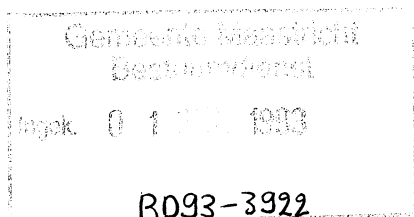


overgeheveld BD ♦ 5093-9380

Provincie
Limburg

Gedeputeerde
Staten



Aan
de raad van de gemeente
Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Z.h.st. besloten in handen
BenW te stellen ter
afdoening.
Raad 5 oktober 1993.

RAADSVERGADERING

5 OKT. 1993 no. 2h.

Maastricht: 21 september 1993

Hoofdgroep:
R.O.V./G.Z.

Toestel nr.:
7402

Nummer:
93/45269M

Bijlagen:
div.

Onderwerp:
Bestemmingsplan "Portomaar".

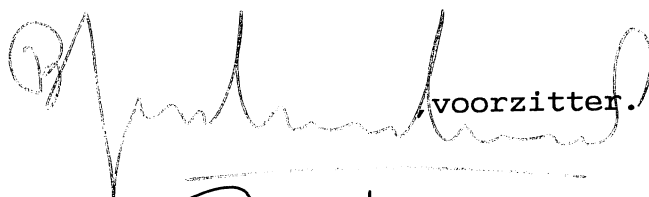
Hierbij doen wij u toekomen een afschrift van ons besluit van heden, R.O.V./G.Z., nr. 93/45269M, waarbij wij bovenvermeld bestemmingsplan hebben goedgekeurd met uitzondering van de voorschriften die met rood zijn doorgehaald, aan welke bepalingen om de in ons besluit vermelde redenen de goedkeuring is onthouden.

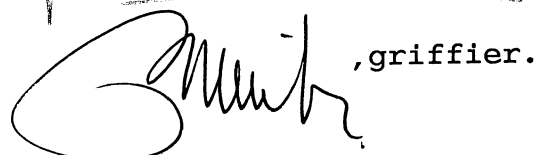
Een afschrift van uw besluit en van de daarbij behorende stukken treft u hierbij aan.

Met betrekking tot dit plan merken wij nog het volgende op. In het P.P.C.-advies met betrekking tot het voorontwerp-plan is onder punt 8.2. gewezen op de noodzaak om in het plangebied een funderingsonderzoek te laten uitvoeren. In het onderhavig plan is aan dit aspect evenwel geen aandacht besteed. Wij verzoeken u bedoeld onderzoek alsnog te laten verrichten.

Voorts verzoeken wij u ons te zijner tijd een afschrift van de bekendmaking als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doen toekomen.

Gedeputeerde Staten van Limburg,


voorzitter.


,griffier.

Svp bij beantwoording
datum en nummer
vermelden
Per brief één onderwerp

Bezoekadres:
Limburglaan 10
Maastricht
Randwyck

Postadres:
Postbus 5700
6202 MA Maastricht
tel. 043-899999
telefax 043 618099
telex 56180

bankrekening ING
67 94 11 372
postrekening
1060741

EXTRACT uit het register
der besluiten van
Gedeputeerde Staten van Limburg



Provincie
Limburg

Gedeputeerde
Staten

Aan
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

VERZONDEN 2 8 SEP. 1993

Maastricht: 21 september 1993

Hoofdgroep:
R.O.V./G.Z.

Toestel nr.:
7402

Nummer:
93/45269M

Bijlagen:
div.

Beslissing van Gedeputeerde Staten van Limburg

ten aanzien van het ingevolge artikel 28 van de Wet op de
Ruimtelijke Ordening ter goedkeuring aangeboden bestemmingsplan
"Portomaar" van de gemeente Maastricht.

Ten aanzien van de feiten wordt het volgende overwogen.

Vornoemd bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de
gemeente Maastricht bij besluit van 9 maart 1993 en ter inzage
gelegd met ingang van 18 maart 1993.
Het plan is op het provinciehuis ontvangen op 31 maart 1993.

De Subcommissie Gemeentelijke Plannen van de Provinciale
Planologische Commissie heeft omtrent dit plan advies uitgebracht op
31 augustus 1993.

Tegen het vastgestelde plan zijn bij ons bezwaren ingediend door:

1. Public Management Advising Heerlen B.V., namens
M.G.J. Rompelberg, p.a. Postbus 36, 6400 AA Heerlen;
 2. de Hoofdingenieur-Directeur van Rijkswaterstaat, Directie
Limburg, Postbus 75, 6200 MA Maastricht;
 3. C.A.T. Pulles en C.F.M. Pulles-Heintzberger, Meidoorn 129,
6226 WH Maastricht,
- verder te noemen reclamanten onder 1 tot en met 3.

Op 5 juli 1993 hebben wij reclamanten in de gelegenheid gesteld hun bezwaren in een hoorzitting nader toe te lichten. Van deze gelegenheid is door reclamanten onder 1 en 4 gebruik gemaakt, terwijl ook het gemeentebestuur van Maastricht is gehoord.

Ten aanzien van de inhoud van het plan overwegen wij het volgende.

Bezwaar bestaat bij ons tegen de in artikel 3, lid 2, sub c, onder "Verblijfsrecreatieve voorzieningen" aangegeven mogelijkheid om in het plangebied 10 permanent bewoonde (bedrijfs)woningen op te richten. De behoefte aan een dergelijk groot aantal bedrijfswoningen is in de stukken niet aangetoond en ook niet aannemelijk gemaakt. Bovendien is in het kader van dit plan niet of in ieder geval onvoldoende onderzocht of deze woningen uit een oogpunt van industrie- en wegverkeerslawaaai aanvaardbaar zijn. In verband hiermee dient aan vorengenoemd sublid goedkeuring te worden onthouden.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten overwegen wij het volgende.

