

Rodestraat, Wittem

Planomschrijving en advies

Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisatie van een drietal grondgebonden en vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap aan de noordzijde van de Rodestraat in Partij / Wittem, gelegen tussen de huisnummers Rodestraat 37 en 39.

Het beoogde terrein is gelegen in een duidelijk en herkenbaar begrensd grasgebied tussen de Rijksweg en de Rodestraat en heeft tot op dit moment een agrarische bestemming en is in gebruik voor het hobby-matig houden van paarden door de eigenaar.

Een bestemming die past op een terrein, dat weliswaar van oorsprong landschappelijk gezien een onderdeel vormde van het beeklandschap, dat zich vandaag de dag echter landschappelijk vooral manifesteert aan de noordzijde van de Rijksweg, waar een meandergebied gecreëerd is voor de Selzerbeek.

Aan de zuid-zijde van de Rijksweg is deze landschapelijke oorsprong visueel nagenoeg verloren gegaan door de ontwikkeling van de kern Partij tot een woonkern, die zich in de loop van de 20^e eeuw ten zuiden van de Rodestraat verder heeft uitgebreid.

Gezien deze bijna voltooide ontwikkeling is het herbestemmen van dit te midden van de bebouwde kom van Partij onbebouwd gebleven terrein planologisch en ruimtelijk gezien een logische ontwikkeling, die ook past in het beleid van concentratie van (woon)bebouwing in bestaande kernen.

Het stedenbouwkundige plan voor de realisatie van een drietal woningen op dit terrein sluit goed aan op de omringende stedenbouwkundige structuur langs de Rodestraat. Vanaf de aansluiting op de Partijerweg is er langs de Rodestraat sprake van een lintbebouwing met oudere panden zonder of met een klein voorterrein, die langzaam overloopt in jongere aaneengesloten woonbebouwing of vrijstaand geschakelde woningen van doorgaans twee bouwlagen met kap en met grotere voortuinen. Na de aansluiting van de Kardinaal van Rossumstraat en de Van Pallantstraat wordt de bebouwing zowel ten noorden als ten zuiden van de Rodestraat gedomineerd door vrijstaande woningen en blokken tweekappers, die op brede kavels, met royale tussenruimtes en achter een voorgevel rooilijn van ca. 6 meter gesitueerd zijn en een hoogte van twee lagen met kap bezitten.

Oostelijk van het onderhavige kavel wordt aan de noordzijde van de Rodestraat de bebouwing gekenmerkt door uitsluitend een-laagse bijgebouwen behorende bij de bebouwing langs de Rijksweg.

Het ontwikkelde stedenbouwkundige plan voor de 3 woningen neemt nagenoeg alle stedenbouwkundig/ruimtelijke eigenschappen en kwaliteiten van de bestaande bebouwing over t.w. een rooilijn ca. 6 meter afstand tussen de voorgevel en de voorzijde van de kavelgrens, een maximale bouwhoogte van één bouwlaag met kap, een royale tussenruimte tussen de hoofdbouwvlakken van ca. 10 mt, met daarin een niet te bebouwen strook met de bestemming tuin. Waardoor er een vergelijkbare stedenbouwkundige verkaveling ontstaat, die als gelijkwaardig aan de bestaande bebouwing van de overzijde van de Rodestraat kan worden beoordeeld.

Ongetwijfeld ontstaat er een nieuw en ander stukje straatbeeld op deze plek, dat anders is dan het bestaande, maar wel een straatbeeld dat aansluit op het aanwezige straatbeeld van de Rodestraat, waardoor er een continuïteit in de straatwand wordt gecreëerd.

Op grond daarvan luidt het advies van de Dorpsbouwmeester: positief.

Gulpen, 23 september 2025

, dorpsbouwmeester van de gemeente Gulpen-Wittem