

Van: [redacted] 

Verzonden: 11-12-2025 09:21

Aan: Secretariaat Zwartewaterland <secretariaat@zwartewaterland.nl>,
[redacted] @zwartewaterland.nl>,
[redacted] @zwartewaterland.nl>

Onderwerp: visie Waterhart

Goedemorgen [redacted] 

Ik heb alles aangepast, behalve de extra tekst in het raadsvoorstel. Ik weet niet zo goed wat ik hier mee moet.

@ [redacted]  @ [redacted]  kunnen jullie helpen?

[redacted]  hoe laat moet je dit uiterlijk hebben?

Groet, [redacted] 

Portefeuillehouder 3. Weth. J. van der Poel	Eenheid Externe Dienstverlening
advies van : [REDACTED] datum advies : 25 november 2025 n.a.v. brief d.d. nr. JOIN-nr. : B&W 14865	Onderwerp: Visie Waterhart gewijzigd vaststellen
Advies ingewonnen: ☐ ja, bijgevoegd ☐ nee f p j i c a* * Markeer de letter(s) van toepassing f=financieel, p=personeel, j=juridisch i=informatievoorziening, c=communicatie a=AVG	Voorgesteld besluit: 1. de 'Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis' vast te stellen; 2. De raad voor te stellen om de bouwsteen 'Visie Waterhart Zwartsluis' gewijzigd vast te stellen. 3. De indieners van de zienswijzen te informeren middels brief.
Procedurele aspecten	
Onderwerp agenda: ☒ Openbaar ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid	
Collegebesluit: ☒ Openbaar ☐ Embargo ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet) <i>Geldt er een embargo of geheimhouding?</i> - Omschrijf de reden hiervoor. - Vermeld de einddatum. Of leg uit waarom er geen einddatum is.	
Collegevoorstel (incl. bijlagen): ☒ Openbaar ☐ Embargo ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet) <i>Kies je voor een embargo, niet openbaar of geheim?</i> - Omschrijf de reden hiervoor. - Geef aan voor welke delen van het voorstel en/of bijlagen dit geldt. - Vermeld de einddatum. Of leg uit waarom er geen einddatum is.	
Besluitvormingsroute	
☐ MT ☒ College ☐ Raad, ter informatie ☒ Raad, ter besluitvorming ☐ OR ☐ GO ☐ anders, ...	

Bijlagen bij dit voorstel

- | | |
|--|--|
| ☒ concept besluit | ☐ Ingewonnen advies |
| ☐ uitgaande brief, beschikking | ☐ Participatieverantwoording |
| ☒ Bouwsteen Visie Waterhart Zwartsluis | ☐ 'Nota zienswijzen en ambtelijke |
| ☐ concept raadsvoorstel en -besluit | wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis'; |
| ☐ raadsbrief | ☐ |
| ☐ persbericht | ☐ Brief aan indieners van de zienswijze |
| ☐ tekst voor bekendmaking | |
| ☐ begrotingswijziging | |

Overleg gepleegd met:

- ☒ Portefeuillehouder J. van der Poel en H. Rietman in PFO d.d. 24 november 2025
- ☐ PFO J. van der Poel 1 december 2025
- ☐ PFO J. van der Poel en H. Rietman d.d. 8 december 2025

Onderwerp

Visie Waterhart gewijzigd vaststellen

Voorstel

1. de 'Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis' vast te stellen;
2. De raad voor te stellen om de bouwsteen 'Visie Waterhart Zwartsluis' gewijzigd vast te stellen.
3. De indieners van de zienswijzen te informeren middels brief.

Aanleiding en proces

De bouwsteen 'Visie Waterhart Zwartsluis' geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Het doel van deze visie is het behouden én versterken van de unieke kwaliteiten van het plangebied, met aandacht voor recreatie, leefbaarheid, duurzaamheid en economische kansen. De visie is gebaseerd op het principe van uitnodigingsplanologie: iedereen wordt uitgenodigd om initiatieven te ontwikkelen, maar niets is verplicht. Tegelijkertijd vormt de visie een toetsingskader voor toekomstige plannen.

In de visie zijn de kernkwaliteiten en de gewenste ontwikkelrichting van het gebied uitgewerkt. Dit is vertaald naar zes deelgebieden, waarbij per gebied is aangegeven hoe wordt omgegaan met woningbouw, bedrijvigheid en recreatie. In zones waar nu bedrijven en recreatie aanwezig zijn, ontstaat onder voorwaarden ruimte voor gestapeld wonen en aanvullende recreatieve functies. Ook zijn er mogelijkheden om te bouwen of bestaande bebouwing te verbouwen. Daarnaast biedt de visie inwoners met plannen voor het openbaar gebied de kans om taken van de gemeente over te nemen.

Het proces tot nu toe:

- In juni 2023 heeft het college besloten om voor dit gebied een visie op te stellen. Uw raad is middels brieven op verschillende momenten geïnformeerd over het proces.
- Op 29 juli 2024 zijn omwonenden en betrokkenen uitgenodigd om kennis te maken met de nieuwe projectleider. Circa 25 mensen hebben hier gebruik van gemaakt.
- Op 11 november 2024 is een inloopavond georganiseerd. Deze is goed bezocht. Er zijn veel reacties ingediend. Er zijn ook visiedocumenten opgestuurd.
- Op 27 januari en op 9 juli 2024 was een klankbordsessie met het Platform trots op Zwartsluis.
- Er zijn individuele gesprekken gevoerd met eigenaren van transformatiegebieden en met mensen die hierom gevraagd hebben.
- Het ontwerp Visie Waterhart Zwartsluis heeft van 17 september tot 29 oktober 2025 ter inzage gelegen.
- Op 23 september 2025 is een inloopavond georganiseerd. Deze is goed bezocht. Een aantal mensen heeft gevraagd om een persoonlijk gesprek.
- Er zijn 4 zienswijzen ingediend.
- De nota van beantwoording bevat een voorstel voor hoe we de zienswijzen kunnen beantwoorden en hoe we de visie willen aanpassen. Op basis van de zienswijzen en interne afstemming zijn wijzigingen doorgevoerd.
- De gewijzigde visie ligt nu voor ter vaststelling.

Het proces is toegelicht in de participatieverordening (zie bijlage 1). In de Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen zijn de ingediende zienswijzen opgenomen, samen met de bijbehorende reacties. De zienswijzen en de gevoerde gesprekken hebben geleid tot nieuwe inzichten. Deze inzichten zijn verwerkt en benoemd als ambtelijke wijzigingen (zie bijlage 2).

Beoogd effect

Duidelijkheid geven over de (on)mogelijkheden in het gebied. Plannen in het gebied worden getoetst aan deze visie.

Argumenten

1.1. De nota biedt een overzicht van alle zienswijzen en draagt bij aan transparantie en zorgvuldigheid

Door deze nota vast te stellen wordt inzichtelijk welke zienswijzen ingediend zijn, hoe we deze willen beantwoorden en welke aanpassingen in de visie gewenst zijn.

2.1 De reacties van betrokkenen hebben waardevolle inzichten opgeleverd.

De visie is inhoudelijk verbeterd door de inzichten die we hebben ontvangen. Feitelijke onjuistheden zijn gecorrigeerd. Daarnaast hebben gesprekken met inwoners duidelijk gemaakt hoe zij de visie interpreteren. Waar mogelijk is de visie daarop aangepast. Alle wijzigingen zijn geel gemarkeerd om de verschillen inzichtelijk te maken.

3.1 Het informeren van indieners is een essentieel onderdeel van het participatieproces

Het biedt transparantie en laat zien dat de zienswijzen zorgvuldig behandeld zijn.

Daarnaast is het een wettelijke verplichting op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht.

Kanttekeningen

1.1. De nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is een uitgebreid document en gaat over onderdelen van de visie.

Dit kan het lezen soms lastig maken. Er is aandacht besteed aan het zo duidelijk mogelijk presenteren van de informatie.