Reclamanten onder 2 en 3 hebben hun bezwaarschrift binnen de in de Wet gestelde termijn ingediend, terwijl zij zich destijds eveneens tijdig met een bezwaarschrift tegen het ontwerp-plan tot de gemeenteraad hebben gewend. Zij kunnen dan ook in hun bezwaren worden ontvangen.

Reclamant onder 1 heeft zijn bezwaarschrift buiten de in de Wet gestelde termijn ingediend. Geconstateerd is evenwel, dat dit met name moet worden toegeschreven aan het feit dat de gemeente reclamant geen mededeling als bedoeld in artikel 26, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft doen toekomen.

Wij menen dat in verband hiermee van een verschoonbare termijnoverschrijding sprake is. In aanmerking nemend tevens dat betrokkene zich destijds tijdig met een bezwaarschrift tegen het ontwerp-plan tot de gemeenteraad heeft gewend kan hij thans toch in zijn bezwaren worden ontvangen.

Ten aanzien van de inhoud van de bezwaarschriften wordt het volgende overwogen.

Reclamant onder 1 brengt de volgende bezwaren naar voren.

1. De uitvoering van het plan is niet mogelijk, omdat niet alle tot het plangebied behorende gronden kunnen worden verworven. Reclamant heeft mede op grond van een rechterlijke uitspraak ca. 3 ha in het zuidelijk deel van het plangebied in eigendom.
2. De financiële onderbouwing van het plan is dermate summier, dat geen inzicht wordt verkregen in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Niet duidelijk is de wijze waarop de projectontwikkelaar voornemens is tot de realisering van het vakantiepark over te gaan.

In de loop van de ontwikkeling van dit project heeft de projectontwikkelaar nog geen concrete stappen ondernomen om tot daadwerkelijke realisatie over te gaan. Deze houding in relatie tot het renteverlies dat de investeerder bij een langdurige ontwikkelingsperiode voor wat betreft de investeringen lijdt, rechtvaardigt de veronderstelling, dat het project markteconomisch niet haalbaar is. Aldus is feitelijk sprake van een "leeg" bestemmingsplan.

3. De mogelijkheid tot het realiseren van 10 permanente bedrijfswoningen wordt bezwaarlijk geacht.
4. Het voorziene aantal van 80 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel is in verhouding tot het aantal vakantiewoningen te gering.
5. Uit het bestemmingsplan blijkt onvoldoende de uiteindelijke invloed van dit project op de regionale dan wel de lokale werkgelegenheidsstructuur. In dit verband wordt verwezen naar het gestelde in de provinciale Nota "Ontwikkelings- en Beheersstructuur Grindwinningsgebieden".
6. De ontwikkeling van dit plan schaadt de onderlinge samenhang van toeristisch-recreatieve activiteiten en voorzieningen in het gehele gebied "W.R.C.-Eijsden" alsmede het te ontwikkelen gebied Pietersplas.
7. Bij de ontwikkeling van het voorliggend plan heeft geen beoordeling plaatsgevonden van het in 1989 door reclamant gepresenteerde integrale plan voor verblijfsrecreatie in het gebied ten noorden van Oost-Maarland.

Dit is niet conform het beleid dat gepresenteerde inrichtingsplannen op voet van gelijkwaardigheid en redelijkheid dienen te worden geïnventariseerd en beoordeeld op hun inpasbaarheid, dit tegen de achtergrond van de doelstellingen met betrekking tot het te voeren inrichtingsbeleid voor het onderhavige gebied, de mogelijkheden in planologisch opzicht en de financiële haalbaarheid.

8. Het momenteel voorliggende stedenbouwkundig beeld biedt onvoldoende waarborg voor handhaving van het karakter van het Maasdal met zijn dorpenreeks in noord-zuid richting.
9. De (maximale) hoogte van de bebouwing van 8 m heeft negatieve consequenties voor de beschikbare windstroming t.b.v. zeilers en surfers van het dagstrand-noord.
10. Geen duidelijkheid bestaat over de financiering van de verlegging van de Oosterweg/Hooge Weerd. Conform de gewijzigde Inrichtingsnota dienen de infrastructurele voorzieningen ten behoeve van het project "Portomaar" ten laste te komen van de beheerder c.q. projectontwikkelaar.

11. De ontsluiting van Portomaar zal leiden tot een onaanvaardbare toename van de verkeersdruk in het gebied, hetgeen de recreatieve functie nadelig beïnvloedt. Daarbij dient bovendien rekening te worden gehouden met andere in de nabijheid te realiseren projecten zoals een bedrijfsterrein en een discotheek.
12. In het plan is ten onrechte niet verwoord, dat ook voor reclamants grond in het plangebied een gifvrij-verklaring dient te worden afgegeven.
13. De in de gewijzigde Inrichtingsnota's geformuleerde eis dat het complex openbaar toegankelijk dient te zijn is niet gerelateerd aan de doorloopbaarheid van het complex richting het dagstrand van reclamant. Bovendien dient hiermee rekening te worden gehouden bij het realiseren van parkeerplaatsen. Nu in de planvorming voor het gehele plessengebied hiermee geen rekening is gehouden betekent dit een aantasting van de door reclamant gecreëerde parkeervoorzieningen ten behoeve van de eigen cliëntele.
14. De haven dient qua omvang beperkt te worden tot 80 plaatsen, die zowel door bewoners van Portomaar als door passanten en andere dagjesmensen gebruikt moeten kunnen worden. De feitelijke ruimte voor de bewoners van Portomaar is daardoor te klein. Nergens is echter aangegeven waar de extra vereiste ligplaatsen moeten worden gerealiseerd.
15. Het gestelde op pag. 12 van de toelichting, dat de Rechtbank, in het kader van de verwerving van alle gronden, overeenstemming tracht te bereiken tussen reclamant en de exploitanten van het onderhavig project, is onjuist.
16. Ten behoeve van dit plan zijn ten opzichte van het Inrichtingsplan enkele hectaren aangevuld. Reclamant is van mening, dat het niet bieden van inspraakmogelijkheden voor wat betreft deze aanvulling een onevenredige aantasting van reclamants belangen heeft opgeleverd.

