

Vaststelling bestemmingsplan Portomaar.

Volgno. : 67 - 1993  
Datum : 16 februari 1993  
Korr.no. : BD93-540  
Dienst : SOG

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Inleiding

In 1983 zijn voor de ontwikkeling van een verblijfsrecreatief complex aan de recreatieplas tussen Maastricht en Eijsden uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden hebben gediend voor de planvorming door verschillende particuliere gegadigden, zulks in het kader van het privatiseringsstreven van het provinciaal bestuur.

Na de uitwerking van een stedenbouwkundig plan door het Bureau voor Urbane Ruimtelijke Ontwikkeling in opdracht van Wyckerveste Adviseurs B.V. en een fiat van de beide gemeentebesturen en het provinciaal bestuur ten aanzien van dit plan is een bestemmingsplan opgesteld, dat de afgesproken ontwikkeling mogelijk maakt en dat ten dele ligt op het grondgebied van de gemeente Eijsden en ten dele op het grondgebied van de gemeente Maastricht. Dat betekent, dat het bestemmingsplan door de beide gemeenten, elk voor hun eigen grondgebied zal moeten worden vastgesteld.

De vaststelling van het Eijsdense gedeelte heeft plaatsgehad in de raadsvergadering van 2 februari 1993. De vaststelling van het Maastrichtse gedeelte is nu aan de orde. In het kader van de procedure die de Wet op de Ruimtelijke Ordening daartoe voorschrijft heeft het bestemmingsplan met ingang van 12 november 1992 gedurende een maand ter visie gelegen.

### Bezwaarschriften

Binnen de termijn van tervisielegging is tegen het bestemmingsplan een drietal bezwaarschriften ingediend. Op deze bezwaren wordt hieronder afzonderlijk ingegaan.

1. De heer en mevrouw Pulles, Meidoorn 129, 6226 WH Maastricht.

### Bezwaren:

Het bezwaarschrift is zeer uitgebreid en complex zodat een samenvatting van de bezwaren tekort zou schieten. Daarom is het bezwaarschrift als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. Bij de beantwoording wordt verwezen naar de indeling in hoofdletters, zoals die in het bezwaarschrift is aangehouden. Daarbij moeten wij opmerken, dat in het bezwaarschrift onder twee verschillende hoofdstukken de letters P en Q zijn gebruikt.

**Antwoord:****Ad A. Uitgangspunten en randvoorwaarden.**

=====

De in het ontwerp-bestemmingsplan geciteerde randvoorwaarden zijn door de gemeenteraad van Maastricht op 16 augustus 1983 vastgesteld. Zij wijken ten aanzien van dit verblijfsrecreatief complex enigszins af van de randvoorwaarden, zoals die door de gemeenteraad van Eijsden op dezelfde dag zijn vastgesteld, omdat de raad van Maastricht duidelijker het stedenbouwkundige karakter van het complex wenste vast te leggen. De randvoorwaarden zijn echter niet strijdig met elkaar, maar vullen elkaar aan. Het verdient aanbeveling om in de toelichting op dit verschil duidelijk in te gaan. Er bestaat geen reden voor een algemene herbezinning op de indertijd na uitgebreide gesprekken tussen de provincie en de beide gemeenten overeengekomen randvoorwaarden.

De tekeningen die de reclamanten hanteren, behoren tot de ontwikkelingsschets van Planbureau Jongen, dat de aanzet is geweest om tot de vaststelling van de randvoorwaarden te komen. Die schets had geen andere status dan visualisering ten behoeve van de discussie.

**Ad B.**

=====

Het waterrecreatiecentrum Eijsden is in vergelijking met andere watersportgebieden klein van omvang, vandaar dat op een relatief klein gebied een veelheid aan functies die met waterrecreatie samenhangen moeten worden gerealiseerd. In overleg tussen de provincie en de beide gemeenten is overeengekomen dat daartoe ook een verblijfsrecreatief complex behoort. In de landschapsstructuur tussen Maastricht en Eijsden is de onderhavige plaats de meest gunstige.

**Ad C.**

=====

De stellingen omtrent het gewenste bebouwingspercentage zijn gebaseerd op de realisering van een extensief zomerhuizerterrein. Deze zijn echter in de omgeving van Maastricht (o.a. in het Belgische grensgebied) reeds aanwezig of verkeren in een verder gevorderd stadium van planning. Daarom, en voorts vanuit het gewenste stedenbouwkundig beeld van een compact dorp aan de Maas, is gekozen voor een geheel andere filosofie, nl. een intensiever bebouwd vakantiedorp, bedoeld als verblijfsrecreatieve voorziening voor het verblijf in de onmiddellijke nabijheid van de stad Maastricht met zijn aantrekkelijke achterland en met watersportmogelijkheden als extra attractie. Daarmee wordt op een heel andere markt gemikt dan met de zomerhuizerterreinen waarop het advies van de Kampeerraad betrekking heeft.

