

Van: [redacted]

Verzonden: 13-01-2025 11:45

Aan: [redacted]@nysingh.nl>

Onderwerp: Bezwaarschrift [redacted] e.a. tegen omgevingsvergunning zes houseboats

Dag [redacted]

Als ik goed ben geïnformeerd ben je onlangs door onze eenheidsmanager [redacted] in kennis gesteld van een bezwaarschrift van dhr. [redacted] e.a. tegen de omgevingsvergunning voor zes houseboats in de jachthaven in Zwartsluis.

Eerder werd hiervoor een dwangsomprocedure gevolgd, met een bezwaar- en beroepsprocedure, waarbij [redacted] betrokken was.

Ik heb het pro forma bezwaar, de gronden van bezwaar als ook de betwiste omgevingsvergunning bijgevoegd.

Ons verzoek is om dit bezwaarschrift verder te behandelen en het verweer namens de gemeente te voeren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur VTH
T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Per veilig mailen

Gemeente Zwartewaterland
T.a.v. de Commissie bezwaarschriften
Telvorenstraat 2
8061 CB HASSELT

Behandeld door	Dhr. mr. [redacted] Advocaat, partner
Telefoon	+31 71 535 80 50
Mobiel	+31 6 [redacted]
E-mail	[redacted]@tk.nl
Referentie	Omwonenden Houseboats De Nieuwesluis, 2024.43230, FG 2368
Uw referentie	Bezwaren omgevingsvergunning Z2024-00001155
Plaats /Datum	Leiden, 29 december 2024

AANVULLENDE GRONDEN BEZWAARSCHRIFTEN

[redacted] EN [redacted]

Geacht college,
Geachte leden van de commissie,

Tot mij wendden zich

1. De heer [redacted] wonende aan De Nieuwesluis [redacted]
2. Mevrouw [redacted] wonende aan De Nieuwesluis [redacted]
3. Mevrouw [redacted] en de heer [redacted] wonende aan De Nieuwesluis [redacted]

allen te Zwartsluis, met het verzoek om namens hen de gronden aan te vullen van de bezwaarschriften, die zij op 26 november 2024 hebben ingediend, gericht tegen het besluit van het college van 16 oktober 2024 met kenmerk Z2024-00001155, waarbij een omgevingsvergunning voor het realiseren van zes ligplaatsen voor houseboats werd verleend.

U hebt bezwaarmakers tot en met 30 december 2024 in de gelegenheid gesteld een aanvullend bezwaarschrift in te dienen. Hierbij ga ik over tot het aanvullen van de gronden van het bezwaarschrift.

1. Inleiding

- 1.1. Bezwaarmakers sub 1 en 2 wonen in woonboten langs De Nieuwesluis, direct naast de ligplaatsen waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. Bezwaarmaker sub 3 woont in de woning direct aan de andere zijde van De Nieuwesluis tegenover de betreffende ligplaatsen.
- 1.2. Feitelijk heeft de vergunninghouder al in het najaar van 2021 houseboats ter plaatse neergelegd en worden deze al enkele jaren als zodanig door de

vergunninghouder bedrijfsmatig geëxploiteerd. Bezwaarmakers ervaren daarvan ernstige overlast. Zij hebben daar sinds 2022 herhaaldelijk over geklaagd en op enig moment een verzoek om handhaving ingediend. Dat heeft in 2023 uiteindelijk geleid tot een handhavingsprocedure. In die handhavingsprocedure heeft het college zich op het standpunt gesteld dat het bedrijfsmatige gebruik van de houseboats in strijd is met de regels van het vigerende bestemmingsplan “Oud Zwartsluis”, alsmede dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de betreffende houseboats vereist is en ontbreekt. Bovendien werd geoordeeld dat het innemen van de ligplaatsen met houseboats in strijd is met de APV en het ligplaatsenbeleid. In het collegevoorstel dat aan het handhavingsbesluit van 14 juni 2023 ten grondslag ligt, is overwogen dat geen zicht op legalisatie bestaat en dat met de overtreder in overleg op zoek zal worden gegaan naar de mogelijkheden om de overtreding te beëindigen en een andere locatie voor de houseboats te vinden.

- 1.3. Desondanks heeft de overtreder een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor “het bedrijfsmatig verhuren van recreatievaartuigen” op de betreffende locatie. Bij besluit van 19 oktober 2023 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor de duur van tien jaar. Aan deze omgevingsvergunning is het voorschrift verbonden dat “de ligplaatsen niet mogen worden ingenomen door vaartuigen welke daar liggen met het doel ter plaatse te functioneren en qua inrichting uiterlijke verschijningsvorm een drijvend hotelkamer / logiesruimte zijn zoals bijvoorbeeld een houseboat.” Tegen deze omgevingsvergunning hebben bezwaarmakers bezwaar gemaakt. Het bezwaar is ongegrond verklaard en tegen dat besluit hebben bezwaarmakers beroep ingesteld.
- 1.4. Vergunninghouder heeft vervolgens op 23 december 2023 alsnog een aanvraag ingediend, ditmaal voor “het bedrijfsmatig verhuren van zes recreatieve ligplaatsen, eveneens in de vorm van houseboats”. Ondanks het feit dat het college eerder juist, zowel in de handhavingsprocedure als in de eerste vergunningprocedure uitdrukkelijk het standpunt heeft ingenomen dat de exploitatie van de houseboats op deze locatie niet gewenst is, is tot verbazing van bezwaarmakers bij het bestreden besluit van 16 oktober 2024 een omgevingsvergunning verleend.

2. Gronden van de bezwaarschriften

- 2.1. Bezwaarmakers kunnen zich met het bestreden besluit niet verenigen en voeren daartegen de navolgende gronden aan.

