



G E M E E N T E



BESTEMMINGSPLAN
"SINT JANSGELEEN"

TOELICHTENDE
BESCHRIJVING

S P A U B E E K

Behoort bij Randsbesluit van 21 APR. 1980 nr.
Mij bekend.
DE GEMEENTE SECRETARIS VAN SPAUBEK

Behoort bij besluit van de Gedeputeerde
Staten van Limburg van 21 oktober 1980,
1e Afdeling, no. B. 16745.

Mij bekend,
De Griffier der Staten



INHOUD

	pag.
1. Inleiding	01
2. De uitgangspunten	06
3. Het bestemmingsplan "Sint Jansgeleen"	07
4. Bijlagen:	10
1. brief aan gemeente Geleen inzake voorgeschreven overleg	11
1a. Reactie van de gemeente Geleen	12
2. Advies van de Provinciale Planologische Commissie dd. 30 mei 1979	14
3. Brief van De Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Limburg dd. 22 mei 1979	15

INLEIDING.

De Zuidlimburgse gemeente Spaubeek, welke een oppervlakte beslaat van 561 ha., is gelegen ten zuidoosten van de stedelijke agglomeratie Sittard-Geleen.

De gemeente Spaubeek wordt in het noorden begrensd door de gemeente Geleen, in het oosten door de gemeente Schinnen, in het zuidoosten door de gemeente Nuth, in het zuiden door de gemeente Schimmert en in het westen door de gemeente Beek.

Economisch-geografisch is de gemeente Spaubeek gerangschikt onder het gebied nr. 124 "Westelijke Mijnstreek". Geheel los daarvan heeft de raad der gemeente Spaubeek in 1965 besloten toe te treden tot het Samenwerkingsorgaan Streekbelangen Westelijke Mijnstreek". Dit samenwerkingsorgaan werd per 1 januari 1979 opgeheven.

Binnen het gemeentelijk grondgebied manifesteert zich de centraal gelegen kern Spaubeek met in zuidelijke richting o.a. de uitwaaiierende lintachtige bebouwing van de Dorpstraat en de Holstraat, als enige bebouwingsconcentratie.

Het meest noordelijke deel van het gemeentelijk territorium wordt doorsneden door de verkeersader van de autosnelweg E-39, welke de verkeerspleinen Kerensheid en Bocholtz verbindt en een belangrijke schakel vormt in de (inter-)nationale wegverbindingen (Aken-Antwerpen).

Naast de autosnelweg ligt de spoorlijn Heerlen-Sittard en het terrein van het voormalige mijnspoor, dat de schakel vormde tussen de mijnen Emma en Hendrik en de haven van Stein. Ingesloten tussen deze twee spoorlijnen, op de grens met de gemeente Geleen, ligt de kliniek St. Jansgeleen, en een afronding van de bebouwing van Geleen-Zuid.

In het uiterste noordoosten, vrijwel op de grens met de gemeente Schinnen, vindt het fraai kronkelende riviertje de Geleenbeek, dat ontspringt in Benzenrade, zijn weg naar het noorden.

LIGGING VAN DE KERN EN DE OVERIGE BEBOUWINGSCONCENTRATIES

	VIGERENDE DETAILPLANNEN
	AGRARISCHE BEDRIJVEN
	WOONHUIZEN
	SCHUREN
	NUTSBEDRIJVEN
	KAPEL — MONUMENT
	BEDRIJVEN

De aantrekkingskracht, die van het landschap in Spaubeek e.o. uitgaat, moet toegeschreven worden aan zowel de grote schakering van natuurlijke begroeiingen en landbouwgewassen als aan de geaccidenteerdheid van het terrein.

Het gemeentelijk grondgebied strekt zich uit van het Maasterras in het zuidwesten tot het beekdal van de Geleenbeek in het noordoosten. Het pleistocene Maasterras gaat ter plaatse vrij plotseling over in een zacht golvend landschap, waarin ruggen en wijde dalen, gericht op de Geleenbeek, sterk domineren. Dit ruggenlandschap is ontstaan door erosie van de zijbeken van de Geleen, zoals de Klein Veldjens Vloedgraaf, de Pluimendaalsvloedgraaf en het Hoogbeekske.