Voor het overige persisteert reclamant bij het gestelde in zijn bezwaarschrift tegen het ontwerp-plan.

Betreffende deze bezwaren merken wij het volgende op.

Ad 1.

Uit het bezwaarschrift maakten wij aanvankelijk op, dat reclamant zijn gronden in het zuidelijk deel van het plangebied niet wenst te benutten voor realisering van de in het plan voorziene elementen. Naar tijdens de gehouden hoorzitting is gebleken, is deze aanvankelijke zienswijze niet juist en ziet reclamant zeer wel mogelijkheden om het plan binnen de gestelde randvoorwaarden zelf te realiseren. Op welke wijze dit zou moeten geschieden is voornamelijk niet duidelijk. De eigendom van de gronden in het plangebied bevindt zich immers in handen van twee eigenaren, die beiden, tot realisering van het plan wensen over te gaan.

Mede gelet op de gestelde randvoorwaarden lijkt het ons voor de hand liggen dat beide eigenaren alsnog tot overeenstemming trachten te komen over een gezamenlijke uitvoering en eventueel ook een gezamenlijke exploitatie. Andere opties zijn echter, mede gezien de mogelijkheid van gefaseerde uitwerking, eveneens mogelijk. Hiermee rekening houdend menen wij, dat in de onlangs vastgestelde eigendomssituatie in het plangebied onvoldoende aanleiding kan worden gevonden om aan het plan goedkeuring te onthouden. Gelet op het vorenstaande dient dit onderdeel van het bezwaarschrift van reclamant onder 1 gedeeltelijk ongegrond (voor wat betreft het oorspronkelijk bezwaar) en gedeeltelijk gegrond (voor wat betreft de tijdens de hoorzitting gegeven aanvulling en toelichting) te worden geacht.

Ad 2.

De gegevens betreffende de economische uitvoerbaarheid zijn minder globaal en summier als reclamant doet voorkomen. Deze gegevens bieden ons inziens, mede gezien ook de vorm en opzet van het plan voorshands voldoende inzicht in de economische uitvoerbaarheid. Dat in dit verband nog geen aandacht is besteed aan een gefaseerde uitwerking is niet onterecht, omdat dit slechts een van de opties is. Vooralsnog is - logischerwijs - uitgegaan van een uitwerking in zijn geheel. Meer gedetailleerde financiële gegevens zullen overigens moeten worden overgelegd bij de uitwerking van het plan.

Dit uitwerkingsplan zal ter inzage gelegd worden en er kunnen bezwaren tegen worden ingebracht. Wij achten het weinig relevant, dat de investeerder tot op heden geen concrete stappen heeft ondernomen om tot realisatie over te gaan. De thans gekozen weg om eerst een afwegingskader te creëren via een globaal plan met uitwerkingsplicht achten wij integendeel zelfs de enig juiste. Dat als gevolg van deze handelwijze een "leeg" bestemmingsplan zou ontstaan zien wij niet in. Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Ad 3.

Wij delen zoals eerder overwogen deze opvatting. De noodzaak om binnen het plangebied 10 bedrijfswoningen op te richten is ons inziens onvoldoende aangetoond. Dit bezwaar moet gegrond worden geacht. In verband hiermee dient aan het gestelde in artikel 3, lid 2, sub c, onder "Verblijfsrecreatieve voorzieningen" goedkeuring te worden onthouden.

Ad 4.

In het plan is rekening gehouden met een parkeernorm van 1.1. per vakantiewoning. Teneinde hieraan te kunnen voldoen zullen ook bij de vakantiewoningen parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee rekening houdend zullen ons inziens alleszins voldoende parkeerplaatsen beschikbaar komen. Wij achten reclamants bezwaar op dit punt ongegrond.

Ad 5.

Met name in de voorbereidingsfase van dit plan heeft dit aspect wel degelijk een belangrijke rol gespeeld. In het plan zelf is hieraan ook enige aandacht besteed. Wij verwijzen naar het gestelde op pag. 14 van de toelichting, waar de verwachting wordt uitgesproken, dat het project wellicht een honderdtal personen werk zal kunnen bieden.

Wij achten dit aannemelijk. Daarnaast zal wellicht ook enige indirecte werkgelegenheid ontstaan.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Ad 6.

Deze stelling achten wij niet juist. De onderlinge samenhang tussen de diverse projecten is genoegzaam bestudeerd en afgewogen in het kader van de Inrichtingsnota en met name het inrichtingsplan voor het W.R.C.-Eijsden. Aan de hand hiervan is geconstateerd, dat het voorliggend project in dit gebied past. Ook dit bezwaar achten wij ongegrond.

Ad 7.

Reclamants plan uit 1989 is wel beoordeeld, doch niet overgenomen, met name omdat dit plan zich niet verdroeg met het Inrichtingsplan, dat voor wat betreft reclamants gronden uitsluitend in dagrecreatie en aanverwante voorzieningen voorziet. De opmerkingen van reclamant over een gelijkwaardige en redelijke beoordeling van plannen moeten tegen deze achtergrond en in aanmerking nemend dat het Inrichtingsplan gebaseerd is op uitgebreide studies en afwegingen, onterecht worden geacht.

