

WIJ **B**EATRIX, BIJ DE GRÁTIE GODS,  
KONINGIN DER NEDERLANDEN,  
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,  
ENZ. ENZ. ENZ.

No. 96.001334

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN MAASTRICHT	
op	07 MEI 1996
96-11783	
-1.731.212	

Beschikken bij dit besluit op  
de beroepen ingesteld door:

1. C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger, beiden te  
Maastricht, en
2. Vereniging Das & Boom te Beek-Ubbergen

tegen

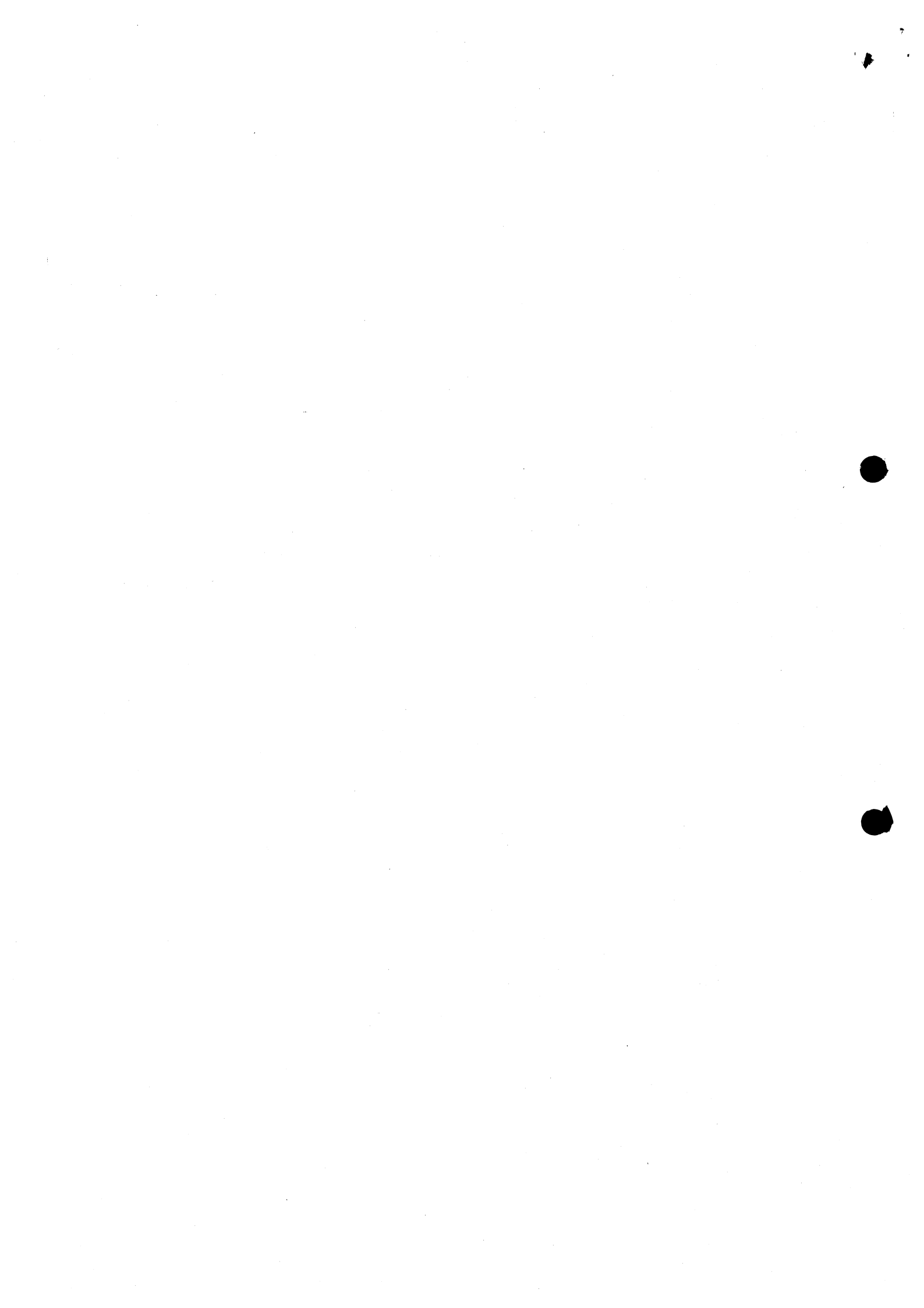
het besluit van gedeputeerde staten van Limburg van 21 september 1993,  
Hoofdgroep R.O.V./G.Z., no. 93/45268M, waarbij is beslist over de  
goedkeuring van het bestemmingsplan "Portomaar", voor zover dit plan  
betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Eijsden,

