

Van: [redacted]
Verzonden: 01-09-2025 14:34
Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>
[redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted]@zwartewaterland.nl>
[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: oplegnotitie collegevergadering 2 sept 2025 (002)

Goedemiddag [redacted] en [redacted]

Vorige week hebben we afgesproken dat ik een oplegnotitie zou maken voor het college van morgen.

Hierbij de notitie.

Ik heb het ontwerp van de visie niet toegevoegd. Het is niet gelukt om het ontwerp voldoende af te ronden voor het college.

Groet, [redacted]

Memo

JOIN-nr.: 12841
Van : [redacted]
Aan: wethouder J. van der Poel. wethouder H. Rietman en S. van der zwaag
C.C.: [redacted]
Datum: 29 augustus 2025
Betreft: Informatie bij ontwerp Visie Waterhart Zwartsluis

Proces

Dinsdag 26 augustus 2025 hebben we in het themacollege gesproken over de visie en dinsdagmiddag hebben gesproken over deelonderwerpen in de visie.

Dinsdag 2 september 2025 ligt een collegevoorstel voor. Voorste besluitpunten zijn: instemmen met het ontwerp Visie Waterhart Zwartsluis, het ontwerp ter inzage leggen en de raad informeren.

De publieksvriendelijke versie van het ontwerp heb ik vandaag gekregen. Gelet op de aanpassingen die nodig zijn in het document stel ik voor dat het collegevoorstel aangehouden wordt.

De inloopavond staat op 23 september 2025 gepland.

Dit is over 3 weken. Het is verstandig om de inwoners tijdig uit te nodigen. Als we deze inloopavond door laten gaan moeten we de inwoners deze week gaan uitnodigen.

Elk plan dient nader uitgewerkt te worden en moet aan de wettelijke vereisten voldoen.

Voor plannen die niet bij recht in het omgevingsplan passen moet een ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden. Daarnaast dient bij alle ontwikkelingsmogelijkheden een participatietraject gevolgd te worden

De aanduiding gemengd is niet opgenomen in de visie

We stellen voor om de transformatiegebieden te transformeren naar wonen in combinatie met recreatie. Onder recreatie wordt zowel dag- als verblijfsrecreatie toegestaan. Bij recreatie is vaak ondergeschikt ook wel een kopje koffie, een ijsje of een souvenir te koop. Anders gezegd: binnen wat we toestaan is best veel mogelijk. Op het perceel Mastenmakersstraat 1 is wonen in combinatie met horeca mogelijk.

Een bestemming gemengd laten we niet direct toe in de visie. In een bestemming 'gemengd' zijn veelal functies mogelijk die we graag in het centrumgebied willen. Denk aan een winkel en een klein bedrijf.

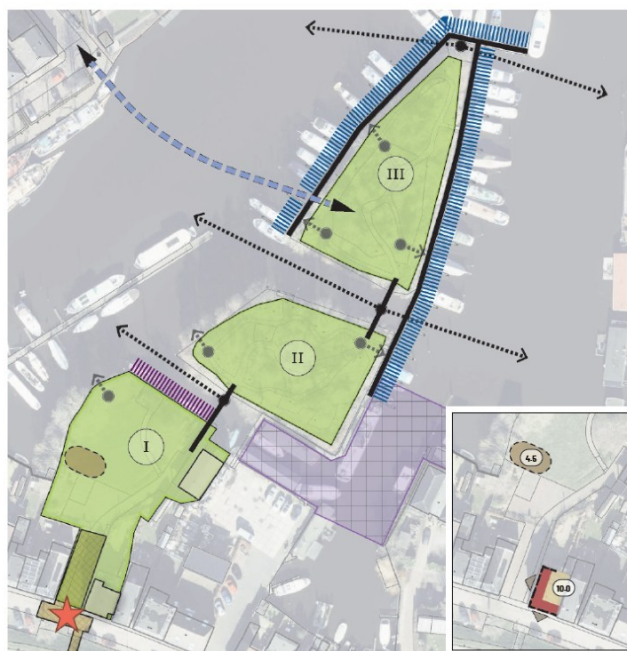
We zien ruimte voor 8 houseboats vanaf circa 30 meter van de woningen en de woonboten

De houseboats worden getoetst naar de functie 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Voor deze functie geldt milieucategorie 3.1, waarbij voor het aspect geluid de grootste richtafstand geldt. De richtafstand is 50 meter in het geval van rustig gebied. Omdat in voorliggend geval sprake is van een gemengd gebied, wordt deze richtafstand met één stap verkleind. Dit betekent dat de richtafstand naar 30 meter gaat. Het gebied van 30 meter vanaf de woningen en woonboten is op de kaartjes hieronder met een paarse arcering ingetekend. Met een afstand van 30 meter van woningen en woonboten kan een goed woon en leefklimaat- verzekerd worden.

