Documenten ambtenaar A

gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

[redacted] J
[redacted] J
[redacted] J ZWARTSLUIS

Uw brief van		Behandeld door	[redacted] J	Hasselt,	- 2 DEC 202
Uw kenmerk		Bijlage(n)			
Ons kenmerk	32438	Onderwerp	Verwijderen illegale houseboats		

Geachte [redacted] J

Wederom vragen wij uw aandacht voor het volgende.

In onze brief van 3 oktober 2022 hebben wij u bericht dat de zes door u aangemeerde houseboats op ligplaatsen in het water langs de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat [redacted] J in Zwartsluis illegaal zijn. Wij hebben u vervolgens in de gelegenheid gesteld om vóór 1 november 2022 hiervoor een principeverzoek in te dienen. Van deze gelegenheid heeft u geen gebruik gemaakt.

Wij zien ons daarom genoodzaakt om het handhavingstraject in gang te zetten met als doel dat de illegale houseboats worden verwijderd. Wij hebben hierbij het volgende overwogen c.q. betrokken.

Handhavingsverzoek
Wij ontvingen met betrekking tot deze houseboats op 31 augustus 2022 een handhavingsverzoek van [redacted] ij ervaart m.n. overlast van de gebruikers/huurders van de houseboats langs de kade van de Nieuwesluis [redacted] heeft over deze overlast eerder contact met u opgenomen en u hierover ook een brief geschreven. [redacted] J [redacted] J is bovendien van mening dat de houseboats niet zonder omgevingsvergunning afgemeerd hadden mogen worden en bedrijfsmatige exploitatie niet is toegestaan.

Bestemmingsplan Oud Zwartsluis
Het bestemmingsplan Oud Zwartsluis bestemd de locaties waar de houseboats zijn neergelegd tot "Water" met de functieaanduiding "ligplaats".
De voor 'Water' aangewezen gronden zijn o.m. bestemd voor ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'. Een recreatievaartuig is volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan 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.

Houseboat is geen recreatievaartuig
Wij hebben vastgesteld dat houseboats geen recreatievaartuigen zijn in de zin van het bestemmingsplan Oud Zwartsluis, aangezien deze door u bedrijfsmatig worden verhuurd als woonboot/logiesverblijf/airbnb via verschillende websites als Booking.com, Airbnb.nl, Bookahouseboat.com en [redacted] n [redacted] J Houseboatnederland.nl.

Uitspraak rechtbank
Op 17 maart 2022 heeft de rechtbank Amsterdam uitspraak gedaan dat houseboats geen pleziervaartuigen (lees: recreatievaartuigen) zijn en, omdat de houseboats zijn afgemeerd om te verhuren via Airbnb, sprake is van bedrijfsmatige recreatie en daarmee niet van pleziervaartuigen. Bovendien is niet aannemelijk dat er daadwerkelijk met de houseboats wordt gevaren. De rechtbank heeft dan ook geoordeeld dat voor het gebruik van de houseboats als logiesverblijven en het afmeren van de houseboats ter plaatse een omgevingsvergunning is vereist.

Beginselplicht tot handhaving
De zes houseboats zijn aangemeerd zonder noodzakelijke omgevingsvergunning en dus illegaal aanwezig. De gemeente heeft een beginselplicht tegen illegale situaties handhavend op te treden. Hiervan kan worden afgezien, als er sprake is van bijzondere omstandigheden die het afzien van handhaving rechtvaardigt, dan wel als er een concreet zicht op legalisatie is. Geen van deze situaties doet zich in dit geval voor, zodat wij gedwongen zijn handhavend op te treden.

Wij gaan u vragen om een einde te maken aan de overtredingen
Wij vinden het belangrijk dat u een einde maakt aan de overtreding. U maakt een einde aan het overtreden van de voorschriften van het bestemmingsplan Oud Zwartsluis door de zes houseboats te verwijderen. Wij geven u **tot 1 februari 2022** de tijd om deze maatregel te treffen.

Als u deze maatregel niet tijdig treft, dan kunnen wij u desnoods een last onder dwangsom opleggen voor elke dag dat deze overtreding voortduurt. Ook kunnen wij een last onder bestuursdwang uitvaardigen, waarbij wij op uw kosten de houseboats verwijderen of zullen laten verwijderen.

Wij gaan er vanuit dat dit laatste niet nodig zal zijn en u tijdig overgaat tot verwijdering van de houseboats. Wij rekenen op uw medewerking.

Wij zullen de [redacted] overeenkomstig bericht doen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethoude
de secretaris,

[redacted]

drs. D.S. Ruddijs

Postadres
Postbus 23
8060 AA Hasselt

Bezoekadres
Telvorenstraat 2
8061 CB Hasselt

Telefoon
14038

Internet
info@zwartewaterland.nl
www.zwartewaterland.nl

BNG Bank
IBAN Rekeningnummer:
NL91 BNGH 0285 0928 71

gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

[redacted]

Uw brief van		Behandeld door [redacted]	Hasselt, 3 OKT 2022
Uw kenmerk		Bijlage(n)	
Ons kenmerk	31978	Onderwerp	Illegale houseboats in water Nieuwesluis en Mastenmakerstraat

Geachte [redacted]

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Wij hebben geconstateerd dat u zes houseboats heeft aangemeerd op ligplaatsen in het water langs de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat 43 in Zwartsluis.