en

het beroep ingesteld door C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-  
Heitzberger, beiden te Maastricht,

tegen

het besluit van gedeputeerde staten van Limburg van 21 september 1993,  
Hoofdgroep R.O.V./G.Z., no. 93/45269M, waarbij is beslist over de



goedkeuring van het bestemmingsplan "Portomaar", voor zover dit plan betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Maastricht.

De Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak, gehoord,  
advies van 21 juni 1995 , nos. G01.93.0436 en G01.93.0437

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 februari 1996, MJZ 96009799, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Overzicht van het geschil

De raad van de gemeente Eijsden heeft in zijn openbare vergadering van 2 februari 1993 vastgesteld het bestemmingsplan "Portomaar", voor zover dit betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Eijsden. Het besluit van de raad van de gemeente Eijsden is aangehecht.

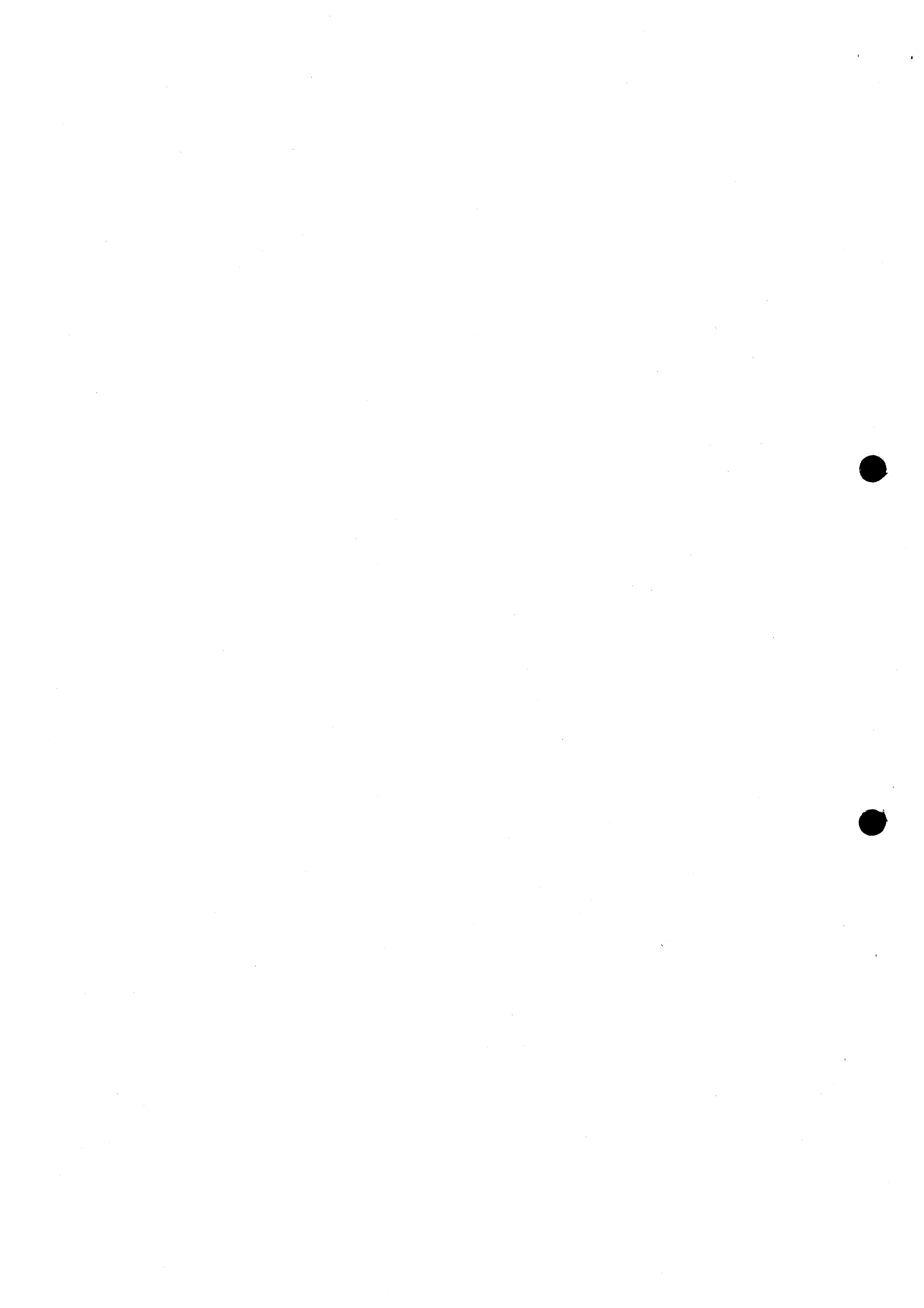
De raad van de gemeente Maastricht heeft in zijn openbare vergadering van 9 maart 1993, op voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 1993, vastgesteld het bestemmingsplan "Portomaar", voor zover dit betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Maastricht. Het besluit van de raad van de gemeente Maastricht en het voorstel van burgemeester en wethouders zijn aangehecht.