De oorsprong van dit landschap is voornamelijk te zoeken in het begin van het quartair, dat aanving met het diluvium (ijstijden), toen de Maas in de schiervlakte van de Ardennen van het tegenwoordige Eysden eerst door het zuidelijk en oostelijk deel, daarna door het midden en tenslotte langs het westen van Zuid-Limburg naar het noorden stroomde. De Maas schuurde diepe dalen in de bodem van Zuid-Limburg. Hoewel het landijs uit de ijstijd niet verder dan tot bij Mook heeft gereikt en Zuid-Limburg dus nooit bedekt heeft, zijn de gevolgen van de uiterst lage temperaturen tijdens de laatste glaciële periode, de Würmijstijd, ook hier zeer goed merkbaar. Eén van die gevolgen was een schrikbarende erosie, een afglijden van grote massa's bodemmateriaal naar de dalen, waar zij weggevoerd werden door de rivieren. Speciaal kan worden gewezen op de vrij lange dalen die bij Ekelrade, Sint Geertruid en Moerslag westwaarts afhellen naar het Maasdal. Hierin hebben zich later door bodemerosie in de löss ravijnen gevormd, waarin men thans bijzondere bosjes aantreft met een rijke flora. Een ander gevolg van de ijstijden was het ontstaan van de ontzaglijke en langdurige stofstormen, die Zuid-Limburg voor een goed deel bedekt met dekanden en het fijnste materiaal ver zuidwaarts hebben gevoerd - en dat is dan de löss. Vrijwel het gehele grondgebied van de gemeente Spaubeek is dan ook bedekt met een vruchtbare lösslaag. In het beekdal treft men meer recente afzettingen aan.

ONTWIKKELING DEMOGRAFISCHE FAKTOREN EN WOONFUNKTIE TOT OP HEDEN.

De gemeente Spaubeek telde op 1 januari 1978 circa 3600 inwoners, welke voor het merendeel woonachtig zijn in de enige bebouwingsconcentratie die de gemeente rijk is, namelijk de woonkern Spaubeek.

Het verloop van het inwonertal van de gemeente Spaubeek over de periode 1-1-1951 tot 1-1-1978 wordt getoond in tabel I.

Tabel I. Bevolkingsgroei in de gemeente Spaubeek over de periode 1 januari 1951 tot 1 januari 1978

1 januari	Mannen	Vrouwen	Totaal	Index (1951=100)
1951	988	892	1880	100.0
1958	1112	1029	2141	113.9
1968	1366	1278	2644	140.6
1978	1807	1810	3617	196.2

Uit deze tabel blijkt duidelijk, dat in de genoemde periode de bevolkingstoename aanvankelijk een vrij rustig en regelmatig verloop had, terwijl de ontwikkeling in de laatste tien jaar gekenmerkt wordt door een versnelde toename.

De totale toename van de bevolking van de gemeente Spaubeek in de beschouwde periode bedroeg 1737 personen ofwel ruim 95%; per jaar betekent dit een groei van gemiddeld 3.5%.

Deze sterke toename van de bevolking werd niet alleen veroorzaakt door de natuurlijke groei (= geboorte min sterfte), maar is ook een gevolg van het feit, dat de gemeente Spaubeek meer en meer in trek is gekomen als woongemeente voor forensen.

Niet alleen de fraaie omgeving, waarin Spaubeek is gesitueerd, was aanleiding voor de grote vestigingsoverschotten, maar ook de ontsluiting van de gemeente Spaubeek, welke na het aanbrengen van de oprit E-39 richting verkeersplein "Kerensheide" optimaal is te noemen. Zowel de werkgelegenheidscentra van de Westelijke als van de Oostelijke Mijnstreek zijn vanuit Spaubeek gemakkelijk en snel te bereiken.

