

Stedenbouwkundig advies

onderwerp

Stedenbouwkundig advies Mastenmakersstraat, Zwartsluis

datum

28 maart 2024

opstellers



aan

Gemeente Zwartewaterland t.a.v. Ivonne Bieleman



Verzoek

De initiatiefnemer, [REDACTED], is voornemens om bestaande ligplaatsen voor recreatievaartuigen te gebruiken als ligplaatsen voor verblijfsrecreatie. Het gaat in totaal om zes ligplaatsen waar vaartuigen kunnen worden aangelegd en waarbij verblijfsrecreatie op het vaartuig wordt toegestaan. De gemeente Zwartewaterland heeft een vergunningaanvraag ontvangen voor het wijzigen van de functie 'ligplaats recreatievaartuig voor commercieel gebruik' in de functie 'ligplaats verblijfsrecreatie'. Het gaat om de locatie achter Mastenmakersstraat 43 in Zwartsluis. In de aanvraag wordt gevraagd om zes plaatsen die tezamen als het ware een 'watercamping' vormen. De vaartuigen liggen soms om ter plaatse te functioneren (mensen varen er niet mee, maar gebruiken het als vakantiewoning), maar ook zal er geregeld met de vaartuigen worden gevaren (een varende vakantie woning). De gemeente heeft Het Oversticht gevraagd om vanuit stedenbouwkundig oogpunt een advies uit te brengen met betrekking tot de functiewijziging, dan wel randvoorwaarden te verstrekken bij deze functiewijziging.



Locatie met in rood de beoogde ligplaatsen voor verblijfsrecreatie (bron: ruimtelijke onderbouwing 22 december 2023)



Mogelijk nieuw type vaartuig voor de 6 ligplaatsen (houseboat)