Onzorgvuldige voorbereiding

- 2.2. Bezwaarmakers constateren dat het besluit op een groot aantal punten onzorgvuldig is voorbereid.

Onzorgvuldige voorbereiding - onduidelijk is op welke activiteiten de omgevingsvergunning betrekking heeft

- 2.3. Bezwaarmakers constateren allereerst dat niet duidelijk is op welke vergunningplichtige activiteiten de omgevingsvergunning betrekking heeft. De omschrijving is “het mogen gebruiken van zes ligplaatsen voor houseboats”. Onduidelijk is welke van de in artikel 2.1 en 2.2 Wabo bedoelde activiteiten daarmee is vergund. Bezwaarmakers constateren dat op pagina 5 is vermeld dat het project is getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast is verderop op pagina 5 bij de toegepaste wet- en regelgeving verwezen naar artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo. Kennelijk is het college van mening dat de omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit bouwen. Dat zou aansluiten bij het eerder door

het college in de handhavingprocedure ingenomen standpunt dat de houseboats als bouwwerk moeten worden aangemerkt. Bezwaarmakers constateren echter dat voor zover zij hebben kunnen nagaan de aanvraag geen betrekking heeft gehad op de activiteit bouwen. Dat betekent dat de omgevingsvergunning daarop geen betrekking kan hebben. Dat ook het college ervan uitgaat dat de omgevingsvergunning geen betrekking heeft op de activiteit bouwen volgt uit het collegevoorstel van 3 september 2024. Daarin staat immers onder rnr. 1.3: “Wanner de houseboats niet varen, maar aangemeerd blijven om ter plaatse te functioneren, is sprake van een bouwwerk. Dit ter plaatse functioneren mag niet zonder omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Mede daarom is niet wenselijk – en juridisch gezien niet mogelijk zonder bouwactiviteit – dat verblijfsrecreatief gebruik wordt toegestaan. Daarom worden de voorgestelde voorwaarden ten aanzien van varend gebruik opgenomen in de omgevingsvergunning.” Al met al is het besluit innerlijk tegenstrijdig en daarmee onzorgvuldig voorbereid.

Onzorgvuldige voorbereiding – bouwwerk

- 2.4. Het college is er waarschijnlijk van uitgegaan dat de houseboats niet als bouwwerk kunnen worden aangemerkt. Die conclusie lijkt te zijn gebaseerd op het feit dat met de houseboats zal of kan worden gevaren.
- 2.5. Bezwaarmakers menen dat de houseboats op deze locatie als bouwwerken moeten worden aangemerkt. Uit de jurisprudentie volgt dat onder een bouwwerk wordt verstaan: “elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.” Het enkele feit dat het bouwwerk mobiel is of kan worden verplaatst maakt niet dat geen sprake is van een bouwwerk (vgl. ABR 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1331).
- 2.6. In artikel 1 lid 7 Woningwet, zoals die wet luidde tot en met 31 december 2023, was, mede naar aanleiding van de voormelde uitspraak, bepaald dat “voor de toepassing van het bij of krachtens deze wet bepaalde een schip dat wordt gebruikt voor verblijf en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart geen bouwwerk [is].” De betreffende definitie is inmiddels opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet.
- 2.7. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld in de uitspraak van 26 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3088 gaat het om het beoogde gebruik. Dat een boot zelfstandig kan varen en / of over een Certificaat van onderzoek beschikt, biedt onvoldoende grond voor het oordeel dat een boot niet bedoeld is om ter plaatse te functioneren. Het beoogde gebruik wijzigt niet doordat er af en toe mee wordt gevaren.
- 2.8. Uit de wetsgeschiedenis (MvT KS II 34 434, 3) blijkt dat het moet gaan om “schepen waarvan de primaire functie varen is”. De vraag is dan ook of het verblijven of het varen de primaire functie is. Naar de mening van bezwaarmakers moet worden geoordeeld dat de houseboats primair zijn bedoeld voor verblijf en het varen daaraan ondergeschikt is, zodat de houseboats bedoeld zijn om ter plaatse als recreatiewoning te functioneren. Daarmee is sprake van een bouwwerk. Het college heeft dat miskend, zodat het besluit onzorgvuldig is voorbereid.

Onzorgvuldige voorbereiding – recreatievaartuig of woonschip

- 2.9. Bezwaarmakers constateren dat de verleende omgevingsvergunning niet aansluit bij de aanvraag en de daarbij gevoegde ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft de vraag of nu wel of niet sprake is van een recreatievaartuig.
- 2.10. De omgevingsvergunning is verleend voor “het realiseren ligplaatsen voor

recreatievaartuigen.” [...] “Meer specifiek heeft de aanvraag betrekking op het mogen gebruiken van zes ligplaatsen voor houseboats”. In het collegevoorstel heeft gestaan: “Voorgesteld besluit: Een omgevingsvergunning te verlenen voor de duur van twee jaar voor het commercieel mogen gebruiken van zes recreatieve ligplaatsen in Zwartsluis door recreatievaartuigen, eveneens in de vorm van houseboats, onder de in de omgevingsvergunning opgenomen voorwaarden.” Verder is ook in het verdere voorstel, bijvoorbeeld onder rnr. 1.11 en 1.12 verwoord dat ervan wordt uitgegaan dat sprake is van recreatievaartuigen.

- 2.11. In het stedenbouwkundig advies van Het Oversticht van 28 maart 2024, dat aan het bestreden besluit ten grondslag is gelegd, staat op pagina 8:

“In de regelgeving en het vigerende beleid bestaat de functie “ligplaats voor verblijfsrecreatie” niet. Er wordt wel verschil gemaakt tussen een “ligplaats voor recreatievaartuigen” en “ligplaats voor woonschepen”. Wanneer er gekozen wordt voor een ander type recreatievaartuigen (bijvoorbeeld het type “houseboat”) is er geen sprake van een functiewijziging en kunnen deze recreatievaartuigen op de locatie liggen. De vaartuigen moeten dan gebruikt worden om mee te varen.”