**Ad D.**

=====

In de loop van de ontwikkeling van het project zijn diverse haalbaarheidsonderzoeken gedaan, die regelmatig worden geactualiseerd. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuwe actualisering. Steeds is gebleken, dat het project haalbaar is.



Ad E.

=====

Het bestemmingsplan is een vertaling van de randvoorwaarden en hun verdere invulling, die in overleg tussen de provinciale en gemeentelijke overheden en de marktpartij zijn overeengekomen. Zoals in de bestemmingsplantoelichting wordt gesteld, zijn er twee exploitatieformules mogelijk. Het bestemmingsplan zal in beide gevallen de taak moeten vervullen van gejuridificeerde randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied.

Ad F.

=====

De maat van minimaal 400 meter uit de randvoorwaarden heeft betrekking op de gewenste afstand ten opzichte van het dorp Oost-Maarland. De maat van minimaal 350 meter is noodzakelijk als afstand tot de rioolwaterzuiveringsinstallatie Heugem, zulks op basis van de richtafstanden die voor installaties van deze omvang worden gehanteerd. Van de in het bezwaarschrift gememoreerde afspraak met het Waterschap Zuiveringschap Limburg is dezerzijds niets bekend.

De bebouwing in Portomaar blijft binnen de maten en intensiteiten die ook elders in Zuid-Limburgse dorpen voorkomen. Aan de hand van opmerkingen van de provincie Limburg en de beide gemeenten is een eerder plan, waarin meer appartementen in hogere bebouwing waren opgenomen, teruggedenomen.

Ad G.

=====

Het verblijfsrecreatief project Portomaar is door de vaststelling van de randvoorwaarden en uitgangspunten in 1983 en door opneming in de provinciale inrichtingsnota voor de grindwinningsgebieden in Limburg als element in het Waterrecreatiecentrum Eijsden geïntegreerd. Omdat het project gemeentegrens-overschrijdend is en een eigen tijdstraject kent, is de opneming van het project in het bestemmingsplan, dat het bureau Kuiper Compagnons in opdracht van de gemeente Eijsden voor het Waterrecreatiecentrum voorbereidt, ongewenst. Een apart bestemmingsplan, vast te stellen door elk van de beide betrokken gemeenten verdient hierbij de voorkeur.

Ad H.

=====

Een hotel is een verblijfsrecreatief element, dat als zodanig onder de bestemming valt. Of er een hotel met kamers komt, dan wel een gebouw met appartementen met een kleine buitenruimte is niet relevant. Beide mogelijkheden zijn open gelaten.

Ad Stedebouwkunde.

=====

Op de inspraakreactie inzake zoninval en privacy is in het bestemmingsplan uitgebreid ingegaan. De toevoeging van lintbebouwing doet aan het gegeven antwoord niets af.

Ad I.

=====

Zie het antwoord onder ad C.



## Ad J.

=====

Een verhouding tussen de lengte en de breedte van het project van ca 1:2 levert in het geheel geen problemen op voor de stedenbouwkundige vormgeving. Uit het bij het bestemmingsplan behorende stedenbouwkundige beeld blijkt duidelijk dat er geen sprake is van scheve verhoudingen. Het stedenbouwkundig concept met een niervorm rond een haventje als "waterplein" is volstrekt evenwichtig.

## Ad K.

=====

De beplanting rond Portomaar heeft de bedoeling om bij te dragen aan de inpassing in het landschap. Het is dan ook niet de bedoeling om het project door groenschermen van zijn omgeving te isoleren. Camouflage is alleen nodig voor elementen die niet passen in het landschap. De zorgvuldige plaatskeuze en een aan het landschapsbeeld ter plaatse aangepaste beplanting maken een dergelijke handelwijze onnodig. De passage over het planten van hoge bomen is bedoeld als antwoord op een inspraakreactie, die aangaf dat dergelijke beplanting om landschappelijke overwegingen niet aanvaardbaar zou zijn.

## Ad L.

=====

Terecht merken de bezwaarmakers op, dat artikel 2 geen randvoorwaarden bevat. Door toevoeging van de meetbepalingen is het oorspronkelijke artikel 2 vernummerd naar artikel 3. De verwijzing zal alsnog moeten worden gecorrigeerd. De goothoogte van 8 meter is afgeleid van drie verdiepingshoogten van 2,80/2,60/2,60 meter.