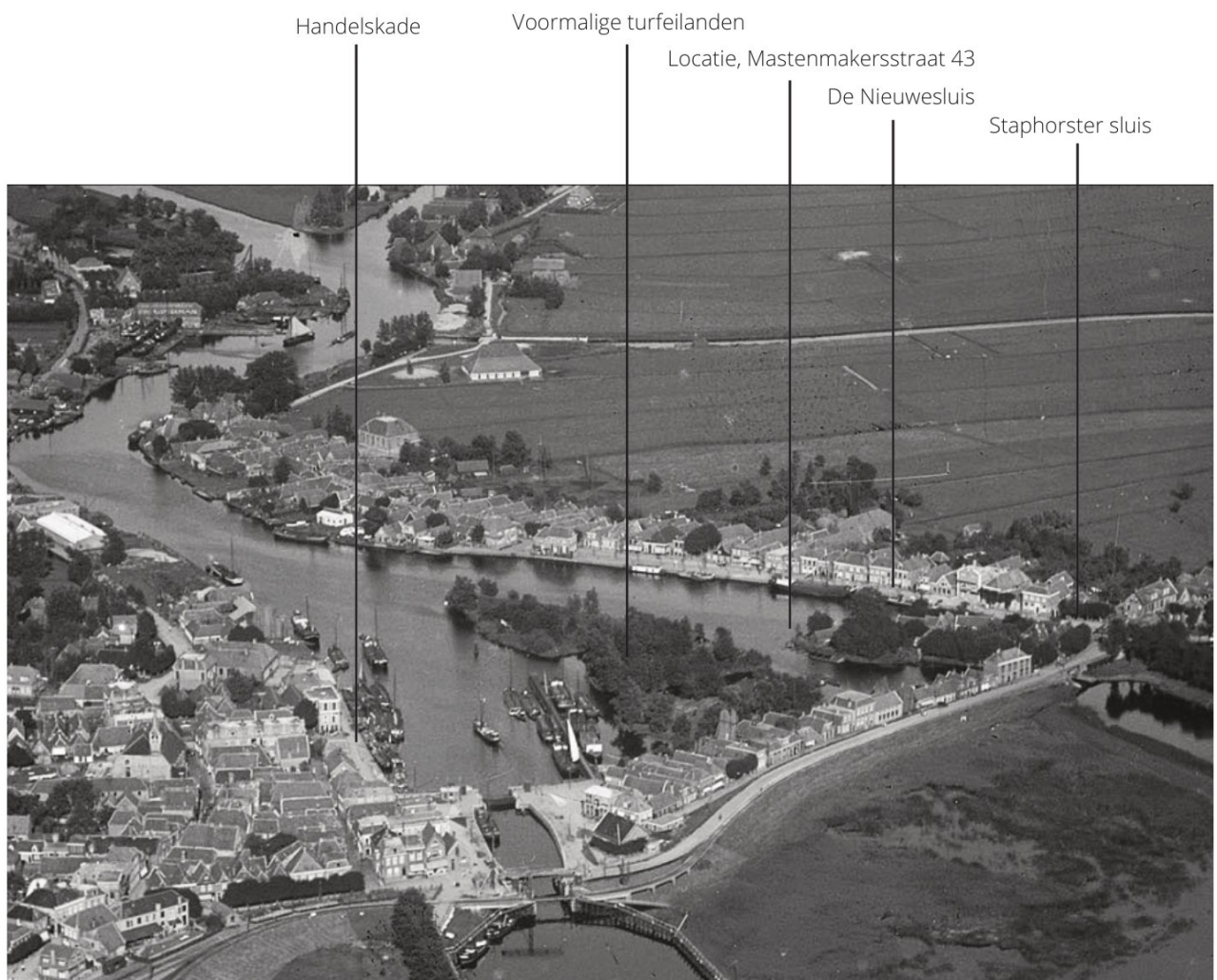
Huidig type vaartuig op de ligplaatsen

Context

De locatie aan de Mastenmakersstraat 43 hoort tot het historische deel van Zwartsluis, de Oude kern. Het hart van het centrum wordt bepaald door de haven tussen de Handelskade en de Nieuwe Sluis, met bebouwing rondom. De rest van het bebouwde centrum bevindt zich voornamelijk ten noordwesten van de havenkolk. De Hasselterdijk, met in zijn verlengde de Mastenmakersstraat, was de toegangsweg vanuit Hasselt naar Zwartsluis. Hier mondt het Meppelerdiep uit in het Zwarte Water. Langs de route bevinden zich drie sluisen en twee gemalen.

De locatie ligt tussen de voormalige turfeilanden en de kade van De Nieuwesluis, naast de Staphorster sluis. Ten opzichte van de Handelskade ligt de locatie wat verscholen achter het groen en de bomen op de voormalige turfeilanden.

Het karakter van Zwartsluis werd bepaald door de scheepvaart en de handel. Het huidige karakter van Zwartsluis wordt bepaald door de mooie bewaarde historische bebouwing en de pleziervaart. Aan De Nieuwesluis zijn een aantal ligplaatsen voor woonboten die een andere maat, schaal en sfeer brengen in dit deel van het dorp.



Luchtfoto circa 1930 (bron:topotijdreis.nl)



afb. circa 1890 (bron: topotijdreis.nl)



afb. circa 1925 (bron: topotijdreis.nl)



afb. circa 1950 (bron: topotijdreis.nl)



afb. circa 1975 (bron: topotijdreis.nl)



Handelskade ca 1942 (bron: historiezwartsluis.nl)



Meppelerdiep, De Nieuwesluis en de locatie (bron: historiezwartsluis.nl)



De Staphorsterschutsluis 1948 (bron: historiezwartsluis.nl)



De Staphorsterschutsluis (bron: historiezwartsluis.nl)



Luchtfoto (bron: Gemeente Zwartewaterland)



Zicht op de locatie (bron: Het Overzicht)

Beleid

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Oud Zwartsluis (2012) is te zien dat het water behorende bij de locatie de functieaanduiding "ligplaats" heeft. Ter plaatse van de aanduiding "ligplaats" vallen ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen. Hier mogen geen woonschepen liggen, want ligplaatsen voor woonschepen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats".

De gemeentelijke regels rond het innemen van een ligplaats staan in artikel 5:25 van de Algemene Plaatselijke verordening, het Havenreglement en de beleidsregels voor het innemen van een ligplaats.