[...]

“Voor recreatievaartuigen zijn geen welstandseisen.”

- 2.12. Kennelijk is de adviseur ervan uitgegaan dat de houseboats als recreatievaartuig kunnen worden aangemerkt en heeft dat advies zijn weerslag gevonden in het collegevoorstel. Het advies is echter evident onjuist. De houseboats zijn geen recreatievaartuigen, ook niet als ermee wordt gevaren. Dat volgt immers uit de definitie van het begrip ‘recreatievaartuig’ in artikel 1.65 van de planregels en het feit dat de houseboats bedrijfsmatig worden gebruikt. Het gaat om woonschepen in de zin van de planregels.
- 2.13. Aan de omgevingsvergunning is een voorschrift verbonden dat luidt: “De ligplaatsen mogen worden ingenomen door vaartuigen welke bestemd zijn voor dagrecreatie en/of (tijdelijke) verblijfsreactie. De ligplaatsen mogen worden ingenomen door recreatievaartuigen welke bedrijfsmatig worden verhuurd.” Dit voorschrift maakt een en ander niet duidelijker.
- 2.14. Nota bene heeft ook de vergunninghouder onderkend dat van recreatievaartuigen geen sprake is. De vergunninghouder concludeert immers op pagina 7 van de ruimtelijke onderbouwing, welke onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning: “Gelet op het gewenste gebruik, namelijk verblijfsrecreatie op vaartuigen die kunnen aanleggen ter plaatse van de zes aangewezen ligplaatsen, kan op basis van de definitie van het begrip recreatievaartuig direct worden geconcludeerd dat de vaartuigen geen recreatievaartuigen in de zin van het vigerende bestemmingsplan zijn. Gelet op de inrichting en de vormgeving van de vaartuigen, zijn deze primair bedoeld om als recreatiewoning te gebruiken.”
- 2.15. Al met al is het besluit ook op dit punt innerlijk tegenstrijdig en onzorgvuldig voorbereid.
- 2.16. Het onderscheid tussen recreatievaartuigen en woonschepen is om verschillende redenen zeer relevant. Dit onderscheid wordt in artikel 23.1 van de regels van het, thans als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, geldende bestemmingsplan “Oud Zwartsluis” gemaakt. Daarmee is het onderscheid relevant voor de vraag in hoeverre wordt gehandeld in strijd met de planregels en is in die planregels juist onderkend dat een ligplaats voor een recreatievaartuig een andere ruimtelijke uitstraling heeft dan een woonschip dat bedrijfsmatig voor verblijfsrecreatie wordt verhuurd. Daarnaast is het onderscheid relevant voor de toepasselijkheid van de regels van de Algemene plaatselijke verordening.

Onzorgvuldige voorbereiding – incidenteel karakter nachtverblijf

- 2.17. Uit de beoordeling van aanvraag en de omgevingsvergunning blijkt dat het college kennelijk veel gewicht heeft toegekend aan de omstandigheid dat het nachtverblijf beweerdelijk slechts incidenteel zal plaatsvinden. Immers, in het collegeadvies is onder nr. 1.2 opgemerkt dat in de omgevingsvergunning “de voorwaarde is opgenomen dat elke vorm van huisvesting verboden is. Incidenteel nachtverblijf mag enkel plaatsvinden op de dag van aankomst, de dag voor vertrek of bij slecht weer. Reden hiervoor ligt in het voorkomen van overlast voor de omgeving.”
- 2.18. In de ruimtelijke onderbouwing is echter nergens toegelicht hoeveel nachten per week nachtverblijf zal worden geboden op de onderhavige locatie. Op pagina 8 van de ruimtelijke onderbouwing staat: “Het is de bedoeling de ligplaatsen te gebruiken voor verblijfsrecreatie. Dit betekent dat de ligplaatsen in gebruik kunnen worden genomen door vaartuigen die op zodanige wijze zijn ingericht dat verblijfsrecreatie mogelijk is en waar daadwerkelijk verblijfsrecreatie plaatsvindt. De vaartuigen zijn dus eigenlijk ingericht en in gebruik als recreatiewoning.” Het aangevraagde gebruik ziet dan ook niet op incidenteel nachtverblijf, maar op het toestaan van verblijfsrecreatie op de onderhavige locatie.
- 2.19. Het aan de omgevingsvergunning verbonden voorschrift borgt op geen enkele wijze dat niet elke nacht op de onderhavige locatie nachtverblijf wordt geboden op één of meerdere houseboats. Als op de dag van aankomst, de dag voor vertrek en bij slecht weer nachtverblijf mag worden geboden op zes houseboats, dan zal al snel elke nacht op één of meerdere van de houseboats nachtverblijf plaatsvinden. Degenen die een weekend, van vrijdag tot en met zondag, een houseboat huren, zullen hoe dan ook beide nachten op de locatie mogen overnachten. Degenen die een midweek, van maandag tot en met vrijdag, op de houseboat verblijven zullen dan ten minste twee van de vier nachten op de houseboat kunnen verblijven. Daarmee is op geen enkele wijze sprake van een incidenteel karakter.
- 2.20. Dat de huurders ook daadwerkelijk op de dag van aankomst en de dag voor vertrek op de boot zullen overnachten volgt uit het feit dat, zoals gebruikelijk, aankomst mogelijk is vanaf 17:00 uur en vertrek plaats moet vinden vóór 12:00 uur (Vgl. pagina 8 ruimtelijke onderbouwing). De houseboats zijn slechts langzaam te verplaatsen. De voortstuwing vindt plaats door middel van een eenvoudige buitenboordmotor. Het varen met de houseboats is hoe dan ook niet eenvoudig. Onduidelijk is waar de houseboats op de dagen moeten liggen dat zij niet in Zwartsluis liggen. Een ligplaats zal al snel ten minste tien kilometer verderop liggen, zodat het simpelweg niet goed denkbaar is dat mensen die aankomen nog 's avonds na het eten zullen vertrekken naar een dergelijke ligplaats of op de ochtend van vertrek nog van een zodanige ligplaats terug zullen varen naar Zwartsluis.
- 2.21. Bezwaarmakers hebben overigens ook in de praktijk in de afgelopen jaren kunnen vaststellen dat met de houseboats niet of nauwelijks wordt gevaren. De houseboats worden vooral verhuurd aan niet-watersporters, die een vakantiewoning op of aan het water zoeken, maar niet daadwerkelijk in staat zijn of de behoefte hebben om met de houseboats te varen.