Dat de gemeente Spaubeek door de hiervoor geschetste ontwikkeling en dan met name in de afgelopen tien jaar heeft deelgenomen aan het door velen ongewenste proces van de suburbanisatie, valt niet te ontkennen. De voorkeur van de stedelingen voor het wonen in een landschappelijk fraaie omgeving en voor de bouw van woningen in een stijl en type, die in stedelijke agglomeraties met hun verplichtingen t.a.v. een sociaal-economisch verantwoorde hogere bebouwingsdichtheid nauwelijks kunnen worden getolereerd, heeft echter geleid tot een druk op de woningmarkt in Spaubeek waartegen nauwelijks weerstand te bieden is.

In het dd. 12.3.1979 ter visie gelegde Algemeen Bestemmingsplan van de gemeente Spaubeek is na zorgvuldige afweging gekozen voor het uitsluitend verzorgen van de behoefte aan woningen voor de eigen bevolking. De nieuwe woongebieden zijn dan ook geprojecteerd ten noord- en zuidwesten van het uitbreidingsgebied "Looiwinkel", waardoor een goede afronding van de kern wordt verkregen.

In verband met bovenstaande dient echter gesteld te worden dat een en ander niet inhoudt, dat in de overige kleine bebouwingsconcentraties t.w. Sint-Jansgeleen en Dorpstraat in het geheel niet meer gebouwd zou mogen worden.

In het algemeen moet woningbouw in de toekomst in deze kernen op zeer beperkte schaal mogelijk worden geacht en dient het karakter te hebben van een geringe verdichting c.q. afronding van de bebouwing binnen die kernen.

Uiteraard zal van geval tot geval bekeken moeten worden of nieuwbouw geen storende invloed op het karakter van die kernen kan hebben en geen belemmering op zal leveren voor de uitoefening van de agrarische bedrijvigheid. Uit landschappelijk oogpunt moet de bouw van burgerwoningen uitgesloten worden geacht in het buitengebied van de gemeente Spaubeek.

De hierboven genoemde kernen zijn samen met de hoofdkern buiten het Algemeen Bestemmingsplan gelaten. Het zijn in dit plan z.g. witte vlekken, waarvoor is bepaald, dat voor deze gebieden detailbestemmingsplannen dienen te worden opgesteld.

Eveneens komt in het Algemeen Bestemmingsplan als witte vlek voor het gebied, waarvoor het dd. 03.02.75 BD 14177 goedgekeurde Bestemmingsplan Beatrixlaan-Noord geldt.

2. DE UITGANGSPUNTEN.

Voor de kern Spaubeek, evenals voor de kleine kernen Dorpstraat en Sint Jansgeleen zullen derhalve detailbestemmingsplannen worden opgesteld.

Omdat de kern Spaubeek zich door formaat en de aldaar geldende doelstellingen sterk onderscheidt van de overige bebouwingsconcentraties zal het bestemmingsplan voor deze kern een duidelijk ander karakter hebben dan de plannen voor de kleinere bebouwingsconcentraties.

Wij beperken ons hier tot de kleine bebouwingsconcentraties Dorpstraat en Sint-Jansgeleen, waarvoor thans bestemmingsplannen in ontwikkeling zijn.

Met betrekking tot bovengenoemde bestemmingsplannen zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd, welke onderstaand worden vermeld:

- a. ten behoeve van het opstellen van de bestemmingsplannen worden inventarisaties verricht, welke een inzicht geven in het gebruik van de gronden en de opstallen, de situering en de verschijningsvorm en de vigerende- en ontwerp- bestemmingen;
- b. Uitgaande van de op deze wijze verkregen gegevens zullen de bestemmingsplannen worden opgesteld, met dien verstande dat:
 1. naar mogelijke en stedenbouwkundig aanvaardbare aansluiting zal worden gezocht bij het bestaande gebruik van de gronden en de opstallen;
 2. woningbouw in deze kernen slechts op zeer beperkte schaal mogelijk zal zijn en het karakter zal hebben van een geringe verdichting binnen de kern;
 3. uitgaande van de geïnventariseerde gegevens, bestemmingen worden gelegd.
 4. de bestemmingsplangrens zal tenminste gelijk zijn aan de volgens de vigerende bestemming bestaande grenzen, waarbinnen burgerwoningen mogen worden gebouwd (reeds vastgesteld in het Algemeen Bestemmingsplan (witte vlekken)).