## Ad Recreatie.

=====

Niet alleen door het bureau Kuiper Compagnons, maar ook door de andere overheden is steeds aangedrongen op een kritisch bekijken van de omvang van de voorzieningen, maar dan met name vanuit de (distributie)planologische invalshoek, dat de voorzieningen in dit project de voorzieningen in de nabijgelegen dorpen en buurten van de stad Maastricht niet mogen aantasten. De reclamanten achten de voorzieningen juist te beperkt. Een uitbreiding past echter volstrekt niet in de hieromtrent gemaakte afspraken.

Het is niet echt noodzakelijk om twee permanent bewoonde woningen aan de in- en uitgang van het openbare voetpad te leggen. Noodzakelijk is een sociale controle van het gebied, geen permanent toezicht op de toegangen.

Uit een uitgevoerde studie naar de parkeermogelijkheden blijkt, dat op het terrein één parkeerplaats per woning kan worden gerealiseerd naast de centrale parkeerruimte van 80 plaatsen. Er bestaat geen bezwaar tegen om een parkeernorm van 1,1 per verblijfsrecreatieve eenheid in het plan op te nemen.

De stelling omtrent het gebruik van de watersportmogelijkheden door bezoekers onderschrijven wij. De mogelijkheden zijn daartoe aanwezig. Het concept van dit verblijfsrecreatief complex is echter niet uitsluitend gericht op de watersport. Het is gericht op mensen, die graag in de regio Zuid-Limburg en in Maastricht verblijven. Het aspect watersport moet als een --overigens niet onbelangrijke-- extra attractie voor dit complex worden beschouwd.



Ad M.

=====

De Oosterweg is niet opgenomen in het plan. Het betreffende bezwaar heeft dan ook geen betrekking op het onderhavige bestemmingsplan.

Ad N.

=====

De gemeente is voornemens om een Park & Ride-terrein nabij de aantakking van de nieuwe aansluiting autosnelweg A2 Gronsveld aan de Hoge Weerd aan te leggen.

Met betrekking tot de uitbreiding van het bedrijventerrein in Gronsveld zij opgemerkt dat de plannen zich in een pril stadium bevinden. Hiermee kan op dit moment geen rekening worden gehouden.

Ad Watersport.

=====

Van de woningen met een goothoogte van maximaal 8 meter, zelfs al liggen die 4 meter boven het gemiddelde waterniveau zal nauwelijks invloed uitgaan op de wind, temeer omdat de meeste woningen niet onmiddellijk aan het water staan. Het St. Pietersbergmassief aan de westzijde, en dus in de overheersende windrichting, zal daarop veel meer invloed hebben.

Ad Watersport punt P.

=====

Deze opmerking is een vaststelling, geen bezwaar.

Ad Watersport punt Q.

=====

Naar de capaciteit van het stuwpand Borgharen is door Rijkswaterstaat een onderzoek ingesteld. Aan de hand van de gegevens uit de vergunningen en door tellingen is vastgesteld wat in dit gebied aan recreatievaart voorkomt. Dat is verder in relatie gebracht met de beroepsvaart in dit stuwpand. Uit deze berekening blijkt, dat in dit gebied nog een jachthavencapaciteit van 145 ligplaatsen resteert, mits de jachthaven aan de Maasplas en niet direct aan de Maas wordt gesitueerd.

Het bijstellen van de uitgangspunten ten behoeve van een nog in de planning zijnde jachthaven elders in het gebied heeft geen betrekking op het onderhavig bestemmingsplan en is dus niet relevant. In beide berekeningen wordt uitgegaan van 80 ligplaatsen voor de jachthaven van dit complex.

Ad Exploitatie, punt O.

=====

Zie ad D.

Ad Exploitatie, punt P.

=====

Het aangehaalde punt 7 uit de uitgangspunten van het plan Jongen is niet overgenomen door de beide gemeenteraden bij de vaststelling van de uitgangspunten op 16 augustus 1983.

Ad Exploitatie, punt Q.

=====

De eis van een maximale bewoning van 180 dagen per jaar door eenzelfde persoon



recreatief van aard zal zijn.

Ad R/S/T/U/V en Gehoord en gelezen.

=====

Deze bezwaren hebben geen betrekking op het bestemmingsplan.

De bezwaren onder de kopjes A, L en Recreatie zijn ten dele gegrond. Wij stellen u voor het plan aan te passen op de punten:

- a. vermelding van de verschillen in de randvoorwaarden;
- b. de vernumming van artikel 2 in artikel 3;
- c. de opneming van een parkeernorm van 1,1 plaats per vakantiewoning.