Onzorgvuldige voorbereiding – strijdigheid niet onderkend

- 2.22. Onderdeel van de aanvraag is dat de toeristen worden ontvangen op de naast de ligplaatsen gelegen gronden met de bestemming “Recreatie - dagrecreatie”. Ook het parkeren wordt op die gronden ingevuld. Uit de omgevingsvergunning blijkt echter niet dat is onderkend dat daarmee de betreffende gronden in gebruik zullen worden genomen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Dat is in strijd met de

planregels, meer in het bijzonder artikel 18.1 en artikel 18.3 sub b. Het besluit is ook om deze reden onzorgvuldig voorbereid.

Onzorgvuldig voorbereiding - toepassing Kruimelgevallenregeling

- 2.23. Uit het bestreden besluit blijkt dat toepassing is gegeven aan artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 2 Wabo juncto artikel 4 onderdeel 11 van bijlage II bij het Bor.
- 2.24. Naar de mening van bezwaarmakers kan aan deze regeling in het onderhavige geval geen toepassing worden gegeven. Immers, uit het voorgaande volgt dat sprake is van bouwwerken en het gebruiken van die bouwwerken. Artikel 4 onderdeel 11 van bijlage II bij het Bor ziet slechts op het gebruiken van gronden en (bestaande) bouwwerken.

Onzorgvuldige voorbereiding – vermelding toegepaste voorbereidingsprocedure

- 2.25. In het besluit is op pagina 4 vermeld dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure is toegepast. Dat is echter juist niet gebeurd. Onduidelijk is of het college wel voornemens is geweest om de uitgebreide procedure toe te passen en zo ja, waarom daar dan toch van af is gezien. Het besluit is ook om deze reden onzorgvuldig voorbereid.

Onzorgvuldige voorbereiding – tijdelijkheid omgevingsvergunning

- 2.26. Bezwaarmakers constateren dat op pagina vier van de omgevingsvergunning staat dat een omgevingsvergunning is verleend welke geldig is tot en met 30 september 2027. Dat is een periode van drie jaar. In het collegevoorstel staat echter onder nr. 1.14 dat en waarom wordt gekozen voor een periode van twee jaar. In het besluit zelf is kennelijk ten onrechte een termijn van drie jaar vermeld. Het besluit is om deze reden onzorgvuldig voorbereid.

Strijd met een goede ruimtelijke ordening

- 2.27. Bezwaarmakers menen dat het besluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, althans een deugdelijke belangenafweging ontbreekt.

Milieuzonering

- 2.28. Uit het bestreden besluit blijkt dat voor wat betreft de beoordeling van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat van bezwaarmakers (en andere omwonenden) uitsluitend is uitgegaan van de VNG-Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009. Geoordeeld is dat sprake is van een gemengd gebied en dat, na verlaging met één stap, een richtafstand geldt van 30 meter. Vervolgens wordt geoordeeld dat daaraan weliswaar niet wordt voldaan, nu de afstand tot de dichtstbijzijnde woning beweerdelijk 20 – 30 meter is, maar dat die afwijking te rechtvaardigen is.
- 2.29. Bezwaarmakers betwisten allereerst dat sprake is van een gemengd gebied. De VNG-Handreiking maakt voor de richtafstanden onderscheid tussen verschillende omgevingstypen, namelijk "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". Volgens de VNG-Handreiking is een "rustige woonwijk" een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een rustige woonwijk is veelal een woonwijk met weinig verkeer en afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. De Handreiking geeft als voorbeelden woningen met direct daarnaast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, of gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur (grote wegen) liggen. In de omgeving van de beoogde houseboats en de woningen van bezwaarmakers zijn geen functies toegestaan, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.



Middellijn circa 180 meter

- 2.30. Ten tweede constateren bezwaarmakers dat is uitgegaan van een onjuiste aanname ten aanzien van de bestaande afstand tot de dichtstbijzijnde woningen. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonboot, nummer 7a, is slechts circa 13 meter. De afstand tot de woonboot van bezwaarmaker sub 2 is circa 20 meter.



- 2.31. Hoe het ook zij, aan de richtafstand wordt niet voldaan, ook niet als mag worden uitgegaan van een gemengd gebied. In de VNG-Handreiking staat dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd, zonder dat het ten koste gaat van een goed woon- en leefklimaat enerzijds en een goed bedrijfsklimaat anderzijds, indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Verdere reducties zijn in beginsel niet te verantwoorden (vgl. pagina 30 VNG-Handreiking). Uit de jurisprudentie volgt dat omdat de richtafstanden uit de VNG-handreiking indicatief zijn voor de beoordeling van de vraag of wordt voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, het college de afwijking van de richtafstand dient te motiveren en af te wegen in het licht van het doel van deze normen (vgl. ABRvS 28 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3981).