Randvoorwaarden

- Financiën
nvt
- Communicatie en participatie
- Inwoners en gebruikers van het gebied hebben op verschillende momenten zowel schriftelijk als mondeling input gegeven op de visie. Het proces en de uitkomsten hiervan zijn vastgelegd in de participatieverantwoording (zie bijlage 1).
- Duurzaamheid
nvt
- ICT
nvt
- Planning
Collegebesluit uiterlijk op 16 december 2025
Reactie naar indieners van de zienswijze: een dag na het collegebesluit
Stukken naar de raad: een dag na het collegebesluit
Persbericht: binnen een week na het collegebesluit
- Overlegd met [redacted] en [redacted]

Bijlagen

1. Participatieverantwoording;
2. 'Nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis'
3. Gewijzigde Visie Waterhart Zwartsluis (wijzigingen zijn geel gemaakt)
4. Brief aan de indieners van de zienswijze

Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 22 januari 2026

Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 3. Weth. J. van der Poel[Portefeuillehouder].

Portefeuille: Ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit

Voor informatie: [Auteur], telefoonnummer 06-[]

[]@Zwarrewaterland.nl, maandag tot en met donderdag

JOIN-nr.: 20.848[Volgnr.]

Bijlage(n):

1. Visie Waterhart Zwartsluis (wijzigingen zijn geel gemaakt)
2. Participatieverantwoording;
3. Nota zienswijzennota en ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis;

Onderwerp: Bouwsteen Visie Waterhart Zwartsluis

Voorstel:

1. De bouwsteen Visie Waterhart Zwartsluis gewijzigd vast te stellen.
 2. Kennis te nemen van 'Nota zienswijzennota en ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis';
-

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp Bouwsteen Visie Waterhart Zwartsluis

Voorstel

1. de bouwsteen Visie Waterhart Zwartsluis gewijzigd vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de participatieverantwoording ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis';

Samenvatting

De bouwsteen 'Visie Waterhart Zwartsluis' geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Het doel van deze visie is het behouden én versterken van de unieke kwaliteiten van het plangebied, met aandacht voor recreatie, leefbaarheid, duurzaamheid en economische kansen. De visie is gebaseerd op het principe van uitnodigingsplanologie: iedereen wordt uitgenodigd om initiatieven te ontwikkelen, maar niets is verplicht. De Visie is een toetsingskader voor toekomstige plannen.

In de visie zijn de kernkwaliteiten en de gewenste ontwikkelrichting van het gebied uitgewerkt. Dit is vertaald naar zes deelgebieden, waarbij per gebied is aangegeven hoe wordt omgegaan met woningbouw, bedrijvigheid en recreatie. In zones waar nu bedrijven en recreatie aanwezig zijn, ontstaat onder voorwaarden ruimte voor gestapeld wonen en aanvullende recreatieve functies. Ook zijn er mogelijkheden om te bouwen of bestaande bebouwing te verbouwen. Daarnaast biedt de visie inwoners met plannen voor het openbaar gebied de kans om taken van de gemeente over te nemen.

Proces tot nu toe

- In juni 2023 heeft het college besloten om voor dit gebied een visie op te stellen. Uw raad is middels brieven op verschillende momenten geïnformeerd over het proces.
- Op 29 juli 2024 zijn omwonenden en betrokkenen uitgenodigd om kennis te maken met de nieuwe projectleider. Circa 25 mensen hebben hier gebruik van gemaakt.
- Op 11 november 2024 is een inloopavond georganiseerd. Deze is goed bezocht. Er zijn veel reacties ingediend. Er zijn ook visiedocumenten opgestuurd.
- Op 27 januari en op 9 juli 2024 was een klankbordsessie met het Platform trots op Zwartsluis.
- Er zijn individuele gesprekken gevoerd met eigenaren van transformatiegebieden en met mensen die hierom gevraagd hebben.
- Het ontwerp Visie Waterhart Zwartsluis heeft van 17 september tot 29 oktober 2025 ter inzage gelegen.
- Op 23 september 2025 is een inloopavond georganiseerd. Deze is goed bezocht. Een aantal mensen heeft gevraagd om een persoonlijk gesprek.
- Er zijn 4 zienswijzen ingediend.
- De nota van beantwoording bevat een voorstel voor hoe we de zienswijzen kunnen beantwoorden en hoe we de visie willen aanpassen. Op basis van de zienswijzen en interne afstemming zijn wijzigingen doorgevoerd.
- De gewijzigde visie ligt nu voor ter vaststelling.

Het proces is toegelicht in de participatieverantwoording (zie bijlage 1). In de Nota zienswijzennota en ambtelijke wijzigingen zijn de ingediende zienswijzen opgenomen, samen met de bijbehorende reacties. De zienswijzen en de gevoerde gesprekken hebben geleid tot nieuwe inzichten. Deze inzichten zijn verwerkt en benoemd als ambtelijke wijzigingen (zie bijlage 2).

Argumenten

1.1 De reacties van betrokkenen hebben waardevolle inzichten opgeleverd.

De visie is inhoudelijk verbeterd door de inzichten die wij hebben ontvangen. Feitelijke onjuistheden zijn gecorrigeerd. Daarnaast hebben gesprekken met inwoners duidelijk gemaakt hoe zij de visie interpreteren. Waar mogelijk is de visie daarop aangepast. Alle wijzigingen zijn geel gemarkeerd om de verschillen inzichtelijk te maken.

2.1. De nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen biedt een overzicht van alle zienswijzen en draagt bij aan transparantie en zorgvuldigheid

Door kennis te nemen deze nota wordt inzichtelijk welke zienswijzen ingediend zijn, hoe we deze willen beantwoorden en welke aanpassingen in de visie doorgevoerd zijn.

2.2. Het De participatieverantwoording geeft inzage in het proces en de inbreng in het proces

De participatieverantwoording maakt inzichtelijk hoe inwoners betrokken zijn bij het proces. Dit past bij de open overheid en het recht van inwoners om te weten wat er met de inbreng is gebeurd en dat er een zorgvuldig proces is doorlopen.

Kanttekeningen

2.1. De zienswijzennota is een uitgebreid document en gaat over diverse onderdelen van de visie.

Dit kan het lezen soms lastig maken. Er is aandacht besteed aan het zo duidelijk mogelijk presenteren van de informatie.

Middeleninzet

De bouwsteen wordt gedekt vanuit het budget Omgevingswet.

Communicatie en participatie

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

■ Overwegende dat

- dat de gemeente, in het kader van de omgevingsvisie, een Bouwsteen visie Waterhart Zwartsluis op heeft gesteld;
- deze visie aansluit op de doelen uit het coalitieprogramma 2022-2026;
- de Bouwsteen visie Waterhart Zwartsluis ruimte geeft aan initiatieven om hun buurt te verbeteren;
- de Bouwsteen een toetsingskader is;
- dat de Bouwsteen ruimte geeft aan wonen op beperkte schaal;
- input biedt voor de tweede omgevingsvisie.

...

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 16 december 2025;

Gezien ;

De omgevingsvisie volgens de Omgevingswet de volgende onderwerpen moet bevatten:

- de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
- de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied, en
- de hoofdzaken van het beleid op alle relevante terreinen van de fysieke leefomgeving

Gelet op het bepaalde in artikel 3.2 van de Omgevingswet;

Besluit:

1. de bouwsteen Visie Waterhart Zwartsluis gewijzigd vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de participatieverantwoording ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis';

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van (datum).

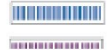
de griffier,

de voorzitter,

ing. H.W. Schotanus - Schutte

drs J. Compagner

Zienswijzennota ontwerp “Visie Waterhart Zwartsluis”