Gedeputeerde staten van Limburg hebben bij hun voornoemde besluiten van 21 september 1993 beslist over de goedkeuring van dit bestemmingsplan.

De besluiten van gedeputeerde staten zijn aangehecht.

Tegen het besluit inzake het op het grondgebied van de gemeente Eijsden betrekking hebbende gedeelte van het bestemmingsplan hebben C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger en de Vereniging Das & Boom beroep ingesteld.

Tegen het besluit inzake het op het grondgebied van de gemeente Maastricht betrekking hebbende gedeelte van het bestemmingsplan hebben C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger beroep ingesteld. De beroepschriften zijn aangehecht.



### Overwegingen ten aanzien van het geschil

Op 1 januari 1994 is in werking getreden de Wet van 16 december 1993 tot wijziging van de Wet op de rechterlijke organisatie, de Algemene wet bestuursrecht, de Wet op de Raad van State, de Beroepswet, de Ambtenarenwet 1929 en andere wetten, alsmede intrekking van de Wet administratieve rechtspraak overheidsbeschikkingen (voltooiing eerste fase herziening rechterlijke organisatie), Stb. 1993, 650. Uit de in deel 6, artikel I, van deze wet neergelegde overgangsbepalingen volgt dat het geschil dient te worden behandeld met toepassing van het recht dat gold vóór 1 januari 1994.

#### De ontvankelijkheid

Ingevolge artikel 29, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen zij die zich tijdig met bezwaren zowel tot de gemeenteraad als tot gedeputeerde staten hebben gewend en zij die zich tijdig op grond van artikel 27, tweede lid, tot gedeputeerde staten hebben gewend, tegen een besluit als dit bij Ons beroep instellen.

Ingevolge artikel 29, vierde lid, komt gelijke bevoegdheid toe aan een ieder die bezwaren heeft tegen onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten.

Blijkens de stukken hebben C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger het bezwaar dat ten onrechte geen milieu-effectrapportage zou zijn opgesteld niet in eerdere instanties aangevoerd.

Aan appellanten komt wat betreft dit bezwaar derhalve geen beroepsrecht toe ingevolge artikel 29, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Appellanten kunnen voor dit onderdeel evenmin een recht van beroep ontleen aan artikel 29, vierde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aangezien dit bij Ons ingediende bezwaar geen betrekking heeft op de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het plan. In verband met het voorgaande kunnen C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger in dit onderdeel van hun beroepen niet worden ontvangen.

De hoofdzaak

Het plangebied bevindt zich aan de oever van een door ontgrinding ontstaan circa 90 ha groot meer (hierna te noemen: de Zuidplas) dat in een open verbinding staat met de rivier de Maas.

De Zuidplas maakt onderdeel uit van een gebied dat in het Toeristisch Recreatief Beleidsplan van de gemeente Maastricht wordt aangeduid als Waterrecreatiecentrum Eijsden-Maastricht.

