met een houtwal.
 - De houtwal heeft een minimale breedte van 6,5 meter.
 - De houtwal bestaat uit inheemse heesters in combinatie met boomvormers.
 - Het publiek groen aan de westzijde dient de vorm te hebben van struweel met grote inheemse heesters (bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn, kornoelje) die kunnen uitgroeien tot hun natuurlijke habitus (een hoogte van minimaal 3 meter). Daarnaast aan de westzijde een strook met bloemrijke kruiden(zoombepanting) ter bevordering van de biodiversiteit.