Zienswijze	Reactie	Nieuwe tekst afbeelding
Zienswijze 1:		
Respecteren oude rechten. Dit vinden wij een zeer wezenlijk onderdeel en uit de teksten blijkt niet dat dit ten opzichte van onze rechten voldoende gevolgd wordt. Dit betreft de steigers en ligplaatsen om de eilandjes waar alleen onze stichting kan bepalen wie en wat voor boten daar komen te liggen. Dat zullen in het algemeen geen historische schepen zijn maar plezierjachten. Ook betreft dit de Handelskade waar wij ook alleen passantenschepen laten aanmeren. Dit zullen ook in het algemeen geen historische schepen zijn.	We respecteren de bestaande rechten van betrokken partijen, waaronder het beheer van steigers en ligplaatsen door de stichting. Deze rechten vormen een belangrijk fundament voor het gebied. We passen de visie op dit onderdeel aan. We nemen op dat de Bruine Vloot in de wintermaanden aan de Handelskade ligt en dat er in de zomer passantenschepen aanmeren.	Aangepaste tekst pagina 8: De Bruine Vloot ligt in de wintermaanden aan de Handelskade. De bruine vloot is herkenbaar aan zijn klassieke houten of stalen romp, bruine zeilen (vandaar de naam) en authentieke uitstraling. Cultuurhistorische schepen aan de kade juichen we toe, omdat dit een mooi beeld geeft. In de zomermaanden wordt de kade gebruikt voor passanten.
Rekening houden met bedrijfsvoering Stichting Recreatiecentrum Zwartewater. Het verhuren van zowel de vaste ligplaatsen als de ligplaatsen voor passanten maakt een belangrijk onderdeel uit van de bedrijfsvoering van de stichting. Ook ons personeelsbestand is daarop aangepast.	Wij begrijpen dat het verhuren van zowel vaste ligplaatsen als ligplaatsen voor passanten een belangrijk onderdeel is van de bedrijfsvoering. In de gesprekken hebben wij begrepen dat verschillende aanlegplaatsen verhuurd zijn als vaste ligplaatsen en dat er passanten mogen liggen als de vaste liggers weg zijn. Dit juichen wij toe. Wij passen de tekst aan naar aanlegplaatsen voor vaste ligplekken en passanten.	Aangepaste legenda op pagina 12  Aanlegplaatsen vaste ligplekken en passanten Aanlegplaatsen voor vaste liggers Arcering ligplaatsen Handelskade is aangepast van bruin-oranje naar blauw. 

Onderhoud groen Een belangrijk onderdeel van het aantrekkelijker maken van de eilandjes voor een wandeling is het goed onderhouden van de bomen, struiken en ander groen. Indien dit de paden overwoekert en zichtlijnen afsnijdt zal de aantrekkelijkheid sterk teruglopen.	Het onderhoud van het groen is een uitvoerende taak en maakt geen onderdeel uit van de visie. De gemeente deelt uw mening dat goed onderhouden eilandjes aantrekkelijk zijn voor wandelaars. Het is mogelijk om de gemeente uit te dagen en het onderhoud zelf over te nemen. Wij gaan hierover graag met u in gesprek. U kunt hiervoor contact opnemen met de kerncoördinator Zwartsluis.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
De paden zijn in goede conditie Het lijkt ons weggegooid geld om de paden echt te vernieuwen. Goed enkele keren per jaar met een borstelmachine erover lijkt voldoende. Wel zullen mogelijke slechte plekken verbeterd moeten worden, zowel nu als in de toekomst.	Het onderhoud van de paden is een uitvoerende taak en geen onderdeel van de visie. Met de indiener van de zienswijze is contact geweest. De paden zijn in overleg geborsteld en dit is voorlopig voldoende. Vervanging is niet nodig. Er volgt nog een schouw om te bepalen waar zwakke plekken moeten worden aangevuld.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
Educatie omtrent turfverleden Het lijkt wel een goed idee om de educatie omtrent het turfverleden van de eilandjes beter in beeld te brengen, bijvoorbeeld door op het 2^e	Educatie is passend in de visie en juichen wij van harte toe. De optie om een prieeltje te bouwen op het tweede eilandje nemen wij op in de visie. Het feitelijk realiseren van een prieeltje en	De woorden 'een prieeltje half open tuinhuisje' toevoegen aan de tekst op pagina 18.

eilandje een prieel o.i.d. te bouwen met ruime informatie hierover. Daarnaast zou ook de (reeds aanwezige) flora en fauna van de eilandjes op een educatieve manier voor het voetlicht gebracht kunnen worden. (mogelijk met hulp van [REDACTED] en anderen).	educatieve activiteiten is uitvoering. Voor eventuele financiering van een prieeltje en eventuele kosten voor educatie gaan wij graag met u in gesprek over subsidiemogelijkheden. U kunt hiervoor contact opnemen met de kerncoördinator Zwartsluis.	
Combinatie gebruik Handelskade en toiletvoorziening bij de sluis Voor de Stichting Recreatiecentrum Zwartewater is het continueren van het gebruik van de Handelskade conform huidige werkwijze essentieel, en dit zal voor de komende 10 jaar vastgelegd moeten zijn, voordat wij voor 10 jaar hoofdhuurder van het voormalig sluiswachtershuisje “het inlopertje” willen worden.	Wij begrijpen uw reactie over het gebruik van de Handelskade. De verhuur van 'het inlopertje' is echter geen onderdeel van de visie. Er zijn afspraken gemaakt met de gemeente. Deze worden vastgesteld in een huurovereenkomst.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
Financiële koppeling gebruik Handelskade en bijdrage aan de Sluispoort De Stichting Recreatiecentrum Zwartewater is vanaf het begin sterk betrokken geweest bij de opzet en instandhouding van de Sluispoort. Wij vinden dit een belangrijke voorziening zeker ook in het kader van het bevorderen van de recreatie in Zwartsluis. Onze jaarlijkse bijdrage is echter wel gekoppeld aan	Wij waarderen dat u Sluispoort ziet als een belangrijke bijdrage aan het recreatieve karakter van Zwartsluis. In de visie is ruimte voor het versterken van recreatieve voorzieningen.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.

het goed kunnen exploiteren van de ligplaatsen aan de eilandjes, de Kolksluissteiger en de Handelskade. Indien deze exploitatie op enig moment op problemen zou stuiten dan zullen wij de bijdrage aan de exploitatie van de Sluuspoort ook moeten heroverwegen.		
Openbaarheid eilandjes beperkt tot overdag, steiger bij de Kolksluis niet openbaar De eilandjes zijn overdag voor eenieder toegankelijk. In de avond en nacht gaat het, door de Stichting Recreatiecentrum Zwartewater en de gemeente gezamenlijk betaalde, hek op het bruggetje echter op slot. Dit vanwege nogal wat overlast dat onze liggers ondervonden van jongelui en arbeidsmigranten. Ook lijken de eilandjes vanuit sociaal veiligheidsaspect in de avond en nacht geen veilige omgeving om te wandelen. De steiger bij de Kolksluis is afgesloten met een deur. Deze steiger is alleen toegankelijk voor de liggers aan die steiger en zeker geen openbaar terrein.	Dank voor uw toelichting. We passen de visie aan op twee punten.	Aangepaste tekst op pagina 8: De eilandjes zijn overdag voor iedereen toegankelijk. In de avond worden de eilandjes afgesloten om de veiligheid te waarborgen. Dit is noodzakelijk voor de verzekering. De eilandjes zijn overdag vrij toegankelijk voor iedereen. De aanlegsteiger in het verlengde van het terras bij de Kolksluis is afgesloten met een deur.
Verbinding Handelskade en eilandjes Bij de opzet van de Sluuspoort is er al aandacht geweest voor de verbinding tussen de Handelskade en de eilandjes.	Dank voor uw toelichting. Fijn dat het bootje als rondvaartbootje wordt gebruikt en dat het veel gebruikt wordt. We voegen toe dat het rondvaartbootje tussen de Handelskade, de Staphorster	Toegevoegd op pagina 11: Er vaart een rondvaartbootje tussen de Handelskade, de Staphorster Sluis, de Mepperlerdiepsluis en de Scheepswerven. "

Hiervoor is op een gegeven moment door de Sluispoort een bootje aangeschaft en geschikt gemaakt voor vervoer van mensen naar en van de eilandjes. Daar het aanbod van gasten slechts zeer gering was, is het bootje sinds lange tijd vooral ingezet als rondvaartbootje tussen de Handelskade, de Staphorster Sluis, de Meppelerdiepsluis en de scheepswerven. Hier wordt veel gebruik van gemaakt. Ook kunnen mensen nog steeds naar de eilandjes gebracht worden, hiervoor is namelijk speciaal een steigertje aangelegd.	Sluis, de Mepperlerdiepsluis en de Scheepswerven vaart. We corrigeren de kaart op pagina 12, omdat de verbinding daar verkeerd staat.”	Kaartje is aangepast: 
Geen historische schepen aan Handelskade De Handelskade zal door de Stichting Recreatiecentrum Zwartewater niet in eerste instantie gebruikt worden voor historische schepen, maar voor de jachten van pleziervaarders. Tijdens de Sleepbootdagen en Zwartsluis onder Zeil stellen wij de kade echter beschikbaar voor de dan in groten getale komende historische zeil- en sleepboten. Ook wordt de kade enkele keren per jaar gebruikt voor een rondvaartboot voor oudere en/of minder mobiele inwoners van Zwartsluis. Hiervoor houden wij de kade dan vrij. In de winter wordt een groot deel van de kade gebruikt	Dank voor uw toelichting. We passen de visie op dit onderdeel aan. We nemen op dat er in de zomer passantenschepen kunnen aanmeren en dat de Bruine Vloot in de wintermaanden aan de Handelskade ligt. Cultuurhistorische schepen aan de kade juichen we toe, omdat dit een mooi beeld geeft. We begrijpen echter ook dat de praktijk soms anders uitpakt.”	Aangepaste tekst pagina 8: De Bruine Vloot ligt in de wintermaanden aan de Handelskade. De bruine vloot is herkenbaar aan zijn klassieke houten of stalen romp, bruine zeilen (vandaar de naam) en authentieke uitstraling. Cultuurhistorische schepen aan de kade juichen we toe, omdat dit een mooi beeld geeft. In de zomermaanden wordt de kade gebruikt voor passanten.