Het plangebied ligt ongeveer in het midden van dit ca 4 km lange recreatiegebied.

Met het plan wordt beoogd een complex vakantiewoningen, genaamd Portomaar, mogelijk te maken.

Portomaar beslaat ruim 9 ha, waarvan het grootste gedeelte op het grondgebied van de gemeente Eijsden ligt.

De raad van de gemeente Eijsden en de raad van de gemeente Maastricht hebben ieder afzonderlijk het op hun grondgebied betrekking hebbende gedeelte van het plan vastgesteld.

Aan de in het plangebied gelegen gronden is de bestemming "Uit te werken recreatieve doeleinden; verblijfsrecreatie (URv)" toegekend. Ingevolge de in artikel 3, tweede lid, van de planvoorschriften opgenomen uitwerkingsregels kunnen maximaal 300 recreatiewoonverblijven alsmede een hotelaccommodatie worden verwezenlijkt.

C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger hebben de behoefte aan de in het plangebied voorziene vakantiewoningen bestreden.

Zij zijn van mening dat het plan in strijd is met het beleid van het Rijk en de provincie Limburg inzake de toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Zij stellen dat de verwezenlijking van het plan leidt tot aantasting van het landschap en beperking van de zeilmogelijkheden op de Zuidplas.

Hiermee enigszins in samenhang verzetten zij zich tegen de mogelijkheid dat ligplaatsen worden aangelegd.

De Vereniging Das & Boom, die alleen in beroep is gekomen tegen het op het grondgebied van de gemeente Eijsden gelegen gedeelte van het bestemmingsplan, is van mening dat dit gedeelte ten koste gaat van het actuele leefgebied van de das.

Uit het van maart 1990 daterende rapport "Bijgesteld en Verbreed Basisplan Openluchtrecreatie Heuvelland" blijkt dat het Heuvelland in vergelijking met de rest van Limburg zich minder sterk heeft ontwikkeld tot bestemming voor (neven)vakanties.

Volgens dit rapport is het te geringe aantal vakantiewoningen hieraan debet.

Ons is niet gebleken dat deze gegevens zijn verouderd.

Mede gelet op dit rapport kunnen de met het bestemmingsplan beoogde recreatiwoonverblijven en hotelaccommodatie dienen als een aanvulling op de in het Heuvelland/Mergelland aanwezige recreatieve voorzieningen.

Gezien de zeer aantrekkelijke ligging van het plangebied aan de Maas, in de directe nabijheid van Maastricht en in de nabijheid van de rand van het Heuvelland/Mergelland zijn de door appellanten genoemde bungalowparken "Dousberg" en "Hoog Vaals" naar Ons oordeel niet vergelijkbaar met Portomaar.

Wij achten het dan ook aannemelijk dat het bestemmingsplan in een behoefte voorziet.

Het Natuurbeleidsplan, dat in onderlinge samenhang de doelstellingen en strategieën van het natuur- en landschapsbeleid van de Rijksoverheid bevat, vermeldt dat ten behoeve van de das specifieke beheersactiviteiten plaatsvinden.

Dit beleid is in het door het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij in 1989 opgestelde "Dassenbeschermingsplan Limburg" uitgewerkt.

Blijkens de bij dit laatstgenoemde plan behorende, in 1993 geactualiseerde kaart grenst het plangebied ten oosten aan een "aktueel leefgebied" van de das.

Op deze kaart is eveneens een op circa 400 m van het plangebied gelegen dassenburcht aangegeven alsmede een verbindingszone tussen de leefgebieden van de das aan de oost- en westzijde van de Maas. De verwezenlijking van Portomaar zal het functioneren van deze verbindingszone verslechteren.

Hoewel het plangebied geen deel uitmaakt van het leefgebied van de das, valt voorts niet uit te sluiten dat het wel dient als fourageergebied.

Wij zijn dan ook van oordeel dat het bestemmingsplan op gespannen voet staat met het Natuurbeleidsplan en het daarop gebaseerde Dassenbeschermingsplan Limburg.