Uiteraard staat het reclamant tegen de achtergrond van de onlangs door de rechter vastgestelde eigendomsverhoudingen in het gebied vrij opnieuw een plan in te dienen. Wel zal dit dienen te voldoen aan de in het bestemmingsplan gestelde randvoorwaarden. Voor het overige verwijzen wij naar hetgeen wij eerder onder ad 1 hebben overwogen.

Ad 8.

Met deze stelling zijn wij het niet eens. De in het plan aangegeven randvoorwaarden zijn ons inziens voldoende om te kunnen bewerkstelligen, dat het in de toelichting aangegeven beeld wordt verwezenlijkt. Dit beeld, bestaande uit een compact, markant dorpje aan de Maas betekent ons inziens geen verstoring van het karakter van het Maasdal. Aan de landschappelijke inpassing is niet alleen in het voorliggend plan, doch ook eerder in het kader van Inrichtingsnota en -plan terdege aandacht geschonken. Wij herinneren er aan, dat ook de Inrichtingsnota reeds voorzag in een recreatief concentratiepunt in dit gebied. Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Ad 9.

De bebouwing zal slechts plaatselijk 4 bouwlagen bevatten. Enige hinder voor de windstroming valt hiervan inderdaad wel te verwachten, nochtans zal die hinder ons inziens niet zodanig zijn, dat de watersport hiervan onevenredig te lijden zal hebben. De tegenover gelegen St. Pietersberg heeft in dit opzicht een minstens zo grote invloed. Wij achten ook dit bezwaar ongegrond.

Ad 10.

Van een verlegging van de Oosterweg/Hooge Weerd is in ieder geval vooralsnog geen sprake. Indien een dergelijke verlegging in de toekomst noodzakelijk zou zijn met het oog op de recreatieve belangen in de aangrenzende gebieden ligt het inderdaad voor de hand dat de financiering geheel of gedeeltelijk wordt verzorgd door de betrokken exploitanten.

Overigens wijzen wij er op, dat de Oosterweg/Hooge Weerd niet gelegen is binnen de grenzen van het voorliggend plan, zodat deze weg thans niet ter discussie kan staan.

Wij achten het onderhavig bezwaar ongegrond.

Ad 11.

Deze stelling is niet nader onderbouwd. Wij gaan ervan uit, dat de toename van de verkeersdruk als gevolg van dit project, mede gezien ook de in het kader van dit project voorziene functies, niet dermate groot zal zijn, dat de Oosterweg deze druk niet kan verdragen.

Daarbij achten wij ook relevant, dat redelijkerwijs gerekend mag worden op een gespreide verkeersdruk. Hiermee rekening houdend zien wij evenmin in dat de overige recreatieve functies in het gedrang zullen komen.

De plannen voor de aanleg van een bedrijfsterrein en een discotheek in de nabijheid van het plangebied staan thans niet ter discussie.

Indien deze plannen doorgang vinden zal uiteraard moeten worden bezien of en in hoeverre deze een negatieve uitstraling hebben op de recreatie in het plangebied en op de verkeersdruk op de wegen in dit gebied. Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Ad 12.

Het aspect "bodemkwaliteit" zal in eerste instantie geregeld worden in de privaatrechtelijke sfeer, t.w. in het kader van de grondoverdracht door de provincie aan de projectontwikkelaar. Bij de afgifte van vergunningen zullen de gemeenten vervolgens dienen na te gaan of de kwaliteit van de bodem van dien aard is, dat de voorziene functies op verantwoorde wijze kunnen worden gerealiseerd. Aan de eisen van een verantwoorde bodemkwaliteit zal uiteraard ook reclamant moeten voldoen indien hij milieugevoelige functies in zijn gedeelte van het plangebied wil realiseren. Of de provincie, als privaatrechtelijk rechtspersoon, voordien een "gifvrijverklaring" dient af te geven, is geen kwestie, die in het bestemmingsplan dient te worden geregeld.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Ad 13.

De openbare doorloopbaarheid van het gebied is in dit plan voldoende geregeld. Wij verwijzen naar het gestelde in artikel 3, lid 2, Ruimtelijke structuur, onder punt g. Of de doorloopbaarheid ook in reclamants deel van het plangebied en de aangrenzende gronden zal kunnen worden bereikt is niet zeker. Reclamant heeft dit voor een belangrijk deel in eigen hand. Het moet zeer belangrijk worden geacht dat de noord-zuid-wanderverbinding ook aan de zuidzijde van het plangebied zijn voortzetting krijgt.

Overigens menen wij, dat dit aspect, gezien de aard van de betreffende verbinding, geen consequenties heeft en behoeft te hebben voor het aantal parkeervoorzieningen in en rond het plangebied. Wij verschillen trouwens met reclamant van mening waar het de vraag betreft of het aantal in het plan geprojecteerde parkeerplaatsen voldoende moet worden geacht. Wij menen dat, dit aantal gezien de in het plan voorziene functies toereikend zal zijn. Wij achten het voorts niet nodig, dat in het plangebied tevens parkeervoorzieningen voor de rest van het plangebied worden gerealiseerd.

Wij achten ook dit bezwaar ongegrond.

Ad 14.

Het maximum aantal ligplaatsen in het plangebied is gesteld op 80. Hoewel dit in de ogen van sommigen, waaronder reclamant, wellicht te gering is, is afwijking hiervan niet mogelijk, omdat anders de vaardruk binnen het stuwpand Borgharen te groot zou worden. Wij verwijzen naar het gestelde in het bezwaarschrift van reclamant onder 2. Extra ligplaatsen als door reclamant bedoeld zijn derhalve niet mogelijk. In verband hiermee achten wij dit bezwaar ongegrond.

Ad 15.

Wij nemen aan dat deze stelling correct is.

Ad 16.