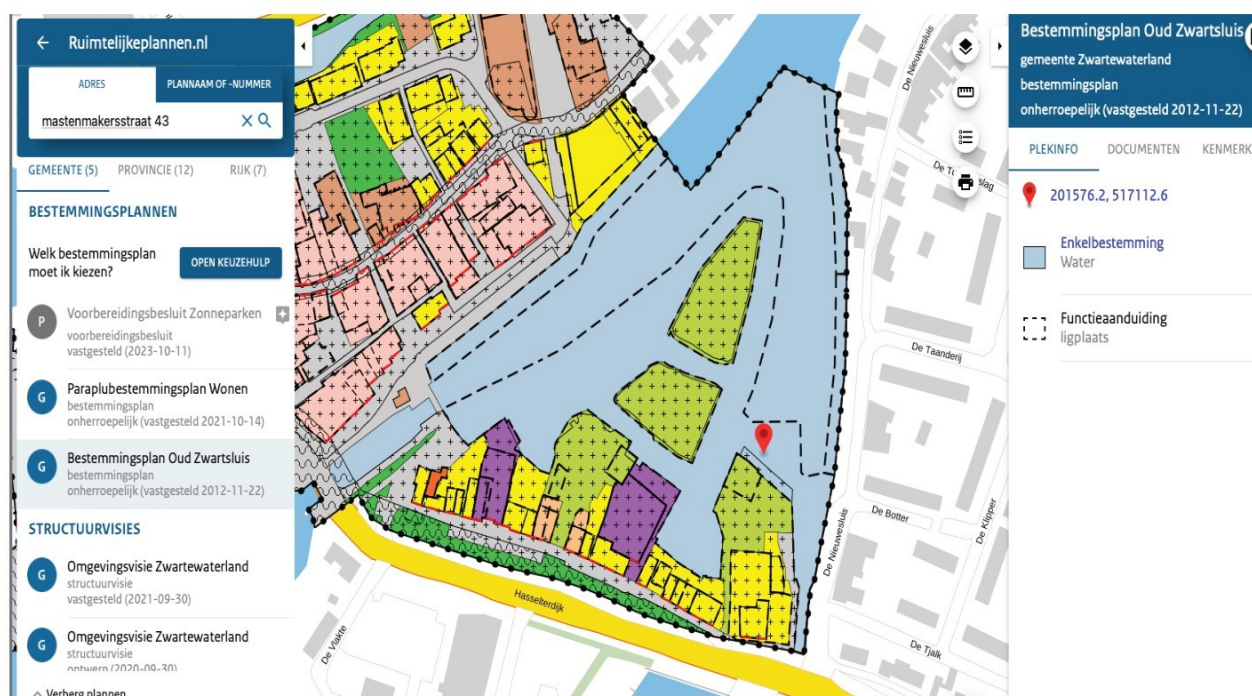
Welstandsnota

In de Welstandsnota Gemeente Zwartewaterland "Slimmer bekeken", en de Deelgebiedsbeschrijving Oude kern Zwartsluis is het volgende beleid opgenomen:

Het niveau van welstandstoetsing is 1. De inhoudelijke toets zal zijn gericht op het behouden en herstellen van de aanwezige en verloren gegane architectonische en ruimtelijke kwaliteit. Voorts zal het beleid erop zijn gericht om storende elementen in het straatbeeld zoveel mogelijk tegen te gaan.

De volgende gebiedsgerichte criteria zijn (o.a.) opgenomen:

- Een bouwwerk moet zich qua situering voegen in de voor het deelgebied of betreffende locatie kenmerkende stedenbouwkundige opzet of structuur.



• De hoofdmassa en vorm van een bouwwerk moeten zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving harmoniëren (architectonisch verantwoord zijn).

Criteria specifiek voor woonschepen en recreatievaartuigen zijn niet opgenomen in de nota.

Beleidsregels

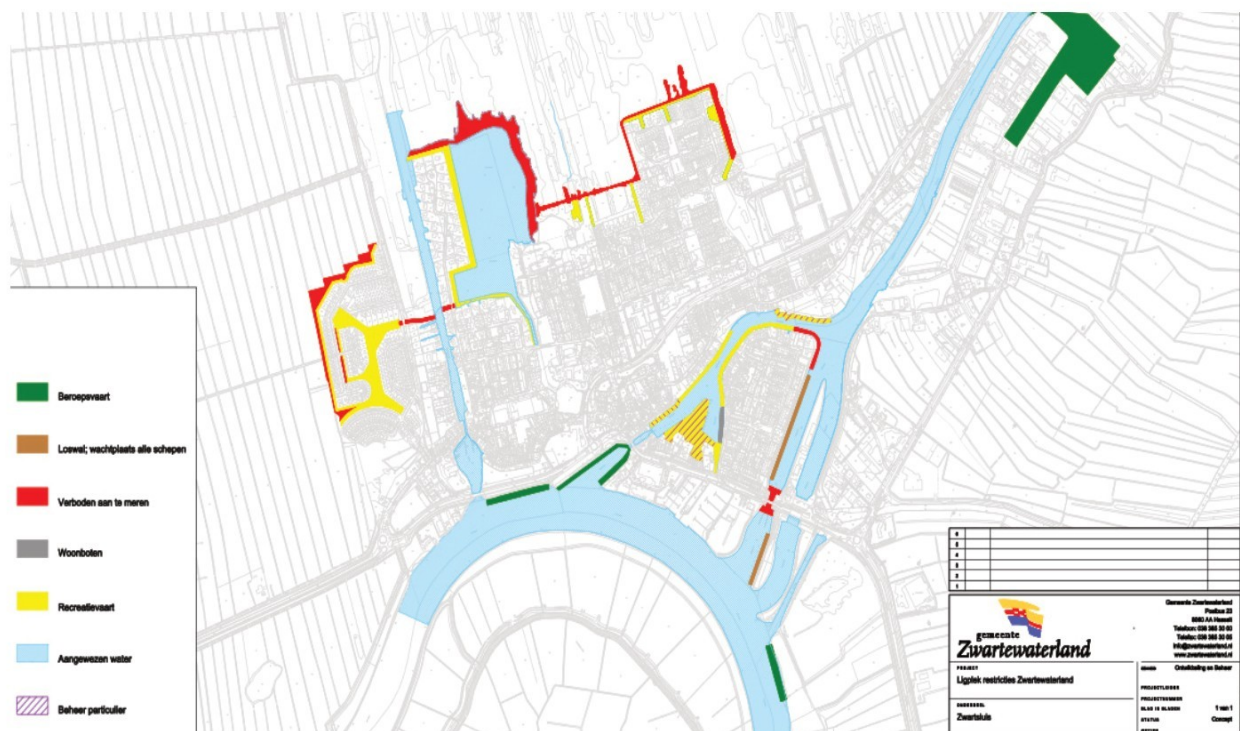
In de vigerende "Beleidsregels ten behoeve van het innemen van een ligplaats met een woonschip, een recreatievaartuig, of een historisch schip in wateren in beheer bij de gemeente Zwartewaterland" zijn een aantal regels opgenomen ten aanzien van recreatievaartuigen, o.a.

Onder een recreatievaartuig wordt verstaan een vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor niet bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve of recreatieve doeleinden, hieronder vallen ook roeiboten, kano's etc.

Aan een vergunning kunnen voorschriften worden verbonden met betrekking tot:

- Openbare orde en veiligheid;
- Milieuhygiëne en volksgezondheid;
- Het aanzien van de gemeente;
- Het gebruik van de walkant.

Een recreatievaartuig wordt geacht te voldoen aan redelijke eisen van welstand indien het vaartuig aan de buitenzijde in goede staat van onderhoud verkeert, zulks ter beoordeling van het college.



Inventarisatie ligplaatsen Zwartsluis (bron: beleidsregels)

Advies

Het beleid voor de Oude kern Zwartsluis is erop gericht de aanwezige en verloren gegane ruimtelijke kwaliteit te behouden en te herstellen. Een verblijfsfunctie op of in het water (een vorm van een camping) zou de huidige ruimtelijke kwaliteit aantasten. De dynamiek die de huidige recreatie vaartuigen met zich meebrengen, de afwisseling in wel of niet aanwezig zijn van vaartuigen en het afwisselende beeld op het water zou verdwijnen met een verblijfsfunctie.

Advies is om op deze locatie geen verblijfsrecreatie toe te staan in het water gezien de (historische) waarde van het water en zijn functie.

In de regelgeving en het vigerende beleid bestaat de functie "ligplaats voor verblijfsrecreatie" niet. Er wordt wel verschil gemaakt tussen een "ligplaats voor recreatievaartuigen" en "ligplaats voor woonschepen".

Wanneer er gekozen wordt voor een ander type recreatievaartuigen (bijvoorbeeld het type "houseboat") is er geen sprake van een functiewijziging en kunnen deze recreatievaartuigen op de locatie liggen. De vaartuigen moeten dan gebruikt worden om mee te varen. Wanneer dit nieuwe type recreatie vaartuig (houseboat) op een ligplaats zal komen te liggen in de Oude kern van Zwartsluis zouden wel uitgangspunten opgesteld moeten worden in het verlengde van de hierboven genoemde gebiedsgerichte criteria die gelden voor dit gebied.

- De 'houseboats' dienen qua maat en schaal aan te sluiten op de huidige recreatievaartuigen die rond de locatie liggen.
- De 'houseboats' lijken qua vormgeving op de woonschepen, maar zijn lager en kleiner om zicht naar het achtergelegen gebied en het water open te houden. Niet hoger dan 3m gemiddeld boven de waterspiegel en niet groter dan 45m².

Voor recreatievaartuigen zijn geen welstandseisen. Indien de gemeente de ruimtelijke kwaliteit op het water in de Oude kern Zwartsluis zou willen herstellen zou zij kunnen overwegen op bepaalde ligplaatsen alleen historische boten toe te staan. Dit zou dan in het beleid opgenomen moeten worden.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 - 421 32 57
www.hetoversticht.nl