In de bij de VINEX behorende planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid is ten aanzien van het gebied Maastricht/Heerlen-Aken-Luik gesteld dat het beleid is gericht op de verbetering van de toeristisch-recreatieve voorzieningen.

Het Heuvelland/Mergelland, dat zich op circa 2000 m van het Watersportcentrum Eijsden-Maastricht bevindt, is op de bij deze planologische kernbeslissing behorende kaart "ruimtelijke hoofdstructuur" aangeduid als "open ruimte".

Ten aanzien van dit gebied wordt een restrictief beleid voorgestaan, zodat de toeneming van het ruimtebeslag in het gebied dient te worden geconcentreerd in de stadsgewesten.

Gelet hierop is in de meergenoemde planologische kernbeslissing aan Maastricht en directe omgeving de taak toebedeeld de op het Heuvelland/Mergelland gerichte toeristische druk op te vangen.

In het Streekplan Zuid-Limburg is het gebied waarvan Portomaar deel uitmaakt aangemerkt als "Toeristisch-recreatief concentratiegebied".

Mede gelet op de aan de overkant van de Maas gelegen cementfabriek, de in het noorden gelegen Maastrichtse woonwijk Heugem, de ten noordoosten gelegen rioolwaterzuivering en het ten oosten gelegen bedrijventerrein Gronsveld bevindt Portomaar zich aan de stadsrandzone van Maastricht en behoort het in ruimtelijk opzicht tot het stadsgewest Maastricht.

In zoverre is verwezenlijking van Portomaar in overeenstemming met de planologische kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid.

In artikel 3, tweede lid, van de planvoorschriften zijn de uitwerkingsregels opgenomen.

Onder het hoofdje "ruimtelijke structuur" is bepaald dat de bebouwing en inrichting van gronden in overeenstemming moeten zijn met de bij de planvoorschriften behorende kaart "ruimtelijke structuur", waarop de inrichting enigszins gedetailleerd staat aangegeven.

Verder staat onder dit hoofdje vermeld waar hogere dan wel geconcentreerde bebouwing zijn toegestaan.

Onder het hoofdje "bebouwing" is vermeld waar maximaal drie dan wel maximaal vier bouwlagen zijn toegestaan.



Gezien de bovengenoemde stedenbouwkundige opzet valt Portomaar niet te vergelijken met een traditioneel Limburgs dorp.

De verwezenlijking van Portomaar leidt naar Ons oordeel tot verdere verdichting en verstening van de randzone tussen Maastricht en het buitengebied, hetgeen in landschappelijk opzicht een verschraling is. Gezien de toegestane mogelijkheid tot gestapelde bebouwing zal Portomaar - zeker vanaf de westelijke oever van de Maas en daar gelegen heuvels - een opvallend element in het landschap vormen. Het plangebied en de aan de noordoost-, oost- en zuidoostzijde hiervan aansluitende gronden bestaan in hoofdzaak uit vrij uitgestrekte weilanden en kunnen worden getypeerd als agrarisch productiegebied. Het oorspronkelijke karakter van het Maasdal in de omgeving van het plangebied is ten gevolge van ontgrondingsactiviteiten en de verwezenlijking van het Waterrecreatiecentrum Eijsden-Maastricht grotendeels verloren gegaan.

De landschappelijke waarde van het plangebied zelf is echter niet van dien aard dat de stedenbouwkundige opzet van Portomaar onaanvaardbaar is.

Gedeputeerde staten hebben bij hun bestreden besluit goedkeuring onthouden aan de in artikel 3, eerste lid, zesde gedachtenstreepje opgenomen zinsnede "jachthaven en stranden".

C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger hebben niet zozeer bezwaar tegen de onthouding van goedkeuring zelf, maar tegen de redenen die gedeputeerde staten in het bestreden besluit daaraan ten grondslag hebben gelegd.

Gedeputeerde staten hebben overwogen dat aan de bovengenoemde zinsnede goedkeuring dient te worden onthouden "uitsluitend voor zover in dit sublid de mogelijkheid wordt gegeven om in de jachthaven aan meer dan 80 vaartuigen ligplaats te bieden".

Appellanten zijn van mening dat geen ligplaatsen in Portomaar mogen worden verwezenlijkt.