3. HET BESTEMMINGSPLAN "Sint Jansgeleen"A. DE INVENTARISATIE.

Ten behoeve van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is een uitvoerige inventarisatie verricht, welke in beeld is gebracht in:

Kaartbijlage 1: combinatie inventarisatiekaarten, schaal 1:2000 tek.nr. 1045

') Bijlage 1A: fotografische verkenning, waarbij d.m.v. foto's, beeld en situatie globaal worden toegelicht

Kaartbijlage 1 geeft de navolgende informatie in:

Kaartbeeld A, de vigerende bestemmingen (volgens het Hoofdzakenplan). Voor onderhavig gebied gelden: het uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in hoofdzaken, vastgesteld dd. 7.6.1950 en goedgekeurd dd. 7.6.1951 B 9979.
- agrarische doeleinden I

Kaartbeeld B, de ontwerp-bestemmingen welke aan het plangebied aansluiten, volgens het Algemeen Bestemmingsplan (ter visie gelegd dd. 12 maart 1979). Op deze kaart zijn aangegeven:
- agrarisch gebied met landschappelijke waarde
- gebied t.b.v. het wegverkeer.

Kaartbeeld C. Het gebruik van de gronden en de opstallen, het type van de woningen en gegevens over de St.Janskliniek.

Kaartbeeld D, de bouwkundige kwaliteit en de vorm en situering van de kappen. Uit deze kaart blijkt, dat de bebouwing ter plaatse van goede bouwkundige kwaliteit is. Met betrekking tot de dakvorm kan geconstateerd worden, dat platte daken veelvuldig voorkomen.

') Deze bijlage zal geen deel uitmaken van de wettelijke procedure

B. HET BESTEMMINGSPLAN

Kaart 2, bestemmingskaart, schaal 1:1000, tek.nr. 1047
Kaart 2A Overzichtskaart schaal 1:25.000 en
dwarsprofielen schaal 1:200 tek.nr. 1048

Uitgaande van de inventarisatiegegevens en de uitgangspunten, welke daaruit konden worden geput en uitgaande van de in hoofdstuk 2 geformuleerde richtlijnen, is een bestemmingsplan opgesteld voor het gedeelte van de wijk Geleen-Zuid en de kliniek St.Jansgeleen.

1. a. de burgerwoningen zijn opgenomen in de bebouwingsklasse A en B
 b. de kliniek St.Jansgeleen met uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen in de bestemming "bijzondere doeleinden".
2. Naast de onder 1 genoemde bestemmingen, voor veelal bestaande gebouwen, komen in het bestemmingsplan de navolgende bestemmingen voor:
 - a. wegen met trottoirs en/of bermen, parkeren en voetpaden;
 - b. openbaar groen: de openbare groenvoorziening;
 - c. tuin, waarin geen gebouwen, doch uitsluitend andere bouwwerken mogen worden opgericht;
 - d. achtertuin, waarop bijgebouwen bij bepaalde woningtypen mogen worden gebouwd.
3. De resterende capaciteit van onderhavig bestemmingsplan is:

Bebouwingsklasse A (vrijstaand)	-
Bebouwingsklasse B (max. 2 aaneen)	-

Totaal	-
--------	---

Het ontwerp-bestemmingsplan zal dd. 12.3.1979 voor behandeling in de Provinciale Planologische Commissie worden aangeboden.

Terzelfdertijd zal het in art. 8 van het Besluit Ruimtelijke Ordening voorgeschreven overleg met de gemeente Geleen worden gevoerd (zie brief Bijlage 1.)