door de Stichting Zeilvlood Zwartsluis (Sluziger bruine vloot).		
Zienswijze 2:		
Wij worden graag betrokken als er een ontwikkeling komt in het deelgebied waar wij wonen. Wij willen graag inspraak hebben.	Bij ontwikkelingen in het gebied is er altijd ruimte voor participatie. De mate van inspraak verschilt per project, afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling. Het is in ieder geval belangrijk dat omwonenden tijdig geïnformeerd worden en de mogelijkheid krijgt om mee te denken.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
Het lijkt alsof onze tuin opgaat in een andere bestemming.	Wij begrijpen uw reactie en passen dit aan op de kaart.	Aangepaste kaart en legenda pagina 18 
Het entree gebied wordt door ons gebruikt om achterom te betreden. Deze mogelijkheid willen we graag behouden.	We begrijpen dat het behoud van de opening belangrijk voor u is. In de visie nemen we op dat deze doorgang blijft bestaan, zodat de toegang achterom behouden blijft.	Aangepaste tekst pagina 18 De doorgang blijft bestaan, zodat de toegang achterom behouden blijft.

De educatieve werkplaats graag in de lengte plaatsen, i.v.m. doorzicht.	In de visie is een zoekgebied opgenomen voor nieuwbouw van maximaal 60 m ² . Er is niet vastgelegd of de educatieve werkplaats in de lengterichting moet worden geplaatst. De initiatiefnemer zal bij de planuitwerking participeren met de buurt en de belangen van omwonenden ter overweging meenemen. Wij toetsen bij het plan een vergunningaanvraag.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
Zienswijze 3:		
We zijn absoluut tegen op de eventuele bouw van de geplande educatieve werkplaats. De bouw zal ten koste gaan van natuur. Ook de vraag wat er eventueel zal gebeuren in een dergelijke werkplaats. ook zullen er vrijwilligers voor moeten komen en deze zijn er bijna of helemaal niet.	We begrijpen uw zorgen over natuurbehoud, het gebruik van de werkplaats en de beschikbaarheid van vrijwilligers. In de visie is alleen een zoekgebied opgenomen voor een mogelijke educatieve werkplaats van maximaal 60 m ² , zonder dat er een besluit is genomen over realisatie of invulling. Het doel van de visie is richting geven, niet om uitvoering vast te leggen. Bij een eventuele ontwikkeling zal zorgvuldig worden gekeken naar de impact op natuur, het doel van de werkplaats en de haalbaarheid, inclusief vrijwilligers. Daarbij is participatie altijd onderdeel van het proces."	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
Aandachtspunt: De eilanden is al jaren broedgebied van de ransuil. De ransuil is een beschermde inheemse vogelsoort en valt onder bijzondere regels.	Bedankt voor dit aandachtspunt. Als de ransuil beschermd is dan komt dit aan de orde in een eventuele vergunningaanvraag.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.

Zienswijze 4:		
1.4 De Visie is kennelijk geen (onderdeel van de) gemeentelijk omgevingsvisie, maar vormt daar beweerdelijk wel een “bouwsteen” voor. Onduidelijk is wat daarmee wordt bedoeld en in hoeverre de Visie de bestaande omgevingsvisie, zoals die werd vastgesteld op 30 september 2021, vervangt.	In de Omgevingsvisie Zwartewaterland zijn de volgende uitgangspunten opgenomen voor het actueel houden van de visie: - Omgevingsbeleid is een continu proces. Bij nieuwe ontwikkelingen of voortschrijdend inzicht passen we de visie aan; - Deze aanpassingen kunnen modulair. Dus alleen dat deel aanpassen waar behoefte aan is. Het verwerken van gerichte (sectorale) aanpassingen moet wel integraal afgewogen worden. Bijvoorbeeld een aanpassing in nieuwe woonlocaties. Hierbij wordt dan afgewogen wat hiervan het effect is op andere thema's zoals verkeer, natuur, milieu, enz.; - Modulaire aanpassingen (beleidswijzigingen) kennen een eigenstandig (participatie)proces. De bovengenoemde modulaire aanpassingen worden voorbereid door middel van 'bouwstenen'. Een bouwsteen is de voorbereiding van een herziening van de omgevingsvisie. Een bouwsteen start altijd met een thematische of gebiedsgerichte aanleiding/ strategische opgave.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.

		Onderdeel van het totstandkomingsproces van de bouwsteen is behandeling en vaststelling door de gemeenteraad. De bouwsteen wordt op een later moment verwerkt in de Omgevingsvisie, eventueel samen met andere gewenste aanpassingen. Hiervoor wordt de geëigende procedure doorlopen, waaronder voor waar dat nodig is een mer(-beoordeling). De planning is dat de verwerking van de bouwsteen Waterhart in het tweede deel van 2026 plaatsvindt.	
1.5	In het ontwerp is zoals gezegd verwoord dat de Visie “een toetsingskader” vormt voor initiatieven. De vraag rijst daarmee of de Visie mer-(beoordelings)plichtig is. Ten onrechte ontbreekt een antwoord op deze vraag.	Zoals aangegeven wordt indien nodig de mer(-beoordeling) uitgevoerd bij het opnemen van deze visie in de Omgevingsvisie.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
1.7	Allereerst is echter onduidelijk op welke wijze de tijdens de inloopavond naar voren gebrachte ideeën al dan niet in de Visie zijn verwerkt. Een participatieverslag ontbreekt bij de ter inzage gelegde stukken.	Er is een participatieverantwoording opgesteld waarin wordt toegelicht hoe de inbreng van inwoners, ondernemers en andere betrokkenen is meegenomen in de totstandkoming van de ontwerpvisie. Dit document lag niet bij de ter inzage gelegde stukken, maar is op verzoek beschikbaar.	Er is een participatieverantwoording opgesteld als separaat document.
1.8	Ten tweede geldt dat cliënten geen “gesprekken” hebben	Er is een participatieverantwoording opgesteld waarin wordt toegelicht hoe	Er is een participatieverantwoording opgesteld als separaat document.

	gevoerd. Er is éénmaal een kennismakingsgesprek geweest met de projectleider. Het lijkt erop dat er vooral gesprekken zijn gevoerd met de partijen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk willen maken in het gebied.	de inbreng van inwoners, ondernemers en andere betrokkenen is meegenomen in de totstandkoming van de ontwerpvisie. Dit document lag niet bij de ter inzage gelegde stukken, maar is op verzoek beschikbaar.	
1.9	Op pagina 6 is beweerdelijk de bestaande karakteristiek van het gebied weergegeven. Het gebied is op de kaart aangeduid als “Jachthavens Bidders en schepen”. Die karakteristiek is niet juist. Het gebied is niet bestemd voor “jachthavens”. Zoals terecht op pagina 5 is vermeld zijn de jachthavens in Zwartsluis “in de nabijheid” van het betrokken gebied te vinden en niet in het gebied zelf. Met de wijziging van het bestemmingsplan in 2012 is de jachthaven in het gebied wegbestemd. De gronden zijn nu bestemd voor dagrecreatie, ligplaatsen, woningen en – langs de Mastenmakersstraat – een enkele kleinschalige bedrijfsfunctie en een horecafunctie.	Voor ‘jachthavens’ en ‘bidders en schepen’ is hetzelfde symbool gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen zal voor beide gebieden een ander symbool worden gebruikt op de kaart. De kaart en legenda zijn hierop aangepast.	Op pagina 6 is bijgaand teken toegevoegd.  Bidders