Hiertoe hebben zij enige op de zogenoemde RWS-formule gebaseerde berekeningen uitgevoerd.

Deze formule is gericht op de bepaling van de ligplaatscapaciteit ter plaatse van recreatieplassen dan wel jachthavens langs vaarwegen teneinde de optimale afwikkeling van de doorgaande recreatievaart en beroepsvaart op een vaarweg te garanderen.

Blijkens het rapport van de Adviseur ten behoeve van de Raad van State is deze formule indicatief van aard, en bevat zij derhalve ruime marges.

Uit dat rapport blijkt verder dat de benutting van de door appellanten gewraakte extra ligplaatsen een veilige en vlotte afwikkeling van het vaarverkeer over de Maas niet in de weg staat.

Ook overigens is Ons niet gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan de aanleg van 80 aanlegplaatsen bij Portomaar uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar zou zijn.

Binnen het als Waterrecreatiecentrum Eijsden-Maastricht aangemerkte gebied liggen enige jachthavens en zijn (surf)stranden aangelegd. Daarnaast bevinden zich in dat gebied kampeergelegenheid en horecavoorzieningen.

De Zuidplas wordt nu reeds druk bezocht.

Door de verwezenlijking van Portomaar aan de oostelijke oever hiervan zal de recreatieve druk op deze plas verder toenemen.

Naar alle waarschijnlijkheid zal ter plaatse voorts een verandering in het windgedrag optreden.

Deze plas ligt in de luwte van de circa 110 à 140 m hoge heuvels aan de westzijde van de Maas.

Gelet hierop achten Wij de Zuidplas reeds nu niet bijzonder geschikt voor de zeilsport.

De relatieve verslechtering van de zeilmogelijkheden die de verwezenlijking van Portomaar met zich brengt, achten Wij dan ook niet doorslaggevend bij Onze beoordeling van het plan.

Na afweging van de betrokken belangen zijn Wij van oordeel dat aan het belang dat gediend is bij de verwezenlijking van Portomaar een groter gewicht toekomt dan aan de nadelen voor het landschap, de zeilsport en de bescherming van de das.

De hierboven genoemde bezwaren zijn dan ook ongegrond.

C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger hebben verder de vrees uitgesproken dat Portomaar zal uitgroeien tot een permanent bewoond forensendorp.

Portomaar ligt gunstig ten opzichte van Maastricht.

In het plan zijn geen regelen opgenomen ten aanzien van de omvang en inhoud van de recreatieve woonverblijven, zodat woningen kunnen worden

opgericht die voldoen aan de hedendaagse eisen van wooncomfort voor permanent bewoonde woningen.

Mede gelet op het bovengenoemde beleid van provincie en Rijk ten aanzien van het ontwikkelen van toeristische recreatie zijn Wij van oordeel dat moet worden voorkomen dat Portomaar voor permanente bewoning zal dienen.

Wij kunnen er dan ook mee instemmen dat het plan, gelet op artikel 1, onder i, in samenhang artikel 3, tweede lid, onder het hoofdje "Verblijfsrecreatieve voorzieningen", sub b, van de planvoorschriften, permanente bewoning van de recreatieverblijven uitsluit.

Bovendien is met het plan strijdig gebruik in artikel 4 van deze voorschriften expliciet verboden en in artikel 6 hiervan strafbaar gesteld.

Gedeputeerde staten hebben in dit verband bij hun bestreden besluit goedkeuring onthouden aan artikel 3, tweede lid, onder "Verblijfsrecreatieve voorzieningen", sub c, van de planvoorschriften, waarin is bepaald dat permanente bewoning van 10 woningen ten behoeve van beheer en sociale controle is toegestaan, doch zij hebben verzuimd goedkeuring te onthouden aan de in artikel 3, eerste lid, opgenomen zinsnede "10 permanente woningen ten behoeve van beheer en sociale controle".

Het aangevoerde bezwaar tegen de permanente bewoning is in zoverre gegrond, zodat Wij aanleiding zien om aan deze zinsnede alsnog goedkeuring te onthouden.

C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger hebben aangevoerd dat de ontsluiting van het plangebied problematisch is en dat een goed verblijfsklimaat niet valt te garanderen.