De aanvullingen als bedoeld zijn binnen een ander kader verricht, hebben planologisch gezien geen relevantie en kunnen daardoor in het kader van dit plan niet ter discussie worden gesteld. Als zodanig mocht redelijkerwijs ook niet verwacht worden, dat in het kader van de onderhavige procedure ter zake inspraakmogelijkheden geboden zouden worden. Wij achten dit bezwaar ongegrond.

Reclamant onder 2 brengt in zijn bezwaarschrift naar voren, dat tijdens bestuurlijk overleg tussen provincie, gemeenten en Rijkswaterstaat op 17 september 1992 afspraken zijn gemaakt over de invulling van de resterende ligplaatsencapaciteit voor het stuwpand Borgharen. Beide thans betrokken gemeenten zouden zowel de bestaande als de in voorbereiding zijnde jachthavens opnemen in de betreffende bestemmingsplannen, waarbij het maximum aantal ligplaatsen expliciet zou worden aangegeven. Voor Portomaar is het maximum aantal ligplaatsen berekend op 145, zulks evenwel onder de voorwaarde, dat de jachthaven Pietersplas niet zal worden gerealiseerd. Bij realisatie van laatstgenoemde jachthaven is het maximum aantal ligplaatsen voor Portomaar bepaald op 80.

De onderhavige bestemmingsplannen houden met deze afspraken geen c.q. onvoldoende rekening. In de toelichting wordt nog steeds gesproken over max. 145 ligplaatsen zonder dat tevens melding wordt gemaakt van de beperkende voorwaarde, terwijl in de voorschriften over een maximum aantal ligplaatsen niet wordt gerept. Daarbij heeft de raad van de gemeente Maastricht een eerder door reclamant op dit punt ingediend bezwaarschrift zelfs gegrond verklaard. Ook de gemeente Eijsden heeft zich schriftelijk met de in 1992 gemaakte afspraken akkoord verklaard.

Gezien het vorenstaande verzoekt reclamant goedkeuring te onthouden aan het gedeelte van beide plankaarten waar de jachthaven is gepland.

Betreffende deze bezwaren merken wij het volgende op.

Geconstateerd is, dat reclamants beweringen correct zijn en dat inderdaad de afspraken zijn gemaakt welke hij noemt. Inmiddels heeft de gemeente Maastricht alsnog expliciet in haar plan een bepaling opgenomen, welke het maximum aantal ligplaatsen binnen het plangebied bepaalt op max. 80, zulks conform hetgeen ter zake bij de vaststelling van het plan door de raad is aangegeven. Wij gaan er van uit, dat hiermee aan reclamants bezwaar voldoende is tegemoet gekomen.

Reclamanten onder 3 brengen in hun bezwaarschrift een groot aantal bezwaren naar voren. Om redenen van efficiency en gezien de aard en de formulering van deze bezwaren is het bezwaarschrift integraal als onderdeel van dit besluit toegevoegd. De bezwaren zijn onzerzijds genummerd.

Ter zake merken wij het volgende op.

Ad 1.

De stelling dat de randvoorwaarden van de betrokken gemeenten wijzigingen hebben ondergaan is juist. De bewering dat het niet rechtsgeldig zou zijn om bij bij het voorliggend plan uit te gaan van de gewijzigde randvoorwaarden snijdt ons inziens echter geen hout. Beide gemeenteraden hebben, hetzij reeds in een eerder stadium, hetzij in ieder geval via de vaststelling van het voorliggend plan de gewijzigde randvoorwaarden geaccepteerd. Ons is verder ook niet gebleken dat het ontwerp-plan, zoals dat ter visie heeft gelegen, van andere randvoorwaarden en uitgangspunten uitging dan het thans voorliggend vastgesteld plan.

Ad 2.

Wat er van deze stelling van reclamanten verder ook zij, ook in dit geval moet worden geconstateerd, dat beide gemeenteraden het plan hebben aanvaard en daarmee ook de gestelde randvoorwaarden.

Ad 3.

De verwijzing door reclamant naar projecten elders laten wij voor zijn rekening. Vast staat dat het onderhavig project reeds in beginsel is mogelijk gemaakt in het kader van de Inrichtingsnota van de provincie en het naderhand hierop gebaseerde Inrichtingsplan voor de W.R.C.-Eijsden. In de procedures rond de totstandkoming van deze plannen en het onderhavig plan zijn terdege afwegingen gemaakt. Van de ter zake genomen beslissingen kan redelijkerwijs gesteld worden, dat ze een redelijk groot draagvlak hebben. Het onderhavig project kan objectief gezien zeker niet grootschalig genoemd worden. Daarbij is bovendien veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Dat de recreatie geweld wordt aangedaan bestrijden wij. Het project geeft ons inziens aan dit aspect zelfs een extra dimensie.

De bestaande natuur zal inderdaad iets moeten wijken. Er dient echter op gewezen te worden, dat in het plan in een behoorlijke dosis groen is voorzien, terwijl in de nabijheid, mede ook ter compensatie van "wegbestemd" groen, in de aanleg van een groot boscomplex zal worden voorzien.

Ad 4.

Hier wordt bedoeld op de in en rond het plangebied voorziene functies. Daartoe behoren naast de verblijfsrecreatieve functie ook de dagrecreatie (dagstranden en wandelgelegenheden), de jachthaven en de voorziene openluchtvoorzieningen.

Ad 5.

Het plan beoogt mede te voorzien in een uitbreiding van het aanbod van verblijfsrecreatie, ook buiten het hoogseizoen. Aan voorzieningen op dit vlak is nog steeds een tekort. Daarbij beoogt men met dit vakantiedorp primair mensen te trekken, die interesse hebben voor deze regio. Gezien de te realiseren strand- en havenvoorzieningen wordt ook gerekend op personen, die interesse hebben voor watersport- en strandrecreatie.