Memo

In de gesprekken die gevoerd zijn is aangegeven dat de huidige vergunde locatie van de houseboats een mooie locatie is voor het aanmeren van houseboats. De vergunde situatie is echter kleiner dan 30 meter. Het is mogelijk om gemotiveerd af te wijken van bovengenoemde richtafstand. De ontwikkelaar van de houseboats kan deze motivering aanleveren bij een aanvraag om omgevingsvergunning.

Visiekaart | Kaders ruimtelijke eenheden



Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Naast het versterken van de recreatieve waarden en de verblijfskwaliteit op De Eilandjes wordt de leefbaarheid tevens versterkt middels:
 - cultuur- & historische waarden (eiland I)
 - ecologische waarden en mogelijkheden tot multifunctioneel gebruik (eiland II)
- Voor De Eilandjes valt (in het algemeen) te denken aan bijvoorbeeld de realisatie van een educatie werkplaats, speelobjecten met nautische uitstraling, een kleinschalig openluchttheater of kleinschalig verkooppunt van ijs/frisdrank of vergelijkbaar.
- Een veruiming van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' is onder voorwaarden mogelijk indien het initiatief de verblijfskwaliteit, de cultuurhistorische waarden en/of recreatieve waarden aantoonbaar versterkt en inpasbaar is in relatie tot de omliggende functies.
- Eventuele parkeervoorzieningen, een laad-/opplek en stallingruimte voor fietsen wordt binnen de contouren van De Eilandjes opgevangen.
- Benadrukken van de entree / de doorgang naar De Eilandjes in zowel de inrichting openbare ruimte als de architectuur en/of bouwvolume.
- Bij de overgang tussen de eilanden dient een open zichttas aanwezig te zijn naar de Handelskade en De Nieuwesluis. Vanaf de eilanden zijn meer ingekaderde, intieme doorkijkjes naar buiten opgenomen.
- Liggebied houseboats is bestemd voor maximaal 8 boten. Maximaal 3,0 meter hoog, 45 m² groot en voorzien van maximaal 6 slaapplekken. De houseboats mogen jaarroond verhuurd worden.

	Zoekgebied nieuwbouw educatieve werkplaats, max 60 m²		Open zichttas naar Handelskade / De Nieuwesluis
	Kwaliteitsimpuls genereren inrichting openbare ruimte		Ingekaderde zichttas, doorkijkje vanaf de Eilandjes (positie indicatief)
	Liggebied houseboats		Benadrukken entree van het gebied
	(Richtingsgevend) bouwvlak		Voornaamste oriëntatie bouwvolume
	Behouden parcellering van gevelfront		Bouw-/ nokhoogte

Memo

Visiekaart | Kaders ruimtelijke eenheden



Als maatvoering voor de houseboats geldt een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 45m² en maximaal 6 slaapplekken. De uitvaarplicht is niet in het document genoemd, omdat deze niet verplicht is. Op basis van het gearceerde gebied, de omvang van de boten en het criterium van kleinschaligheid zien wij ruimte voor 8 houseboats.