Wat betreft dit laatste hebben zij gewezen op de geluidbelasting vanwege de Oosterweg - Hoge Weerd en vanwege de bovengenoemde cementfabriek en op de bezonning.

Blijkens de in 1993 gehouden verkeerstellingen bedroeg de verkeersintensiteit op het gedeelte van de Oosterweg - Hoge Weerd ter hoogte van Portomaar circa 5.500 motorvoertuigen per etmaal.

Het ligt in de lijn der verwachtingen dat binnen de planperiode deze intensiteit eerder toe- dan afneemt.

De Oosterweg - Hoge Weerd is voorzien van vrijliggende fietspaden en heeft een rijbaanbreedte van 6 à 7 m.

Gezien de bovengenoemde verkeersintensiteit ligt het in de rede dat in het kader van de uitwerking van het plan de ontsluiting van Portomaar op deze weg door middel van een invoegstrook geschiedt.

De planvoorschriften staan daaraan niet in de weg.

Ook anderszins is Ons niet gebleken dat een verkeersveilige ontsluiting niet tot de mogelijkheden behoort.

Ingevolge artikel 3, tweede lid, "Ruimtelijke structuur", sub d, van de planvoorschriften dient bij de uitwerking van het plan een groenzone rondom het plangebied te worden opgenomen.

Blijkens de tot de planvoorschriften behorende kaart "ruimtelijke structuur" bevindt deze zich tussen de Oosterweg - Hoge Weerd en de voorziene recreatiewoonverblijven.

Weliswaar zijn de bepalingen van de Wet geluidhinder en de bijbehorende besluiten niet rechtstreeks van toepassing op recreatieve voorzieningen, doch hiermee is niet gezegd dat eventuele geluidhinder geen rol zou kunnen spelen bij de beoordeling van het verblijfsklimaat ter plaatse.

Gelet op de verkeersintensiteit van de Oosterweg - Hoge Weerd en de bij de planuitwerking te hanteren afstand van de voorziene verblijven tot deze weg zal naar Ons oordeel uit een oogpunt van geluidbelasting een in planologisch opzicht aanvaardbaar verblijfsklimaat ontstaan. De 50 dB(A) contour van de cementfabriek reikt niet tot het plangebied, zodat ook vanwege deze fabriek geen onaanvaardbare geluidbelasting optreedt.

Gezien de betrekkelijk geringe bebouwingsdichtheid van Portomaar zien Wij niet in dat door de toegestane bouwlagen de persoonlijke levenssfeer in en de bezonning van de recreatiewoonverblijven te wensen zouden overlaten.

Deze bezwaren zijn dan ook ongegrond.

Uit het vorenoverwogene volgt dat de bestreden besluiten niet geheel in stand kunnen blijven.

#### Beslissing

Gezien de Wet op de Raad van State en de Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben Wij goedgevonden en verstaan:

- I. C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger in hun bezwaar dat ten onrechte geen milieu-effectrapportage zou zijn uitgevoerd niet-ontvankelijk te verklaren;
- II. het beroep van de Vereniging Das & Boom ongegrond te verklaren;
- III. met vernietiging in zoverre van de besluiten van gedeputeerde staten van Limburg van 21 september 1993, Hoofdgroep R.O.V./G.Z., no. 93/45268M en no. 93/45269M, aan het door de raad van de gemeente Eijsden op 2 februari 1993 en de raad van de gemeente Maastricht op 9 maart 1993 vastgestelde bestemmingsplan "Portomaar" alsnog goedkeuring te onthouden voor wat betreft het volgende onderdeel van de bij het plan behorende voorschriften:  
- de in artikel 3, eerste lid, opgenomen zinsnede "10 permanente woningen ten behoeve van beheer en sociale controle";
- IV. de beroepen van C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger voor het overige ongegrond te verklaren;
- V. te gelasten dat de provincie Limburg aan C.A.T. Pulles en dr C.F.M. Pulles-Heitzberger de door hen gestorte rechten (f 340,--, in totaal) vergoedt.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit.

's-Gravenhage, 13 maart 1996

w.g. BEATRIX

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER,

w.g. Margaretha de Boer

Overeenkomstig het oorspronkelijke,  
De Chef Kabinetszaken,



