

Uit de herinrichtingsvisie St.Janswal uit 2000, vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Susteren, en derhalve rechtsgeldig. Dat betekent dat een gemeenteraad geen besluit mag nemen dat in strijd is met dit besluit.

BESTEMMINGSREGELING

In het "oude" bestemmingsplan "Kern Nieuwstadt", vastgesteld in 1982 zijn de percelen 711, 319, 293 en 292 bestemd als "openbaar groen". Woningbouw is ter plaatse niet toegestaan. Aan deze bestemmingskeuze lagen de navolgende motieven ten grondslag:

- vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk het zicht vanuit Nieuwstadt op Huize Witham open te houden;
- de bouw van woningen aldaar wordt bemoeilijkt door de krappe afmetingen van de kavels;
- woningbouw in dit gebied veroorzaakt verkeerstechnische problemen.

In het op 21 december 1993 vastgestelde en op 2 augustus 1994 goedgekeurde bestemmingsplan "Kern Nieuwstadt" zijn de percelen 292 en 293 bestemd tot "Woondoeleinden WI, echter zonder bouwmogelijkheden. Deze gronden mogen dus uitsluitend worden gebruikt als tuin.

De percelen 711 en 319 hebben de nader uit te werken bestemming "Woondoeleinden UW II" gekregen. Uitwerking dient te geschieden in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Witham". Aan deze bestemming UW II is echter goedkeuring onthouden, waardoor voor de percelen 711 en 319 in feite het oude plan van 1982 van toepassing is. Betreffende twee percelen hebben derhalve nog steeds de bestemming "openbaar groen".

Ter realisering van de woningen aan de Halfeweg en de realisatie van de appartementen in de voormalige boerderij Voncken is het voorontwerpbestemmingsplan "Huize Witham" opgesteld als onderbouwing voor de gevoerde artikel 19 WRO-procedure. De percelen 711 en 319 hebben in dit voorontwerp-plan de bestemming "waardevolle huisweide annex attentiegebied met mogelijke archeologische waarden" gekregen, alwaar niet mag worden gebouwd. Het bestemmingsplan is echter nooit in procedure gebracht, gelet op de aanstaande herziening van het totale bestemmingsplan voor de kern Nieuwstadt.

Uitsneden van bovengenoemde bestemmingsplankaarten zijn als bijlagen opgenomen in dit rapport.

VISIE

Het zicht op het landgoed Witham vanuit Nieuwstadt ter plaatse van de St. Janshof /St. Janswal is van grote betekenis. Het geeft een bijzondere dimensie en belevingswaarde aan het gebied. Dat uitzicht dient dan ook in principe gehandhaafd te blijven.

Dit uitzicht wordt echter in de huidige situatie sterk belemmerd en vertroebeld door tal van storende elementen zoals hekwerken, omheiningen, overkappingen, stalletjes en standplaatsen voor caravans en auto's.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan "Kern Nieuwstadt" van 1982 blijkt, dat het de bedoeling was dat de vier percelen na aankoop door de gemeente zouden worden ingericht als een parkje of openbare groenvoorziening. Deze openbare voorziening is, zoals bekend, niet gerealiseerd, waarschijnlijk als gevolg van de eigendomsverhoudingen ter plaatse (vier verschillende eigenaren)

De huidige aanvraag om ter plaatse een woning te mogen oprichten biedt perspectief om het gebied her in te richten op een wijze waardoor meerwaarde ontstaat voor zowel de eigenaren als ook totale omgeving.

In dit kader is de stedenbouwkundige situatie opnieuw in beschouwing genomen, waarbij de navolgende visie is opgesteld. Deze visie is ten aanzien van een aantal aspecten afwijkend van de opvattingen van het bestemmingsplan uit 1982.

Een opening met een voldoende wijd uitzicht op Huize Witham inclusief huisweide is vanuit stedenbouwkundige overwegingen nog steeds van wezenlijk belang. Echter niet in die brede maat zoals destijds aangegeven, gelet op de bebouwing welke ter plaatse is opgericht.

Tegen die achtergrond wordt geadviseerd te kiezen voor een opzet zoals in afbeelding 3 programmatisch is aangegeven (schaal 1:1000), inhoudende:

- de aanleg van een openbare groenvoorziening (parkje) over een breedte van ongeveer 30 meter;
- ter weerszijden van deze voorziening: de bouw van twee identieke woningen (aan elke zijde maximaal één), waarvan de voorgevel richting het parkje wordt georiënteerd;
- ten behoeve van het parkeren, kan worden voorzien in een tweetal extra parkeerplaatsen naast de garages bij de woningen.

In de afbeeldingen 4 en 5 is voornoemd idee nader uitgewerkt en in beeld gebracht. Tevens zijn suggesties gegeven voor toe te passen kleuren en materialen.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt, dat het één niet kan zonder het ander. Dat wil zeggen: het bouwen van woningen is uitdrukkelijk alleen dan aanvaardbaar indien de garantie wordt geboden van een gelijktijdige realisatie van het openbaar groen.

Om dit te bereiken kunnen de navolgende acties worden ondernomen:

1. De eigenaren van de percelen 319 en 293 verkopen de grond aan de eigenaren van de percelen 711 en 292 ;
2. De gemeente sluit een exploitatie-overeenkomst met de eigenaren van de percelen 711 en 292 inzake de kosten van aanleg en het beheer van de openbare voorziening. Bij voorkeur dient het openbare gebied in eigendom van de gemeente te komen
3. De gemeente start de procedures voor de bestemmingswijziging en de bouwvergunningen.

Een alternatieve aanpak zou kunnen zijn dat alle betreffende percelen in handen komen van één eigenaar (exploitant of ontwikkelaar) welke tot realisering overgaat. De huidige aanvrager van een bouwvergunning kan vervolgens een voorkeursrecht krijgen voor de aankoop van een van de woningen.

Tenslotte wordt de aandacht gevestigd op de randzone van de bebouwing aan de St. Janswal, gezien vanaf Huize Witham.

Zoals eerder is vermeld is dat beeld allerminst fraai , als gevolg van achtererven van woningen die in het zicht komen en die stuk voor stuk verschillend zijn omheind. De enige goede manier om dit op te lossen is het aanleggen van een eenduidige haag over de volle lengte van de zuidwestzijde van de kern, gecombineerd met het planten van een bomenwand. In afbeelding 6 is dat in doorsneden aangegeven.

Ook het wandelpad vanuit de kern naar Huize Witham dient bij voorkeur te worden verhard en aan weerszijden te worden voorzien van een haag. Een haag ter hoogte van het hekwerk dat ter plaatse ter afscherming van de tuinen is geplaatst. In afbeelding 6 is ook hiervan een doorsnede gegeven.

In het voorontwerp bestemmingsplan Huize Witham is een dergelijk wandelpad ook opgenomen.