gemeente
Zwartewaterland

Feitenrelaas

Onderwerp: **Bedrijfsmatig gebruik ligplaatsen Nieuwesluis/ Mastenmakerstraat.**
Datum: **15 september 2023**

Inleiding

Op 31 augustus 2022 heeft een bewoner van De Nieuwesluis in Zwartsluis (hierna: verzoeker) een handhavingsverzoek ingediend inzake zes houseboats die zijn gelegen in het water langs de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat J in Zwartsluis. De houseboats worden door een ondernemer uit Zwartsluis (hierna: ondernemer) geëxploiteerd voor de verhuur. Verzoeker ervaarde met enige regelmaat geluidsoverlast van de huurders. Verzoeker heeft daarom, mede op basis van door hem geconstateerde strijdigheid met het bestemmingsplan, het college gevraagd om handhavend op te treden.

Het college heeft zich op het standpunt gesteld dat de houseboats in strijd zijn met het bestemmingsplan Oud Zwartsluis, omdat de houseboats zonder omgevingsvergunning zijn geplaatst en het gebruik niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan.
Het bestemmingsplan sluit de bedrijfsmatige verhuur van recreatievaartuigen uit. Daarnaast volgt uit het gemeentelijk beleid (Ligplaatsenbeleid en APV) dat alleen recreatievaartuigen die niet-bedrijfsmatig worden gebruikt een ligplaats mogen innemen, waarbij voor een deel van het gebied eveneens een ligplaatsvergunning verkregen moet worden.

Het college is hierom en naar aanleiding van het handhavingsverzoek van verzoeker een handhavingsprocedure gestart en heeft deze inmiddels doorlopen.

Op 14 juni 2023 heeft het college een last onder dwangsom opgelegd inhoudende dat zes houseboats/logiesverblijven dienen te worden verwijderd en verwijderd dienen te worden gehouden uit het openbare water in het beheersgebied van de gemeente Zwartewaterland. De houseboats zijn inmiddels verwijderd uit de jachthaven. Tegen de last onder dwangsom heeft ondernemer een bezwaarschrift ingediend, dat binnenkort bij de Cie. bezwaarschriften wordt behandeld.

Het verhaal had, zo bleek ons, een belangrijke voorgeschiedenis.
Bij de voorbereiding en totstandkoming van het huidige bestemmingsplan Oud Zwartsluis is door de toenmalige wethouder aan ondernemer toegezegd dat de al jaren bestaande commerciële bootverhuur in de jachthaven in het bestemmingsplan zou worden bestendigd. Dit is echter om onbekende reden niet gebeurd. Het huidige bestemmingsplan staat de bedrijfsmatige verhuur van recreatievaartuigen op ligplaatsen namelijk niet toe, uiteraard tot verrassing en ongenoegen van ondernemer. Vanwege het handhavingsverzoek kwam dit aan het licht.

Gelet op de in 2010 gedane toezeggingen c.q. gemaakte afspraken over ligplaatsen voor recreatievaartuigen t.b.v. uitoefening van beroep of bedrijf (commerciële verhuur), heeft het college in beginsel de bereidheid uitgesproken om dertien ligplaatsen te vergunnen voor commerciële

activiteiten, d.w.z. verhuur van recreatievaartuigen (plezierjachten) waarbij nadrukkelijk houseboats daarvan zijn uitgezonderd. Een watercamping dan wel verblijfsrecreatie in de jachthaven vinden wij niet gewenst.
De aanvraag omgevingsvergunning is momenteel nog bij het team Vergunningen in behandeling.

In het volgende feitenrelaas hebben we getracht te schetsen dat we de handhavingsprocedure zorgvuldig hebben doorlopen, waarbij we niet over één nacht ijs zijn gegaan. Er zijn veel momenten van overleg geweest met zowel ondernemer als verzoeker en een aantal omwonenden. We hebben gepoogd partijen bij elkaar te brengen. Ook hebben we een aantal malen nog aanvullend juridisch advies ingewonnen. In het feitenrelaas hebben wij ook opgenomen dat op dit moment een aanvraag omgevingsvergunning in procedure is genomen en welke stappen daarin inmiddels zijn gezet en nog worden gezet.

Feitenrelaas

2010	Er is een overeenkomst getekend tussen ondernemer (en zijn broer) en de gemeente voor grondoverdracht. Ten behoeve van de ontwikkeling van de Turfeilandjes is hiermee het eigendom van de eilandje volledig bij de gemeente te komen liggen. In deze overeenkomst is onder andere ook de inspanningsverplichting opgenomen om delen water van Rijkswaterstaat te verkrijgen en door leveren naar ondernemer (en zijn broer). De grenzen van deze delen water komen overeen met het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan Oud Zwartsluis.
2010/2011	Toezegging vm. wethouder aan ondernemer dat de bestaande verhuur van boten in de jachthaven in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan Oud Zwartsluis zal worden bestendigd. NB Door oud-wethouder is begin 2023 erkend dat met ondernemer afspraken zijn gemaakt over ligplaatsen voor recreatievaartuigen t.b.v. uitoefening van beroep of bedrijf (commerciële verhuur).
2012	Vaststelling van het bestemmingplan Oud Zwartsluis en het gemeentelijk ligplaatsenbeleid. Bestemming 'Water' met de functieaanduiding 'ligplaats'. Bedrijfsmatige verhuur recreatievaartuigen is niet toegestaan en bovendien niet in overeenstemming met gemeentelijk Ligplaatsenbeleid.
01-06-2022	Constatering gemeentelijke toezichthouder dat er drie houseboats aan een steiger liggen in Zwartsluis.
10-06-2022	Ambtelijk overleg op locatie met ondernemer over nieuw fenomeen 'houseboats'. Ambtelijk wordt getwijfeld of dit zomaar kan. Gemeente zoekt regelgeving hierover nader uit.
12-08-2022	Telefonisch overleg tussen verzoeker en gemeente over door hem ervaren overlast van de huurders van zes houseboats.
31-08-2022	Handhavingsverzoek van verzoeker. Houseboats blijken strijdig met de bestemming, omdat deze bedrijfsmatig worden verhuurd voor logies. Bovendien zijn de houseboats o.g.v. de Wabo 'bouwwerken', die niet zonder omgevingsvergunning mogen worden aangelegd. In een uitspraak van de rechtbank