- 2.32. In het Integrale advies is onder het kopje Milieu (integraal) opgenomen:

“In paragraaf 4.2 van de RO is vermeld dat de woningen aan de Mastenmakerstraat de meest nabijgelegen gevoelige objecten betreffen,

gelegen op circa 20 – 30 meter van het plangebied en dat daarmee wordt voldaan aan maximale richtafstand van 10 meter voor een gemengd gebied. Dat is niet correct. Er moet worden uitgegaan van een maximale richtafstand voor een gemengd gebied van 30 meter (i.p.v. de aangehouden 10 meter in de RO) en zijn er verder ook woonbootligplaatsen (geluidgevoelige locaties) ten oosten van het plangebied (op circa 20 meter) gelegen. Daarmee wordt echter ook niet voldaan aan de betreffende richtstand, kan milieuzonering belemmerend zijn voor het plan en zal voor de feitelijke situatie waarbij ook rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van bedrijfsontwikkeling, moeten worden beoordeeld of voor geluid (aan de overige specifieke richtafstanden wordt voor een gemengd gebied wel voldaan) sprake is van een aanvaardbare geluidsbelastingssituatie door de ligplaatsen met verblijfsrecreatie.”

[...]

“Milieuzonering is mogelijk belemmerend voor het plan. Geadviseerd wordt om de RO voor de 6 ligplaatsen met verblijfsrecreatie aan te laten passen.”

- 2.33. Een deugdelijke motivering ontbreekt. In de ruimtelijke onderbouwing is op pagina 18 opgemerkt:

“de ontwikkeling valt in milieucategorie 3.1 met de bijbehorende functie ‘Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)’, die een richtafstand van 50 meter voor geluid hanteert. Deze functie is bedoeld voor vakantieparken met aanvullende voorzieningen, zoals keukens. Onder deze functie kunnen ook vakantieparken worden geschaard met 300 recreatieve verblijfplaatsen. Voor dit type vakantieparken is het realistisch om een richtafstand van 50 meter te hanteren, gezien hun omvang en de aanwezige voorzieningen. Met de gewenste ontwikkeling gaat het slechts om zes ligplaatsen waar verblijfsrecreatie wordt toegestaan, waardoor het project een zeer kleinschalig karakter heeft.

In de haven ontbreekt het beschikken van de aanwezigheid van vergelijkbare recreatieve faciliteiten, zoals de het beschikken over een keuken/restaurant waar de voorgestelde functie vanuit gaat.”

- 2.34. Daarmee wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat de onderhavige houseboats geen keukens zouden hebben of dat het aantal vakantiehuizen relevant is voor de te hanteren richtstand. Dat is niet juist. De houseboats hebben een keuken en het aantal recreatiehuizen is niet zonder meer relevant. In dit geval zijn de woningen van bezwaarmakers direct gelegen naast de houseboats, aan de zijde waar ook de terrassen van de houseboats zijn gelegen. Ook van zes houseboats op korte afstand is aanzienlijke overlast te verwachten. Dat sprake zal zijn van overlast weten bezwaarmakers overigens uit ervaring. De houseboats zijn al geruime tijd aanwezig en er wordt ernstige overlast ervaren. Bezwaarmakers hebben daarover telkens opnieuw geklaagd.

- 2.35. In dit verband is relevant dat juist de specifieke omstandigheden in de onderhavige situatie maken dat een verdere reductie zonder meer niet gerechtvaardigd is. Daartoe wijzen bezwaarmakers op de volgende omstandigheden:

- er is sprake van een situatie waarin de overlast (geluidhinder, lichthinder, geurhinder, gevaar) niet kan worden beperkt door het aanbrengen van een schutting of beplanting, zoals dat op land veelal wel het geval is;
- tussen de houseboats en de woonboten/woningen van bezwaarmakers is water gelegen, waarover geluid verder draagt, zodat zelfs normaal praten leidt tot overlast;
- aan de achterzijde van de woonboten zijn terrassen gelegen;

- de woonboten zijn naar hun aard gehorig en slecht geïsoleerd, hetgeen tevens met zich meebrengt dat het in de zomer noodzakelijk is om ramen open te houden om te koelen;
- ook de woning van bezwaarmaker sub 3 is een oude 17^e -eeuwse woning met een slecht geïsoleerde gevel;
- de aard van de houseboats is, zo is uit ervaring gebleken, dat zij groepen jongeren aantrekken, die alcohol drinken en luidruchtig zijn;
- de indeling van de houseboats maakt dat de toeristen tot laat op het terras zitten, omdat binnen in de houseboats nu eenmaal weinig ruimte is om te verblijven en toeristen nu eenmaal – terecht – in de zomer graag buiten zitten.

Geluid

- 2.36. Bezwaarmakers menen dat in ieder geval niet van de richtafstanden kan worden afgeweken zonder een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren. Een dergelijk onderzoek is niet uitgevoerd. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderkend dat niet aan richtafstand voor geluid wordt voldaan. Op pagina 14 staat:

“De dichtstbijzijnde gevoelige functies zijn de woonbootligplaatsen aan de oostkant van het projectgebied. De afstand van het projectgebied tot de woonbootligplaatsen bedraagt circa 20 meter. Voor deze functie wordt de richtafstand voor het aspect geluid (30 meter) overschreden.”

- 2.37. In het Integrale advies is onder het kopje Geluid opgenomen:

“Geluid vanaf de ligplaatsen is niet belemmerend voor reguliere woningen en ligplaatsen woonboten. Dit moet nog wel verantwoord worden in de onderbouwing.”