Ad 6.

Het blijkt hier inderdaad te gaan om haalbaarheidsstudies die in opdracht van de projectontwikkelaar zijn verricht. Nu deze studies geen deel uit maken van de planstukken wordt hiernaar ons inziens ten onrechte door de gemeenteraden verwezen. In zoverre kunnen wij het bezwaar van reclamanten onderschrijven. Afgezien hiervan achten wij deze studies voor de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid van het plan niet erg relevant. De economische uitvoerbaarheid wordt primair getoetst aan de in het plan opgenomen financiële gegevens en nadien nog eens, meer gedetailleerd, aan de hand van de bij het Uitwerkingsplan over te leggen cijfers.

Ad 7.

Wie het plangebied feitelijk zal gaan exploiteren is, voorzover wij hebben kunnen nagaan, nog niet bekend. Duidelijkheid op dit punt zal naar onze verwachting eerst ontstaan zodra het plan rechtskracht heeft gekregen en een concreet uitwerkingsplan kan worden gepresenteerd.

Ad 8.

Met "gejuridificeerde randvoorwaarden" kan in dit kader slechts bedoeld worden op de randvoorwaarden, zoals die in de onderhavige bestemmingsplannen zijn verwerkt. Voor het overige wordt verwezen naar hetgeen wij eerder onder de punten 1 en 2 opmerkten.

Ad 9.

De aangehouden afstand tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie Heugem voldoet aan de richtlijnen ter zake. Het Waterschap Zuiveringschap Limburg deelt deze opvatting klaarblijkelijk nu ze, noch een bezwaarschrift heeft ingediend, noch anderszins kritische geluiden heeft laten horen.

Ad 10.

Deze opvatting delen wij niet. Weliswaar zal er van een compact vakantiedorpje aan de Maas sprake zijn, doch dit zal niet tot gevolg hebben, dat het totale gebied verstedelijkt. Het plan zal bovendien zodanig moeten worden uitgevoerd, dat ook het plangebied niet een zodanige indruk geeft. De planvoorschriften bieden wat dit betreft voldoende houvast.

Ad 11.

Verwezen wordt naar hetgeen wij onder ad 6 betreffende het bezwaarschrift van reclamant onder 1 hebben opgemerkt.

Ad 12.

De provinciale Inrichtingsnota voorziet voor dit gebied in een recreatief concentratiepunt. Hiertoe kunnen ook verblijfsrecreatieve voorzieningen als hier aan de orde worden gerekend. Van een "andere functie" als door reclamant bedoeld is geen sprake. Overigens is het niet zo, dat de waterplassen uitsluitend zullen dienen als "kijkwater" voor Portomaar. De in het plan voorzien functies impliceren, dat de plassen vanuit Portomaar ook anderszins benut zullen worden.

Ad 13.

De aan te leggen strekdam is niet allen bedoeld voor de opvang van drijfvuil, doch dient ook om de golfslag te remmen. De grootte van de strekdam is nog niet exact bepaald.

Ad 14.

De aanleg van een openbaar wandelpad is een eis die door de betrokken gemeenten - terecht - is gesteld. Regeling van Portomaar in een groter bestemmingsplan achten wij niet nodig, zulks mede gezien het feit, dat de Inrichtingsnota en met name ook het Inrichtingsplan voor de W.R.C.-Eijsden de samenhangen tussen de diverse gebieden reeds hebben aangegeven.

Ad 15.

Zie onder ad 14.

Ad 16.

Een klein hotel is inderdaad mogelijk. Dit zal dan wel gedimensioneerd moeten worden op de behoefte van Portomaar. Bij de toetsing van het Uitwerkingsplan zullen Gedeputeerde Staten hierop moeten toezien. Hoewel er inderdaad verschillen zijn tussen vakantie-appartementen en een hotel achten wij een hotel, met inachtneming van eerder vermelde restrictie, aanvaardbaar. Een dergelijk hotel voldoet overigens wel aan de gestelde randvoorwaarde van niet-permanente bewoning. Wij verwachten voorts niet, dat veel zakenlui en congresgangers van dit hotel gebruik zullen maken. De luxe en faciliteiten zullen gezien de beperkte ruimte niet zodanig kunnen zijn, dat het erg veel aantrekkingskracht op genoemde groepen zal uitoefenen. Bovendien zal de ligging in een vakantiedorp en op toch wel enige afstand van Maastricht dit hotel minder aantrekkelijk maken.

Dit zijn overigens wel aspecten, waarmee bij de uitwerking van het plan rekening gehouden zal moeten worden. Voor milieuvervuiling behoeft bij een hotel niet gevreesd te worden, omdat aan alle ter zake gestelde eisen van o.m. de Bouwverordening zal moeten worden voldaan.

Tenslotte menen wij, dat een hotel in een context als boven aangegeven niet apart en expliciet in dit bestemmingsplan behoeft te worden geregeld.

Ad 17.

De in het plan toegestane maximum hoogte van - plaatselijk - 4 bouwlagen achten wij, de overige randvoorwaarden mede in aanmerking nemend, niet storend voor de omgeving.

Ad 18.

Aspecten als zoninval en privacy zullen nader dienen te worden onderzocht en afgewogen in het kader van de uitwerking van het plan en nadien in het kader van de afgifte van bouwvergunningen. Wij gaan er bovendien van uit, dat ook de exploitant er mee gebaat zal zijn dat deze aspecten goed geregeld worden.

Ad 19.

Voor de tweede door reclamanten genoemde groep is het project niet bedoeld gezien de in het plan gestelde eisen. Voor de door reclamanten aangestipte problematiek behoeft naar onze opvatting niet gevreesd te worden.

Ad 20.