2. C.V. J.C.M. Rempelberg, Parrestraat 22, 6245 LJ Oost-Maarland.

**Bezwaren:**

- a. Er wordt slechts zeer bescheiden ingegaan op de wijze van exploitatie.
- b. Zie het bezwaarschrift onder nummer 1, ad Watersport.
- c. De parkeervoorzieningen zijn te beperkt voor het complex nog afgezien van een externe functie.
- d. Het plan is groter getekend, dan de beschikbare opervlakte.
- e. Bij het aanmeren van de rondvaartboot zullen voor de recreatievaarders problemen ontstaan.
- f. Zie het bezwaarschrift onder 1, onder de letters B, C en F en onder de kopjes Stedebouwkunde en Recreatie.
- g. De oevers van Portomaar mogen niet worden gebruikt voor dagrecreatie. Ook het gebied ten noorden van de Preerweg mag daarvoor niet worden gebruikt.
- h. Waar wordt de afschermende beplanting richting E.N.C.I. gerealiseerd?
- i. Bestaan er verbanden tussen Pietersplas en Portomaar en zijn er mogelijkheden tot uitbreiding/ineenvloeiing?
- j. In de toelichting wordt gesteld dat het wandelpad zal moeten worden teruggebogen naar de Hoge Weerd.
- k. In hoeverre wordt nu rekening gehouden met de drukte op de plas en de jachthavens van de verenigingen en Pietersplas? Wat is de exacte capaciteit van de haven?
- l. Wie is opdrachtgever aan Wyckerveste en wanneer is die verleend?
- m. Ook bij het dagstrand worden verblijfsrecreatieve ontwikkelingen gewenst, maar dan veel extensiever. Dat project is in 1989 in de gemeente Eijsden op tafel gelegd. Wat zijn de gevolgen van de realisering van Portomaar voor dit project?
- n. Wat is de externe functie van de horecavoorziening?
- o. Er moet duidelijkheid zijn over de verwerving van de gronden voor de realisering van dit project. Deze is op dit moment niet aanwezig omdat delen in eigendom zijn van de reclamant. De voor de grondverwerving gehanteerde cijfers zijn onvoldoende.
- p. Wat is de functie van de strekdam?
- q. Er is niets bekend over daken, horecavoorziening, gevelschetsen, kleuren etc.

**Antwoord:**

- a. De wijze van exploitatie is geen ruimtelijk relevante kwestie en kan dus



- ook niet als een bezwaar tegen dit bestemmingsplan worden aangemerkt.
- b. Zie het antwoord op het bezwaar onder 1, onder het hoofdstuk Watersport.
  - c. Zie het antwoord op het bezwaar onder 1, onder Recreatie (derde alinea).
  - d. Het plan is getekend op basis van de kaarten die door het provinciaal bestuur zijn verstrekt en die betrekking hebben op de voor dit project beschikbare gronden.
  - e. Een aanlegplaats voor de rondvaartboot is niet opgenomen in het bestemmingsplan. Eventueel is de mogelijkheid voor de aanleg van een dergelijke boot aanwezig.
  - f. Zie het antwoord op het bezwaar onder 1, onder de letters B, C en F en onder de kopjes Stedebouwkunde en Recreatie.
  - g. De oevers van Portomaar zullen uitsluitend worden gebruikt voor recreatieve activiteiten van de bewoners. De ruimte is te beperkt om een openbaar dagstrand mogelijk te maken. Het gebied ten noorden van de Preerweg zal conform afspraken met de provincie niet meer behoren tot het project Portomaar. Dat gedeelte zal dan ook buiten dit bestemmingsplan worden gelaten.
  - h. De afschermdende beplanting is buiten het bestemmingsplan voorzien, zodat deze opmerking geen betrekking heeft op dit plan.
  - i. Deze vraag heeft geen betrekking op het bestemmingsplan en is daarom niet relevant.
  - j. De verwachting is dat dit zal moeten gebeuren omdat aan de zuidzijde van Portomaar het openbare dagstrand van de reclamant is gelegen. Een openbaar wandelpad naar het dagstrand via Portomaar kan de exploitatie van het dagstrand, waarvoor een entreegeld moet worden betaald, schaden.
  - k. Zie het antwoord op het bezwaar onder 1, onder het hoofdstuk Watersport, punt Q.
  - l. Deze vraag is niet relevant voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
  - m. In de plannen van de gemeenten Eijsden en Maastricht en de provincie Limburg is slechts sprake van één verblijfsrecreatief project en wel op de plaats van Portomaar. Het dagstrand is noodzakelijk voor de waterrecreatie van de bewoners uit de regio.
  - n. De externe functie van de horecavoorziening is slechts beperkt. Zij kan als rustpunt aan het water fungeren in de wandelroute die door het gebied is geprojecteerd.
  - o. De vaststelling van een bestemmingsplan staat los van de verwerving van de betreffende gronden. De uitvoering is immers niet gebonden aan één enkele initiatiefnemer. Bovendien is het mogelijk, dat de gronden toch worden verworven door de initiatiefnemer. In de exploitatie-opzet is een schatting gedaan op basis van de waarde van de grond. Deze schatting mag realistisch worden genoemd.
  - p. De strekdam moet dienen om de haveningang vrij te houden van dichtslibbing.
  - q. De ruimtelijk relevante voorschriften zijn in het kader van dit bestemmingsplan gegeven. Het is ruimtelijk niet relevant om verder in details te gaan over materiaalgebruik, kleurtoepassing e.d.; het is evenmin noodzakelijk om een bepaalde dakvorm voor te schrijven.