- 2.38. Een motivering voor de afwijking van de richtafstand, die overigens naar de mening van bezwaarmakers 50 meter moet zijn, ontbreekt. Hetgeen op pagina 18 van de ruimtelijke onderbouwing in zijn algemeenheid over stemgeluid is opgemerkt levert geen deugdelijke motivering op. Allereerst is geen daadwerkelijk akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij dient overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai de te verwachten geluidsbelasting op de onderhavige gevels te worden bepaald voor de dag, de avond en de nachtperiode en rekening houdend met bijvoorbeeld de gevelreflectie van de wand van de houseboat. Daarnaast is geen rekening gehouden met de hiervoor vermelde bijzondere omstandigheden, te weten dat het geluid over het water verder draagt, dat er geen schutting geplaatst kan worden en dat de woonboten aan de achterzijde terrassen hebben en naar hun aard slecht geïsoleerd zijn. Evenmin is rekening gehouden met de motoren van de houseboats. De motoren zijn eenvoudige buitenboordmotoren die veel geluid maken.

Geur

- 2.39. Bezwaarmakers menen dat eveneens onvoldoende is gemotiveerd dat een afwijking van de richtafstand voor geur aanvaardbaar is. Op de houseboats zal worden gekookt, zoals dat in elke recreatiewoning het geval is. De afzuiging zal naar buiten toe plaatsvinden en overlast veroorzaken. Een deugdelijke beoordeling op dit punt ontbreekt.

Gevaar

- 2.40. Voor het aspect gevaar geldt eveneens een richtafstand van 30 meter. Daarbij gaat het mogelijk om de aanwezigheid van gastanks voor het koken en verwarmen. DE houseboats beschikken daarnaast over benzinetanks voor de buitenboordmotor.

Bovendien is het manoeuvreren met de houseboats niet eenvoudig en komen de houseboats, als er al mee gevaren wordt, dicht langs de woonboten van bezwaarmakers sub 1 en 2. Bezwaarmakers constateren dat niet is gemotiveerd dat een afwijken van de richtafstand voor gevaar aanvaardbaar is.

Privacy

- 2.41. Een ander aspect, dat in de belangenafweging dient te worden betrokken is de impact op de privacy van met name bezwaarmakers sub 1 en 2. Zoals hiervoor aangegeven is het niet mogelijk om een schutting te plaatsen op het water. De impact op de privacy aan de achterzijde van de woonboten, waar zich de terrassen bevinden, is enorm. In de ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit is niet toegelicht op welke wijze met dit effect rekening is gehouden en waarom deze inbreuk op de privacy aanvaardbaar wordt geacht.

Uitzicht / stedenbouw

- 2.42. Evenmin is rekening gehouden met de effecten op het uitzicht. Hoewel bezwaarmakers begrijpen dat geen blijvend recht op uitzicht bestaat, dienen de (stedenbouwkundige) gevolgen voor de beleving van het water, vanaf de woonboten, vanaf de kant en vanaf het water te worden beoordeeld.
- 2.43. In het Integrale advies dat aan het besluit ten grondslag is gelegd staat onder het kopje Stedenbouw/welstand:

“Stedenbouwkundige invulling voor functie uitgevraagd.

5 maart 2024: locatiebezoek

Conclusie: Verblijfsfunctie voor permanent gebruik is niet passend”

- 2.44. In het collegevoorstel staat onder rnr. 1.2:

Stedenbouwkundig gezien is het wenselijk dat in een haven sprake is van vaarbewegingen. Het commercieel verhuren van houseboats is passend. Opgemerkt wordt dat langdurig verblijfsmatig gebruik niet passend is.

- 2.45. Kennelijk is ervan uitgegaan dat de houseboats slechts incidenteel aanwezig zijn, althans is geoordeeld dat omdat de houseboats af en toe varen, het aanwezig zijn van de houseboats stedenbouwkundig wel aanvaardbaar is. Dat oordeel is onbegrijpelijk. Immers, de houseboats zullen zonder meer het grootste deel van de tijd op de betreffende plaats aanwezig zijn, al is het maar omdat zij buiten het seizoen van 1 oktober tot en met 31 maart op deze plek liggen. Ook in die periode leiden de houseboats tot een aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit. In deze periode zijn er in ieder geval geen vaarbewegingen.

Parkeren

- 2.46. In de ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 12:

“In totaal zijn er negen parkeerplaatsen voor de huurders van de vaartuigen bestemd voor verblijfsrecreatie. Er blijft op het terrein nog voldoende ruimte over voor parkeren door huurders van de vaartuigen op de overige ligplaatsen. Voor deze bezoekers zijn vijftien parkeerplaatsen beschikbaar. Op figuur 4.1 zijn alle parkeerplaatsen ingetekend die aanwezig zijn op het terrein.”

- 2.47. De betreffende figuur is niet op schaal en biedt naar de mening van bezwaarmakers een onjuiste beeld van de situatie.



Bron: Regels op de kaart

2.48. Kennelijk wordt beoogd om de parkeerplaatsen ten zuiden van de bestaande haag te gebruiken voor de huurders van de recreatievaartuigen. Op het terrein ten noorden van de haag zou dan ruimte moeten zijn voor de bedoelde negen parkeerplaatsen voor de huurders van de houseboats. De afstand tussen die haag en het aanwezige gebouw is circa 9,7 meter. Een gemiddelde auto is al snel 4,5 meter lang. Het is onmogelijk om de negen parkeerplaatsen die zijn ingetekend daadwerkelijk te gebruiken.