Het werken met een globale, uit te werken bestemming achten wij in de gegeven situatie, zeker nu toch nog geen concreet en gedetailleerd Inrichtingsplan kan worden overgelegd, geheel op zijn plaats. Bovendien biedt het plan de flexibiliteit, die nodig is om accenten te kunnen aanpassen aan wensen van de toekomstige exploitant, dit uiteraard binnen de gestelde randvoorwaarden. Wij zien voorts niet in waarom de voorziene bastionachtige bebouwing niet zou kunnen worden gerealiseerd.

Voor wat de eigendomsaspecten binnen het plangebied betreft verwijzen wij naar hetgeen eerder onder ad 1 met betrekking tot het bezwaarschrift van reclamant onder 1 is opgemerkt. Indien betrokkene niet wenst mee te werken aan het thans voorziene plan zal inderdaad een gedeelte van de jachthaven en de strekdam niet kunnen worden gerealiseerd, althans niet op de wijze en op de plaats zoals op de kaart "ruimtelijke structuur" is aangeduid.

Ad 21.

Indien het plangebied verkleind zou (dienen te) worden zal ofwel een nieuw plan moeten worden gemaakt ofwel een uitwerkingsplan, dat betrekking heeft op een kleiner gebied en (toch) binnen de gestelde randvoorwaarden van het voorliggend plan past. Ook deze laatste optie achten wij in beginsel haal- en realiseerbaar.

Ad 22.

Zowel rond het onderhavig project als rond bedoeld bedrijfsterrein zal beplanting worden aangebracht. Dit betekent niet, dat vanuit alle onderdelen van Portomaar het zicht op de omgeving zal worden ontnomen. Wat in dit verband als storend wordt ervaren is overigens subjectief. Wij menen, dat van een werkelijk storend element in het landschap bij dit project geen sprake zal zijn.

Ad 23.

Geconstateerd is, dat de eigenlijke bestemmingsregeling, die in het voorontwerp-plan was opgenomen in artikel 2, thans in artikel 3 staat. Dit is inderdaad een gevolg van het opnemen van meetbepalingen. In het (huidige) artikel 3 wordt niet gesproken over een maximum hoogte in meters, wel over het aantal bouwlagen. Dit mag - plaatselijk - vier zijn.

Ad 24.

Wij zijn het met de gemeenten eens, dat de omvang en de aard van de betreffende voorzieningen dienen te passen bij de behoefte van het complex. Dit voornamelijk om ongewenste concurrentie met voorzieningen in de aangrenzende kernen te voorkomen. Het toezicht op de naleving van deze randvoorwaarde zal in eerste instantie dienen te geschieden bij de toetsing van het Uitwerkingsplan en in het kader van de afgifte van vergunningen en vervolgens via het normale toezicht, dat gemeenten op de naleving van Wet op de Ruimtelijke Ordening en Woningwet uitoefenen.

Ad 25.

Dat het plan voorziet in enkele bedrijfswoningen achten wij juist met het oog op het houden van toezicht aanvaardbaar. Aan 10 permanent bewoonde (bedrijfs)woningen is ons inziens geen behoefte. In zoverre achten wij dit bezwaar van reclamanten gegrond. Voor de consequenties hiervan verwijzen wij naar hetgeen wij eerder naar aanleiding van het derde bezwaar van reclamant onder 1 hebben aangegeven.

Ad 26.

De eis van 1.1.-parkeerplaats per vakantieverblijf is uitdrukkelijk in de voorschriften vermeld. De plaats die deze parkeerplaatsen in het totale gebied innemen is vrij beperkt. Van een onevenredige aantasting van groenvoorzieningen is ons inziens geen sprake.

Ad 27.

De nabijheid van het water zal zonder twijfel voor veel bezoekers een belangrijke factor zijn. Of dit de hoofdattractie zal blijken te zijn is evenwel thans nog niet te voorzien.

Ad 28.

Bij de projectie van Portomaar is zeer zeker rekening gehouden met de rond het gebied aanwezige infrastructuur. Dit blijkt ook uit de toelichting. Dit behoeft echter nog niet te betekenen, dat de betreffende wegen ook in het voorliggend plan hadden moeten worden opgenomen. Dit zou trouwens problematisch zijn, o.m. omdat de vraag welke wegen en tot welke afstand van het complex meegenomen zouden moeten worden, moeilijk, zo niet onmogelijk op aanvaardbare wijze is te beantwoorden.

Ad 29.

Wij menen dat alle door reclamanten genoemde projecten zodanig kunnen worden gerealiseerd dat ze onderling verenigbaar zijn. Uiteraard zal daartoe wel noodzakelijk zijn dat bij de uitwerking van de diverse plannen alle relevante aspecten, waaronder ook milieu-aspecten, tijdig en terdege worden afgewogen. Wij vertrouwen er op en zullen er, voorzover mogelijk, ook op toezien, dat zulks gebeurt.

Ad 30.

Voor onze reactie ter zake verwijzen wij naar hetgeen wij eerder naar aanleiding van bezwaar nr. 9, van reclamant onder 1, hebben opgemerkt.

Ad 31.

Wij verwijzen naar hetgeen wij eerder naar aanleiding van bezwaar nr. 14, van reclamant onder 1, hebben opgemerkt.

Overigens wijzen wij er op, dat in het beleid van Rijkswaterstaat op dit punt wel degelijk rekening wordt gehouden met surfplanken. Deze worden echter in de berekeningen minder zwaar "gewaardeerd" dan b.v. zeiljachten.

Ad 32.

Wij verwijzen naar hetgeen eerder naar aanleiding van bezwaar nr. 1, van reclamant onder 1, is opgemerkt. Of en hoe de eigendomssituatie "in het veld" zal worden aangegeven is nog niet bekend. Dit is een kwestie van uitvoering en in dit kader niet relevant. Voor de eventuele consequenties van de eigendomssituatie in het plangebied verwijzen wij eveneens naar onze opmerkingen betreffende het eerste bezwaar van reclamant onder 1.