1.10 In de ontwerp Visie wordt, wellicht mede door het ontbreken van een weergave van de bestaande functies in het gebied, ten onrechte niet onderkend dat het gebied in feite twee kanten heeft met ieder een eigen karakteristiek. Dat begint al met het feit dat de doorgaande vaarweg tussen het Meppelerdiep en het Zwarte Water aan de westkant van het gebied ligt. Aan de oostkant van het gebied bevinden zich geen doorgaande vaarwegen. Op pagina 8 staat dat het gebied door de ligging in de directe nabijheid van het centrum potentie als (recreatief) verlengstuk van het dat centrum heeft. Dat centrum ligt uitsluitend ten westen van het gebied. Ten oosten van het gebied ligt een rustige woonwijk. Datzelfde geldt voor de bestaande toegelaten functies in het gebied. De functies horeca, gemengd en bedrijven bevinden zich aan de westzijde van het gebied. In het oostelijk deel van het gebied zijn geen andere functies dan wonen en dagrecreatie toegelaten. Zoals	In de uitspraak van de rechtbank Overijssel van 20 mei 2025 (zaaknummer ZWO 24/2759) staat in rechtsoverweging 13.1 tot en met 13.4 dat de rechtbank heeft vastgesteld dat het oostelijke deel van het visiegebied, vanwege de verschillende functies, geldt als een gemengd gebied. Daartoe heeft de rechtbank het volgende overwogen: <i>“De rechtbank stelt vast dat uit het bestemmingsplan blijkt dat er in de directe omgeving van de locatie verschillende functies voorkomen. Zo is er op de kade grenzend aan de beoogde dertien ligplaatsen sprake van de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Dagrecreatie’ en ‘Wonen’. Daarnaast is er in de directe omgeving van de locatie ook horeca aanwezig. Verder ligt de locatie vlakbij de provinciale weg N331 en is aan de andere kant van deze weg een camping gelegen. Gelet hierop is de rechtbank van oordeel dat het college zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de locatie ligt in gemengd gebied, als bedoeld in de Handreiking.”</i> Met Handreiking verwijst de rechtbank naar de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
--	--	--

	terecht op pagina 17 is vermeld kenmerken de eilandjes zich juist door het besloten karakter.		
1.11	Op pagina 8 staat dan ook ten onrechte in zijn algemeenheid dat het gebied een “gemengd gebied is met een combinatie van woningen, recreatie, bedrijvigheid en horeca” alsmede dat “de aanwezigheid van de verschillende functies het gebied reuring en dynamiek geeft.” Anders dan op pagina 5 is hier ten onrechte niet vermeld dat het gaat om kleinschalige bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 2. Bovendien wordt hiermee miskend dat het gebied duidelijk twee verschillende kanten heeft.	Eerder is aangegeven dat de rechtbank heeft geoordeeld dat voor het oostelijk deel van het visiegebied sprake is van een gemengd gebied. Voor het westelijk deel van het visie gebied staat niet ter discussie dat sprake is van een gemengd gebied. Er is daarmee geen sprake van twee kanten van het visiegebied. De formulering op pagina 8 is in overeenstemming gebracht met de formulering op pagina 5.	Aangepaste tekst pagina 8: In het gebied zijn diverse functies, zoals woningen, recreatie, (kleinschalige) bedrijvigheid en horeca.
1.12	Op pagina 8 staat: “De kade aan de Nieuwesluis heeft een functionele inrichting. Vanuit de omliggende straten is het zicht op De Eilandjes door het huidige gebruik en de inrichting van de kade beperkt. Het type woonboot is niet altijd passend bij de cultuurhistorische context.	Karakteristieke schepen zijn passend bij het karakter van Zwartsluis. Het behoud van aanlegmogelijkheden voor deze schepen vinden we dan ook van belang. We gaan echter geen eisen stellen in de Welstandsnota aan de uitstraling van schepen die aanleggen in Zwartsluis. De eisen ten aanzien van de verschijningsvorm van woonschepen staan wel in het welstandsbeleid	Aangepaste tekst pagina 8: De kade aan De Nieuwesluis heeft een functionele inrichting. Vanuit de omliggende straten is het zicht op De Eilandjes door het huidige gebruik en de inrichting van de kade beperkt. Het type woonboot varieert in uitstraling, mogelijk niet altijd even goed passend binnen het welstandsbeleid. Parkeervoorzieningen

Parkeervoorzieningen en verharding bepalen grotendeels de sfeer en uitstraling van de kade.” Op pagina 12 staat met betrekking tot deze kade: “Aanlegplaatsen woonschepen die t.a.v. de verschijningsvorm passen in cultuurhistorische context centrumgebied.” Allereerst is onduidelijk wat hiermee wordt beoogd. De ligplaatsen voor woonschepen blijven in de Visie behouden. De bestaande woonschepen zijn legaal. De vraag rijst dan ook op welke wijze de Visie normerend zal moeten gaan werken. Dat kan alleen als in de Welstandsnota specifieke criteria worden opgenomen. Ten tweede constateren cliënten dat de ontwerp Visie vervolgens wel houseboats lijkt toe te willen staan. Ten aanzien van die houseboats worden kennelijk geen eisen gesteld aan de verschijningsvorm, terwijl de verschijningsvorm van de nu aanwezige houseboats in dit gebied toch onmiskenbaar niet past in de cultuurhistorische context van	opgenomen, zij kwalificeren zich immers als bouwwerk. De tekst en kaarten worden op dit aspect aangepast en verduidelijkt.	en verharding bepalen grotendeels de sfeer en uitstraling van de kade. Aangepaste tekst pagina 11: Een mogelijke herverdeling van de vaste aanlegplaatsen en de passantenplaatsen van de aanlegsteigers rondom de eilanden en de beide kades moeten zorgdragen voor een meer passende verdeling van de verschillende schepen en woonboten. Bij het vervangen van woonboten heeft het meerwaarde wanneer de uitstraling/beeldkwaliteit van de nieuwe woonboot passend is bij de cultuurhistorische context van de locatie, waarbij het welstandsbeleid als toetsingskader dient. Voor de passantenplaatsen geldt dat deze goed ontsloten dienen te zijn voor met name de voetganger en deels fietser en goede verbindingen heeft met het centrum. Aangepaste legenda op pagina 12:  Aanlegplaatsen woonschepen
---	---	---

	het gebied. Al met al wordt met twee maten gemeten.		
1.13	Op pagina 9 is eveneens ten onrechte in zijn algemeenheid gesteld dat “het gebied een gemend, dynamisch en levendig gebied is en dat dit niet alleen [komt] door de aanwezige functies in het gebied, maar ook door de reuring rondom het gebied (havenfuncties, centrumvoorzieningen, diversiteit aan verkeersstromen etc.” Daarmee wordt miskend dat de havenfunctie zich aan de andere kant van de Mastenmakersstraat bevindt, zoals terecht op pagina 8 is vermeld, is de verbinding met het ten zuiden gelegen gebied beperkt door de aanwezigheid van de provinciale weg.	Zoals eerder aangegeven is sprake van een gemengd gebied. In deze tekst staat aangegeven dat havenfuncties rondom het gebied zijn gelegen. De havenfunctie aan de andere zijde van de Mastenmakersstraat en de provinciale weg zien wij als functie rondom het visiegebied.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
1.14	De algemene beleidsuitgangspunten zijn beschreven op pagina 9. Kort gezegd gaat het om “een dynamisch levendig gebied met kloppende functies ten aanzien van onder andere wonen, recreatie, maatschappelijk-culturele	In basis staan we in alle transformatiegebieden dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden toe. Daar waar we een uitzondering mogelijk willen maken, benoemen we dit specifiek. De tekst is op dit punt aangepast en verduidelijkt.	Aangepaste tekst pagina 9: Een dynamisch levendig gebied met kloppende functies ten aanzien van onder andere wonen, recreatie, sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en kloppend in ‘atmosfeer’, uitstraling en beleving passend bij de identiteit van De Eilandjes en Zwartsluis.