2.49. Daar komt bij dat onduidelijk is welke parkeernorm is gehanteerd en of aan de norm wordt voldaan. In het Integrale advies staat onder het kopje Parkeren:

“Als er een norm van 1,7 gehanteerd wordt, zijn er 10 pp nodig in plaats van 9 pp.”

2.50. Kennelijk moet worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,7 en zijn dan 10 parkeerplaatsen nodig. Die zijn in ieder geval niet aanwezig.

Functie dagrecreatie en ligplaatsen voor recreatievaartuigen gaan verloren

2.51. De huidige bestemming “Recreatie - dagrecreatie” met de daarbij behorende ligplaatsen voor recreatievaartuigen zal verloren gaan. Bezwaarmakers wijzen erop dat dat ten koste gaat van de ligplaatsen voor recreatievaartuigen.

2.52. In het Integrale advies is onder het kopje goede ruimtelijke ordening opgenomen:

“Het is niet bevorderlijk voor de dagrecreatieve bestemming om pal ernaast te gaan verzwaren naar verblijfsrecreatie.

De ontwikkeling gaat ten koste van ligplaatsen, waar blijkens de toelichting op het bestemmingsplan behoefte aan is.

Ook mogelijke impact op omliggende woningen (geluidsoverlast e.d., met name in de avond).”

2.53. In het Integrale advies is daarnaast onder het kopje recreatie en toerisme opgenomen:

“Houseboats in de vorm van langdurige/permanente verblijfsrecreatie zou een

aanvulling kunnen zijn voor Zwartsluis, maar niet op deze locatie.”

- 2.54. In het Stedenbouwkundig advies van Het Oversticht van 28 maart 2024 dat aan het bestreden besluit ten grondslag is gelegd staat op pagina 8:

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

- 2.55. Al deze adviezen zijn duidelijk negatief. Onduidelijk is waarom het college dan toch heeft meegewerkt aan het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning. Het besluit is kennelijk ondeugdelijk gemotiveerd.

Evenredigheid

- 2.56. Indachtig al het voorgaande menen bezwaarmakers dat het besluit onevenredig is in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. De afwijking leidt tot een zodanige mate van overlast en een aantasting van het woon- en leefklimaat dat het besluit in strijd is met het evenredigheidsbeginsel.

Vertrouwensbeginsel

- 2.57. Bezwaarmakers menen bovendien dat het besluit in strijd is met het vertrouwensbeginsel. Aan hen is door het college telkens medegedeeld dat geen watercamping toegestaan zal worden en dat handhavend zal worden opgetreden tegen de aanwezigheid en de verhuur van de houseboats. Het bestreden besluit is in strijd met het daarmee gewekte vertrouwen.

3. Conclusie

- 3.1. Cliënten verzoeken u op grond van het bovenstaande de door hen ingediende bezwaarschriften gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen en de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.
- 3.2. Tot slot verzoeken cliënten u de kosten op de voet van artikel 7:15 lid 2 Awb, die zij in verband met deze bezwaarprocedure voor de door ondergetekende verleende rechtsbijstand hebben moeten maken, te vergoeden.

Hoogachtend,

Valid Signed by  
on 29-12-2024
 

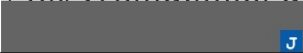
TeekensKarstens advocaten notarissen

Zwartewaterland

Bezwaar maken

Datum 18-12-2024 23:56:49

Uw bezwaar	
Maakt u bezwaar als inwoner of als bedrijf?	Inwoner
Gegevens inwoner	
Aanhef	De heer
Voorletter(s)	
Voornaam	
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	
Straatnaam	De Nieuwesluis
Huisnummer	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	8064EA
Woonplaats	Zwartsluis
Telefoonnummer	06
E-mailadres	@gmail.com
Bent u gemachtigd?	
Maak u bezwaar namens iemand anders?	Nee, ik maak zelf bezwaar
Bezwaarschrift	
Datum besluit waarmee u het niet eens bent	07 november 2024
Kenmerk en/of onderwerp besluit	63380
Waarom bent u het niet eens met het besluit?	Geachte heer/mevrouw, Alvorens ik de gronden van mijn bezwaar indien, ontvang ik graag een antwoord op mijn e-mail van 29-11-2024 11:22 gericht aan de

Waarom bent u het niet eens met het besluit?	secretaris van de bezwaarschriftencommissie. U kunt dit bericht opvatten als een proforma bezwaarschrift. Met vriendelijke groet, 
Afhandeling van uw bezwaar	
Hoe wilt u dat wij u informeren over de afhandeling van uw bezwaar?	Per mail
Door op de volgende pagina op de knop Verzenden te klikken, onderteken ik mijn bezwaar.	ja

De heer [redacted] & [redacted]
Wolvenjacht [redacted]
8064 PB Zwartsluis

Uw brief van 23 december 2023
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z2024-00001155

Behandeld door [redacted]
Bijlage(n) 4
Onderwerp Omgevingsvergunning verlenen regulier

Hasselt, 16 oktober 2024

Geachte heren [redacted]

U heeft op 23 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van ligplaatsen voor recreatievaartuigen aan de Mastenmakersstraat [redacted] (8064 DX) te Zwartsluis. Meer specifiek heeft de aanvraag betrekking op het mogen gebruiken van zes ligplaatsen voor houseboats. In deze brief leest u onze beslissing.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning. U ontvangt dit besluit per e-mail. Lees alles goed door en bewaar deze omgevingsvergunning.

U mag op eigen risico beginnen met de activiteiten

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de activiteiten of uw activiteiten ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. U mag wel beginnen met de activiteiten maar dat doet u dan op eigen risico.