Ad 33.

Wij verwijzen naar het bezwaarschrift van reclamant onder 2 en onze opvatting dienaangaande. Wij achten dit bezwaar van reclamanten gegrond.

Ad 34.

Verwezen wordt naar onze opmerkingen betreffende het bezwaar onder 6.

Ad 35.

Het is nadrukkelijk de bedoeling van de betrokken gemeenten geweest om geen uitgebreide slechtweervoorzieningen in het project op te nemen. Wij menen dit te moeten respecteren. Een en ander betekent, dat bezoekers bij slecht weer gebruik zullen dienen te maken van de voorzieningen in o.m. Maastricht en Eijsden. Overigens bevat het plan wel de mogelijkheid centrale beheers- en ontmoetingsruimten te creëren. Redelijkerwijs mag verwacht worden, dat deze wel enkele faciliteiten voor slecht weer zullen bevatten.

Ad 36.

Bedoeld is te regelen dat iemand niet langer dan 180 dagen aaneengesloten in een vakantiewoning mag verblijven. Dit geldt voor alle gasten en over het hele jaar bezien. Van permanente bewoning is ons inziens ook sprake indien een persoon na een verblijf van 180 dagen een of enkele dagen vertrekt en vervolgens weer terug keert voor een nieuw verblijf van 180 dagen. Wij wijzen er op, dat permanente bewoning in de voorschriften uitdrukkelijk als zijnde strijdig met de bestemming wordt aangemerkt. Bovendien dient het te gaan om personen die hun hoofdverblijf elders hebben. De veronderstellingen van reclamanten betreffende hetgeen er onder meer kan gebeuren bij leegstand laten wij voor hun rekening. Voor permanente bewoning zal een bestemmingsplanherziening nodig zijn. Alsdan is sprake van een geheel nieuwe situatie.

Ad 37.

Hoewel de betreffende bezwaren ook naar onze opvatting niet erg relevant zijn met het oog op het voorliggend plan menen wij, dat hieraan toch wel iets meer aandacht had kunnen worden besteed. Voor wat betreft onze zienswijze ten aanzien van de situatie die ontstaat als het project onverhoopt mislukt verwijzen wij naar hetgeen onder ad 36 is gesteld.

Ad 38.

Wij achten het aanvaardbaar, zulks gezien de veelheid van bezwaren en de wijze waarop deze zijn verwoord, dat deze beknopt en in essentie zijn weergegeven. De weerlegging door de gemeenten is ons inziens over het algemeen niet onvoldoende. De bezwaren van reclamanten zijn naar onze opvatting niet steekhoudend genoeg om aan het gehele plan goedkeuring te onthouden.

Ad 39.

Zowel de gemeenten als het college van Gedeputeerde Staten zullen bij de uitwerking dienen te toetsen aan de "harde" randvoorwaarden, zoals in artikel 3 weergegeven. Daarbij zal ook rekening (moeten) worden gehouden met de in het kader van de vaststelling van het plan uitgesproken intenties en de gegeven uitleg. Dit alles tesamen genomen brengt ons tot de conclusie, dat de randvoorwaarden voldoende duidelijk houvast bieden om uitwerkingsplannen verantwoord te kunnen toetsen.

Ad 40.

Wij verwijzen naar het gestelde onder ad 24.

Ad 41

Wij verwijzen naar het gestelde onder ad 1, van de bezwaren van reclamant onder 1.

Ad 42.

Uit het feit, dat reclamant onder 1 zich over het niet-behandelen van een aantal door reclamanten genoemde zaken door de raden niet beklagt, maken wij op, dat betrokkene daar thans ook geen probleem meer mee heeft. In verband hiermee en omdat het geen bezwaren zijn, die reclamanten zelf eerder aan de orde hebben gesteld, moeten deze thans buiten beschouwing blijven. Reclamant onder 1 is in zijn bezwaarschrift bij Gedeputeerde Staten wel ingegaan op aspecten als de eigendomssituatie en het feit, dat hij eerder zelf een Inrichtingsplan heeft overgelegd. Op deze aspecten is in onze reactie op de bezwaren van reclamant onder 1 voldoende ingegaan. Wij verwijzen hiernaar. Wij wijzen er tenslotte voor de goede orde nog eens op, dat het onderhavig bestemmingsplan is afgestemd op het Inrichtingsplan voor de W.R.C.-Eijsden. Reeds in dat kader zijn de belangen van watersporters alsook van de ondernemers zwaar meegewogen. Alleen al op grond hiervan treft de stelling dat met de huidige watersportrecreanten geen rekening is gehouden geen doel.

Gelet op het vorenstaande moeten de bezwaren van deze reclamanten deels gegrond en grotendeels ongegrond worden geacht.

Rekening houdend met het vorenstaande en gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985

besluiten wij:

1. De bezwaren van reclamant onder 2 gegrond en de bezwaren van reclamanten onder 1 en 3, gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.
2. Het voorliggend bestemmingsplan goed te keuren met uitzondering van het navolgende voorschrift:
artikel 3, lid 2, sub c, onder "Verblijfsrecreatieve voorzieningen",
aan welk voorschrift om de in de considerans van ons besluit vermelde redenen goedkeuring wordt onthouden.
3. Aan te geven dat dit besluit naar ons oordeel niet onherroepelijk is.

Gedeputeerde Staten voornoemd,
(get.) mr. B.J.M. baron van Voorst tot Voorst ,voorzitter.
(get.) mr. H.W.M. Oppenhuis de Jong ,griffier.
Voor eensluidend extract,
De Griffier,