voorzieningen, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en kloppend in ‘atmosfeer’, uitstraling en beleving passend bij de identiteit van De Eilandjes en Zwartsluis.” De genoemde functies zijn in feite de bestaande functies, aangevuld met “maatschappelijk culturele voorzieningen”. In de vervolgens gestelde randvoorwaarden wordt enkele keren gesproken over “nieuwe functies”. Onduidelijk is of daarmee dan alleen wordt bedoeld op die maatschappelijk-culturele voorzieningen. De genoemde “maatschappelijk-culturele voorzieningen” komen verderop uitsluitend terug op pagina 11 in de zin: “De eilanden kunnen een aangenaam groen verblijfsgebied vormen waar sociaal-maatschappelijke en culturele activiteiten een plek krijgen.” Daarmee lijkt dan ook niet bedoeld te worden op de bedrijfslocaties. Op pagina 10 staat: “We nodigen ondernemers uit om (bedrijfs)locaties om te zetten naar wonen, recreatie en	De visie maakt het mogelijk om verblijfsrecreatie in het gebied toe te staan. Het moet dan gaan om kleine ontwikkelingen. De visie geeft nog geen heel concrete regels of voorwaarden. Daardoor hebben initiatiefnemers de ruimte om zelf een plan te maken. Zij moeten wel motiveren dat hun plan past bij de richting die in de visie staat, en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente beoordeelt deze motivatie.	Functies, maar ook de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied moeten bijdragen aan de bruikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied. De aanwezige (ambachtelijke) bedrijvigheid, de watergebonden activiteiten en ligplaatsen kunnen de cultuurhistorische context van De Eilandjes beter benutten. Bij het transformeren van functies, kan cultuurhistorie gebruikt worden als afwegingskader. Bij (transformeren van) functies dient de toegevoegde waarde, het belang van de functie voor de inwoners van Zwartsluis, voorop te staan. Passanten vormen naast de inwoners van Zwartsluis een belangrijke doelgroep voor de locatie. Functies, maar ook de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied houden rekening met deze doelgroep. Aangepaste tekst pagina 10: We nodigen ondernemers uit om (bedrijfs)locaties om te zetten naar wonen, recreatie en/of toerisme of een combinatie van werken met wonen, recreëren en/of toerisme.
---	--	---

	toerisme of een combinatie van wonen, recreëren en toerisme.” Mogelijk wordt met nieuwe functies ‘verblijfsrecreatie’ bedoeld. Op pagina 15, 19 en 22 staat immers bij de beschrijving van het beleid voor de transformatiegebieden in de deelgebieden I, IV en VI: “Onder toegestane recreatie wordt zowel dag- als verblijfsrecreatie verstaan”. Een beoordeling van de vraag of en onder welke voorwaarden verblijfsrecreatie aanvaardbaar is, ontbreekt echter.		
1.16	Ten aanzien van deelgebied III is op pagina 18 beschreven dat “een verruiming van de bestemming ‘Recreatie - Dagrecreatie’ onder voorwaarden mogelijk is”. Onduidelijk is wat een verruiming wordt bedoeld. In dit gebied is geen transformatiegebied opgenomen, zodat kennelijk geen nieuwe functies voorzien worden. Een wijziging van de bestaande functie naar bijvoorbeeld ‘horeca’ lijkt dan ook uitgesloten. De Visie dient	Op basis van het omgevingsplan is dagrecreatie toegestaan. Verruiming van de functie is dan ook niet nodig. Wel is het mogelijk om op een andere wijze dan nu invulling te geven aan de functie. De tekst in de visie is op dit punt aangepast.	Aangepaste tekst pagina 18: Het toevoegen van activiteiten en/of voorzieningen die passen binnen de functie ‘Recreatie - Dagrecreatie’ is onder voorwaarden mogelijk indien het initiatief de verblijfskwaliteit, de cultuurhistorische waarden en/of recreatieve waarden aantoonbaar versterkt. Ook moet het initiatief inpasbaar zijn in relatie tot de omliggende functies. Enkel aan de functie ondergeschikte horeca of detailhandel is toegestaan.

op dit punt duidelijker te worden geformuleerd.		
1.17 Ten aanzien van deelgebied IV is op pagina 19 vermeld: “transformatie naar (gestapeld) wonen in combinatie met recreatie is, naast behoud huidige functie, toegestaan.” Onduidelijk is of daarmee wordt bedoeld dat transformatie naar wonen alleen is toegestaan indien ook recreatie wordt toegestaan en of dat al dan niet alleen is toegestaan als de huidige functie wordt behouden. De huidige functie in dit gebied is “bedrijven” in maximaal categorie 2. Het behouden daarvan is geen transformatie, zodat onduidelijk is waarom de woorden “naast behoud huidige functie” hier zijn opgenomen anders dan als voorwaarde voor de transformatie. Dat rijmt dan echter niet met de ambitie om bestaande bedrijven te verleiden om te verplaatsen. De Visie dient op dit punt duidelijker te worden geformuleerd.	De visie is op dit punt duidelijker geformuleerd.	Aangepaste tekst pagina 15: Primair transformatiegebied 1: transformatie naar (gestapeld) wonen in combinatie met horeca is toegestaan 2: transformatie naar (gestapeld) wonen, recreatie en/of toerisme is toegestaan, al dan niet gecombineerd met elkaar. Dit omvat zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie en toeristisch verblijf, waarbij verhuur van complete woningen niet is toegestaan¹. ¹: Verblijfsrecreatie is gericht op ontspanning in een recreatieve omgeving, terwijl toeristisch verblijf breder is en ook verblijf in steden en dorpen of bij zakelijke reizen omvat. Aangepaste tekst pagina 19: Primair transformatiegebied 1: transformatie naar (gestapeld) wonen, recreatie en/of toerisme is toegestaan, al dan niet gecombineerd met elkaar. Dit omvat zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie en toeristisch verblijf, waarbij verhuur van complete woningen niet is toegestaan¹. ¹: Verblijfsrecreatie is gericht op ontspanning in een recreatieve omgeving, terwijl toeristisch verblijf

		breder is en ook verblijf in steden en dorpen of bij zakelijke reizen omvat. Aangepaste tekst op pagina 22: Primair transformatiegebied 1: transformatie naar (gestapeld) wonen, recreatie en/of toerisme is toegestaan, al dan niet gecombineerd met elkaar. Dit omvat zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie en toeristisch verblijf, waarbij verhuur van complete woningen niet is toegestaan. ¹: Verblijfsrecreatie is gericht op ontspanning in een recreatieve omgeving, terwijl toeristisch verblijf breder is en ook verblijf in steden en dorpen of bij zakelijke reizen omvat.
1.18	Ten aanzien van deelgebied V is op pagina 20 bevestigd dat er in de bestaande situatie uitsluitend een woonfunctie aanwezig is. Er is geen transformatie voorzien. Wel valt op dat onder randvoorwaarden staat: “er is sprake van een levendige plint bij zowel bestaande als eventuele nieuwe bebouwing” en verderop: “Bouwvolumes hebben eenzijdige oriëntatie (daar waar het bouwvolume aansluit op betreedbaar (semi) openbaar	We streven naar een levendige plint die uitnodigt tot ontmoeting en verbinding. In plaats van uitsluitend garagedeuren op de begane grond, willen we graag actieve functies zoals woonkamers, keukens en open gevels. Zo ontstaat een aantrekkelijke en dynamische straatwand die bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale interactie in de buurt. De visie is op dit punt duidelijker geformuleerd. Aangepaste tekst op pagina 15, 16, 19, 20 en 22: We streven naar een levendige plint die uitnodigt tot ontmoeting en verbinding. In plaats van uitsluitend garagedeuren op de begane grond willen we graag actieve functies zoals woonkamers, keukens en open gevels. Zo ontstaat een aantrekkelijke en dynamische straatwand die bijdraagt aan de leefbaarheid en sociale interactie in de buurt.