Wij maken het besluit bekend

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in huis-aan-huisblad De Stadskoerier, de gemeentelijke website en op www.officielebekendmakingen.nl. Wij adviseren u ook om omwonenden te informeren over uw project. Dit voorkomt in veel gevallen dat er bezwaar wordt gemaakt, waardoor u sneller kunt starten met de werkzaamheden.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen. Bent u het niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. Zorg er voor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Wij brengen u kosten in rekening

U ontvangt een factuur met de betalingsgegevens. Op de factuur staat ook hoe u bezwaar kunt maken tegen de kosten. De kosten zijn als volgt berekend:

Uitgangspunten voor berekening		Hoeveelheid
-	Aantal activiteiten	

Activiteiten/onderdelen	Legeshoofdstuk	Bedrag
-	Buitenplanse kleine afwijking of tijdelijke afwijking	2.3.3.2
		€ 259,00
Totaal		€ 259,00

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met  telefoonnummer 14 038. Wilt u hierbij het zaaknummer Z2022-00012145 noemen?

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,


teamsenior Vergunningen

Dit document is digitaal aangemaakt en daarom niet van een handtekening voorzien.

Ook verstuurd aan: Atelier Schraa, de heer  fo@schraa-atelier.nl)

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Aan de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2024-00001155 verbinden wij de onderstaande voorwaarden, welke te allen tijde in acht genomen moet worden.

- De ligplaatsen mogen worden ingenomen door vaartuigen welke bestemd zijn voor dagrecreatie en/of (tijdelijke) verblijfsreactie. De ligplaatsen mogen worden ingenomen door recreatievaartuigen welke bedrijfsmatig worden verhuurd.
- De ligplaatsen mogen niet worden ingenomen door vaartuigen welke daar liggen met het doel ter plaatse te functioneren.
- Er mogen maximaal 6 ligplaatsen voor reactievaartuigen worden ingenomen, zoals aangegeven op de kaart bij de aanvraag omgevingsvergunning.
- Als maatvoering voor de recreatievaartuigen geldt een maximale hoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 45 m².
- Elke vorm van huisvesting is verboden. Incidenteel nachtverblijf mag alleen plaatsvinden op de dag van aankomst, de dag voor vertrek of bij slecht weer. Door middel van een nachtregister moet dit gebruik worden bijgehouden.
- De ligplaatsen mogen worden ingenomen van 1 april t/m 30 september. In de winterperiode mogen de recreatievaartuigen alleen een ligplaats innemen ter stalling.
- Vanaf 22.00 uur moet het stil zijn op de reactievaartuigen. Dit betekent geen versterkt geluid ten gehore brengen en onversterkt geluid, inclusief stemgeluid, zo veel mogelijk beperken.
- Recreatievaartuigen waarbij overnacht wordt op de ligplaatsen dienen voorzien te zijn van een functionerend decibelalarm.
- Het is niet toegestaan vuilwater, afval, enzovoorts te lozen in het water of op de kade.
- Het is niet toegestaan te recreëren in het openbaar gebied op de kade.
- De huisregels worden vooraf gecommuniceerd met de huurders. In de huisregels zijn de vergunningsvoorwaarden verwerkt.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving we hebben gebruikt.

Uw aanvraag is compleet

Op 30 april 2024 hebben wij u tot en met 11 juni 2024 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De missende gegevens hebben wij op 6 juni 2024 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen.

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan e.d.

U ontvangt van ons een tijdelijke omgevingsvergunning

Wij besluiten om u de tijdelijke omgevingsvergunning welke geldig is tot en met 30 september 2027 onder voorwaarden (bijlage 1) te verlenen, als ook de overwegingen per activiteit (bijlage 3) en de ontvangen documenten (bijlage 4). Deze gegevens maken onderdeel uit van het besluit.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- Artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor)
- Hoofdstuk 2, § 2.1 tot en met 2.3, van de Wabo
- Hoofdstuk 3, § 3.3 van de Wabo, uitgebreide voorbereidingsprocedure
- Artikel 4:15, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn uit te stellen omdat wij u hebben gevraagd om de aanvraag aan te vullen
- Artikel 3:9, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen
- Bijlage II, artikel 4, lid 11 van het Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling)

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- 23.1 bestemming Water
- c. ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats';

Wanneer een project niet voldoet aan het bestemmingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke) regels om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

Zo hebben wij het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en mogelijk andere belanghebbenden gewogen. U leest dit in de alinea hierna. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Wij willen voor uw project afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan onder de bovengenoemde voorwaarden, omdat het plan voldoet aan de criteria voor afwijking van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan en komt op basis hiervan in aanmerking voor het verlenen van een kleine afwijking. (artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 11, bijlage II Besluit omgevingsrecht - kruimelregeling). Er zijn geen ruimtelijk relevante redenen om de gevraagde afwijking niet te verlenen.

Uw project voldoet aan de welstandseisen

Dit is vastgesteld door de stedenbouwkundige van Het Oversticht op 28 maart 2023.

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op www.wetten.overheid.nl.

- artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren
- Het bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis' met de bestemming 'water'
- Meer informatie over het bestemmingsplan kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer.
- Artikel 4, lid 11, bijlage II Besluit omgevingsrecht (kruimelregeling), hierin staan categorieën genoemd om af te wijken van het bestemmingsplan.
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 2 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

Voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ontvang u van ons een tijdelijke omgevingsvergunning.

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2022-00012145 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

<i>Nr.</i>	<i>Ontvangstdatum</i>	<i>Omschrijving</i>	.
01	23-12-2023	OMG Publiceerbare aanvraagformulier	
02.	23-12-2023	OMG Bijlage 1 Digitale watertoets	
03.	23-12-2023	OMG Bijlage 2 Presentatiebijeenkomst	
04.	06-06-2024	OMG Ruimtelijke onderbouwing verblijfsrecreatie haven Zwartsluis_20230825	

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