Spaubeek-Maastricht
 28 februari 1979
 es/cf

Onderhavig bestemmingsplan is dd. 2 mei 1979 behandeld in de Provinciale Planologische Commissie.
 Het door deze commissie uitgebracht advies, dd. 30 mei 1979, is als bijlage 2 in deze toelichting opgenomen

De gebruiksvoorschriften zijn aan de gemaakte opmerkingen aangepast.

In het kader van art. 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening werd dd. 23 maart 1979 het overleg geopend met het gemeentebestuur van Geleen (zie bijlage 1.) Bij schrijven van 25 mei 1979 reageerde genoemd bestuur op het ontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 1a).

De opmerkingen beperkten zich tot de voorschriften omtrent de daken en de bijgebouwen, welke naar het oordeel van de gemeente Geleen aangepast zouden moeten worden aan de bepalingen van het Bestemmingsplan "Zuid" van de gemeente Geleen.

Op dit verzoek is niet ingegaan, omdat het gemeentebestuur van Spaubeek van mening is, dat terecht bepalingen i.v.m. de bekappingen van de gebouwen zijn opgenomen en dat terecht de voorschriften zowel qua systeem als inhoudelijk analoog zijn aan de andere Spaubeekse bestemmingsplannen.

Van de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten werd, nadat de planstukken waren toegezonden, schriftelijk bericht ontvangen (zie bijlage 3), dat er geen aanleiding bestaat voor het maken van opmerkingen.

Spaubeek - Maastricht
 20 september 1979
 es/cf

Het bestemmingsplan Sint Jansgeleen werd met ingang van 8 oktober 1979 ter inzage gelegd.
 Nadat de vaststelling eenmaal voor ten hoogste drie maanden was verdaagd, heeft de gemeenteraad het plan op 21 april 1980 vastgesteld. Bij deze vaststelling is in de gebruiksvoorschriften een wijziging (artikel 5 lid B.9) aangebracht, welke thans daarin is verwerkt.

Spaubeek - Maastricht
 21 april 1980
 np/cf

4. BIJLAGEN.

BIJLAGE 1. (afschrift)

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
der gemeente Geleen

Onderwerp: Bestemmingsplan Sint Jansgeleen
werknr. 5603.A
Overleg buurgemeenten

Datum: 23 maart 1979.

Na het verrichten van een uitvoerige inventarisatie en het beëindigen van de werkzaamheden, welke hebben geleid tot het gereedkomen van het in artikel 7 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven onderzoek naar de bestaande en de gewenste toekomstige ontwikkeling, zijn wij gekomen tot een le schetsontwerp-bestemmingskaart en concept- gebruiksvoorschriften voor onderhavig bestemmingsplan.

Mede in het kader van hetgeen artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening bepaalt, nodigen wij U uit Uw bemerkingen op onderhavig schetsplan schriftelijk aan ons College te doen toekomen.

In verband met het tijdschema, dat moet worden aangehouden verzoeken wij U uiterlijk voor 1 mei 1979 te reageren.

Bijgevoegd gelieve U aan te treffen:

- a. de kaartbijlagen 1 en 2, betreffende de inventarisatie-kaart
- b. de kaartbijlage 3: de bestemmingskaart,
- c. kaartbijlage 3A: de overzichtskaart en dwarsprofielen
- d. de gebruiksvoorschriften
- e. de toelichtende beschrijving.

De bestemmingskaart gelieve U ingekleurd aan te treffen, de overige kaarten zijn in zwart/wit uitvoering.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN SPAUBEK

De secretaris

De burgemeester

BIJLAGE 1.a (afschrift)

GEMEENTE GELEEN
Stadhuis Markt 1

Aan: Burgemeester en Wethouders
van Spaubeek

Nummer X 7600
Uw brief van 23 maart 1979
Datum 25 mei 1979

Onderwerp: Bestemmingsplan St. Jansgeleen

Met betrekking tot het bij bovenvermelde brief ter
beoordeling toegezonden ontwerp-bestemmingsplan
"Sint Jansgeleen" delen wij U het volgende mede.