	Amsterdam worden houseboats ook gekwalificeerd als bouwwerken die omgevingsvergunningplichtig zijn.
03-10-2022	Brief aan ondernemer, waarbij hij wordt gewezen op het handhavingsverzoek en de strijdigheid van de houseboats. Ondernemer wordt in de gelegenheid gesteld een principeverzoek voor de houseboats in te dienen.
02-12-2022	Ondernemer dient geen principeverzoek in. Handhavingsbrief aan ondernemer, met het verzoek de overtreding te beëindigen door de houseboats vóór 1 februari 2023 te verwijderen uit de jachthaven.
08-02-2023	Ambtelijk gesprek met verzoeker.
14-02-2023	Brief van verzoeker, n.a.v. het gesprek van 8 februari 2023, met het verzoek het handhavingstraject voort te zetten.
15-02-2023	Juridisch advies van Nysingh advocaten.
08-03-2023	Houseboats zijn niet verwijderd. Vooraankondiging last onder dwangsom wordt verstuurd aan ondernemer, met het verzoek de houseboats alsnog binnen zes weken, dus vóór 19 april 2023, te verwijderen.
30-03-2023	Juridisch advies Nysingh advocaten m.b.t. (on)mogelijkheden om de houseboats achteraf te legaliseren.
01-04-2023	Schriftelijke zienswijze van Habitat advocaten, zaakwaarnemer van ondernemer.
07-04-2023	Reactie op ingebrachte zienswijze van onze huisadvocaat Nysingh advocaten.
12-04-203	Schriftelijke reactie van Habitat advocaten op het advies van Nysingh advoaten
25-04-2023	Bestuurlijk gesprek met verzoeker.
17-05-203	Ambtelijk gesprek met ondernemer.
01-06-2023	Bestuurlijk gesprek met verzoeker
01-06-2023	Bestuurlijk gesprek met ondernemer
14-06-2023	Last onder dwangsom wordt uitgevaardigd, inhoudende drie houseboats achter Mastenmakersstraat 43 binnen drie weken, dus uiterlijk 5 juli 2023, verwijderen en drie houseboats aan De Nieuwesluis binnen 12 weken, dus uiterlijk 6 september 2023, verwijderen. Deze differentiatie is toegepast, omdat de houseboats deels waren verhuurd en van de drie houseboats achter de Mastenmakerstraat door verzoeker het meest overlast werd ondervonden.
19-06-2023	Brief aan verzoeker dat positief is besloten op zijn handhavingsverzoek en een last onder dwangsom is uitgevaardigd.
22-06-2023	Ambtelijk gesprek met ondernemer en Rijkswaterstaat.

29-06-2023	Ambtelijk gesprek met ondernemer.
05-07-2023	Vaststelling dat de drie houseboats achter de Mastenmakersstraat 43 zijn verwijderd uit de jachthaven.
06-07-2023	Ambtelijk gesprek met ondernemer.
20-07-2023	Ambtelijk gesprek met ondernemer.
24-07-2023	ontvangst aanvraag omgevingsvergunning van ondernemer voor het bedrijfsmatig verhuren van recreatievaartuigen in de jachthaven van Zwartsluis. (Aanvraag is nog in behandeling). NB Op grond van toezegging en erkenning oud wethouder over ligplaatsen voor recreatievaartuigen t.b.v. uitoefening van beroep of bedrijf (commerciële verhuur) is het college in beginsel bereid om dertien ligplaatsen te vergunnen voor commerciële activiteiten, waarbij nadrukkelijk houseboats daarvan zijn uitgezonderd. Geen watercamping, verblijfsrecreatie in de jachthaven.
08-08-2023	Ambtelijk gesprek met ondernemer.
15-08-2023	Verzoeker schrijft een brief aan de gemeenteraad.
31-08-2024	Ondernemer verzoekt om uitstel van de gestelde begunstigingstermijn van 12 weken met 2 maanden.
04-09-2023	Verzoek verlenging begunstigingstermijn wordt afgewezen.
06-09-2023	Bestuurlijk gesprek met ondernemer.
05-09-2023	Twee houseboats worden door ondernemer verwijderd uit de jachthaven.
08-09-2023	Laatste houseboat wordt door ondernemer verwijderd uit de jachthaven.
12-09-2023	Ambtelijk gesprek met twee belanghebbende omwonenden.
13-09-2023	Informatieavond door ondernemer t.b.v. omwonenden en leden raadsfractie.
14-09-2023	Verdagen beslistermijn aanvraag omgevingsvergunning d.d. 24-07-2023, omdat nog niet alle randvoorwaarden uit het principeverzoek waren ingevuld en het college de tijd wil nemen om de raad te informeren.
21-09-2023	Brief van verzoeker van 15 augustus 2023 geplaatst op de Lijst van ingekomen stukken voor de gemeenteraad.
26-09-2023	Hoorzitting Cie. bezwaarschriften m.b.t. bezwaarschrift van ondernemer tegen de last onder dwangsom.

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