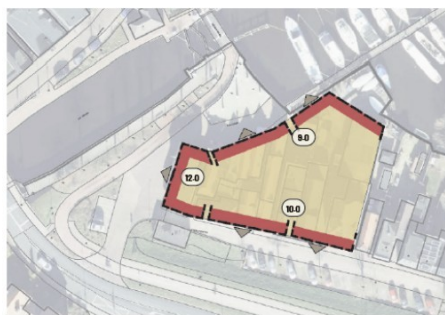
Voorstel hoogtes Mastenmakerstraat 1 tot en met 7

Memo

Visiekaart | Kaders ruimtelijke eenheden



- Primaire transformatiegebied functie
- Beeldbepalend gebouw / locatie met aanvullende beeldkwaliteitszaken
- Kwaliteitsimpuls genereren inrichting openbare ruimte
- ★ Benadrukken entree van het gebied
- Te slopen bebouwing



- (Richtinggevend) bouwvlak
- (Behouden) parcellering van gevelfront
- Voornaamste oriëntatie bouwvolume
- Bouw-/ nokhoogte

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- Er is sprake van een levendige plint bij zowel de bestaande als eventuele nieuwe bebouwing. Gesloten gevels op de begane grond dienen voorkomen te worden.
- Bij een eventuele toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie wordt deze toename op eigen terrein gerealiseerd.
- Benadrukken van de entree van het gebied, de ligging aan de Kolksluis en aan de overzijde van het historisch centrum in zowel de inrichting openbare ruimte als de architectuur en/of bouwvolume.
- Er is sprake van een getrapte hoogteopbouw. Bij een maximale bouwhoogte van 12 meter dient de bovenste bouwlaag significant terug te liggen ten opzichte van de gevelrolijn of deze bouwlaag is opgenomen in een kapconstructie.
- Bouwvolumes zijn voorzien van een kap, tenzij reeds uitgevoerd als platdak. Een afwisselende kaprichting en goot- of noklijn markeert het individuele bouwvolume.
- Het bouwvolume is geleed (grootte, terugliggende of verspringende gevels en gevelindeling) en passend met de bebouwing in Mastenmakersstraat.
- Bouwvolumes hebben eenzijdige oriëntatie (daar waar het bouwvolume aansluit op betreedbaar (semi) openbaar gebied).
- Een bestemming 'Wonen' mag nooit volledig omgezet worden naar een andere bestemming.
- Het richtinggevend bouwvlak geeft bij de transformatiegebieden de locatie aan waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. Binnen dit gebied mogen één of meerdere gebouwen gerealiseerd worden. Hierbij geldt dat doorzichten over de locatie op maaiveldniveau of op hoger gelegen bouwlagen zorg moeten dragen voor bouwvolumes die passen binnen de context van het plangebied. Aaneengesloten bouwvolumes op maaiveld zijn hierbij mogelijk waarbij het individuele karakter van het bouwvolume middels openingen, geleiding en kapvorm op de daarboven gelegen bouwlagen tot uiting moet komen.
- Primaire transformatiegebied
 - 1: transformatie naar (gestapeld) wonen in combinatie met horeca is, naast behoud huidige functie, toegestaan
 - 2: transformatie naar (gestapeld) wonen in combinatie met recreatie is toegestaan. Onder toegestane recreatie wordt zowel dag- als verblijfsrecreatie verstaan.

Bovengenoemd voorstel is besproken met [REDACTED] eigenaar van nummer 7. Hij heeft nu een pand van 10.35 meter en een bouwplan met 3 lagen en een kap. Hij wil graag dat op zijn locatie 12 meter gebouwd mag worden. We hebben in het themacollege afgesproken dat we deze in het ontwerp op 10 meter laten staan.

Motivering voor de gekozen hoogtes

Op de kop bevinden zich twee panden die zich meer richten op de Kolksluis. De gevelindeling met grote staande ramen geeft het gebouw enige cachet. Het ensemble van gebouwen heeft op deze manier een 'kop' (iets groter, rijziger) en een 'staart' (lager, langer en doorgaand in de Mastenmakersstraat). Deze stedenbouwkundige karakteristiek dient bij een eventuele (grootschalige) herontwikkeling in stand te blijven.

De hoogteopbouw langs de Mastenmakersstraat heeft een accent aan de zijde van de sluis (hier is letterlijk meer licht en ruimte) en neemt af in de lengterichting van de straat. De aansluiting op de (bestaande) bebouwing en het profiel van gevelwand – straat – dijklichaam vormt op deze manier een betere stedenbouwkundige compositie.

Wanneer drie bouwlagen met een kap wordt toegestaan komt bij het toepassen van een dwarskap het straatprofiel onder druk te staan. Bij toepassing van een (steile) langskap komt het hoogteprofiel in de lengterichting onder druk te staan.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen