

Van: [redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 02-06-2025 16:42

Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: Advies en verslag hoorzitting Houseboats

Dag [redacted]

Als bijlage stuur ik jou het advies en het uitgewerkte verslag van de hoorzitting. Heel graag bij het college advies voegen anders krijg je op een eventuele zitting weer de grond dat het verslag niet gelijk met het advies is behandeld.

Ik stuur het morgen naar alle betrokkenen toe. TK advocaten, [redacted] en [redacted] [redacted] cs moet het maar via de advocaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Juridisch adviseur/secretaris Commissie bezwaarschriften

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Advies aan het college van
Burgemeester en wethouders van de
gemeente Zwartewaterland

Heroverweging besluit

Bij besluit van 16 oktober 2024 en verzonden op 16 oktober 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zwartewaterland (hierna: het college) besloten:

Aan de heer [REDACTED] (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning te verlenen voor het in afwijking van het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" gebruiken van vaartuigen voor verblijfsrecreatie op zes ligplaatsen achter de gronden gelegen aan de Mastenmakersstraat [REDACTED] 8064 DX in Zwartsluis.

Het betreft een tijdelijke omgevingsvergunning tot en met 30 september 2027. De tijdelijke omgevingsvergunning is verleend op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in samenhang met artikel 4, aanhef en onderdeel 11, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor).

Op 26 november 2024 en binnengekomen op 26 november 2024 hebben:

1. de heer [REDACTED], wonende De Nieuwesluis [REDACTED] 8064 EA in Zwartsluis;
2. mevrouw [REDACTED] wonende De Nieuwesluis [REDACTED] 8064 EB in Zwartsluis en
3. mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED], wonende De Nieuwesluis [REDACTED] 8064 EB in Zwartsluis ieder afzonderlijk een pro-forma bezwaarschrift tegen het besluit van 16 oktober 2024 ingediend.

Op 29 december 2024 zijn de pro-forma bezwaarschriften met de gronden van bezwaar door de heer mr. [REDACTED] van TK Advocaten en Notarissen namens de bezwaarden aangevuld.

Hoorzitting

De Commissie heeft het bezwaarschrift in de hoorzitting van 18 maart 2025 behandeld.

De heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] waren daarbij aanwezig. Zij werden vergezeld door de heer mr. [REDACTED] van TK Advocaten en Notarissen. Het college werd door de heer mr. M.W. van Nijendaal en mevrouw mr. [REDACTED] van Nysingh Advocaten en de heer [REDACTED] vertegenwoordigd. De vergunninghouder, de heer [REDACTED], zijn zoon [REDACTED] en gemachtigde de heer mr. drs. [REDACTED] waren ook aanwezig.

Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt. De geluidsopname is schriftelijk uitgewerkt en is bij dit advies gevoegd.

Hoe is de zaak ontstaan?

Op 23 december 2023 heeft de heer [REDACTED] bij het college een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het in strijd met het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" recreatief mogen gebruiken van zes bestaande ligplaatsen. Het projectgebied betreft gronden achter de Mastenmakersstraat [REDACTED] in Zwartsluis.

Op 19 oktober 2024 heeft het college besloten aan de heer [REDACTED] een omgevingsvergunning te verlenen voor het in afwijking van het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" gebruiken van vaartuigen voor verblijfsrecreatie op zes ligplaatsen achter de gronden gelegen aan de

Mastenmakersstraat 8064 DX in Zwartsluis. Het betreft een tijdelijke omgevingsvergunning tot en met 30 september 2027.

Bezwaarden hebben daartegen bezwaar gemaakt.

Ontvankelijkheid

Volgens de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan bezwaar gemaakt worden door een belanghebbende, waaronder wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken (art. 1:2 Awb). Bewaarden wonen in de omgeving van de zes ligplaatsen achter de gronden gelegen aan de Mastenmakersstraat in Zwartsluis. Bezwaarden zijn volgens de Commissie belanghebbenden die bezwaar kunnen maken.

Volgens artikel 6:7 van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt (artikel 6:8 Awb).

Uw college heeft het besluit op 16 oktober 2024 verzonden. De bezwaartermijn eindigt dan op 27 november 2024. De pro-forma bezwaarschriften zijn op 26 november 2024 ingediend. De gronden van bezwaar zijn ook tijdig ingediend.

De Commissie is van mening, dat de bezwaarschriften ontvankelijk zijn.

Wat is het standpunt van bezwaarden?

Bezwaarden hebben, samengevat de volgende gronden aangevoerd:

- Onzorgvuldige voorbereiding;
- Onduidelijkheid over de activiteiten waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft;
- Houseboats zijn volgens bezwaarden bouwwerken;
- Recreatievaartuig of woonschip;
- Incidenteel karakter nachtverblijf;
- Strijdigheid met betrekking tot verblijfsrecreatie niet onderkend;
- Ten onrechte toepassing kruimelgevallenregeling
- Onduidelijkheid over toepassing voorbereidingsprocedure;
- Tijdelijkheid omgevingsvergunning;
- Strijdigheid goede ruimtelijke ordening;
- Bezwaarden stellen dat niet aan de richtafstand voor geluid wordt voldaan;
- Onvoldoende motivering afwijking richtafstand voor aanvaardbare geur;
- Onvoldoende motivering afwijking gevaar;
- Onvoldoende motivering impact privacy voor bezwaarden 1 en 2;
- Er is volgens bezwaarden geen rekening gehouden met de effecten op het uitzicht;
- Onduidelijkheid over toepassing parkeernorm;
- Functieaanduiding;
- Evenredigheid en
- Vertrouwensbeginsel.

Wat is het wettelijk kader?

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 23 december 2024 dus voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Nu de aanvraag is ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a. van de Omgevingswet het oude recht – dat wil zeggen het recht zoals dat gold onmiddellijk voor dat tijdstip- van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt.

Het wettelijk kader:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit (Bor), Bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" (hierna: het geldende bestemmingsplan). Het planologisch regime is in een bijlage bij dit advies gevoegd.

Wat vindt de Commissie:

De Commissie stelt vast dat op 23 december 2023 de heer [REDACTED] (hierna: aanvrager) een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het in strijd met het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" recreatief mogen gebruiken van zes bestaande ligplaatsen. Het projectgebied betreft gronden gelegen aan de Mastenmakersstraat [REDACTED] in Zwartsluis. De heroverweging wordt aan de hand van de gronden van bezwaar en de van uw college ontvangen uitspraak van 20 mei 2025 met kenmerk ZWO 24/2759 Wabo beoordeeld. De Rechtbank Overijssel heeft op 20 mei 2025 uitspraak gedaan in het beroep tegen de omgevingsvergunning bedrijfsmatig verhuuren van recreatievaartuigen voor de duur van 10 jaar in de jachthaven van Zwartsluis.

1. Onduidelijk op welke activiteiten de omgevingsvergunning betrekking heeft.

Volgens bezwaarden heeft de omgevingsvergunning van 16 oktober 2024 geen betrekking op de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en artikel 2.2 van de Wabo. De aanvraag van 23 december 2023 waarvoor de omgevingsvergunning op 16 oktober 2024 is verleend, heeft geen betrekking (gehad) op de activiteit bouwen. Bezwaarden vinden dat de verleende vergunning daar geen betrekking op kan hebben. Immers uit het collegevoorstel van 3 september 2024 blijkt dit omdat op pagina 5 van dit collegevoorstel staat dat het project uit de aanvraag van 23 december 2023 is getoetst aan de redelijke eisen van welstand en dat op diezelfde pagina ook wordt verwezen naar de vergunningplicht voor bouwwerken uit artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo. Bezwaarden vinden de omgevingsvergunning innerlijk tegenstrijdig en daarmee onzorgvuldig voorbereid.

Uw college stelt in het verweerschrift dat voorzover in de omgevingsvergunning wordt verwezen naar artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo dit een kennelijke verschrijving betreft. De omgevingsvergunning omvat geen toestemming voor de vergunningsplichtige activiteit "het bouwen van een bouwwerk. Uw college heeft bedoeld te verwijzen naar artikel 2.1, eerste lid, onder c. van de Wabo. Volgens uw college is geen omgevingsvergunning verleend omdat ook blijkt dat aan de omgevingsvergunning het voorschrift is verbonden dat de ligplaatsen niet mogen worden ingenomen door vaartuigen welke daar liggen met het doel ter plaatse te functioneren.

De Commissie vindt de uitleg over de kennelijke verschrijving door uw college aannemelijk gelet op het aan de omgevingsvergunning verbonden voorschrift dat de ligplaatsen niet mogen worden ingenomen door vaartuigen welke daar liggen met het doel ter plaatse te functioneren. De kennelijke verschrijving kan volgens de Commissie in de beslissing op bezwaar worden hersteld.

2. Houseboats zijn volgens bezwaarden bouwwerken

Bezwaarden stellen dat uit wet- en regelgeving, de parlementaire geschiedenis¹ en rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State^{2,3} blijkt dat houseboats op de locatie gronden gelegen aan de Mastenmakersstraat [REDACTED] in Zwartsluis, als bouwwerk moeten worden aangemerkt. Dat verblijfsrecreatief gebruik door de omgevingsvergunning wordt toegestaan is volgens bezwaarden niet mogelijk zonder een omgevingsvergunning voor bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a. van de Wabo. Hierdoor zijn bezwaarden van mening dat de omgevingsvergunning van 16 oktober 2024 onzorgvuldig is voorbereid.

Uw college vindt dat de houseboats niet aan te merken zijn als bouwwerken omdat deze niet bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling⁴ volgt dat voor de uitleg van het begrip "bouwwerk" aansluiting moet worden gezocht bij de omschrijving van dit begrip in de modelbouwverordening. Deze definitie luidt als volgt: "elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op

¹ MvT KS II 34 434

² ABRvS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1331

³ ABRvS 26 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:3088

⁴ ABRvS 13 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4615, r.o. 6.1; ABRvS 23 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4265, r.o. 12.7

de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.⁵ Indien aan deze definitie is voldaan, dan is (dus) sprake van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo en is voor het bouwen daarvan een vergunning benodigd.

Bij de beantwoording van de vraag of de houseboats als bouwwerk moeten worden aangemerkt, is niet bepalend hoe de verbondenheid als hiervoor genoemd fysiek is vormgegeven.

Doorslaggevend is of de houseboats bedoeld zijn om ter plaatse te functioneren. Dit moet volgens uw college worden gezien aan de hand van de aard en hoedanigheid van het object alsmede het gebruik dat ervan wordt gemaakt⁶.

Uit de stukken en toelichting door uw college en hetgeen bezwaarden hebben ingebracht vindt de Commissie dat in de voorschriften bij de verleende omgevingsvergunning van 16 oktober 2024 duidelijk door uw college is omschreven dat de zes ligplaatsen niet mogen worden ingenomen door vaartuigen die op de ligplaatsen liggen met doel ter plaatse te functioneren. De ligplaatsen mogen niet in gebruik worden genomen door vaartuigen die als bouwwerk kwalificeren. Indien dit wel gebeurt dan kan en moet uw college daartegen in beginsel handhavend optreden.

3.Recreatievaartuig of woonschip

Bezwaarden stellen zich op het standpunt dat de verleende omgevingsvergunning niet aansluit bij de aanvraag en de daarbij gevoegde ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft de vraag of er nu wel of geen sprake is van een recreatievaartuig.

De houseboats zijn geen recreatievaartuigen, ook niet als ermee gevaren wordt. Dat volgt volgens bezwaarden uit de definitie van het begrip "recreatievaartuig" in artikel 1.65 van de planregels en het feit dat de houseboats bedrijfsmatig worden gebruikt. Bezwaarden vinden dat de houseboats woonschepen zijn in de zin van artikel 1.76 van de planregels. Bezwaarden vinden daarbij het onderscheid tussen recreatievaartuigen en woonschepen relevant gelet op het bepaalde in artikel 23.1 van de planregels.

Volgens de vergunningvoorschriften mogen de zes ligplaatsen worden ingenomen door recreatievaartuigen welke bedrijfsmatig mogen worden verhuurd, hetgeen volgens bezwaarden het een en ander niet duidelijker maakt.

Uw college haalt "de definitie van het begrip "recreatievaartuig" uit artikel 1, aanhef en onder 65, van de planregels aan: *"een vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve en recreatieve doeleinden. Hieronder vallen ook roeiboten, kano's en daarmee gelijk te stellen vaartuigen"*.

Door uw college is in de voorschriften aangegeven dat de zes ligplaatsen niet mogen worden ingenomen door vaartuigen die op de ligplaatsen liggen met doel ter plaatse te functioneren. De ligplaatsen mogen niet in gebruik worden genomen door vaartuigen die als bouwwerk kwalificeren.

De Commissie begrijpt de uitleg van uw college dat de houseboats geen woonschepen zijn. Uit de aanvraag van vergunninghouder van 23 december 2023 blijkt volgens de Commissie dat vergunninghouder in strijd met het geldende bestemmingsplan de zes ligplaatsen wil gebruiken voor vaartuigen voor verblijfsrecreatie. Er is geen aanvraag ingediend om de zes ligplaatsen als ligplaats voor woonschepen te gebruiken.

Indien dit wel gebeurt dan kan en moet uw college daartegen in beginsel handhavend optreden.

4.Incidenteel karakter nachtverblijf

Uit de verleende omgevingsvergunning blijkt volgens bezwaarden dat uw college veel gewicht heeft toegekend aan de omstandigheid dat het nachtverblijf beweerdelijk slechts incidenteel zal plaatsvinden. Bezwaarden denken hierover anders. Er is op geen enkele wijze sprake van een incidenteel karakter. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt volgens bezwaarden niet hoeveel nachten per week nachtverblijf zal worden geboden. De aan de vergunning verbonden

⁵ ABRvS 6 april 2024, ECLI:NL:RVS:2014:1331, r.o. 5.1.

⁶ ABRvS 6 april 2024, ECLI:NL:RVS:2014:1331, r.o. 5.2.

voorschrift over het incidentele nachtverblijf borgt op geen enkele wijze dat niet elke nacht nachtverblijf wordt geboden op één of meerdere houseboats.

Op één of meer houseboats kan worden overnacht.

Uw college heeft voorschriften over het nachtverblijf in de omgevingsvergunning van 16 oktober 2024 opgenomen. (Incidenteel) nachtverblijf mag op grond van deze voorschriften alleen op vaartuigen op de zes ligplaatsen op de dag van aankomst, de dag voor vertrek of bij slecht weer.

Na de ontvangst van de uitspraak van 20 mei 2025 vraagt de Commissie zich ook bij de verleende omgevingsvergunning met betrekking tot de zes ligplaatsen door vaartuigen voor verblijfsrecreatie het volgende af. Zijn de voorschriften die in de verleende omgevingsvergunning zijn opgenomen over het incidenteel overnachten voldoende duidelijk?. In de verleende omgevingsvergunning staat dat (incidenteel) nachtverblijf op grond van deze voorschriften alleen op vaartuigen op de zes ligplaatsen op de dag van aankomst, de dag voor vertrek of bij slecht weer is toegestaan. In theorie lijkt het ook bij deze verleende omgevingsvergunning mogelijk dat in de periode van 1 april tot en met 30 september elke nacht op de vaartuigen aan de kade gelegen, kan worden verbleven. De Commissie vraagt zich daarbij ook af hoe uw college uitvoering kan geven aan de handhaving van de voorschriften. De verleende omgevingsvergunning is met betrekking tot deze grond dan ook in strijd met de rechtszekerheid en berust op dit punt dan ook niet op een deugdelijke motivering zoals artikel 7:12, eerste lid van de Awb voorschrijft.

5.Strijdigheid met betrekking tot verblijfsrecreatie niet onderkend

Bezwaarden geven aan dat volgens hen onderdeel van de aanvraag is dat toeristen worden ontvangen op de naast de ligplaatsen gelegen gronden met de bestemming "Recreatie – dagrecreatie" en dat ook het parkeren op die gronden worden ingevuld. Dat de gronden voor verblijfsrecreatie in gebruik zullen worden genomen is volgens bezwaarden in strijd met de planregels, meer in het bijzonder met de artikel 18.1 en 18.3, sub b, van de planregels.

Uw college reageert in het verweerschrift dat uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat de aanvraag met bijbehorende tekeningen en de overige bij de aanvraag behorende bijlagen bepalend zijn voor wat is aangevraagd⁷.

Het ontvangen van toeristen op de naast de zes ligplaatsen gelegen gronden maakt volgens uw college geen onderdeel uit van de aanvraag van 23 december 2023. Vergunninghouder heeft enkel en alleen een aanvraag ingediend voor het in strijd met het bestemmingsplan mogen gebruiken van vaartuigen (houseboats) op zes ligplaatsen voor verblijfsrecreatie.

Wel geeft uw college aan dat bezwaarden terecht hebben aangegeven dat op de gronden met de bestemming "Recreatie – dagrecreatie" niet ten behoeve van dagrecreatie geparkeerd mag worden. Bij de beoordeling van de aanvraag van 23 december 2023 heeft uw college betrokken dat de gronden aan de Mastenmakersstraat  in Zwartsluis gebruikt worden voor parkeerplaatsen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Uw college heeft het parkeren niet onwenselijk geacht. Echter uw college heeft niet in ogenschouw genomen dat het parkeren voor dagrecreatie op grond van artikel 18.1 van de planregels niet is toegestaan. Uw college heeft aangegeven dit gebrek met de beslissing op bezwaar te herstellen zodat het parkeerterrein aan de Mastenmakersstraat  in Zwartsluis ook mag worden gebruikt voor parkeren voor verblijfsrecreatie.

De Commissie kan uw college in het verweer over deze grond volgen.

6. Ten onrechte toepassing kruimelgevallenregeling

Bezwaarden menen dat uw college ten onrechte toepassing heeft gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a. sub 2^o Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 11, van bijlage II bij het BOR. Dit omdat volgens bezwaarden er sprake is van (het gebruiken van)

⁷ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 31 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2635, r.o. 8.1; ABRvS 6 november 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3748, r.o. 4.3

bouwwerken en artikel 4, onderdeel 11, van bijlage II bij het Bor en daarbij ziet op het gebruik van gronden en (bestaande) bouwwerken.

Uw college geeft over deze grond aan dat het bij deze zaak uitsluitend gaat om het toestaan van tijdelijk gebruik van gronden in afwijking van het bestemmingsplan.

De Commissie vindt dat uw college op juiste wijze toepassing heeft gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a. sub 20 Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 11, van bijlage II bij het BOR. Er is immers sprake van een tijdelijke wijziging van gronden of bouwwerken. Lid 11 van artikel 4 bijlage II Bor voorziet in die mogelijkheid. Daarbij wordt aan het vereiste voor het toepassen van artikel 4, onderdeel II voldaan omdat het feitelijk mogelijk en aannemelijk is dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen na afloop van in de vergunning gestelde termijn kan worden beëindigd. Deze grond treft dan ook geen doel.

7. Onduidelijkheid over toepassing voorbereidingsprocedure

Bezwaarden constateren dat in de verleende omgevingsvergunning vermeld staat dat de vergunning is voorbereid met toepassing van de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Awb. Dit is volgens bezwaarden niet gebeurd. Het is volgens bezwaarden dan ook onduidelijk of uw college voornemens is geweest om de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure toe te passen en zo ja, waarom daar dan toch vanaf is gezien. Ook om deze reden is de verleende omgevingsvergunning volgens bezwaarden onzorgvuldig voorbereid.

Uw college geeft in het verweerschrift aan dat de toepassing van de reguliere dan wel de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, afhankelijk is van de activiteit die is aangevraagd. De Wabo bepaalt exclusief welke procedure van toepassing is. Uit artikel 3.10, eerste lid, onder a, van Wabo volgt dat indien een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en er slechts een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, de uitgebreide procedure van toepassing is op de voorbereiding van dat besluit.

Nu uw college toepassing heeft gegeven aan de kruimelgevallenregeling uit artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° Wabo in samenhang met artikel 4, aanhef en onderdeel 11, van bijlage II Bor, is de reguliere procedure op grond van artikel 3.7, eerste lid, Wabo van toepassing op de voorbereiding van het bestreden besluit. Deze procedure is door uw college ook gevolgd. Uw college heeft aangegeven voor zover in de verleende omgevingsvergunning wordt verwezen naar de uitgebreide procedure dit berust op een kennelijke verschrijving.

De Commissie kan deze uitleg volgen. In de beslissing op het bezwaar kan deze verschrijving hersteld worden.

8. Tijdelijkheid omgevingsvergunning;

Bezwaarden hebben geconstateerd dat op pagina 4 van de verleende omgevingsvergunning vermeld staat dat de verleende omgevingsvergunning geldig is tot en met 30 september 2027, oftewel voor een periode van 3 jaar. In het collegevoorstel staat echter onder randnummer 1.14 dat en waarom wordt gekozen voor een geldigheidsduur van twee jaar. Gelet hierop is het bestreden besluit volgens bezwaarmakers (ook) onzorgvuldig voorbereid.

Uw college geeft in het verweer aan dat anders dan bezwaarden betogen, uw college niet anders heeft besloten dan in het collegevoorstel vermeld staat. In randnummer 1.14 van het collegevoorstel staat namelijk dat in eerste instantie het voorstel was om een vergunning voor de duur van twee jaar te verlenen, zodat in deze periode de visie 'Waterhart Zwartsluis' kon worden opgesteld. Ook staat in het bewuste collegevoorstel in randnummer 1.14 dat een wisseling in bemensing heeft plaatsgevonden ten aanzien van het visietraject, hetgeen ook gevolgen heeft voor de oplevertermijn van de visie en daarom is gekozen voor een geldigheidsduur van drie jaar.

De Commissie volgt deze uitleg en deze grond is dan ook ongegrond.

9.Strijdigheid met goede ruimtelijke ordening

Bezwaarden menen dat de verleende omgevingsvergunning om diverse redenen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, dan wel dat een deugdelijke belangenafweging ontbreekt.

De Commissie merkt op dat uw college beleidsruimte toekomt bij de beslissing om al dan niet toepassing te geven aan de aan u toegekende bevoegdheid om in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij moet uw college de betrokken belangen afwegen. Bezwaarden voeren meerdere gronden aan waarom zij vinden dat het project waarvoor de omgevingsvergunning is verleend in strijd is met een goede ruimtelijke ordening:

Milieuzonering

Bezwaarden merken op dat in de verleende omgevingsvergunning voor wat betreft de beoordeling van de gevolgen voor hun woon- en leefklimaat uitsluitend is uitgegaan van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009. Volgens bezwaarden wordt niet aan de richtafstanden voldaan, ook niet als wordt uitgegaan van een gemengd gebied. Bezwaarden betwisten dat sprake is van gemengd gebied nu in de omgeving van de beoogde houseboats en de woningen/woonboten geen functies zijn toegestaan, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Ook constateren bezwaarden dat is uitgegaan van een onjuiste afstand ten aanzien van bestaande afstand tot de dichtstbijzijnde woningen/woonboten. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonboot genummerd De Nieuwesluis  Zwartsluis is volgens bezwaarden circa 13 meter; de afstand tot de woonboot De Nieuwesluis  Zwartsluis is volgens bezwaarden circa 20 meter.

Uw college stelt dat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit een gebruikswijziging waarmee het mogelijk wordt om zes ligplaatsen te gebruiken voor vaartuigen voor verblijfsrecreatie. Uw college stelt zich daarbij op het standpunt dat het projectgebied en de directe omgeving van de ligplaatsen te kwalificeren zijn als gemengd gebied in de zin van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009.

De Commissie heeft kennisgenomen van de uitspraak van Rechtbank Overijssel van 20 mei 2025 -kenmerk ZWO 24/2759-. De uitspraak bevat de overweging 13.3 en 13.4 waarin de rechtbank over het gemengd gebied het volgende heeft overwogen.

De VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009 maakt voor de te hanteren richtafstanden onderscheid tussen verschillende omgevingstypen, zoals een "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". Een gemengd gebied is een gemengd gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voor het omgevingstype gemengd gebied gelden kortere richtafstanden dat voor het omgevingstype rustige woonwijk. De Rechtbank verwijst hierbij naar de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2117, r.o. 4.2.

Uit het geldende bestemmingsplan volgt dat er in de directe omgeving van de locatie waar ook de houseboats worden aangemeerd, verschillende functies voorkomen. Zo is er in de directe omgeving van de locatie van de zes ligplaatsen sprake van de bestemming "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. De Commissie vindt dan ook dat uw college zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de locatie in gemengd gebied ligt, als bedoeld in de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009. Ook heeft de Rechtbank Overijssel in de uitspraak van 20 mei 2025 met kenmerk ZWO 24/2759 Wabo in de r.o. 13.4 geoordeeld dat uw college zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de locatie in gemengd gebied ligt, als bedoeld in de Handreiking.

Overlast

Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan;
Onvoldoende motivering afwijking richtafstand voor aanvaardbare geur;
Onvoldoende motivering afwijking gevaar;
Onvoldoende motivering impact privacy voor bezwaarden;
Geen rekening gehouden met de effecten op het uitzicht en
Evenredigheid (afwijking leidt tot een zodanig mate van overlast en een aantasting van het woon- en leefklimaat)

Uw college heeft de omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van zes ligplaatsen door vaartuigen voor verblijfsrecreatie. Aan de verleende omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden waarbij niet meer dan incidenteel op deze vaartuigen -de houseboats- mag worden overnacht. Nu volgens de Commissie de vergunningvoorschriften wel zijn beschreven maar in de praktijk elke nacht op de zes ligplaatsen kan worden overnacht, is er van incidenteel overnachten geen sprake meer. Uw college kan daardoor geen goede beoordeling maken van de door bezwaarden gevreesde overlast die de verleende omgevingsvergunning mogelijk tot gevolg kan hebben. Er is een onvoldoende waarborg dat het woon- en leefklimaat van bezwaarden door de verleende omgevingsvergunning niet onevenredig wordt aangetast en daarmee in strijd kan zijn met een goede ruimtelijke ordening. Deze gronden slagen. In de verleende omgevingsvergunning is volgens de Commissie onvoldoende bepaald wat onder incidenteel overnachten wordt verstaan, waardoor ook de gevolgen van de verleende omgevingsvergunning voor het woon- en leefklimaat van bezwaarden niet goed kunnen worden beoordeeld.

10. Onduidelijkheid over toepassing parkeernorm

Bezwaarden vinden het onduidelijk welke parkeernorm is gehanteerd en of aan de norm wordt voldaan. Als moet worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,7, dan zijn er volgens bezwaarmakers 10 parkeerplaatsen nodig (terwijl er 9 zijn voorzien). Bezwaarden merken verder op dat het onmogelijk is om negen parkeerplaatsen te realiseren op de gronden aan de Mastenmakersstraat  in Zwartsluis.

Uw college geeft als reactie aan dat in paragraaf 4.1.2 van de ruimtelijke onderbouwing is toegelicht, dat op eigen terrein voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Op het eigen terrein van initiatiefnemer en op de gronden aan de Mastenmakersstraat  zijn in totaal 21 parkeerplaatsen aanwezig. Er hoeft niet op openbaar terrein te worden geparkeerd door de huurders van de vaartuigen die mogen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie. Daarnaast blijft er voldoende ruimte over voor parkeren door huurders van de vaartuigen op de overige ligplaatsen. Voor deze bezoekers zijn vijftien parkeerplaatsen beschikbaar.

De Commissie is van mening dat uit de uitleg van uw college blijkt dat de vergunninghouder op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan voorzien. Deze grond slaagt dan ook niet.

11. Functieaanduiding

De bestemming 'Recreatie – dagrecreatie' met de daarbij behorende ligplaatsen voor recreatievaartuigen zal volgens bezwaarden verloren gaan. Er zijn volgens bezwaarden diverse negatieve adviezen uitgebracht en is het onduidelijk waarom uw college dan toch heeft meegewerkt aan het verlenen van de verleende omgevingsvergunning.

Uw college is van mening dat anders dan bezwaarden betogen de huidige bestemming 'Recreatie – dagrecreatie' en de ligplaatsen niet verloren gaat. De verleende omgevingsvergunning maakt (enkel) het handelen/gebruik in strijd met het bestemmingsplan mogelijk; het bestemmingsplan wijzigt zelf (dus) niet.

De Commissie kan uw standpunt hierin volgen en deze grond treft dan ook geen doel.

12. Vertrouwensbeginsel.

Bezwaarden stellen zich op het standpunt dat de verleende omgevingsvergunning in strijd is met het vertrouwensbeginsel, omdat uw college volgens bezwaarden telkens aan hen heeft medegedeeld dat geen watercamping toegestaan zal worden en dat handhavend zal worden opgetreden tegen de aanwezigheid en de verhuur van de houseboats.

Uw college reageert op deze grond als volgt:

Om een geslaagd beroep te kunnen doen op het vertrouwensbeginsel dient degene die zich daarop beroept blijkens de overzichtsuitspraak van de Afdeling (ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694) in de eerste plaats aannemelijk te maken dat sprake is van uitlatingen en/of gedragingen van ambtenaren die bij de betrokkene redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend. Om een toezegging aan te nemen, dient de uitlating en/of gedraging in ieder geval toegesneden te zijn op de concrete situatie. Algemene voorlichting of uitlatingen over een ander geval jegens derden zijn niet aan te merken als een toezegging. Ook is er geen sprake van een toezegging als er uitdrukkelijk over het concrete geval aan de betrokkene een voorbehoud is gemaakt.

Bezwaarden hebben in hun bezwaarschrift niet uiteengezet welke concrete uitlating of gedraging kwalificeert als een toezegging van het bevoegd gezag. Reeds hierom kan deze bezwaargrond volgens uw college niet slagen.

Ook de Commissie is van mening dat uit de stukken niet is gebleken dat er toezeggingen door uw college zijn gedaan. Deze grond treft dan ook geen doel

Nu de gronden van bezwaar met betrekking tot de voorschriften verbonden aan de verleende omgevingsvergunning slagen kan de Commissie uw college niet anders adviseren dan de bij besluit van 16 oktober 2024 en verzonden op 16 oktober 2024 verleende omgevingsvergunning voor het in afwijking van het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" gebruiken van vaartuigen voor verblijfsrecreatie op zes ligplaatsen achter de gronden gelegen aan de Mastenmakersstraat  8064 DX in Zwartsluis, te herroepen. Daaruit volgt dat de verleende omgevingsvergunning van 16 oktober 2024 niet in stand kan blijven.

Uw college moet bij het nemen van een nieuwe omgevingsvergunning de voorschriften over het incidenteel overnachten aanpassen en bepalen wat onder incidenteel nachtverblijf moet worden verstaan zodat daar duidelijkheid voor de bezwaarden wordt verschaft.

Advies:

De Commissie adviseert u:

1. Het besluit van 16 oktober 2024 te herroepen;
2. Het besluit van 16 oktober 2024 niet in stand te laten;
3. Een nieuw besluit te nemen waarin:
 - a. uw college bezwaarden meer duidelijkheid verschaft over wat onder incidenteel vernachten moet worden verstaan waarbij ook de gevolgen van het vergunde gebruik voor het woon- en leefklimaat van bezwaarden worden beoordeeld;
 - b. de verschrijving in de omgevingsvergunning met betrekking tot artikel 2.1, eerste lid, onder a. van de Wabo wordt hersteld;
 - c. het gebrek over het parkeren ten behoeve van dagrecreatie aan de Mastenmakersstraat in Zwartsluis wordt hersteld en
 - d. de verwijzing naar de uitgebreide procedure uit afdeling 3.4 van de Awb (een kennelijke verschrijving) wordt hersteld.
3. Voor een proceskostenvergoeding voor bezwaarden bestaat, nu het besluit wordt herroepen, aanleiding.

Hasselt, 2 juni 2025

De Commissie bezwaarschriften gemeente Zwartewaterland,
de voorzitter,

de secretaris.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

mevrouw

[Redacted signature]

Afschrift verzonden d.d. 2 juni 2025

Planologisch regime

Bestemmingsplan "Oud Zwartsluis"

Het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" (hierna: het bestemmingsplan), is vastgesteld door de raad bij besluit van 22 november 2012. Op de gronden met de ligplaatsen rust blijkens de verbeelding bij het bestemmingsplan de bestemming 'Water' en is tevens de specifieke functieaanduiding 'ligplaats' toegekend.



Bron: verbeelding bij het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" (via www.omgevingsloket.nl)

Ingevolge artikel 23 (Bestemmingsomschrijving) van de planregels zijn de voor 'Water' aangewezen gronden bestemd voor:

"De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waterhuishoudkundige en waterstaatkundige voorzieningen;
 - b. oevers en onderhoudspaden;
 - c. ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';
 - d. ligplaatsen voor woonschepen, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
 - e. scheepvaartverkeer en watersport;
 - f. nutsvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. groenvoorziening
- et de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen."

Het begrip 'recreatievaartuig' is in artikel 1, onder 65, van de planregels gedefinieerd als:

"een vaartuig dat uitsluitend of hoofdzakelijk wordt gebruikt voor niet-bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve en recreatieve doeleinden. Hieronder vallen ook roeiboten, kano's en daarmee gelijk te stellen vaartuigen."

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Water' wordt op grond van de specifieke gebruiksregel zoals neergelegd in artikel 23.3 van de planregels in ieder geval gerekend:

- a. "het gebruik van de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' als ligplaats voor een woonschip met een oppervlakte groter dan 100 m²;
- b. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' als ligplaats voor een woonschip met een bouwhoogte

- groter dan 5,00 meter, gemeten vanaf de waterlijn;*
 c. *het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats'."*

1.1. Het begrip 'woonschip' is in artikel 1, onder 76, van de planregels gedefinieerd als:

- a. *"elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, hoofdbewoning geldend dagen/of nachtverblijf van één of meerdere personen;*
- b. *een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;*
- c. *een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in aanbouw;*
- d. *de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.;*
- e. *elk vaar- of drijftuig waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of daartoe is ingericht."*

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het

beoogde/gewenste gebruik van vaartuigen ter plaatse van zes ligplaatsen voor verblijfsrecreatie in strijd is met het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis". Voor het beoogde gebruik is dus een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo (oud) benodigd. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en:

- a. *"indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:*
 - 1°. *met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,*
 - 2°. *in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of*
 - 3°. *in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat."*

1.2. Ingevolge artikel 4, aanhef en onderdeel 11, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (de kruimelgevallenregeling) komt voor verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken in aanmerking:

"ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar."

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

Voorzitter: Eerst even de commissie voorstellen en dan maak ik daarna een rondje in de zaal wie er allemaal aanwezig zijn. Rechts van mij zit de heer [J] Links van mij zit mevrouw [J] Mijn naam is [J] ik ben vandaag de voorzitter van de commissie. En dan begin ik even van links af aan naar rechts toe wie er allemaal aanwezig zijn.

De heer [J] De meesten kennen mij denk ik wel. Maar ik ben [J] van de gemeente en juridisch medewerker.

De heer [J] [J] advocaat van het college.

Mevrouw [J] [J] ook advocaat van het college.

De heer [J] Mijn naam is [J] ik ben een zoon van [J]

De heer [J]

De heer [J] Ik ben [J] Ik ben juridisch adviseur van [J]

De heer [J] Ik ben [J] advocaat van bezwaarmakers.

De heer [J] [J] bewoner woonboot op de Nieuwe Sluis [J]

Mevrouw [J] mevrouw [J] bewoner van de Nieuwe Sluis [J]

Mevrouw [J] Ik woon op de Woonark nummer [J]

De heer [J] De heer [J] bewoner Nieuwe Sluis [J]

Voorzitter: Mooi. Nou, dan hebben we iedereen. O, nou, rechts of links van mij zit mevrouw [J] zij is de ambtelijk secretaris. Dan wil ik beginnen met de partijen eerst nog de gelegenheid geven om het bezwaarschrift toe te lichten. En daarna kan de gemeente reageren. En daarna zullen we ook de vergunninghouder de gelegenheid geven om het woord te voeren.

De heer [J] Ja. Ik heb nog het één en ander op papier gezet naar aanleiding van het verweerschrift. Het zijn toch nog een paar pagina's geworden, maar we vonden het belangrijk om naar aanleiding van het verweerschrift puntsgewijs toch nog een aantal opmerkingen te maken. Voorzitter, ik ga even punt voor punt het verweerschrift door. In het verweerschrift wordt allereerst door het college bevestigd dat, zoals ook bezwaarmakers al vaststelde in het bezwaarschrift, de aanvraag en de vergunning uitsluitend hebben gezien op de activiteit: handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening als bedoeld in twee één, lid één onder C van de Wabo. De verwijzing naar artikel twee één lid één onder A van de Wabo is dan ook een verschrijving, zo schrijft het college. En toetsing aan redelijke eis van welstand was overbodig.

De bezwaarmakers constateren op dat punt dan dat het bezwaar in zoverre gegrond is of leiden tot een wijziging van de motivering van het bestreden besluit. Tweede punt ging over de vraag: of de houseboats zijn aan te merken als een bouwwerk? Hoewel de vergunning niet gezien heeft op het bouwen van een bouwwerk, kan het zijn dat als de houseboats toch een bouwwerk zijn, dat voor het daar ter plaatse brengen en houden van die houseboats, een vergunning voor die activiteit bouwen vereist is. Het college stelt zich op het standpunt, dat de houseboats geen bouwwerken zijn. En als redenering, als motivering daarvoor wordt gegeven dat: aan die vergunning het voorschrift is verbonden dat de ligplaatsen niet mogen worden ingenomen door vaartuigen die op de ligplaatsen liggen met het doel om ter plaatse te functioneren.

Naar de mening van bezwaarmakers kan dat enkele feit, dat dat voorschrift aan die vergunning is verbonden, niet leiden tot de conclusie: dat de houseboats niet als bouwwerk aangemerkt kunnen worden. En zeker niet nu partijen kennelijk van mening verschillen over het antwoord op de vraag: of de vaartuigen ter plaatse functioneren in de door de vergunninghouder beoogde situatie. Dat is nu juist het hele discussiepunt. En daarbij is het bepalend, of de houseboats zijn bestemd en worden gebruikt voor de vaart en of het varen

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

de primaire functie is. Dat volgt uit de jurisprudentie, die hebben we ook in het bezwaarschrift vermeld. De primaire functie van deze houseboats is naar de mening van bezwaarmakers: verblijfsrecreatie en niet het varen.

De houseboats worden voornamelijk verhuurd via Booking.com, websites als Vrbo, Belvilla, Airbnb en niet via sites voor het huren van een boot. Een groot deel van die verblijfsrecreatie zal ook plaatsvinden op de onderhavige locatie, op deze ligplaatsen. In de praktijk liggen de houseboats het grootste deel van de week op die ligplaats. En ook de hele winterperiode liggen de houseboats op deze locatie. Het verschil met normale recreatievaartuigen die alleen voor dagrecreatie worden gebruikt, is nu juist dat die recreatievaartuigen die alleen voor dagrecreatie worden gebruikt, alleen en daarmee dus vanzelfsprekend ook primair zijn bestemd en worden gebruikt voor het varen. Dat is hier niet het geval.

Deze boten worden gehuurd om daar te verblijven en sterker nog, om daar in de nacht te verblijven. Daarom huurt iemand hier deze boot en niet per se of niet primair om er mee te gaan varen. Inmiddels is gebleken dat de vergunninghouder, de houseboats nota bene in weerwil van een uitspraak van de voorzieningenrechter van 28 februari jongstleden, ook buiten de periode die in de vergunning is opgenomen voor verblijfsrecreatie verhuurt, dus ook in de winterperiode. Inmiddels hebben we een krantenbericht gezien waarin de vergunninghouder zegt: ondanks het verbod en ondanks de uitspraak van de voorzieningenrechter daar ook mee door te gaan en eventuele dwangsommen die verbeurd raken weer aan te vechten.

Is dat de kans van slagen daar precies van is. Maar kennelijk meent de vergunninghouder door te moeten gaan. Dan de vraag: of er sprake is van een recreatievaartuig of een woonschip? Bezwaarmakers hebben in het verweerschrift, bezwaarschrift vervolgens gewezen op het feit: dat het college in het bestreden besluit stelt, dat de houseboats recreatievaartuigen zijn, terwijl de houseboats, uitgaande van de definities die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, niet als recreatievaartuig kunnen worden aangemerkt. Ze hebben erop gewezen dat ook de aanvrager zelf heeft erkend, dat de houseboats geen recreatievaartuigen zijn. In de aanvraag heeft die dat met zoveel woorden opgenomen. Het gaat eerder om woonschepen.

Immers een woonschip is een vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot onder andere en staat erbij: nachtverblijf voor één of meerdere personen. En dat is wat hier aan de hand is. Het woord houseboat zegt in feite genoeg. Maar in wezen is het onderscheid tussen recreatievaartuigen en woonschepen bovendien ook niet het enige, of niet eens het meest relevante punt. Waar het hier om gaat, is: dat er sprake is van het bedrijfsmatig verhuren van die houseboats als drijvende recreatiewoningen of kampeermiddelen, zo je wilt. En daar is in feite sprake van een horecabedrijf.

De definitie van horecabedrijf in punt 48 van de planregels omvat onder andere: het bedrijfsmatig verhuren of bieden van nachtverblijf in kampeermiddelen of soortgelijke middelen. Dat is wat hier gebeurt. Het is het verhuren van recreatiewoningen en dat is een horecabedrijf, of het exploiteren van een camping. En ook dergelijk gebruik is in strijd met de planregels. Hoe het ook zij, het college betwist ook niet dat de ligplaatsen niet mogen worden gebruikt door vaartuigen waarop verblijfsrecreatie plaatsvindt. Anders was immers deze hele vergunning voor het afwijken van die planregels overbodig geweest. Met betrekking tot het incidentele karakter van het nachtverblijf, herhaalt het college in het verweerschrift het standpunt: dat sprake is van incidenteel nachtverblijf.

Hoewel het in theorie mogelijk is dat elke nacht in de houseboats verbleven wordt, zo wordt door het college ook in het verweerschrift erkend, zal dat in de praktijk wel meevallen, staat

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

er dan. Bezwaarmakers hebben andere ervaringen. En ze hebben die ervaring ook omdat die houseboats al enige tijd op deze plek liggen. De meeste toeristen verblijven maar één of twee nachten op die houseboats en gaan daarna verder naar een andere locatie. Onduidelijk is bovendien waarop het standpunt van het college is gebaseerd. Dat is een aanname: het zal wel meevallen. Maar het valt in de praktijk helemaal niet mee. Los van hoe het in de praktijk is, geldt dat de omgevingsvergunning ook helemaal niet borgt dat er daadwerkelijk sprake zal zijn van incidenteel nachtverblijf.

Als die houseboats elk weekend en elke midweek verhuurd worden, mensen huren meestal of een weekend, of een midweek of één of twee dagen, dat kan natuurlijk ook. Mensen die een rondreis maken door Nederland of een deel van Nederland. Nou, die blijven een paar dagen in dit stadje, gaan een paar dagen daarheen, gaan een paar dagen daarheen. En dat gebeurt in de praktijk heel veel. Maar zelfs als er sprake is van een weekend en een midweek, dan vindt al snel elke vrijdag, elke zaterdag, dat is de dag van aankomst en de dag voor vertrek, dus de vrijdag en de zaterdag. En dan vervolgens op de maandag komt er weer een nieuwe groep. En die donderdag, dat is weer de dag vóór het vertrek op de vrijdag en zo door.

In feite is dan tenminste, vier van de zeven dagen sprake van nachtverblijf. En dat is los van het feit dat ook incidenteel nachtverblijf, naar de mening van bezwaarmakers in strijd is met de planregels, in ieder geval niet meer als incidenteel aan te merken.

Voorzitter: Wat zou volgens u incidenteel nachtverblijf zijn?

De heer [REDACTED] Dat is het volgende: bij incidenteel nachtverblijf denken bezwaarmakers eerder aan een enkel vaartuig, dus één van de zes, waarop maximaal dan één of twee nachten per maand wordt verbleven.

Voorzitter: Per maand?

De heer [REDACTED] Per maand, dat is incidenteel. Maar structureel vier dagen per week en in de praktijk is het misschien wel vijf of zes, dat is echt niet als incidenteel aan te merken.

Ten aanzien van de niet onderkende strijdigheid waar we op gewezen hebben, is door het college erkend dat daarvan sprake is. Dat gaat over de grond bij de ligplaatsen. En dat kan in het bezwaar hersteld worden, zo zegt het college. Nou, we concluderen dan dat het bezwaar in ieder geval ook op dat punt gegrond is. Kennis van de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning. Dat kunnen we toch echt niet volgen wat er in het verweerschrift staat. Het college stelt in het verweerschrift, ten aanzien van de periode waarvoor de omgevingsvergunning is verleend: dat het niet anders heeft besloten dan in het collegevoorstel is vermeld.

In eerste instantie zou voorgesteld zijn, om een omgevingsvergunning voor twee jaar te verlenen. Maar zou uit rampnummer 1.14, van het collegevoorstel ook blijken, dat een wisseling in de bemensing heeft plaatsgevonden, en dat om die reden alsnog is gekozen voor een periode van drie jaar. De bezwaarmakers betwisten de juistheid van dat standpunt. Het is andersom namelijk. In een eerdere versie van het collegevoorstel werd voorgesteld om de omgevingsvergunning te verlenen voor drie jaar, en dat is in september 2024 teruggebracht naar twee jaar. Bezwaarmakers hebben via een Woo-procedure alle onderliggende stukken opgevraagd al eerder en beschikken over alle verschillende versies van het collegevoorstel.

Daar is met track changes precies in bijgehouden wat er gewijzigd is. De data van die documenten staat daar ook bij. En wij komen toch tot de conclusie dat het andersom is

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

geweest: het is eerst drie jaar geweest en later gewijzigd naar twee jaar. En wat we moeten constateren is: dat er kennelijk een collegevoorstel is geweest waarin heeft gestaan twee jaar en dat het bijgevoegde besluit misschien wel niet is aangepast. Dus dat het college heeft beslist op basis van het voorstel, waarin staat twee jaar en dat vervolgens het, de bijlage, het besluit daarbij, verzonden is, waar nog drie jaar in heeft gestaan. Dat is niet in overeenstemming met elkaar, in ieder geval ook niet in overeenstemming met wat het college dan op basis van dat voorstel daadwerkelijk beslist heeft.

Voorzitter: We moeten dan toch uitgaan van wat er in de vergunning staat?

De heer [REDACTED] Ja, maar dat is dan niet in overeenstemming met hetgeen het college daadwerkelijk beslist heeft. De brief die wordt verstuurd naar de vergunninghouder is een weergave van het besluit. Dat besluit wordt genomen op basis van een collegevoorstel. In het voorstel stond twee jaar, heel uitdrukkelijk, is juist teruggebracht naar twee jaar. Dan is er... De Raad van State zou zeggen: dat het besluit op dat punt dan onzorgvuldig is voorbereid, omdat wat op papier is gekomen, niet overeenstemt met wat de bedoeling van het college is geweest.

Dat zien we wel vaker als we gaan zeggen: we hadden eigenlijk bedoeld het zo te doen. Maar dan is wat op papier is gekomen niet in overeenstemming met wat je hebt willen besluiten. En dus is het besluit onzorgvuldig voorbereid. Dat is overigens ook bevestigd doordat, bezwaarmakers zijn gebeld op 25 september 2024 door mevrouw [REDACTED] nieuwe projectleider van de visie Waterhart. Zij liet bezwaarmakers weten dat de vergunning was verleend, en wel voor een periode van twee jaar. En het college daarnaast op 14 oktober 2024 een raadsbrief verstuurt, waarin ook staat dat de vergunning is verleend voor twee jaar. En nota bene ook vergunninghouder zelf lijkt in de veronderstelling te zijn dat de vergunning is verleend voor twee jaar.

Want in een krantenartikel van 4 maart jongstleden, spreekt de vergunninghouder zelf ook over een periode van twee jaar. Dus iedereen lijkt het erover eens dat er sprake is van een vergunning van, voor twee jaar, dat dat de bedoeling is geweest. Toch is er op de één of andere manier op papier terechtgekomen dat het drie jaar is. Dan het belangrijkste punt, want de rest is vooral veel definities en... Maar waar het uiteindelijk om gaat dat is de vraag: of de houseboats op deze plek en de exploitatie daarvan, al dan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat gaat dan om de overlast die cliënten daarvan ervaren. Naar de mening van cliënten is dat niet het geval. Er is echt geen sprake van een goed woon- en leefklimaat zoals de situatie nu is en zoals die vergund is.

In dat kader is allereerst relevant de discussie over: of er sprake is van een gemengd gebied of niet. Bezwaarmakers persisteren bij hun standpunt dat sprake is van: een omgevingstype rustige woonwijk, en niet van een gemengd gebied. In het verweerschrift verwijst het college naar een uitspraak van de afdeling van 16 maart 2022. Ik heb die erbij gezocht en daar staat in feite in: dat voor de vraag of er sprake is van een gemengd gebied, ook de omgeving van het betrokken gebied meetelt. Allicht, dat hebben bezwaarmakers ook nooit betwist. De relevantie van die verwijzing naar die uitspraak ontgaat bezwaarmakers dan ook. Het gaat uiteindelijk om de kwalificatie van dit betreffende gebied.

Onmiskenbaar is dat de woonwijk waarin bezwaarmakers wonen zelf, ingericht is volgens het principe van functiescheiding, zoals dat heet. Zo stond dat ook in de handreiking van de VNG beschreven. En dat maakt dat die woonwijk in ieder geval als een rustige woonwijk typeert. Het water waarop de ligplaatsen zijn gelegen laat geen functies toe die zich met dat kader, met dat karakter van die rustige woonwijk, niet verdragen. En datzelfde geldt voor de bestemmingen dagrecreatie en wonen op het nabijgelegen schiereiland, de nabijgelegen gronden. Het begrip dagrecreatie is gedefinieerd in dit bestemmingsplan als: recreatie in de

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

open lucht, uitsluitend gedurende een dagperiode, of speciaal daarvoor ingerichte terreinen zoals: een wandelbos, een wandelpark, een strandbad of een vis of zwemvijver, speel of ligweide et cetera.

In feite is dat gebruik naar de mening van bezwaarmakers vergelijkbaar met een park in een rustige woonwijk. Dat is een speeltuin of park wat je in een rustige woonwijk hebt. Als er ergens een speeltuin is, of een park in een rustige woonwijk, maakt dat niet dat de rustige woonwijk ineens geen rustige woonwijk meer is. Dat zal nog steeds typeren als een rustige woonwijk en niet als een gemengd gebied. In de VNG-handreiking staat dan op pagina 29 ten aanzien van die rustige woonwijk: afgezien van wijkgebonden voorzieningen kunnen vrijwel geen andere functies, of komen vrijwel geen andere functies zoals bedrijven of kantoren voor, en langs de randen in de overgang naar de mogelijke bedrijfsfuncties. Er is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied. Eventueel inclusief verblijfsrecreatie staat daar ook nog bij, een stiltegebied of een natuurgebied. En kennelijk wordt dan zelfs verblijfsrecreatie niet gezien als een functie die maakt, dat er geen sprake meer is van een rustige woonwijk. Dus het is in feite verblijfsrecreatie.

En dat is ook de richtafstanden voor de rustige woonwijk in acht genomen moeten worden. Maar belangrijker nog is zelfs, is ook de cirkel die dan het college trekt. In het verweerschrift is een plaatje weergegeven en daarin trekt het college een paar plaatjes zelf, en dat omvat een gebied van ongeveer 400 meter doorsnee, als we dat opmeten van de ene naar de andere kant van dat plaatje. De reden van bezwaarmakers is die, dat plaatje dan veel verder uitgezoomd dan nodig is om dit gebied het betrokken gebied te typeren. Immers, de richtafstand voor een kampeerterrein of een vakantiepark waar we het in feite over hebben, waarover het college zelf over spreekt: is 50 meter in een rustige woonwijk, ten opzichte van een rustige woonwijk, en 30 meter in een gemengd gebied.

En het gaat natuurlijk niet aan om dan voor de typering van het gebied te kijken naar een gebied van 400 meter. Het gaat dan om dat inzoomen zo ver als nodig is, om aan te sluiten bij de functie die je met de betreffende vergunning mogelijk wenst te maken. De bestemming bedrijf ten westen van het projectgebied wordt nog even vermeld door het college, maar die ligt echt op een aanzienlijk grotere afstand dan die 30 respectievelijk 50 meter. En bovendien gaat het daar juist om een maximale milieucategorie twee. Dus er is een paars plekje vlekje op de plankaart. Dat klopt. Maar als je dan erop klikt dan zie je dat dat een maximale milieucategorie twee is. En dat is nu juist: daar geldt de richtafstand van 30 meter voor.

Dus dat is nu juist een bedrijfsfunctie die zich prima verdraagt met wonen. En dat is niet een bedrijfsfunctie die direct maakt, dat het hele gebied daar ernstige overlast van heeft en dat dat niet langer als een rustige woonwijk kan typeren. Dan over de beoordeling zelf. Bezwaarmakers benadrukken nog eens, dat zelfs al zou sprake zijn van een gemengd gebied, niet aan de richtafstand wordt voldaan. En dat terwijl zij in de afgelopen jaren echt veel overlast hebben ervaren van het illegale verblijf op die houseboats. Zoals in het aanvullend bezwaarschrift is uiteengezet, is er, gelet op de specifieke omstandigheden van die locatie, juist alle reden om zorgvuldig te beoordelen of al dan niet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

We hebben dan gewezen op het feit dat hier geen schuttingen tussen kunnen zijn, dat het water is, dat die boten met de achterkanten, met de terrassen naar elkaar toe liggen. Dat je zo bij elkaar naar binnen kijkt over een korte afstand. Dus over de afstand zo van deze kamer, zo zit je bij elkaar uiteindelijk in de woonkamer op een terras te kijken. Het college

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

heeft niet gemotiveerd waarom in afwijking van de richtafstanden, ondanks deze bijzondere omstandigheden, aanvaardbaar is. De enkele omstandigheid dat als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden: dat het na tien uur stil moet zijn. En dat de vaartuigen moeten worden voorzien van een functionerend decibel alarm is onvoldoende om te oordelen dat het vergunninggebruik niet tot overlast zal leiden.

In de praktijk blijkt nu eenmaal dat die toeristen na tien uur niet stil zijn en ook daarvoor ernstige overlast veroorzaken. Dus tien uur is, en zeker als dat elke avond is, is ook al behoorlijk laat. Houseboats zijn voorzien van een terras gelegen aan de achterzijde en daarmee gericht naar de woonboten en de woning van bezwaarmakers. Juist in de zomer verblijven de gasten tot laat in de nacht op dat terras. En dat kun je ze niet kwalijk nemen. Die woonboten zelf, die houseboats zelf, die zijn van binnen behoorlijk krap. Dus als je daar met drie of vier man wil zitten, dan doe je dat op het terras. Dat is de plek om, zeker in de mooiere maanden, te verblijven. Zoals gezegd: wordt het geluid op het water niet gedempt en kunnen bezwaarmakers geen maatregelen treffen om de geluidsoverlast tegen te gaan.

Ze kunnen geen schutting plaatsen, dus er is niks aan te doen, het is water. Ook als de gasten op de houseboats op relatief laag volume met elkaar praten, leidt dat al tot overlast. Dus het decibel alarm, wat er ook van zij en hoe dat ook moet werken en/of mensen zich daar ook iets van aantrekken of niet. Zelfs als mensen naar hun, voor hun gevoel relatief rustig en relatief stil praten, leidt dat tot overlast.

Voorzitter: Mag ik daar wat over vragen?

Zou het voor bezwaarmakers anders zijn als dat dagrecreatie zou zijn geweest?

De heer [naam]  Het is nu dagrecreatie.

Voorzitter: Is dat dan een andere mate van overlast?

De heer [naam]  Ja, zeker. Dus dat komt nog aan bod in de, in het college: locaties gelegen vanwege de bijzondere kenmerken daarvan eenvoudigweg niet geschikt voor verblijfsrecreatie, zeggen we. Het college heeft één en ander niet gemotiveerd. En daar wordt op gewezen, dat ter plaatse wel dagrecreatie al is toegestaan in het bestemmingsplan. Dat is natuurlijk ook zo. Maar daarmee wordt miskend dat het nu juist met name gaat om die avondperiode. Overdag werken mensen ook, maar dan heb je daar minder last van. Maar juist in die avondperiode, juist in die weekenden 's avonds.

Mensen die vakantie hebben hoeven de volgende of over het algemeen niet vroeg op. En hebben juist de neiging om dan als ze... Overdag zijn mensen vaak een stadje bezoeken zijn ze op pad. Komen 's avonds terug en gaan dan op het terras zitten en dat is ook heel begrijpelijk. Maar het is niet voor niks dat voor verblijfsrecreatie een bepaalde afstand, richtafstand geldt, die voor de normale woningen en voor dagrecreatie niet geldt, minder is. Dat mensen daar varen en langs varen, daar een bootje huren, vertrekken, wegvaren en op enig moment weer terugkomen. Dat is, dat levert aanzienlijk minder overlast op, dan dat mensen de hele avond...

Voorzitter: Die mensen gaan daarna naar huis en die blijven dan niet op die boot hangen.

De heer [naam]  Die blijven niet op die boot.

Voorzitter: Nee, duidelijk.

De heer [naam]  Ten aanzien van het aspect privacy wijst het college dan allereerst op de omstandigheid: dat de omgevingsvergunning geen permanente bewoning toestaat.

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

Onduidelijk is waarom dat leidt tot minder grote inbreuk op de privacy. Toeristen zitten nu eenmaal op het terras bij de boot aan de achterzijde, gericht naar de terrassen en de grote glazen puien van de woonboot van bezwaarmakers hier naast mij. En zoals gezegd: is dit anders dan bij de gewone woningen, niet mogelijk om een schutting te plaatsen, zodat de inbreuk op de privacy evident is. Het college verwijst vervolgens naar het voorschrift dat de houseboats niet mogen worden gebruikt om ter plaatse te functioneren.

Maar los van het hiervoor al besproken punt, dat partijen van mening verschillen over wat het dan precies inhoudt, leidt dat voorschrift niet tot het uitblijven van een aantasting van de privacy. Want ook als de houseboats maar vier dagen per week op die ligplaats liggen, en naar de mening van het college dan dus maar incidenteel gebruikt worden en niet ter plaatse functioneren. En volgens mij doen ze dat wel, vier dagen in de week liggen ze nog steeds. Maar goed, maar ook dan leidt dat tot een ernstige aantasting van die privacy. Drie, vier dagen, vijf dagen in de week iemand tegenover je terras is ook een inbreuk op de privacy. En nergens lees ik dat het college in de afweging die aantasting van die privacy heeft betrokken.

En ten derde wijst het college op het feit, dat de dagrecreatie in het bestemmingsplan is toegestaan. Dat hebben we zojuist al even besproken, dat is echt een hele andere vorm van recreatie, die leidt tot aanzienlijk minder overlast. En daar hebben cliënten in het verleden ook nooit bezwaar tegen gemaakt. Het is niet zo dat op enigerlei wijze in het verleden met de hoop hebben gelopen, tegen het gebruik wat gewoon in het bestemmingsplan is toegestaan. Dat is daar toegestaan, die ligplaatsen zijn er al heel lang. Dat is verder niet het probleem. Het gaat echt om het gebruik van de boten voor dag, voor nachtverblijf, verblijfsrecreatie.

En tot slot wijst het college op het feit: dat er sprake is van een stedelijke omgeving, waarin een inbreuk op de privacy inherent is, zo stelt het college. Maar bezwaarmakers kunnen ook dat standpunt niet volgen. Bij het toestaan van een nieuwe functie dient immers een afweging te worden gemaakt en daarbij speelt ook de invloed op de privacy een rol, zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als in het kader van de belangenafweging. En het toestaan van verblijfsrecreatie op deze korte afstand van de rechten tegenover die betreffende ligplaatsen, er liggen woonboten, is eenvoudigweg naar de mening van cliënten ruimtelijk niet aanvaardbaar. Leidt tot onevenredige overlast. Al met al moet het bestreden besluit worden herroepen. Daar laat ik het voor nu bij.

Voorzitter: Dank u wel. Wil ik graag het college het woord geven. En ik weet niet of u ook een pleitnota heeft of...?

Mevrouw [REDACTED] Nee, die hebben wij niet.

Voorzitter: Misschien kunt u dan reageren op de punten die nu door bezwaarmaker zijn aangehaald.

Mevrouw [REDACTED] We constateren eerst dat er wordt gereageerd op wat er in het verweerschrift staat. En dat er, dat evident is dat partijen van mening verschillen over deze hele vergunning en alles wat daarmee samenhangt. Ik heb meegeschreven en primair wil ik toch verwijzen naar het verweerschrift. Als het gaat om het bouwwerk, dan stelt het college zich op het standpunt: dat de houseboats dus geen bouwwerken zijn en dat er ook geen omgevingsvergunning voor bouwen benodigd is. En dat het gewaarborgd is via de voorschriften die aan de vergunning verbonden zijn. Het uitgangspunt is volgens het college: uitvaren en niet permanente bewoning of dat dus deze boten ter plaatse functioneren. En dit is ook...

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

Lid [REDACTED] J Kunt u dat nog eens nader toelichten: waarom dat geen bouwwerken zijn dan?

Mevrouw [REDACTED] J Omdat de boten daar niet mogen functioneren. Dus wat ik zeg: het uitgangspunt is, dat de boten uitvaren en daarmee niet ter plaatse functioneren. En daarmee is het geen bouwwerk, zo stelt het college.

De heer [REDACTED] J Maar staat dat ook in de vergunningvoorschriften?

Lid [REDACTED] J Maar hoe is het dan in de winter? Als ze dan in de winter daar liggen, dan liggen ze toch wel ter plaatse, denk ik?

De heer [REDACTED] J In het gebruikmaken van de ligplaatsen bedoelt u? Dat is, als je, dat is inherent aan de huur van een ligplaats. Ze zullen daar enige tijd liggen. Bedoeld is: dat je dus niet een woonschip hebt dat daar ligt en nooit en te nimmer van zijn plek wegvaart. En dat is wat het college bedoelt met: het uitgangspunt is dat de boot ook gebruikt wordt om mee te varen.

Lid [REDACTED] J En dat er, en dan begrijp ik, dat er dan die, dat nachtverblijf, dat is, en dan alleen maar tijdens die periodes dat die boot verhuurd mag worden in een bepaalde periode en dat die dan gaat varen. En in de winter als die in de standplaats ligt en als die niet verhuurd mag worden, dan wordt er ook niet op gewoond?

De heer [REDACTED] J Exact.

Mevrouw [REDACTED] J Dus, nou, dat, kort, een korte toelichting nog voor wat betreft bouwwerk. Dan kom ik bij het punt: recreatievaartuig of woonschip. Deze vergunning strekt dan: tot afwijking van het bestemmingsplan, van artikel 23.3 onder C van het bestemmingsplan. Er wordt afgeweken van wat er staat: deze locatie dat is voor recreatievaartuigen. Ik hoor de gemachtigde van bezwaarmakers zeggen van: dit is een woonschip, omdat er uitsluitend, of in hoofdzaak bewoning plaatsvindt. Nou, dat is dus juist niet de bedoeling. Zoals ik zojuist ook al zei: het uitgangspunt is uitvaren. En via de vergunningvoorschriften is ook naar het oordeel van het college voldoende mate geborgd, dat er niet permanent of in hoofdzaak of uitsluitend wordt, bewoning plaatsvindt.

Voorzitter: Is dat dan een kwestie van handhaving als dat wel het geval zou zijn, of niet?

Mevrouw [REDACTED] J Zeker.

En ik hoorde ook nog, dat zal dan bedoeld zijn denk ik: de E-grond als het gaat om de definitie van het begrip woonschip. Er wordt gesteld: dit wordt bedrijfsmatig gebruikt. Ik denk dat het van belang is om het onderscheid te maken tussen het verhuren van het object, dat is bedrijfsmatig en het gebruik dat deze vergunning toestaat. Want dat is uiteindelijk: het nachtverblijf in aanvulling op de dagrecreatie die reeds is toegestaan. Dus daarmee, ook om die reden is er naar het oordeel van het college geen sprake van een woonschip als bedoeld in de planregels, en kom je dus ook bijvoorbeeld niet toe aan die toetsing aan de specifieke gebruiksregel, zoals ook in het bezwaarschrift is gesteld. Dan, even kijken, dan kom ik aan bij het incidentele karakter van het nachtverblijf. Voor wat betreft dat aspect wil ik toch primair verwijzen naar wat er in het verweerschrift staat: via de vergunningvoorschriften is naar het oordeel van het college voldoende mate geborgd, dat dit nachtverblijf een incidenteel karakter heeft, geen permanente bewoning is toegestaan. En de, Ik val een beetje in herhaling realiseer ik me ook. Maar de boot: het uitgangspunt is uitvaren en niet dat nachtverblijf daar de hele tijd plaatsvindt, dat mag gewoon niet.

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

Voorzitter: Bedoelt u met uitvaren ook: dat zo'n boot voor langere tijd weg is? Dat die boot niet 's avonds weer aanmeert daar? Dat die bijvoorbeeld ook op een andere plek aanmeert en dan een paar dagen later weer op de bewuste ligplaats komt?

Mevrouw [REDACTED]: Nou, dat dat is inderdaad: bedoeld is uitvaren. Waar die boot dan de rest van de tijd uithangt - laat ik het zo even plat gezegd zeggen - dat is in die zin iets wat voor die situatie van belang is. Dan moet gekeken worden of dat planologisch daar is toegestaan, maar dat is niet iets wat in deze procedure aan de orde kan komen en wat ook met deze vergunning wordt toegestaan.

Voorzitter: Misschien kan vergunninghouder er zo meteen nog wat over vertellen.

Mevrouw [REDACTED]: Dan kom ik bij de niet onbekende strijdigheid. Daar heeft het college ook in het verweerschrift op gereageerd. Bezwaarmakers hebben erop gewezen: dat het gebruik ertoe zal leiden dat de aanliggende gronden gebruikt zullen worden ten behoeve van verblijfsrecreatie. Daar heeft het college ook in het verweerschrift voor wat betreft parkeren ook onderkend, dat dat iets is wat bij de beslissing op bezwaar kan worden hersteld. En dat geldt ook voor eventuele andere gebruiken wat plaatsvindt. Dan de tijdelijkheid van de omgevingsvergunning. Ik hoor dat u ook, één van u al zojuist zeggen: uiteindelijk kijken naar wat er in dit besluit staat. Er is ook in het verweerschrift al toegelicht: dat en waarom is gekozen voor deze periode tot en met 2027, een periode van drie jaar. Dat heeft te maken met de visie die zou worden opgesteld. Daar heeft een wisseling in de bemensing plaatsgevonden en gelet daarop kon voor deze periode gekozen worden. En voor zover dat niet duidelijk is in de primaire besluiten en bestreden besluit, is ook dat iets wat nog bij de beslissing op bezwaar verduidelijkt kan worden.

Voorzitter: Moet ik dat zo zien: dat het beleid wat de gemeente gaat ontwikkelen, dat de mensen die daarmee werken, dat daar een wisseling van de wacht heeft plaatsgevonden, waardoor het wat meer tijd gaat kosten voordat het beleid aangepast is?

Mevrouw [REDACTED]: Ja.

Voorzitter: En zij daarom een extra jaar gekregen, moet ik het zo zien?

Mevrouw [REDACTED]: Ja, dan komen we bij het punt van: de goede ruimtelijke ordening. Er is een discussie, een verschil van inzicht over de spraak, of, over de vraag: of er sprake is van gemengd gebied of niet. En de eventuele gevolgen daarvan voor de richtafstanden. Maar uiteindelijk wordt ook door bezwaarmakers onderkend: dat ongeacht wat het nou precies is, de richtafstanden worden niet gehaald. Dus dat betekent dat er gemotiveerd zal moeten worden, waarom het toch ruimtelijk allemaal aanvaardbaar is. Het college heeft dat ook al gedaan, ook in het verweerschrift.

Voorzitter: U bedoelt de richtafstand voor het gebiedstype, gemengd gebied, worden niet gehaald? Bedoelt u dat of...?

Mevrouw [REDACTED]: Ja, dat klopt.

De heer [REDACTED]: Daarmee is de hele discussie over gemengd gebied of rustige woonwijk: een juridische non-discussie of discussie.

Mevrouw [REDACTED]: Exact. En volgens mij hoorde ik ook nog iets zeggen over: de omgeving van bezwaarmakers. Maar uiteindelijk moet natuurlijk worden gekeken naar: wat de omgeving is van waar het project wordt uitgevoerd. Dat heeft het college ook in het

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

verweerschrift geïllustreerd met een kaartje. En daarop is duidelijk te zien, dat er in de omgeving ook van het projectgebied, waar het hier om gaat, verschillende functies aanwezig zijn. Dus... Maar we zeiden al net: het is een beetje een non-issue in die zin. Maar uiteindelijk stelt het college zich wel gewoon op het standpunt dat: hier sprake is van gemengd gebied. Voor zover uw commissie daar wat van wil vinden en moet vinden. Dan komen we bij de, het aspect geluid.

Het college stelt zich op het standpunt dat: via de voorschriften in voldoende mate is, dat daarmee wordt voldaan aan het criterium van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ter plaatse van de woonschepen van bezwaarmakers en dat dat ook handhaafbaar is. Ik kijk nog even of jij daar...

De heer [naam]  Dat is ook uiteengezet: je moet motiveren dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Want het college heeft dat onder meer gedaan en zegt van: wij zien, dat heeft ook wel de praktijk meegekregen dat er natuurlijk overlast wordt ervaren. Dus met die voorschriften is al beoogd, om juist paal en perk te stellen aan die overlast. Juist als die overlast optreedt, dat het college daar ook in het kader van handhaving ook de handschoenen kan oppakken. En daarmee, kan, een manier is van onderzoek doen. Een andere manier is: ik perk het aan de voorkant in door voorschriften te stellen, dat die overlast in de avond- en nachtperiodes niet mag plaatsvinden. En als dat wel het geval is, is dat een kwestie van handhaving.

Mevrouw [naam]  En daar komt dan bij dat, zoals ook al is benoemd: ter plaatse is dagrecreatie toegestaan. Dus het verschil van het gebruik wat nu ter plaatse kan plaatsvinden is, dat er nachtverblijf is. Dus wat mijn collega ook zegt: met deze voorschriften is gewaarborgd dat die overlast beperkt wordt en dat is ook handhaafbaar. En voor wat betreft het aspect privacy: daar heeft het college ook al op gereageerd in het verweerschrift. Dus primair zou ik daarnaar toe willen verwijzen. En voor zover nodig kan het college uiteraard bij de beslissing op bezwaar nog dit nader motiveren, en daarbij ook de door bezwaarmakers genoemde aspecten betrekken. Maar los daarvan, op basis van wat nu naar voren is gebracht, stelt het college zich op het standpunt, dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast. Tot zover.

Voorzitter: Dank u wel. Vergunninghouder?

De heer [naam]  Ik wil graag mijn verhaal in tweeën splitsen. Terwijl ik eerst even zelf moet zeggen over, dat hij de hele vergunning nooit gekregen heeft. Dat kan je sowieso zeggen.

Ik wil even aangeven: dat ten eerste ik wil nu even iets zeggen over het feit, dat hij de vergunning nooit ingezien heeft voor, toen hij hem zogenaamd kreeg. Maar dat kan die zo zelf vertellen. En vandaar ook dat er ook hier en daar wordt afgeweken van de vergunning. Een tweede punt wat ik wil aangeven is, dat ik ga straks ook uitleggen is: dat er een enorme begripsverwarring is over wat nou precies een recreatievaartuig is, bedrijfsmatige verhuur enzovoort. Dat ga ik zo proberen even uit te leggen. Maar ik wil eerst even de heer [naam]  het woord geven voor wat betreft het onderdeel: dat hij de vergunning nooit gezien heeft. Pas nadat de bezwaren bekend werden, heeft hij de vergunning pas gezien.

De heer [naam]  Ik wou een klein stapje terug nog. Maar de aanleiding wat ik nu net allemaal weer hoor. 30 jaar geleden ben ik zelf in dit gebied komen wonen aan de Nieuwe Sluis, dus dat is precies daar tegenover. Moet ik het uit gaan leggen, of mag ik mijn verhaal even doen?

Voorzitter: Ja, gaat u maar verder.

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

De heer [J] Een paar jaar later heb ik dan het eiland gekocht waar we nu dan de houseboats aan hebben liggen. En dat was toen een voormalig Rijkswaterstaat gebied. Maar dat werd al jaren gebruikt door de jachthaven de Watergeus. We hebben ongeveer in de hoogtijdagen zestien tot twintig jachten gelegen voor de verhuur. Veelal Duitsers werd er verhuurd en dat heeft ongeveer 50 jaar daar plaatsgevonden. En dan op dat stukje paars, wat dan scheepswerf bestemming is, daar werden de jachten gebouwd en afgebouwd. En als er dan eentje klaar was, ieder jaar eentje, dan werd de oudste weer opgeruimd. Dus daar was één en al bedrijvigheid in dat stuk.

De eilanden die tegenover de woonboten van de familie [J] liggen, die twee eilanden met rondom de steigers, die waren ook van ons. In 2011 heb ik die verkocht aan de gemeente, omdat er voor een leaderplan voor de toeristen moest dat weer allemaal opgekalefaterd worden. En het, als, dat leaderplan behelsde veel geld voor Zwartsluis, ook andere gebouwen in het dorp werden ervoor gezet. Moest de gemeente de eigendommen hebben, dus ik ben daarin meegegaan. Ik heb die twee stukken eiland verkocht. En dan moet je het zo zien: ik had de aanhangwagen verkocht aan de gemeente en aan de voorkant heb ik mijn auto nog. Maar ik heb per ongeluk de beide papieren meegegeven toen ze de aanhanger op naam wilden zetten.

En daar kwam meneer [J] achter, tien, twaalf, dertien jaar later, dat ik mijn papieren, mijn bestemmingsplan, na de gemeente gedevalueerd. Ze hadden een groot nieuw bestemmingsplan gemaakt en die bestemming was ook mijn water ingelopen. Dus ik had helemaal geen commerciële, geen commercieel water meer. Toen kwam inmiddels [J] met toen hij erachter kwam dat ik dus, mijn bestemming niet meer klopte, waarin hij gewoon gelijk had. Begon hij dus ook te klagen over die houseboats. Toen kwam de eerste handhaver, die kwam bij me op het erf. En ik werd erbij gehaald door mijn zoon. Ik zeg: maar meneer, ik zeg, wat is er aan de hand? Je mag hier niet commercieel verhuren. Ik zeg: man, doe eens niet zo raar. Ik zeg: het is 50 jaar hier gebeurd dus, aaneengesloten.

Dus dit is een andere verschijningsvorm, nou. Maar daar lag ook een woonboot in die haven. Ik had toen mijn jongens al gewaarschuwd, die hadden dat ding ingeruild met de één of de andere handel. En die hadden die woonboot in de haven gelegd, toch opeens zo gedaan. Ik zeg: dat is heel gevaarlijk jongen, je mag hier geen woonboot hebben liggen. Nou, [J] had een verweerschrift geschreven en dat was heel jammer van de gemeente. De advocaat die er toen was, die ging direct met die houseboats mee, ook richting woonboten. En toen kreeg ik dus in 2022 het eerste schrijven van de gemeente, daar zal ik je een stukje van voorlezen: na het overleg met [J] hebben we gekeken hoe een aanvraag voor houseboats moeten toetsen aan het bouwbesluit.

Wij zien het als een nieuwbouw, met de gebruiksfunctie: logies functies. Wanneer je hier een aanvraag zullen wij het dus, deze uitgangspunten toetsen: een constructieberekening, ventilatieberekening, enzovoort, enzovoort, enzovoort. Toen zei ik: jullie zijn helemaal niet goed. Ik zeg: die woonboot heb je gelijk, die gaat weg. Dat hebben de jongens ook opgeruimd, die is weggegaan. Toen ik zeg over die houseboats, ik zeg: dat is geen, daar hebben we een lange discussie over gevoerd. Ik heb CE-keurmerken, ze waren in Polen gebouwd, CE-keurmerken heb ik opgehaald, echt aangetoond dat het recreatievaartuigen zijn. En nou vind ik het wel een beetje komisch dat ik nu hoor: dat het inderdaad geen bouwwerken zijn.

Als de gemeente toen duidelijk gezegd had: het zijn geen bouwwerken, het zijn recreatievaartuigen, hadden we de hele discussie niet gehad. Was [J] direct geantwoord, gezegd: je hebt gelijk met je bestemming. Ik heb daar gevolg gegeven. Ik heb toen de boten anderhalf jaar naar mijn haven, deze haven is van mijn ex, naar mijn haven

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

aan de andere kant van het dorp gehaald. Daar hebben ze anderhalf jaar gelegen, zomer en winter. En ik heb de gemeente nog een keer gesmeekt, om met het hoge water in het voorjaar, hebben we drie weken lang hoogwater gehad, dat er geen toeristen op die boot konden. Ik zeg: kunnen ze niet alsjeblieft even terug voor drie weken. Dat kon niet, dus de gemeente wist heel goed dat er 's winters ook volop verhuurd werd.

Waarom die boten 's winters niet verhuurd worden, dat is logisch. Want alle havens gaan, de winterperiode gaat gas, water, licht gaat allemaal van die havens af. Je kunt nergens de haven binnenvaren, dus die winterperiode blijven ze liggen. Dat heeft de gemeente goed omschreven, maar daar is onduidelijkheid over. Dat is een ander verhaal. Maar, dus we zitten nu in de situatie. Ik heb toen tegen de gemeente gezegd: geef mij alsjeblieft, want ik merkte al lang, die advocaat van hun had zo de hakken in het zand gezet over die woonbootfunctie van die houseboats. En [redacted] had heel goed uit Amsterdam een uitspraak naar voren gehaald en binnen gebracht bij de gemeente. Maar dat was een houseboat, die lag vast aan gas, water, licht, aan de nutsvoorzieningen en aan het riool. Die voer nooit. Daar werd ik mee vergeleken met die houseboats. Daar heb ik dan gezegd: kom kijken, één stekker eruit en de boot kan weg.

Voorzitter: En de boot kan weg, ja.

De heer [redacted]: En toen, die discussie kwam ik niet uit met de gemeente. Ik zeg: maar nu wordt het levensgevaarlijk, want ik ga die discussie met jullie verliezen. Ik wil eerst mijn bestemming van het water terug en dat is die vergunning die ik nou gekregen voor tien jaar. Ik zeg: en dan knippen we hem op. Mag die houseboat, mag die liggen op die plek waar die recreatievaartuigen al 50 jaar was toegestaan. Die ik terug wilde hebben, die vergunning. Ik denk: want die vergunning is me veel belangrijker als die laatste van die houseboats: Ik wil terug hebben wat ik had. Die heb ik gelukkig terug gehad. Ik zeg: en daarna gaan we de discussie doen, is een houseboat, is dat qua verschijningsvorm zoveel lelijker als een recreatievaartuig?

Dan hebben we het over die discussie daar heb ik gezegd: daar gaat de rechter een keer uitspraak over doen. Nou en zover zijn we nou beland. Toen denk ik van: nou ik heb die vergunning weer terug, die eerste vergunning. Ik zeg: nou we gaan toch maar die vergunning aanvragen voor die houseboats, ook al vind ik dat het niet nodig is, we doen het maar. Dus we doen nou net of wij nieuwe houseboats op die plek leggen. Ze hebben er ook al twee jaar gelegen. En ik heb buurtparticipaties gehad, twee keer. De familie [redacted] en mijn familie stonden helemaal alleen. Want er waren burens die er dichterbij woonden. Die zeiden gewoon: wat voor een zomer heb jij beleefd dan jongen, dat je zo'n slechte zomer hebt gehad? We hebben niks, we hebben gewoon een keurige, prima zomer gehad. Ze stonden puur, helemaal alleen, er waren 40, 45 mensen. Dus er zijn nu ook mensen die ons bellen en zeggen van: die artikelen in de krant over die overlast van die boten, er komt een dag dat wij massaal er tegenin gaan. Dus dat geluk heb ik nog, dat de buurt zich ook af en toe iets voor me opneemt. Nou gaat het over die vergunning zelf. Toen hebben we... Ik had alle, veel te veel zaken heb ik moeten doen voor die recreatieboten, om daar weer een vergunning voor te krijgen. Ik heb geluidsmetingen van de scheepswerf 400, 500 meter verderop moeten doen. Ik heb zoveel moeten doen, dat is gewoon niet normaal.

Terwijl ik moet zeggen: krijg ik nou die vergunning nog, of laat je me zoveel werk doen, dat ik het helemaal nooit ga krijgen? Ze hadden beloofd dat ik het snel zou krijgen. Ik ben er anderhalf jaar mee bezig geweest. Toen op een gegeven moment kwam ik er achter: dat alle seinen op groen stonden. Ik had alle onderzoeken gedaan. Alle ambtenaren hadden geadviseerd van: je kunt vergunnen wethouder. Maar we kregen het niet. Toen ben ik naar de wethouder gegaan. Toen kwam de tweede wethouder zat erbij. Ik zeg: maar wethouder,

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

was is dan het probleem dan? Ik zeg: alle seinen staan op groen. De structuurvisie, of de visie die nou voorlag bij die vorige man.

Maar die zei: nou, er is nou een nieuwe mevrouw gekomen, die het gaat doen. Die vragen ook meer toerisme in dat gebied. Ik heb dat ooit ook daarvoor verkocht aan de gemeente. Dat kleine stukje wat ik dan zelf heb, ik bedoel mijn jongens halen gewoon 365 dagen Chinezen, Canadezen, Engelsen, de Duitsers, ze halen allerlei toeristen naar het dorp. Ik zeg: wat is nou het probleem? Overlast en we met [redacted] te maken en die zit daar almaar die WOB-verzoeken op te vragen. We hebben het zo zwaar met die man, we hebben het gigantisch zwaar met die man. We moeten het goed doen, dit goed doen, dat goed doen. Ik zeg: snap ik, geef me nou een vergunning voor twee jaar. En ik denk dat het daar misgegaan is.

Ik heb dat allerlaatst gevraagd: geef hem dan voor twee jaar. Nou, en toen uiteindelijk kreeg ik hem een week later. Toen was ik zo blij, had ik hier een hele doos gebak gebracht hier op het gemeentehuis. Ik heb nooit meer naar die vergunning gekeken en gevraagd en ik heb hem ook niet gezien. Ik heb hem life niet gehad. En mijn architect, die al 30 jaar voor mij allerlei tekenwerk doet, die altijd mijn gemachtigde is en de vergunningen krijgt over de mail, had hem ook niet gehad. Maar daar kwamen we pas later achter toen [redacted] weer terecht, want ik had het blijkbaar dan, of terecht, die begon over die, dat ik over die zes maanden heen was, bezwaar gemaakt bij de gemeente. Bleek dat die ook natuurlijk al bezwaar gemaakt had tegen die vergunning.

Maar toen kwam die ook nog iets achter dat ik over die zes maanden... Dus ik kreeg daar handhaving van. En toen kreeg ik voor het eerst, zeg ik tegen mijn architect, Ik zeg: laat me die vergunning, stuur me die vergunning even op. Hij kijkt, ik heb helemaal geen vergunning. Ik zei: dan ga je nu een mailtje sturen naar de gemeente, dat jij die vergunning niet gehad hebt. Toen kreeg die de volgende dag de vergunning. En toen was ik al achter al mijn bezwaartermijnen aan voor mijn eigen vergunning, om bezwaar te maken tegen dat ene regeltje: dat de boten zes maanden in het jaar afgemeerd moeten liggen.

Voorzitter: Daar had u bezwaar op willen maken?

De heer [redacted]: Zeker. Maar toen had ik, maar dat had ik misschien nog niet opgevangen, want ze liggen ook zes maanden. Ze kunnen in geen enkele haven in Nederland terecht, die zijn allemaal gesloten, dus ze liggen daar ook afgemeerd. Maar er had een regeltje bij moeten staan, blijkbaar achteraf: ze mogen te allen tijde dagrecreatie en nachtrecreatie volgens de punten mag uitgevoerd. Nou, dat regeltje stond er dan niet bij. Maar dat kun je dan ook niet direct er makkelijk ervan uitgaan, als dat regeltje er niet bij staat, dat het dan niet zou mogen. Dat is een hele andere klap. Maar ik zit nou weer in een spagaat. De jongens hebben toen direct, toen de handhaving begon voor maart, alles op zwart gezet.

Maar alle contracten die liepen, die al gedaan waren, als ik daar, als de jongens 28 contracten, of hoeveel 20, 28? De contracten allemaal bij Booking.com weggeschraapt hadden. Nou, dan hoef je van je leven niet bij Booking.com meer te komen. En dan krijg je alle slechte recensies. En dat die mensen allemaal bij elkaar inkijken nou, de boten liggen wat versprongen. Kijk maar op, als u wilt, u kunt kijken wat voor recensies er staan. Recensies zijn heel goed, ze zijn dik tevreden, dus... Dan komen we bij het derde puntje.

Voorzitter: Mag ik nog één vraag stellen. U maakte net de opmerking van: dat u met die vergunning voor het bedrijfsmatig huren van die recreatievaartuigen, die vergunning uit 2023, dat u daarmee die bestemming terug hebt?

De heer [redacted]: Ja.

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

Voorzitter: Wat bedoelt u daar precies mee?

De heer [REDACTED] J: De, die 50 jaar, dat zijn twee voorgangers voor mij. Die hebben daar de jachtverhuur altijd gehad. En dat is, toen ik dat eiland kocht, dat is in 1986, heeft de gemeente dat stukje, want Rijkswaterstaat stopte er toen mee. En de, in die dagen ging het nog: als het Rijk iets verkocht, moest je eerst de gemeente aanbieden. Dus de gemeente had dat stuk grond gekregen. En er waren meerdere mensen, die wilden graag dat stuk grond hebben. Maar de gemeente heeft toen gezegd: de Watergeus. En de boten die allemaal ook wel voor de toeristen. Maar vooral voor het parkeerprobleem op te lossen in de Mastenmakersstraat, voor al die mensen die boten huren die werden, die parkeren ook vaak in die Mastenmakersstraat, daar mag dat voor gebruikt worden.

Voorzitter: Maar u wilt dan zeggen: op grond van de bestemming zou dat bedrijfsmatig verhuren van die recreatievaartuigen niet mogen. Maar u hebt met die, middels die vergunning hebt u die toestemming weer terug?

De heer [REDACTED] J: Ja, het was de bedoeling dat als over tien jaar het bestemmingsplan een keer herzien wordt, dat ik dan weer mijn oude... Of dat het dan weer rechtgetrokken wordt.

Voorzitter: Ja, dat het bestemmingsplan weer rechtgetrokken wordt. Duidelijk, dank u wel.

De heer [REDACTED] J: En het is ook zo kijk, meneer [REDACTED] J is van de late jaren. Die is van de jaren dat al die jachten aan het wegraken waren, op één of twee na. Dus hij heeft nooit meegemaakt in dat gebiedje, wat daar altijd gebeurde.

Voorzitter: Het is bij mij duidelijk, bedankt voor het antwoord. Dan wil ik u het woord geven.

De heer [REDACTED] J: Ik heb nog even een juridische aanvulling in zekere zin. Naar mijn idee is hier sprake van een hele grote begripsverwarring. Er wordt van uitgegaan dat het bestemmingsplan bedrijfsmatige verhuur van recreatievaartuigen niet zou toestaan. Dat is onjuist. Dat heb ik ook bij de zitting op 21 februari ook aangegeven bij de rechtbank. En het is zo, dat er, uit de definitie van recreatievaartuig blijkt niet dat bedrijfsmatige verhuur verboden zou zijn. Er staat namelijk, dat, even erbij pakken: met niet bedrijfsmatig gebruik wordt volgens ons vooral bedoeld op het gebruik van het vaartuig zelf en niet op het sportieve of recreatieve gebruik ervan. Bedrijfsmatig gebruik wat je, wat bedoeld wordt is bijvoorbeeld: gebruik als een vrachtboot. Dat kan ook nog. Maar die mogen hier niet liggen.

Maar een recreatievaartuig mag er gewoon liggen. En de verhuur van een recreatievaartuig maakt niet dat het bedrijfsmatig wordt gebruikt. Dat is namelijk ook zo, als iemand woningen verhuurt in een woonwijk, dan is dat ook geen bedrijfsmatig gebruik. In zekere zin is dat wel, is dat niet ruimtelijk van invloed zijnde bedrijfsmatig gebruik. Het is gewoon een... Als je je woning verhuurt, ook als jij woningen verhuurt, dan heb je wel een bedrijf, maar je bent niet in strijd met de woonbestemming door die woningen te verhuren. En zo is het hier ook. Recreatie houdt in dat je nou één keer ook mag verhuren.

Voorzitter: Want zegt u daarmee: dat die vergunning die nu verleend is dat die niet benodigd was?

De heer [REDACTED] J: Dat ben ik van mening, inderdaad. Ik ben pas later bij de zaak betrokken geraakt. Maar naar mijn idee is er geen enkele reden om daar een vergunning voor af te geven. Maar goed, dat is, die is wel afgegeven in dit geval. Daarbij komt ook nog, kijk, als je dat niet zou accepteren dat er, dat het allemaal wel is toegestaan wat hier

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

gebeurt, dan is het nog wel zo, dat er dan een eerste vergunning is verleend op 19 oktober '23 voor bedrijfsmatige verhuur. En vervolgens wordt er nu, 16 oktober '24 weer een vergunning verleend voor recreatievaartuigen. Het woord houseboat komt in die vergunning zelf niet voor. Dat komt in de toelichting. Dus het recreatievaartuig is toegestaan, maar was al toegestaan.

Dus deze hele vergunning heeft een juridische basis, waarvan die vind ik zelf een beetje wankel is. En waar we een beetje op uitkomen is: dat het gebruik is al toegestaan. Dat heb ik ook op 21 februari aangegeven.

Voorzitter: Mag ik nog een vraag stellen: als u dat standpunt handhaaft, als dat uw standpunt is: vindt u dan ook dat die vergunning ingetrokken moet worden omdat die niet benodigd is?

De heer [REDACTED]: Dat is aan de gemeente.

Voorzitter: Of wilt u zover niet gaan?

De heer [REDACTED]: Nou kijk, je hebt er zo op deze manier niks aan, want er zitten allemaal voorwaarden aan vast. Met name ook, dat hebben we nu, dat is nu gebleken: dat in de winter niet verhuurd zou mogen worden. Daar heeft [REDACTED] behoorlijk last van, is ook net gebleken. Wij hebben dit argument, hebben wij ook aangevoerd bij de aanschrijving: op last onder dwangsom die is geweest en helaas hebben we dan op 28 februari van de rechter op dat punt niet die voorlopige voorziening gekregen, die we gevraagd hebben. Maar hij vond het namelijk, dat de bezwarencommissie ook daar nog een uitspraak over moet doen. Die zaak loopt ook nog hier.

En dat is ook het volgende punt wat ik wil aangegeven van: tijdsaspect. We zouden eerst dat punt helder moeten hebben. En dat bezwaar is namens ons ingediend. Dat is dus ingediend.

Voorzitter: Bezwaar waartegen dan?

De heer [REDACTED]: Sowieso bedrijfsmatig mogen worden verhuurd. Sowieso, dat ligt hier al. En daar hebben we geloof ik een bevestiging van gehad. Daar moet die een beslissing over nemen. En ik zou willen pleiten voor het feit dat die dat eerst doet, voordat u hier een uitspraak over deze zaak doet. Dan weten we dat. En als dat zo is, dan kan wat mij betreft deze vergunning vervallen.

Voorzitter: En wanneer is dat bezwaar ingediend dan? Want dat zegt mij even niks, maar...

De heer [REDACTED]: Dat bezwaar is ingediend...

Secretaris: Gelijktijdig met de voorlopige voorziening.

De heer [REDACTED]: Ja, met de voorlopige voorziening. Op 28 februari de voorlopige voorziening. Ik heb hem op 26 februari ingediend, maar die is heel snel. En de rechter heeft meteen een uitspraak gedaan zonder zitting, omdat hij het op zich wel goed vond. Maar daar moet de bezwarencommissie nog wel over besluiten. En dan toch wel even belangrijk formeel punt: ik zou het graag eerst willen hebben, voordat over deze zaak, die vanavond aan de orde is, een uitspraak wordt gedaan, want dan is het ook niet meer nodig.

Voorzitter: Wij zullen dat meenemen in onze overwegingen.

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

De heer [REDACTED] Dank u wel.

Voorzitter: Was dat wat u wilde zeggen?

De heer [REDACTED] Nee, er is nog één klein puntje. De rechter heeft ook, moet ook nog een uitspraak doen op de vergunning voor de bedrijfsmatige verhuur van 19 oktober '23. Daar is bezwaar in, aangetekend, is afgewezen. Daar is vervolgens toen beroep ingesteld door [REDACTED]. En over dat beroep moet de rechter nog beslissen. Daar is op 21 februari, afgelopen 21 februari, is daar een zitting over geweest. We verwachten dan normaal gesproken binnen zes weken daarna, die zitting is over een week of drie, vier dat er een uitspraak over komt. Dan is dat ook helder. Het zou goed zijn als de bezwarencommissie die twee punten meeneemt.

Voorzitter: En het bezwaar tegen die dwangsom en die zitting waar dan, of die zaken over dat beroep tegen die vergunning, voor het bedrijfsmatig verhuren van recreatievaartuigen?

De heer [REDACTED] Ja. Daar komt nog een uitspraak over. En zonder die twee ingrediënten is het heel moeilijk om voor u als commissie, om daar een advies over te geven. Dus ik zou willen vragen: wacht u dat even af?

Voorzitter: Wij zullen het verzoek in overweging nemen.

De heer [REDACTED] En één toevoeging: er wordt steeds wel over overlast gesproken de afgelopen vier jaar. Maar de wijkagent, de heer [REDACTED] dat, die mocht naar mij toe niet aangeven, maar hij zegt wel van: als er overlast is en ik word gebeld wij worden gebeld, ik lees alles als wijkagent zijnde. En je weet als er overlast is en het moet opgelost worden, dat ik je bel. En meer kan ik niet zeggen, maar een advocaat die kan wel, of de gemeente kan wel bij hem ophalen of er inderdaad overlast is.

Voorzitter: U hebt al nauwe contacten, begrijp ik, met die wijkagent?

De heer [REDACTED] Ik verzorg huisvesting in het dorp in Zwartsluis van denk ik 400 migranten. Ik heb veel contact met de wijkagent. Die 400 mensen, die houden wij ook in het gareel. Er is wel eens wat natuurlijk. Maar die zes of die tien toeristen die er zitten, die kunnen we ook, die krijgen we ook in het gareel. Dus dat geeft al aan: er is nog nooit een politie geweest die een gegronde of een zodanige overlast heeft ervaren dat die ons moest bellen.

Voorzitter: En gaat u daar zelf ook wel eens kijken in de zomerperiode?

De heer [REDACTED] Zeker.

Voorzitter: Om te zien hoe dat in zijn werk gaat en wat er allemaal gebeurt?

De heer [REDACTED] Zeker wel. [REDACTED] die stuurt filmpjes op van over, van bewegende beelden daar. En dan zit er geluid bij. Maar over het water kunt u niet zien of dat geluid van de haven of van daar komt. Stuurt die naar de gemeente. De dag daarna ben ik direct die hele haven af gaan speuren en het geluid was van de overkant van hen weg gegaan. En ik heb die mevrouw die dat gezegd heeft: dat het geluid van de boot naast haar kwam, heb ik met de mevrouw van de gemeente laten spreken. Dus ik ga overal direct achteraan. Ik zit er goed op. Kijk, er wordt wel gelachen, maar ze staan helemaal alleen met hun overlast. Maar als de kindjes, nou van de week weer...

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

Voorzitter: Eén momentje, u mag zo, u krijgt zo nog het woord, hoor.

De heer [REDACTED]: Wordt er, van de week wordt er een filmpje gestuurd van een paar kleine kindjes met lachende stemmetjes. Als je daar al niet meer tegen kan. Ik heb er zelf in die haven zo veel zomers op die boot gezeten. Waar je echt wakker van wordt is: 's morgens als die eend aan je boot ligt te tikken en ligt te snateren, daar word je ook wakker van. Maar goed.

Voorzitter: Dank u wel. U gelijk de gelegenheid geven om daarop te reageren.

De heer [REDACTED]: Zeker. Er zijn nog wel wat punten. Om te beginnen met wat de gemachtigde van de vergunninghouder als laatste naar voren bracht. Dat ging over het standpunt: dat de vergunning helemaal niet nodig is, omdat de bedrijfsmatige verhuur van, volgens de planregels al zouden zijn toegestaan. Dat wordt betwist. En ik denk dat het college terecht heeft gezien dat wat hier gebeurt, vergund is, in strijd is met de planregels. Waar het om gaat, is: dat het bestemmingsplan alleen maar kent waterbestemmingen en dat is helemaal niet voor enig bedrijfsmatig gebruik bedoeld. En dan heeft het de aanduiding ligplaatsen en daar mogen dus ligplaatsen zijn voor recreatievaartuigen.

Dat is wat daar staat: een ligplaats is in feite een plek waar een schip kan liggen, dus dat zijn bijvoorbeeld twee palen en daartussen een box en daar kan een schip inliggen, maar niet meer dan dat. Maar wat hier gebeurt, is niet zozeer dat er ligplaatsen zijn, maar dat er een bedrijf wordt geëxploiteerd. Dat er namelijk niet alleen maar bedrijfsmatig ligplaatsen worden verhuurd. Daarvan zouden we nog kunnen zeggen: nou, kijk, die ligplaatsen mogen er zijn. En het verhuren daarvan, dat mag ook wel. Maar wat hier gebeurt, is, dat op die ligplaatsen met die ligplaatsen, dat daar die houseboats worden neergelegd en worden verhuurd.

En dat heeft - denk ik - het college eerder ook al terecht gezien: dat is in feite gewoon logies, horeca, een vakantiepark op het water, net hoe je het wil noemen. Maar dat is een bedrijf wat hier nu juist niet is toegestaan. Het heeft geen bedrijfsmatige bestemming. En dat is nu juist het aspect wat maakt, dat het in strijd is met de planregels. Misschien is het goed om ook even te wijzen op bijvoorbeeld de jachthavens wat verderop en aan de andere kant van de Vaste Dijk volgens mij, daar is een jachthaven. En daar zie je ook heel uitdrukkelijk, dat die jachthaven een specifieke jachthaven bestemming heeft, en een aanduiding heeft, waar ook het nachtverblijf als zodanig benoemd is in de planregels, dus bij recht is toegestaan.

Daar staat: de jachthaven is bestemd voor ligplaatsen, voor recreatievaartuigen en verblijfsrecreatie. Dat is daar met zoveel woorden benoemd. En dat is hier niet het geval. Dat is nu juist het verschil tussen een jachthaven bijvoorbeeld, of op land een vakantiepark, of noem het maar op. En deze ligplaatsen waar die bedrijfsmatige verhuur en zeker van dat nachtverblijf en verblijfsrecreatie niet is toegelaten. Dan over het aspect bouwwerk en de vraag: Wat zijn dit nou precies? Laten we vooropstellen dat dit een, zich bevindt in een grijs gebied. Dus dat deze houseboats nu juist precies, er is veel jurisprudentie over, maar er zijn geen uitspraken die precies deze situatie beschrijven.

De heer [REDACTED]: zegt terecht: dat de uitspraak die eerder genoemd is gaat over een houseboat, die ook echt op een plek lag en bleef liggen en daar vastligt. Zo zijn er vele. En andersom zijn er ook uitspraken waarbij gezegd wordt: een mobiel bouwwerk, wat je gedurende enkele dagen of weken op een plek brengt, kan best een bouwwerk zijn. Dus het zit ergens, het is ergens een grijs gebied. Maar waar het nou specifiek bij die boten om gaat, dat hebben we ook in het bezwaarschrift en dat heb ik ook zojuist nog een keer

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

benadrukt. Dat is de vraag: of ze primair voor het varen zijn bedoeld of primair voor iets anders. Je kunt maar voor één gebruik primair bestemd en gebruikt worden. Er kan maar één gebruik zijn. En primair is primair dus niet...

Voorzitter: Nee, maar ik denk dat uw standpunt duidelijk is. Ik ben wel even benieuwd van stel nou dat de conclusie zou zijn: dat die boten dat dat bouwwerken zijn. Wat zou dat dan betekenen voor deze vergunning?

De heer [REDACTED] Voor deze vergunning?

Voorzitter: Ja.

De heer [REDACTED] Dan moeten we, in zoverre is dat, maakt dat heel interessant, omdat in dit, in deze vergunning een voorschrift is verbonden, waarbij staat: ze mogen niet ter plaatse functioneren. En daarmee, dat zegt het college ook, beogen ze: te borgen dat het geen bouwwerken zijn, maar ook dat ze slechts incidenteel zijn. Ze hebben een tweeledig doel, dat ze slechts incidenteel gebruikt worden. Maar daar zit nu juist precies de spagaat. Wij zeggen: de vergunninghouder heeft helemaal niet het doel om ze maar voor incidenteel nachtverblijf te laten gebruiken. Ze worden veel meer gebruikt dan incidenteel voor dat nachtverblijf.

Dus het voorschrift is, sluit helemaal niet aan bij de wens en bij het beoogde gebruik om bij het gebruik, wat ook van gebruikmaakt, gemaakt wordt. Maar ook om die reden wel degelijk relevant om te bepalen: of deze houseboats nu wel of niet voor nachtverblijf primair gebruikt worden of primair voor varen. Ik denk wel dat dat essentieel is.

Om dat verschil te zien. Deze mensen die hier huren, die huren niet om daarmee te gaan varen. Leuk als dat ook kan en ze zullen vast wel af en toe een dagje, zullen er bij zijn die een keer een dag ermee weggaan. Maar niet een paar uurtjes. Want het is niet zo dat je zegt: ik ga een paar uurtjes varen. Maar goed, die zullen erbij zijn. Maar iemand die... Deze mensen die hier zoeken op booking.com of dat soort websites die zoeken gewoon nachtverblijf, zoeken een plek om 's nachts te verblijven. Dat is het primaire doel. En dat die ook kan varen, dat is leuk meegenomen, maar dat is niet het primaire doel. Er kunnen ook mensen, die mensen hadden net zo goed ergens een hotel kunnen huren of een huisje of iets en dan voor een dagje een bootje kunnen huren, ergens anders bijvoorbeeld.

Maar deze mensen zoeken, die rijden een vakantie aaneen, van één of twee weken. En die nemen ze op, een paar nachten verblijven in een houseboat, hartstikke, is leuk. Ik kan me voorstellen dat het leuk is en ik kan me voorstellen, het is een hele mooie plek. Ik snap dat helemaal. Ik kan me, ik zou het zelf bij wijze ook doen.

Voorzitter: Maar uw standpunt is me duidelijk. Alleen Ik stel die vraag van: wat betekent het dan voor deze vergunning als... Stel dat wij nou het helemaal met u eens zijn straks en we zeggen: het is een bouwwerk. Wat betekent dat dan voor deze vergunning? Vindt u dan ook dat er een bouwvergunning verleend had moeten worden?

De heer [REDACTED] Niet per se nu. Want de C-vergunning kan geknipt worden van de A-vergunning, dus in principe kan dat zoals het gegaan is. Maar dat wil niet zeggen: dat de bouwwerken er dan mogen liggen. Dus dat speelt zich meer af in de handhaving sfeer. Maar ik zeg: het is wel relevant voor de hele discussie en het college blijft dat steeds herhalen: er is een voorschrift aan verbonden, dat ze niet ter plaatse mogen functioneren. En dan zeggen we; dan daarmee is die vergunning innerlijk tegenstrijdig. Dat kan helemaal niet. Het zijn gewoon bouwwerken. Als de functie...uit alles blijkt en de vergunninghouder beaamt dat ook, dat ze wel degelijk het grootste gedeelte van de week, wordt er op die

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

plek, zelfs op die ligplaats geslapen. Dus dat zijn helemaal niet boten die niet ter plaatse functioneren. Ze functioneren wel degelijk ter plaatse. Dus in dat kader: de vergunning is innerlijk tegenstrijdig, is het wel degelijk relevant, die discussie?

Voorzitter: U krijgt zo meteen nog een tweede termijn, hoor. Dus dat is zeker. Ik wou eerst zelf nog even een vraag stellen. U krijgt zo meteen allemaal nog de gelegenheid om iets te zeggen. Ik had even een vraag aan de gemeente en dat gaat even over de vergunning voor het bedrijfsmatig verhuren van de recreatievaartuigen. Waar nu de procedure voor loopt bij de rechtbank, waar u laatst zitting van hebt gehad. En we hebben dan deze vergunning voor die ligplaatsen, voor het aanleggen, voor het gebruik voor recreatievaartuigen: wat, hoe verhouden die vergunningen zich tot elkaar?

Stel nou dat die vergunning voor het bedrijfsmatig verhuren van de recreatievaartuigen, stel dat die onderuit gaat bij de rechtbank. Wat betekent dat dan voor deze vergunning?

De heer [REDACTED] Dat is bij deze vergunning. Want u constateert terecht: dat wij zien op de bedrijfsmatige verhuur van recreatievaartuigen. Het verschil is wel: dat de één is voor houseboats, de ander voor de plezierjachten. Om het onderscheid duidelijk te maken tussen beiden. Voor die plezierjachten staat ook in de voorschriften expliciet: dat het dus niet mag worden gebruikt als ligplaats voor een houseboat. Dus in zoverre is deze vergunning daarop aanvullend. En u zegt: er is ook een afwijking van het plan. Maar als die vergunning onderuit gaat, dan heeft de vergunninghouder geen vergunning meer in feite. Althans, moet er moet een nieuwe beslissing op bezwaar komen.

Maar afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank stel, kan de conclusie zijn: dat het college die vergunning niet had mogen verlenen. Dat is een mogelijke uitkomst. En dus is met deze vergunning wederom, omdat dus die vergunning ook nog niet onherroepelijk is, hier die afwijking wel vergund is. Je wil niet hebben dat je op een gegeven moment met twee halve vergunningen zit: namelijk een ingetrokken vergunning, sorry, een vernietigde vergunning door de bestuursrechter voor die bedrijfsmatige verhuur voor plezierjachten, en alleen maar het gebruiken van ligplaatsen voor houseboats, waar je die andere vergunning ook nog voor nodig had.

Dan zit je met een gat in je vergunningverlening. Dus je hebt wel, om een sluitende vergunning te krijgen, vanwege het feit dat die nog niet onherroepelijk is, heeft het college nu ook expliciet weer die afweging gemaakt: als we kijken naar de bedrijfsmatige verhuur van houseboats vinden we dat aanvaardbaar ja of nee. Voor een andere periode dan plezierjachten, heeft u ook gezien, dat is wat het college met deze vergunning nogmaals heeft beoordeeld: er zit een zekere mate van dubbeling in, want het gaat in beide om bedrijfsmatige verhuur, dat ben ik met u eens.

Voorzitter: Maar die vergunning uit 2023, die gaat dus over plezierjachten en niet over houseboats?

De heer [REDACTED] Exact, dat staat ook als zodanig in de voorschriften.

Voorzitter: Oké. Nou, dank u wel.

De heer [REDACTED] Kijk, deels is het dus, de vraag blijft bijvoorbeeld: of het aanvaardbaar is? Plezierjachten waarop ook wel eens in feite ook 's nachts verbleven mag worden, wat ook gebeurt. Misschien iets minder dan de houseboats, omdat mensen een plezierjacht huren over het algemeen, dan beter kunnen varen dus denk ik, dan de mensen die een houseboat huren wat sneller, wat beter kunnen varen en dus ook sneller weggaan. Maar ook dat zal gebeuren. In feite is in die procedure is er, wordt het meer een jachthaven,

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

waar een nachtverblijf ook toegestaan is. Dat is in feite ook een kampeerterrein, waar ook richtafstanden voor gelden. Dat is hier, dat is hier ook aan de hand.

Voorzitter: Had u verder nog andere punten? Ik geef u nog de laatste gelegenheid om nog toe te lichten of aan te vullen.

De heer [REDACTED]: Dat hebben we al gezegd: het hele karakter: er is geen sprake van die tijdelijkheid. Ik wil toch echt even wijzen op twee voorstellen, collegevoorstellen, Ik heb de versie van 4 juli 2024, waarin die termijn van drie jaar wordt genoemd en wordt doorgestreept en na twee jaar wordt. In de versie van 3 september 2024, later, waarin juist over twee jaar wordt gesproken. Dus wij hebben het zo herleid, dat het juist van drie naar twee jaar is gegaan en niet andersom. Ik heb het college niet gemotiveerd met verwijzingen naar versies van die collegevoorstellen en horen zeggen dat het anders is. Even kijken, over de overlast zelf, wordt door de heer [REDACTED] min of meer gesuggereerd: dat dat dus wel meevalt. Maar mijn cliënten zijn degenen die er het dichtste bij wonen en zij ervaren die overlast.

De heer [REDACTED]: Niet het dichtst bij.

De heer [REDACTED]: Ik hoef niet naar de politie. Er is één woonboot nog dichterbij bedoelt u? En die is toch van uzelf of niet?

De heer [REDACTED]: Ja.

De heer [REDACTED]: Klopt dat, of niet?

De heer [REDACTED]: Nou, we praten wel over overlast van voorgaande jaren.

De heer [REDACTED]: Er is één woonboot dichterbij...

Voorzitter: Ik geef u zo nog de gelegenheid om erop te reageren.

De heer [REDACTED]: En die is van uzelf. En daar wordt mee geschermd, de mensen hebben geen overlast.

De heer [REDACTED]: Maar goed, die overlast, dus mijn cliënt hoeft niet naar de wijkagent om aan te tekenen of er klachten zijn. Zij zijn zelf degene die de overlast ervaren. En ik mag toch hopen dat niet betwist wordt, dat ze daar herhaaldelijk op gewezen hebben dat ze overlast ervaren. Want dat is de aanleiding van dit alles. Ik heb ook de vergunninghouder horen zeggen: het is al 50 jaar, al die tijd al zo geweest, zoals het nu nog steeds is. Nou, twee keer nee. Enerzijds tot 2011, dat heb ik de vergunninghouder ook horen zeggen, toen is die bestemming er ook afgegaan. Dat klopt, dus vanaf dat moment mocht dat niet meer, een jachthaven. De jachthaven is daar niet meer, is daar ook niet meer bestemd. Scheepswerf is er ook niet meer bestemd.

En dat, ik begrijp dat u dat, dat de vergunninghouder dat misschien gemist heeft en heel vervelend vindt en et cetera. Maar feit is vanaf 2011, is de jachthaven niet meer bestemd daar en vanaf 2011 is er geen scheepswerf meer. Dus die bedrijfsvorm is niet meer een scheepswerf. Dat is nu categorie 2, een nieuwe categorie 2. Houseboats is dan ook weer eens iets heel anders dan een jachthaven. Dus dat is een beetje het verschil tussen de vergunning die nu voorligt bij de rechtbank en deze vergunning. Dat nachtverblijf, dat is nu juist wat het essentiële verschil is. Dit is echt een vakantiepark op het water en de

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

jachthaven brengt ook een boel overlast met zich mee. Daar hebben we ook beroep tegen ingesteld, maar die is dan toch weer net wat, in ieder geval weer net wat anders.

Ik heb ook de vergunninghouder horen beamen, dat die wel degelijk de behoefte heeft om het 's winters te verhuren. Als die gezien had, dat dat beperkt was, dat het in de winter alleen maar afmeren mocht zijn, dan had hij er zeker bezwaar tegen gemaakt, heb ik vergunninghouder horen zeggen. Maar hij heeft de vergunning gemist, dus was de termijn verstreken. Hij zegt: in de jachthaven verderop daar kan dat niet, want de jachthaven gaat 's winters dicht. Maar hier op deze locatie heeft vergunninghouder wel degelijk het doel om jaarrond te verhuren.

Voorzitter: En daar ziet de vergunning niet op toch?

De heer [naam] *J* Daar ziet de vergunning niet op. Maar dat is wel steeds het punt. Het gebeurt wel feitelijk en lopen er handhavingskwesies.

Voorzitter: Dat is een handhavingskwesie toch?

De heer [naam] *J* Precies. En wordt enerzijds gezegd: het valt allemaal wel mee et cetera. Maar de bedoeling is en blijft dus: om hier een vakantiepark mogelijk te maken. Even kijken, die hebben we gehad. Volgens mij is daarmee alles gezegd wat mij betreft.

Voorzitter: Wilt u misschien nog iets zeggen meneer [naam] *J*

De heer [naam] *J* Ik denk dat meneer [naam] *J* het net ook heeft gezegd: ik mag hopen dat de overlast die ik ervaar, dat dat serieus wordt genomen. Ik ben hier vier jaar mee bezig. En ik denk dat dat genoeg zegt. En misschien ook aan meneer [naam] *J* ik heb de meeste films ook wel aan meneer [naam] *J* doorgestuurd. Misschien kunt u ook bij de gemeente, bij het college zelf, daar navraag naar doen. En naar andere omwonenden, volgens mij bent u ook op de hoogte gesteld, dat was in de vorige bezwaarprocedure. Hoe dat is gegaan. Er zijn wel degelijk meer mensen die overlast ervaren. Maar goed, het projectgebied is nu iets opgeschoven. Is verder van die woningen afgekomen. Dat is ook de reden dat we die nu niet horen.

En ik hoor net ook over de politie. Ik heb de politie zelf, die is gewoon gebeld. Ik weet niet wat ik daarop moet zeggen. Ik wil het hier zo bij laten.

Voorzitter: Ja, dank u wel. Wilt u nog iets zeggen, één van de drie? Nee, dan ga ik naar het college.

Mevrouw [naam] *J* k zal niet verder heel veel in herhaling gaan vallen. Wat er zojuist is toegelicht en wat ook in het verweerschrift is opgemerkt. Dus het college ontvangt graag het advies van uw commissie en zal daar ook goed naar gaan kijken. En voor wat betreft: het aanhouden van advies en dergelijke en de uitspraak van de rechtbank, zou ik nog willen opmerken dat zoals uw commissie ook bekend is, er gelden wettelijke beslistermijnen. Maar mocht het college de uitspraak van de rechtbank ontvangen en nog geen advies van de commissie hebben ontvangen, dan zal het college die uitspraak ook aan uw commissie doen toekomen. Dus dan kunt u dat nog meenemen bij uw advies, voor zover nodig.

Voorzitter: Dat was het?

Mevrouw [naam] *J* Ja.

Voorzitter: Dan wil ik vergunninghouder nog een laatste woord geven.

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

De heer [REDACTED]: Ik heb via u één vraag.

Via u, wil ik graag aan de heer advocaat, hij zegt: Ik snap, terwijl dat die die zaken van die woonboot in Amsterdam, dat dat een ander, iets anders is als die houseboats. Maar dan vraag ik mij af: waarom heeft [REDACTED] dat ingebracht toen? Maar doordat die dat toen heeft ingebracht, kreeg die de gemeentelijke advocaat mee en nu krijg ik van een andere advocaat van hem te horen: Ik snap dat wel. Dus dat vind ik een hele aparte. En nog even over dat ik geen haven meer zou hebben. Dat was de gemeente zelf ook ontgaan, dat die bestemming mijn haven ingelopen was. Daarom heb ik dat ook teruggekregen. Maar de jachten die in mijn haven liggen aan die kant, dat zijn wel jachten die bedoeld worden dan met die recreatiejachten als plezierjachten die dan de gemeente vond. En [REDACTED] en de advocaten die het er allemaal over eens waren. Dat waren niet alleen houseboats, want we hebben het puur over een uiterlijke discriminatie. De jachten die aan mijn kant liggen kunnen we, mocht ik van de gemeente ook een-op-een zo draaien, de houseboats daar weg en dan daar de jachten. Ik heb vergunning voor dertien jachten daar. Dus... En dat is precies dezelfde materie wat daar gebeurt met mensen die komen, mensen die gaan. Mensen die willen varen. Mensen die niet durven varen, of...

Voorzitter: Ja. Dat was het wat u wilde zeggen?

De heer [REDACTED]: Ja.

De heer [REDACTED]: Het ligt een beetje in dezelfde sfeer. Er wordt nu een verschil gemaakt tussen recreatievaartuigen en houseboats. Wat er hier is vergund: zijn geen houseboats, maar recreatievaartuigen. Dat staat uitdrukkelijk in de vergunning. En er worden nu houseboats van gemaakt. Maar een houseboat is volgens de gemeente in de eerste vergunning die verleend is in '23, in die vergunning wordt gezegd, dat zeg ik: dat er alleen een vergunning wordt verleend voor recreatie voor vaartuigen, niet zijnde houseboats. En dat zijn dan bouwwerken. Want later is de gemeente daarvan afgeweken in deze vergunning, door dat begrip houseboat als zodanig niet te definiëren. En aan te geven dat recreatievaartuigen worden toegestaan. En nu even over het nachtverblijf wat is toegestaan of niet. Er is bestemd via de aanduiding op de plankkaart: voor ligplaats voor recreatievaartuigen. En recreatie, het woord op zichzelf houdt in: dat ook verblijfsrecreatie daarin is meegenomen. Recreatie is recreatie, want je kunt niet zeggen van: dat is geen verblijfsrecreatie. Dus dat kan. En daarmee is ook een recreatief nachtverblijf permanent toegestaan binnen die aanduiding. En dat betekent ook, dat het incidentele verhaal, dat dat niet van toepassing is, omdat er dus gewoon recreatievaartuigen zijn toegestaan. En daarmee is ook duidelijk, dat een aantal van de voorschriften die niet aan deze vergunning zijn verbonden, dat ik daar wel daar bezwaar tegen gemaakt zou hebben, als die die vergunning op tijd gekregen had.

Voorzitter: Dat was het wat u nog wilde zeggen?

De heer [REDACTED]: Nog één zin?

Voorzitter: Nou één, heel kort dan.

De heer [REDACTED]: Dat is toch wel een belangrijk punt.

Voorzitter: U heeft uw termijn al gehad.

De heer [REDACTED]: Als ik dan ook even mag.

De heer [REDACTED]: Ja, uiteraard, niet van mij, de voorzitter bepaalt dat.

Verslag

zaak omgevingsvergunning Houseboats hoorzitting 18 maart 2025

De heer [REDACTED] De discussie over: of het bouwwerk is of niet, staat los van de vraag of het een recreatievaartuig is of een woonschip. Een woonschip kan ook iets zijn wat rondvaart en waar je woont. Dus de definitie, het is belangrijk om die heel goed te bekijken. Dus de definitie van woonschip is: in hoofdzaak, of uitsluitend of in hoofdzaak gelet op inrichting, et cetera, et cetera is bestemd om te worden gebruikt voor nachtverblijf. Dat is hier. Iedere dag, iedere nacht verblijft hier iemand op deze schepen, Of die nou in de, op de ligplaats ligt of ergens anders. Dit schip is gelet op zijn inrichting, uiterlijk, et cetera en gebruik, per definitie, het bevat een slaapkamer en een badkamer en een keuken. Deze zijn per definitie bedoeld voor nachtverblijf en daarmee woonschepen en dus geen recreatie. Dat is wel even belangrijk. Maar dat staat los van de vraag of het een bouwwerk is. Voor een bouwwerk is het belangrijk of die op deze plek ter plaatse...

Voorzitter: Ter plaatse mag, ja.

De heer [REDACTED] Ja, dat klopt. Het is wel een belangrijk gegeven om de definities goed te krijgen.

Voorzitter: Nou, dank u wel voor uw toevoeging. U nog een allerlaatste woord en dan draai ik er echt een punt aan.

De heer [REDACTED] Het heeft er mee te maken: we zijn het eens dat er goed naar de definities moet worden gekeken. Het is van belang dat duidelijk is, dat die recreatievaartuigen worden op korte termijn verhuurd. Als je een woonboot hebt, dan wordt, dan verblijven mensen daar veel langer. Ik bedoel, [REDACTED] woont zelf ook in die woonboot, al jaren. En dat is een woonboot en dit zijn recreatievaartuigen.

Voorzitter: Maar goed, we praten dan toch over een periode van maximaal een week dat die houseboats gebruikt worden.

De heer [REDACTED] Het gaat niet over iets of het een woning is of niet. Bij een woning heb je duurzaamheid, een huishouden, noem maar op. Dat speelt hier niet bij. Bij een definitie van woonschip staat niet, dat dat een, dat dat voor een huishouden bestemd moet zijn of dat het een woning moet zijn. Het gaat om dat nachtverblijf, in hoofdzaak voor nachtverblijf moet zijn bestemd. Nou, dat is dit.

Voorzitter: Ik wil er een eind, want in Amsterdam gaat de discussie nog heel lang door. Dat, daar gaan we toch niet uitkomen, denk ik. Daar gaat u niet uitkomen, Wij gaan ons erover beraden wat we ervan vinden. Ik wil u allen hartelijk bedanken voor de komst en voor uw toelichting. En wij gaan ons over de zaak beraden. En ik denk dat het wel een week of vier à zes gaat duren voordat...

De heer [REDACTED]: De Rijdende Rechter doet het sneller.

Interviewer: Nou, dat is nog maar de vraag of dat zo is. Maar goed, we hebben hier wel echt even de tijd voor nodig om dit goed op papier te zetten. Dus...

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