Gezien het vorenstaande achten wij het bezwaar onder c. gegrond en de overige ongegrond.



3. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Limburg, Postbus 25, 6200 MA Maastricht.

**Bezwaar:**

Bij de realisering van de jachthaven Pietersplas bedraagt de maximaal toelaatbare jachthavencapaciteit voor Portomaar 80 ligplaatsen. Dit zal in de planvoorschriften moeten worden bepaald.

**Antwoord:**

Tegen het opnemen van een dergelijk bepaling bestaan geen bezwaren. Wij achten het bezwaar daarom gegrond.

**Ambtshalve overwegingen**

In verband met de nog niet afgeronde onderhandelingen inzake de grondverwerving verdient het aanbeveling om geen rechtstreekse bouwtitel toe te kennen, maar uit te gaan van een globaal plan met uitwerkingsverplichting. Dit is door de gemeenteraad van Eijsden bij de vaststelling reeds ingevoerd. De in het Eijsdens gedeelte van het bestemmingsplan ingevoerde uitwerkingsplicht kan in fasen worden gehanteerd. Wij stellen u voor om artikel 3 van de planvoorschriften in deze zin aan te passen en een daarbij behorende beheersregeling in te voeren voor de periode, waarin het uitwerkingsplan c.q. de uitwerkingsplannen nog geen rechtskracht heeft/hebben. De plantoelichting dient aan deze wijziging te worden aangepast.

Onlangs heeft nog overleg plaatsgehad met de provincie Limburg inzake de grens tussen Portomaar en het toekomstige project Pietersplas. Daarbij is afgesproken, dat de noordelijke grens van Portomaar 3 meter ten zuiden van de Preerweg zal liggen. In verband met de overdracht van een strook water van 30 meter uit de oever is het gewenst deze strook ook in het bestemmingsplan op te nemen.

Bij de behandeling van de uitkomsten van het overleg ex artikel 10 B.R.O. op de bladzijden 12 en 13 van de toelichting zijn enkele omissies c.q. typefouten geslopen, die bij deze hersteld dienen te worden.

**Voorstel**

Gezien het vorenstaande stellen wij u voor om:

1. de bezwaren van de heer en mevr. Pulles en van de C.V. J.C.M. Rompelberg gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. de bezwaren van de Rijkswaterstaat, directie Limburg gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Portomaar, zoals dat met ingang van 12 november 1992 ter visie heeft gelegen, voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Maastricht vast te stellen, met inachtneming van de navolgende wijzigingen:





#### BESTEMMINGSKAART

- a. Op de bestemmingskaart wordt de bestemmingsaanduiding Recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (Rv) gewijzigd in Uit te werken recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (URv).
- b. De grens van het plangebied aan de noordzijde te bepalen op 3 meter ten zuiden van de Preerweg en aan de westzijde op 30 meter uit de oever.

#### PLANVOORSCHRIFTEN

- a. Het opschrift boven de tekst van artikel 3 wordt gewijzigd in: "Uit te werken recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (URv)".
- b. Het opschrift boven lid 2 en de aanhef van dat lid worden gewijzigd in:  
"Uitwerkingsregels"

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming in zijn geheel of in onderdelen uit, met inachtneming van de volgende regels:"

- c. Aan sublid a van het onderdeel Verblijfsrecreatieve voorzieningen van artikel 3, lid 2 wordt toegevoegd:  
"Per woonverblijf dient 1,1 parkeerplaats te worden aangelegd."
- d. Artikel 3, lid 3 wordt als onderdeel "Bebouwing" ingevoegd in de uitwerkingsregels van lid 2 en een nieuw lid 3 wordt toegevoegd, luidende:

#### 3. Beheerregeling

Zolang en voor zover een uitwerkingsplan ten behoeve van de bestemming geen rechtskracht heeft verkregen, mag uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor die bestemming uitgewerkte plan en mits van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Burgemeester en wethouders stellen de belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid, vooraf schriftelijk bezwaren in te dienen tegen het bouwplan.