In de van het plan deel uitmakende gebruiksvoorschri-
ten is onder meer bepaald, dat de eengezinshuizen
moeten worden afgedekt met zadeldaken van tenminste
25° en ten hoogste 60°, waarvan de nok en goten
evenwijdig aan de voor- en achtergevel zullen worden
geplaatst. Van deze bepaling kan Uw college vrij-
stelling verlenen indien een andere dakvorm uit
stedebouwkundig oogpunt kan worden toegelaten, met
dien verstande dat toepassing van platte daken is
uitgesloten.

Wij achten het uitdrukkelijk voorschrijven van een
kap in dit geval niet zinvol aangezien het overgrote
deel van de in het plan opgenomen (bestaande) wonin-
gen, te weten 11 van de in totaal 15 stuks, in wer-
kelijkheid juist met een plat dak is afgedekt.
In het bestemmingsplan "Zuid", dat betrekking heeft
op het aangrenzend Geleens gebied, zijn geen bepa-
lingen opgenomen omtrent kapvormen c.q. platte da-
ken van woningen.

Aangezien de in het ontwerp-plan Sint-Jansgeleen
opgenomen woningen aan de betreffende gedeelten
van de Stikkerstraat, de Limburgstraat en de Lie-
naertsstraat in zekere zin één geheel vormen met
de Geleense wijk "Zuid", achten wij het niet wense-
lijk dat voor bedoelde woningen op Spaubeeks gebied
voorschriften worden vastgelegd, die wezenlijk af-
wijken van hetgeen in het bestemmingsplan "Zuid"
is bepaald.

Naast voornoemde voorschriften omtrent de dakvor-
men wijken ook de bepalingen ten aanzien van aan-
en bijgebouwen bij woningen af van hetgeen terzake
in meergenoemd plan "Zuid" is geregeld. Ook deze
bepalingen dienen naar onze mening te worden aan-
gepast.

De bij het ontwerp-plan behorende toelichting heb-
ben wij - voorzover deze betrekking heeft op het
gebied Sint Jansgeleen - voor kennisgeving aange-
nomen.

Een exemplaar van voormeld bestemmingsplan "Zuid"
treft U bijgaand aan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Geleen,

De secretaris.

BIJLAGE 2. (afschrift)

PROVINCIALE PLANOLOGISCHE COMMISSIE IN LIMBURG
MAASTRICHT Bouillonstraat 8 (Postbus 4)

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente
Spaubeek

Uw brief van 8-3-1979

Ons kenmerk A 6663/XJC

Datum 30 mei 1979

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan "St. Jansgeleen"

Het bovengenoemde plan is behandeld tijdens de algemene voorbesprekingen van 18 april 1979.

Hierbij werd Uw gemeente vertegenwoordigd door Uw burgemeester en de heer Starren, stedenbouwkundig adviseur.

De provinciale planologische commissie heeft dit plan beoordeeld tijdens haar vergadering van 2 mei j.l..

Betreffende de opzet van dit plan behoeven geen opmerkingen te worden gemaakt.

Voor wat betreft de voorschriften ware in de artikelen 6 en 10 de zinsnede "zijn bestemd voor tuin" te vervangen door "zijn bestemd voor particuliere groenvoorziening".

Namens de Provinciale Planologische Commissie,

Voorzitter

Secretaris

BIJLAGE 3. (Afschrift)

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN
Directoraat-Generaal voor handel, ambacht en diensten,
Rijksconsulentschap in de provincie Limburg

Eksterstraat 3B, Maastricht

Aan het College van Burgemeester en
 Wethouders der gemeente
 Spaubeek

Kenmerk 106.9
Datum 22 mei 1979
Onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan "Sint-Jansgeleen"

Het hierboven genoemde ontwerp-bestemmingsplan dat
wij op 13 maart 1979 van uw stedenbouwkundig bureau
ontvingen, geeft ons geen aanleiding opmerkingen
te maken.

De adjunct-rijksconsulent voor
Handel, Ambacht en Diensten in de
provincie Limburg,

J.L.M. de Groot