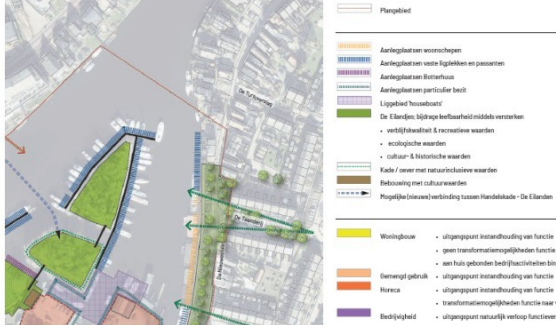
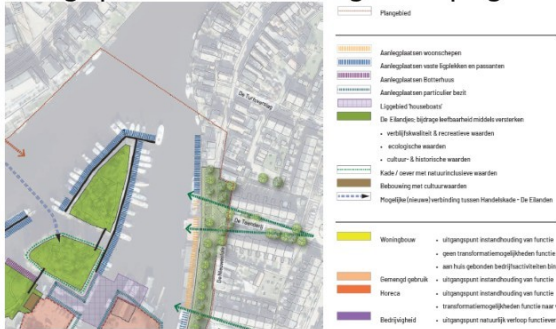
	gebied)”. Onduidelijk is hoe sprake kan zijn van een levendige plint als alleen een woonfunctie wordt toegestaan en geen transformatie is voorzien. Daarnaast heeft de bestaande bebouwing slechts één gevel die is gericht naar betreedbaar openbaar gebied. Op de kaart van de bouwvlakken en parcellering van het gevelfront is dan ook maar één oriëntatierichting aangegeven. De tekst van de randvoorwaarden lijkt dan ook tegenstrijdig met de bestaande en beoogde feitelijke situatie.		
1.19	Ten aanzien van deelgebied VI is op pagina 19 beschreven dat in de huidige situatie houseboats aanwezig zijn. Daarmee wordt miskend dat die houseboats met een tijdelijke omgevingsvergunning zijn toegelaten en dat tegen die omgevingsvergunning nog beroep aanhangig is. Het als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldende bestemmingsplan laat het gebruik van het water	De huidige situatie voor deelgebied VI staat op pagina 21. Vermoed wordt dat de zienswijze op deze pagina betrekking heeft. Binnen het deelgebied VI is een tijdelijke omgevingsvergunning tot 1 oktober 2027 verleend voor de aanwezigheid van zes houseboats in het zomerseizoen (april t/m september). Hiertegen hebben een aantal omwonenden hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. Het college miskend dit niet. Deze tijdelijkheid is juist opgenomen om een visie voor het gebied te ontwikkelen, de onderhavige visie dus.	Aangepaste tekst pagina 21: Een groot deel van het terrein heeft de functie van parkeerplaats ten behoeve van gebruikers van de tijdelijk vergunde houseboats.

voor verblijfsrecreatie niet toe.	In deze ontwerp visie heeft het college juist ervoor gekozen om voor houseboats een (ander) gebied aan te wijzen dat verder, op minimaal 30 meter) van de woningen van omwonenden is gesitueerd en waarmee de houseboats deels aan het zicht wordt onttrokken. Het college denkt hiermee een beter woon- en leefklimaat voor omwonenden te kunnen garanderen, althans in zoverre dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor hen. Overigens zal dit nog uit een onderzoek naar “evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal)” moet blijken. In de tekst wordt toegevoegd dat de houseboats op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning toegestaan zijn.	
1.20 Op pagina 22 is ten aanzien van het beleid voor dit gebied vermeld: “Verblijfsrecreatie is mogelijk indien het initiatief de verblijfskwaliteit, de cultuurhistorische waarden en/of recreatieve waarden aantoonbaar versterkt en inpasbaar is in relatie tot omliggende functies.” De betreffende randvoorwaarden lijken bovendien, door de woorden en/of, iedere vorm	De visie geeft bewust geen duiding aan welk type verblijfsrecreatie wel en niet is toegestaan. Dit geeft de vrijheid aan initiatiefnemers om hier zelf invulling aan te geven. Zoals eerder aangegeven moet het initiatief passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de visie én moet gemotiveerd worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De visie is duidelijker geformuleerd op het punt dat sprake moet zijn van een	Toegevoegde tekst op pagina 15, 16, 18, 19 en 22: Bij het wijzigen van een functie moet worden gemotiveerd op welke wijze de functie het gebied versterkt en bijdraagt aan de uitvoering van de visie.

	van het toevoegen van verblijfsrecreatie toe te staan. Het toestaan van verblijfsrecreatie leidt nu eenmaal per definitie tot een versterking van de recreatieve waarde. Als het gemeentebestuur meent dat verblijfsrecreatie moet worden toegestaan, hetgeen in feite wordt gesuggereerd met de laatste randvoorwaarde op pagina 22, dan rijst de vraag waarom in de Visie niet gewoon een duidelijk antwoord wordt gegeven op de vraag wat wel of niet is toegestaan. De (alternatieve) voorwaarden dat sprake moet zijn van een versterking van de verblijfskwaliteit of de cultuurhistorische waarden zijn in ieder geval een wassen neus. De Visie dient al met al duidelijker te worden geformuleerd.	versterking van de verblijfskwaliteit, de cultuurhistorische waarden en/of recreatieve waarden.	
1.21	Onder de randvoorwaarden op pagina 22 staat: “Bouwvolume met een alzijdige oriëntatie (daar waar het bouwvolume aansluit op betreedbaar (semi) openbaar gebied).” Onduidelijk is of het aansluitende water wordt	Ook het water wordt gezien als (semi) openbaar gebied. Ter verduidelijking wordt het begrip ‘openbaar toegankelijk gebied’ uit het Besluit bouwwerken leefomgeving gebruikt. De visie is hierop aangepast.	Aangepaste tekst op pagina 9: Functies, maar ook de inrichting van het openbaar toegankelijk gebied moeten bijdragen aan de bruikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied. Aangepaste tekst op pagina 14:

gezien als een (semi) betreedbaar openbaar gebied. Het betreffende begrip is nergens toegelicht en wijkt af van het in het Besluit bouwwerken leefomgeving gebruikte begrip “openbaar toegankelijk gebied”. De Visie dient ook op dit punt duidelijker te worden geformuleerd.		Het openbaar toegankelijke gebied kenmerkt zich door een functionele inrichting. Een eenduidig kleur- en materiaalgebruik (en eventueel legverband) ontbreekt. De toegang tot de Mastenmakersstraat wordt deels geblokkeerd door een eenlaags garage. Aangepaste tekst op pagina 15, 16, 19, 20, 22: Bouvvolumes hebben een alzijdige oriëntatie (daar waar het bouwvolume aansluit op openbaar toegankelijk gebied).
1.22 Onder de randvoorwaarden op pagina 22 staat verder: “transformatie naar (gestapeld) wonen of/in combinatie met recreatie is, naast behoud huidige functie, toegestaan.” Het valt op dat deze formulering afwijkt van de formulering op pagina 19. Met de woorden “of/in combinatie met” wordt hier, anders dan op pagina 19 kennelijk tot uitdrukking gebracht dat wonen zonder en met recreatie beiden zijn toegestaan. Ook deze formulering is echter onduidelijk voor wat betreft de woorden “naast behoud huidige functie”.	In basis staan we in alle transformatiegebieden dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden toe. Daar waar we een uitzondering mogelijk willen maken, benoemen we dit specifiek. De tekst is op dit punt aangepast en verduidelijkt.	Aangepaste tekst pagina 15: Primair transformatiegebied 1: transformatie naar (gestapeld) wonen in combinatie met horeca is toegestaan 2: transformatie naar (gestapeld) wonen, recreatie en/of toerisme is toegestaan, al dan niet gecombineerd met elkaar. Dit omvat zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie en toeristisch verblijf, waarbij verhuur van complete woningen niet is toegestaan¹. ¹: Verblijfsrecreatie is gericht op ontspanning in een recreatieve omgeving, terwijl toeristisch verblijf breder is en ook verblijf in steden en dorpen of bij zakelijke reizen omvat. Aangepaste tekst pagina 19: Primair transformatiegebied

		1: transformatie naar (gestapeld) wonen, recreatie en/of toerisme is toegestaan, al dan niet gecombineerd met elkaar. Dit omvat zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie en toeristisch verblijf, waarbij verhuur van complete woningen niet is toegestaan¹. ¹: Verblijfsrecreatie is gericht op ontspanning in een recreatieve omgeving, terwijl toeristisch verblijf breder is en ook verblijf in steden en dorpen of bij zakelijke reizen omvat. Aangepaste tekst op pagina 22: Primair transformatiegebied 1: transformatie naar (gestapeld) wonen, recreatie en/of toerisme is toegestaan, al dan niet gecombineerd met elkaar. Dit omvat zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie en toeristisch verblijf, waarbij verhuur van complete woningen niet is toegestaan¹. ¹: Verblijfsrecreatie is gericht op ontspanning in een recreatieve omgeving, terwijl toeristisch verblijf breder is en ook verblijf in steden en dorpen of bij zakelijke reizen omvat.
1.23	Opvallend is dat op de weergegeven uitsneden van de visiekaart op pagina 18 en 22 een 'liggebied houseboats' is opgenomen, waar kennelijk	Het liggebied is ten onrechte niet opgenomen op de kaarten op pagina 12. De visie is hierop aangepast. Op pagina 13 zijn alleen de ruimtelijke eenheden opgenomen. Het is correct dat het Aangepaste kaart en legenda pagina 12:

maximaal 8 houseboats mogen liggen. Dit gebied ontbreekt op de visiekaart op pagina 12 en 13. Onduidelijk is of het liggebied ten onrechte is opgenomen op pagina 18 en 22, dan wel dat het liggebied ten onrechte niet is opgenomen op de visiekaart op pagina 12 en 13.	liggebied voor de houseboats hier niet opgenomen is.	
1.24 Tijdens de behandeling van een beroep van cliënten in de zaak ZWO 25/2208 heeft de vertegenwoordiger van uw college verklaard dat de Visie is opgesteld om de houseboats mogelijk te maken. Cliënten houden het er dan ook op dat het gebrek schuilt in de Visiekaart op pagina 12 en 13.	Het liggebied is ten onrechte niet opgenomen op de kaarten op pagina 12. De visie is hierop aangepast. Op pagina 13 zijn alleen de ruimtelijke eenheden opgenomen. Het is correct dat het liggebied voor de houseboats hier niet opgenomen is.	Aangepaste kaart en legenda pagina 12: 
1.25 De houseboats zijn een vorm van verblijfsrecreatie, die nu niet is toegelaten. Het gebied is niet als een transformatiegebied benoemd. Een beoordeling van de vraag of verblijfsrecreatie en de daarmee gepaard gaande effecten op het woon- en leefklimaat op deze plek aanvaardbaar is in relatie tot	Een transformatiegebied kan volledig van functie veranderen. Dat geldt niet voor deze locatie. Hier gaat het om een uitbreiding van de bestaande functie, omdat er al ligplaatsen zijn toegestaan. In de visie staat dat we permanent recreatief gebruik van deze ligplaatsen ook passend vinden.	Aangepaste tekst pagina 18, 22 en tekst toegevoegd op pagina 19: Randvoorwaarden voor het liggebied houseboats zijn: maximaal 8 boten met maximaal 6 slaapplekken per houseboat, de hoogte bedraagt maximaal 3,0 meter, het oppervlak is maximaal 45 m² en verhuur mag jaarrond.

de omliggende functies ontbreekt.		
1.26 Op pagina 18 staat: “Liggebied ‘houseboats’ is bestemd voor maximaal 8 boten in het gehele gebied om zo de cultuurhistorische waarden en het woon- en leefklimaat in het gebied te borgen.” Onduidelijk is hoe het toestaan van acht houseboats de cultuurhistorische waarden en het woon- en leefklimaat borgt. Het lijkt juist andersom, de houseboats doen juist afbreuk aan de cultuurhistorische waarden en het woon- en leefklimaat.	De visie beoordeelt bewust niet de gevolgen van verblijfsrecreatie voor omliggende functies. De houseboats op deze locatie zijn tijdelijk toegestaan. Een aanvraag voor permanente plaatsing van houseboats of een andere vorm van verblijfsrecreatie moet afzonderlijk worden beoordeeld. Dit gebeurt op basis van de inhoud van de aanvraag, niet vooraf. De exacte invulling van een aanvraag is nu namelijk nog niet bekend. Zoals eerder genoemd, moet een aanvraag passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de visie én moet worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
1.27 Eveneens onduidelijk is of het toestaan van houseboats op deze locatie nog moet worden getoetst aan de randvoorwaarden op pagina 22. Het betreffende liggebied lijkt immers niet binnen één van de betreffende deelgebieden te liggen. De ontwerp Visie is op dit punt onduidelijk.	Bij de beoordeling van een aanvraag wordt getoetst of de cultuurhistorische waarden en het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. De visie is aangepast, door deze zinssnede te verwijderen.	Aangepaste tekst pagina 18, 22 en tekst toegevoegd op pagina 19: Randvoorwaarden voor het liggebied houseboats zijn: maximaal 8 boten met maximaal 6 slaappleatsen per houseboat, de hoogte bedraagt maximaal 3,0 meter, het oppervlak is maximaal 45 m² en verhuur mag jaarrond. Aangepast tekening pagina 19:

		
1.28	Cliënten menen dat het toestaan van verblijfsrecreatie op dit deel van het water leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat. Zij zullen zich daartegen blijven verzetten.	Zoals opgenomen in de visie zijn de ruimtelijke eenheden bepalend voor ingrepen die het individuele bouwvolume en/of het perceel overschrijden. Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met deze eenheden. Dergelijke ruimtelijke eenheden zijn te vinden op land, niet op het water. Daarom is het water niet ingedeeld in eenheden. Dat het water niet ingedeeld is in ruimtelijke eenheden wil niet zeggen dat hier geen ontwikkelingen mogelijk zijn. De randvoorwaarde specifieke voor de houseboats, zoals opgenomen op pagina 18, 19 en 22, zijn van toepassing bij het toetsen van een aanvraag op dit onderwerp. De overige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn van toepassing op de bebouwing op land. Daar waar de tekst gaat over houseboats wordt dit duidelijk aangegeven, zodat verwarring met de andere uitgangspunten en randvoorwaarden wordt voorkomen.
		Aangepaste tekst pagina 18, 22 en tekst toegevoegd op pagina 19: Randvoorwaarden voor het liggebied houseboats zijn: maximaal 8 boten met maximaal 6 slaappleatsen per houseboat, de hoogte bedraagt maximaal 3,0 meter, het oppervlak is maximaal 45 m² en verhuur mag jaarrond.

Al met al verzoek ik u namens cliënten de bovenstaande reactie mee te nemen bij de verdere voorbereiding van de Visie en met name om af te zien van het opnemen van een liggebied voor houseboats aan de oostkant van het gebied.	Op basis van het opnemen van verblijfsrecreatie op dit deel van het water in de visie kan geen goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving plaatsvinden. Zoals al enkele malen eerder genoemd, moet een aanvraag passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de visie én moet worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Dit punt heeft niet tot aanpassing van de visie geleid.
---	--	---

Ambtelijke wijzigingen Visie Waterhart Zwartsluis

Pagina	Huidige tekst/afbeelding	Nieuwe tekst/afbeelding
Algemeen	Lettype is niet voor iedereen leesbaar	Graag ander lettype gebruiken
5	De turf werd niet op de eilanden gedroogd.	Aangepaste tekst pagina 5: De turfeilandjes bij Zwartsluis speelden een belangrijke rol in de regionale economie. Ze fungeerden lange tijd als overslagplaats voor turf, die vanuit Drenthe werd aangevoerd. In Zwartsluis werd de turf overgeladen op grotere schepen, die het vervolgens via de Zuiderzee naar andere delen van Nederland vervoerden. Deze logistieke functie maakte Zwartsluis tot een belangrijk knooppunt in de turfhandel.
8	Er is geen mogelijkheid voor het maken van een (wandel)rondje	Aangepaste tekst pagina 8: Op de eilandjes is het mogelijk om een mooie wandelroute te maken. Een wandelrondje van het centrum van Zwartsluis naar de Handelskade is er niet.

10	We willen in het gebied inzetten op het (verder) versterken en benutten van de unieke locatie voor (watgergenbonden) recreatie. Ⓟ Typefout in het woord watergebonden	Aangepaste tekst pagina 10: We willen in het gebied inzetten op het (verder) versterken en benutten van de unieke locatie voor (watergebonden) recreatie.
11	Minder seizoensgebonden activiteiten moeten aan het gebied gebonden worden en waar mogelijk een trekkersrol vervullen.	Verwijderen, onduidelijke formulering en zin heeft geen meerwaarde.
22	Bouwhoogte maximaal 8.5 / 10.0 meter	Aangepaste tekst pagina 22: Bouwhoogte mag maximaal 8.5 of 10.0 meter zijn.
22	- Bouwvolumes met kapvorm - (Handhaven van) geleiding van het bouwvolume passend met bebouwing in Mastenmakersstraat. - Bouwvolume met een alzijdige oriëntatie (daar waar het bouwvolume aansluit op betreedbaar (semi) openbaar gebied).	Verwijderen, betreft een dubbeling met tekst verderop. Die tekst heeft de voorkeur

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