#### TOELICHTING

- a. Op bladzijde 2 wordt in de laatste zin van de tweede alinea het woord "toen" vervangen door "in Maastricht". Na de derde alinea worden vier nieuwe alinea's ingevoegd, luidende:

"De randvoorwaarden ten aanzien van het vakantiewoningencomplex, zoals die door de gemeente Eijsden zijn vastgesteld (nrs 6b en 7c) luiden als volgt:

"Een complex met 200 à 300 bungalows tussen Oost Maarland en Maastricht is in beginsel aanvaardbaar mits de afstand tussen dit complex (incl. omringend terrein) en de kern Oost-Maarland minimaal 400 meter bedraagt. Inpassing in het bestaande landschap verdient de voorkeur. Indien ontgraving ten behoeve van waterpartijen in het complex nodig is, is deze slechts op beperkte schaal aanvaardbaar en dient deze niet primair te geschieden vanuit financieel oogpunt. Gewaakt dient te worden voor verstedelijking van het onderhavige gebied."

"Verlegging Oosterweg langs WRC-Eijsden in oostelijke richting is in beginsel mogelijk indien dit financieel haalbaar is middels



financiering vanuit te realiseren projecten en subsidieregelingen. In geval van handhaving van de bestaande Oosterweg zal aanpassing dienen plaats te vinden."

Deze randvoorwaarden zijn niet met elkaar in strijd, maar liggen in elkaars verlengde."

- b. Op bladzijde 8 wordt de tekst inzake het parkeren gewijzigd in:  
"De centrale parkeervoorziening is bedoeld voor bezoekers en personeel en omvat ca 80 plaatsen. Daarbuiten is in het plan rekening gehouden met een parkeernorm van 1,1 per vakantiewoning."
- c. Op bladzijde 12 wordt boven de derde alinea van het kopje Milieu een nieuw kopje geplaatst: "Overige aspecten". De tekst daaronder luidt:  
"Voor de realisering van het totale plan zullen alle gronden moeten worden verworven. De rechtbank tracht overeenstemming te bereiken tussen de exploitanten van het dagstrand en van het onderhavig project."  
De tekst onder het kopje Economische uitvoerbaarheid wordt gewijzigd in:  
"Een globale exploitatieberekening is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd."
- d. Op bladzijde 13 wordt bij het eerste antwoord achter "Overleg ex" ingevoegd: "artikel 10 B.R.O."
- e. Op bladzijde 14 wordt in de alinea de verwijzing naar artikel 2 gewijzigd in artikel 3.
- f. Op bladzijde 19 wordt de derde alinea vervangen door:  
"Omdat het hier om één verblijfsrecreatief complex gaat heeft het gehele plangebied één globale bestemming Uit te werken recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (URv) gekregen, die in zijn geheel, of desgewenst in fasen moet worden uitgewerkt. De bij de voorschriften opgenomen kaart geeft een stedenbouwkundig eindbeeld, die niet tot doel heeft de details vast te leggen, maar te dienen als een voorbeelduitwerking met bepaalde karakteristieken, die in het (de) eigenlijke uitwerkingsplan(nen) moeten kunnen worden teruggevonden. Daartoe zijn de belangrijkste onderdelen als harde elementen in de uitwerkingsregels opgenomen. In de uitwerkingsregels zijn tevens bepalingen opgenomen die, tezamen met een kettingbeding met boetebepaling in de voor de woningen te sluiten koopovereenkomsten, moeten garanderen, dat hier sprake is van recreatieve woningen en niet van permanente bewoning.  
Het geheel is gecompleteerd met te hanteren voorschriften omtrent de soort, hoogte en omvang van de bebouwing."

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

1. het ontwerp-bestemmingsplan Portomaar, zoals dit ter inzage heeft gelegen;
2. de bezwaarschriften;
3. het conform bovenstaand voorstel aangepaste plan.



DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 februari 1993, Dienst SOG, nr. BD93-540, tot vaststelling van het bestemmingsplan Portomaar, voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Maastricht;

overwegende, dat het ontwerp bestemmingsplan Portomaar met ingang van 12 november 1992 gedurende een maand voor eenieder ter inzage heeft gelegen, nadat daarvan de openbare bekendmaking op de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven wijze heeft plaatsgevonden;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan drie bezwaarschriften zijn ingediend;

dat de reclamanten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 24, lid 1 W.R.O., namens de gemeenteraad zijn gehoord door de raadscommissie Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening in de commissievergadering van 12 januari 1993;

dat op grond van de overwegingen, zoals vermeld in het voornoemde voorstel van burgemeester en wethouders, welke geacht moeten worden van dit besluit deel uit te maken, de bezwaren van de overige reclamanten gegrond, dan wel gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden geacht;

gehoord de commissie "Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening";

BESLUIT:

1. de bezwaren van de heer en mevr. Pulles en van de C.V. J.C.M. Rompelberg gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
2. de bezwaren van de Rijkswaterstaat, directie Limburg gegrond te verklaren;
3. het bestemmingsplan Portomaar, zoals dat met ingang van 12 november 1992 ter visie heeft gelegen, voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Maastricht vast te stellen, met inachtneming van de navolgende wijzigingen:

BESTEMMINGSKAART

Op de bestemmingskaart wordt de bestemmingsaanduiding Recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (Rv) gewijzigd in Uit te werken recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (URv).

PLANVOORSCHRIFTEN

- a. Het opschrift boven de tekst van artikel 3 wordt gewijzigd in: "Uit te werken recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (URv)".
- b. Het opschrift boven lid 2 en de aanhef van dat lid worden gewijzigd in:  
"Uitwerkingsregels"

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming in zijn geheel of



- in onderdelen uit, met inachtneming van de volgende regels:"
- c. Aan sublid a van het onderdeel Verblijfsrecreatieve voorzieningen van artikel 3, lid 2 wordt toegevoegd:  
"Per woonverblijf dient 1,1 parkeerplaats te worden aangelegd."
- d. Artikel 3, lid 3 wordt als onderdeel "Bebouwing" ingevoegd in de uitwerkingsregels van lid 2 en een nieuw lid 3 wordt toegevoegd, luidende:  
"3. Beheerregeling  
Zolang en voor zover een uitwerkingsplan ten behoeve van de bestemming geen rechtskracht heeft verkregen, mag uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan in overeenstemming is met het voor die bestemming uitgewerkte plan en mits van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Burgemeester en wethouders stellen de belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid, vooraf schriftelijk bezwaren in te dienen tegen het bouwplan."

#### TOELICHTING

- a. Op bladzijde 2 wordt in de laatste zin van de tweede alinea het woord "toen" vervangen door "in Maastricht". Na de derde alinea worden vier nieuwe alinea's ingevoegd, luidende:
- "De randvoorwaarden ten aanzien van het vakantiewoningencomplex, zoals die door de gemeente Eijsden zijn vastgesteld (nrs 6b en 7c) luiden als volgt:
- "Een complex met 200 à 300 bungalows tussen Oost Maarland en Maastricht is in beginsel aanvaardbaar mits de afstand tussen dit complex (incl. omringend terrein) en de kern Oost-Maarland minimaal 400 meter bedraagt. Inpassing in het bestaande landschap verdient de voorkeur. Indien ontgraving ten behoeve van waterpartijen in het complex nodig is, is deze slechts op beperkte schaal aanvaardbaar en dient deze niet primair te geschieden vanuit financieel oogpunt. Gewaakt dient te worden voor verstedelijking van het onderhavige gebied."
- "Verlegging Oosterweg langs WRC-Eijsden in oostelijke richting is in beginsel mogelijk indien dit financieel haalbaar is middels financiering vanuit te realiseren projecten en subsidieregelingen. In geval van handhaving van de bestaande Oosterweg zal aanpassing dienen plaats te vinden."
- Deze randvoorwaarden zijn niet met elkaar in strijd, maar liggen in elkaars verlengde."
- b. Op bladzijde 8 wordt de tekst inzake het parkeren gewijzigd in:  
"De centrale parkeervoorziening is bedoeld voor bezoekers en personeel en omvat ca 80 plaatsen. Daarbuiten is in het plan rekening gehouden met een parkeernorm van 1,1 per vakantiewoning."
- c. Op bladzijde 12 wordt boven de derde alinea van het kopje Milieu een nieuw kopje geplaatst: "Overige aspecten". De tekst daaronder luidt:  
"Voor de realisering van het totale plan zullen alle gronden moeten worden verworven. De rechtbank tracht overeenstemming te bereiken tussen de exploitanten van het dagstrand en van het onderhavig



project."

De tekst onder het kopje Economische uitvoerbaarheid wordt gewijzigd in:

"Een globale exploitatieberekening is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd."

- d. Op bladzijde 13 wordt bij het eerste antwoord achter "Overleg ex" ingevoegd: "artikel 10 B.R.O."
- e. Op bladzijde 14 wordt in de alinea de verwijzing naar artikel 2 gewijzigd in artikel 3.
- f. Op bladzijde 19 wordt de derde alinea vervangen door:  
"Omdat het hier om één verblijfsrecreatief complex gaat heeft het gehele plangebied één globale bestemming Uit te werken recreatieve doeleinden, verblijfsrecreatie (URv) gekregen, die in zijn geheel, of desgewenst in fasen moet worden uitgewerkt. De bij de voorschriften opgenomen kaart geeft een stedenbouwkundig eindbeeld, die niet tot doel heeft de details vast te leggen, maar te dienen als een voorbeelduitwerking met bepaalde karakteristieken, die in het (de) eigenlijke uitwerkingsplan(nen) moeten kunnen worden teruggevonden. Daartoe zijn de belangrijkste onderdelen als harde elementen in de uitwerkingsregels opgenomen. In de uitwerkingsregels zijn tevens bepalingen opgenomen die, tezamen met een kettingbeding met boetebepaling in de voor de woningen te sluiten koopovereenkomsten, moeten garanderen, dat hier sprake is van recreatieve woningen en niet van permanente bewoning. Het geheel is gecompleteerd met te hanteren voorschriften omtrent de soort, hoogte en omvang van de bebouwing."

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 9 maart 1993.

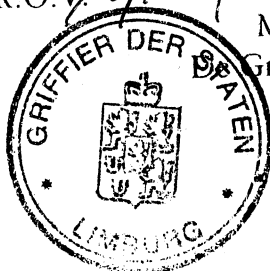
De Secretaris,

De Voorzitter,

Behoort bij besluit van Gedeputeerde  
Staten van Limburg van 21.09.93.  
R.O.V. 92 no. 93/45269M

Mij bekend,

Griffier der Staten





---

**Commissie:** Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing en Ruimtelijke Ordening.

---

**Raadsstuk volgno.:** 67 - 1993.

**Agendapunt raadsagenda:** 20.

**Onderwerp:** voorstel tot samenstelling bestemmingsplan Portomaar.

**Datum:** 2 maart 1993.

---

**De commissie adviseert:**

akkoord te gaan met het raadsvoorstel. De fractie van de PvdA maakt voorbehoud, gelet op de volgende aspecten:

- de juridische garanties ten aanzien van het voorkomen van permanente bewoningen ontbreken.
- de feitelijke inzichten in de haalbaarheid ontbreken, hetgeen de twijfel doet toenemen in de afweging ten opzichte van de landschappelijk belangen c.q. de ruimtelijke ordening van het gehele gebied (bedrijfsterrein, bebossing, verkeersontsluiting, recreatie-ontwikkeling, natuurontwikkeling).

Voorts verzoekt de commissie de vraag te beantwoorden of, zoals in een brief van de familie Pulles onlangs is gesteld, er sprake is van juridische onvolkomenheden.

---

**Standpunt van Burgemeester en Wethouders:**

1. Het tegengaan van permanente bewoning is publiekrechtelijk geregeld in art 3 lid 2 van de voorschriften van het bestemmingsplan Portomaar. Voor wat betreft de privaatrechtelijke regeling zal Wyckerveste in de koopovereenkomst de navolgende bepaling opnemen die door middel van een kettingsbeding aan rechtsoptvolgers zal worden doorgegeven.  
"De woning, welke deel uitmaakt van de onderhavige overeenkomst is een recreatiewoning en valt dus niet onder een tot bewoning bestemd gebouw, waardoor deze niet bedoeld is voor permanente bewoning. Dit impliceert dat de gebruiker(s) van de recreatiewoning hun hoofdverblijf elders dien(t)en te hebben".
2. Met betrekking tot de haalbaarheid dient onderscheid gemaakt te worden tussen de grondexploitatie en de woningexploitatie.  
De grondexploitatie is sluitend. Zie hiervoor blz 10 en 46 van het bestemmingsplan Portomaar.  
De woningexploitatie is een zaak van ondernemerschap en marktsituatie. Over de prijszetting van de woningen vindt veelvuldig overleg plaats met makelaars en gegadigden met het doel om zo verantwoord mogelijk de markt op te gaan.  
Daarnaast wordt in het project geparticipeerd door een groot aannemersbedrijf dat mede risico draagt.
3. Voor wat betreft de eventuele juridische onvolkomenheden is naar aanleiding van de brief van reclamant Pulles van 3 maart 1993 nader onderzoek verricht. Juridische onvolkomenheden zijn ons hieruit niet gebleken.