Handhavingsverzoek
Wij ontvingen met betrekking tot deze houseboats op 31 augustus 2022 een handhavingsverzoek van de [redacted] Hij ervaart m.n. overlast van de gebruikers/huurders van de houseboats langs de kade van de Nieuwesluis. [redacted] heeft over deze overlast eerder contact met u opgenomen en u hierover ook een brief geschreven. [redacted] is bovendien van mening dat de houseboats niet zonder omgevingsvergunning afgemeerd hadden mogen worden en bedrijfsmatige exploitatie niet is toegestaan.

Bestemmingsplan Oud Zwartsluis
Het bestemmingsplan Oud Zwartsluis bestemd de locaties waar de houseboats zijn neergelegd tot "Water" met de functieaanduiding "ligplaats".
De voor 'Water' aangewezen gronden zijn o.m. bestemd voor ligplaatsen en aanleggelegenheid voor recreatievaartuigen, ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats'. Een recreatievaartuig is volgens de begripsbepalingen van het bestemmingsplan 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.

Houseboat is geen recreatievaartuig
Wij hebben vastgesteld dat houseboats geen recreatievaartuigen zijn in de zin van het bestemmingsplan Oud Zwartsluis, aangezien deze door u bedrijfsmatig worden verhuurd als woonboot/logiesverblijf/airbnb via verschillende websites als Booking.com, Airbnb.nl, Bookahouseboat.com en [redacted] Houseboatnederland.nl.

Uitspraak rechtbank
Op 17 maart 2022 heeft de rechtbank Amsterdam uitspraak gedaan dat houseboats geen pleziervaartuigen (lees: recreatievaartuigen) zijn en, omdat de houseboats zijn afgemeerd om te verhuren via Airbnb, sprake

is van bedrijfsmatige recreatie en daarmee niet van pleziervaartuigen. Bovendien is niet aannemelijk dat er daadwerkelijk met de houseboats wordt gevaren. De rechtbank heeft dan ook geoordeeld dat voor het gebruik van de houseboats als logiesverblijven en het afmeren van de houseboats ter plaatse een omgevingsvergunning is vereist.

Beginselplicht tot handhaving
De zes houseboats zijn afgemeerd zonder noodzakelijke omgevingsvergunning en dus illegaal aanwezig.
De gemeente heeft een beginselplicht tegen illegale situaties handhavend op te treden. Hiervan kan worden afgezien, als er sprake is van bijzondere omstandigheden die het afzien van handhaving rechtvaardigt, dan wel als er een concreet zicht op legalisatie is. U dient er dus rekening mee te houden dat de houseboats moeten worden verwijderd.

Principeverzoek
Alvorens een definitief besluit over een handhavingstraject te nemen, stellen wij u in de gelegenheid om een gemotiveerd principeverzoek voor één of meerdere houseboats in te dienen. Aan de hand hiervan kunnen wij beoordelen of legalisatie achteraf tot de mogelijkheden behoord. Een principeverzoek kunt u digitaal indienen via www.zwartewaterland.nl/principeverzoek.
Wij vragen u dit principeverzoek binnen 4 weken na datum van deze brief in te dienen.

Wij vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

[redacted]

Teamsenior Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH)

Postadres
Postbus 23
8060 AA Hasselt

Bezoekadres
Telvorenstraat 2
8061 CB Hasselt

Telefoon
14038

Internet
info@zwartewaterland.nl
www.zwartewaterland.nl

BNG Bank
IBAN Rekeningnummer:
NL91 BNGH 0285 0928 71

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 16 mei 2023 08:04
Aan: [redacted]
Onderwerp: Water tussen de sluizen

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste [redacted]
Nu maar even schriftelijk reageren omdat ik af en toe hoor dat ik niet inga of bezwaar maak tegen de afgelopen door de gemeente gestuurde brieven.
Zeer zeker is er bezwaar tegen gemaakt maar meer mondeling en middels gesprekken op het gemeente huis. Met leden van het college.
Waarom daar? Daar zijn ook alle problemen ontstaan vanuit een niet goed afgeronde deal.

Wat sowieso klopt in de klacht van [redacted] zoals per direct aangegeven door mij , is de grote woonboot gelegen aan het botenhuis eiland.
Deze boot is gisteren verkocht en er wordt aan gewerkt dat hij , omdat er nog iemand opzit, per omgaande de haven verlaat.
Op zijn laatst eind mei.

Wat het overgangsrecht betreft ga ik oude leden van colleges en zeer oude leden vragen hun zienswijze op de door jullie nu beweerde illegale situatie te verwoorden.

Daarna ga ik verder in op het huidige gebruik.
Wat speciaal voor het eiland is omschreven toentertijd is ..dagrecreatie... dat was om het mogelijk te maken dat er ook in het botenhuis kon worden verbleven.
De wethouder van toentertijd [redacted] zou u daarop kunnen bevragen en de toen aanwezige boten hoe die door de gemeente zijn bekeken/ goedgekeurd op gebruik.

Altijd bereid tot een gesprek en oplossing gericht
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 29 mei 2020 om 11:58 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Bedankt [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 29 mei 2020 om 11:21 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geachte [redacted] beste [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]
Juridisch medewerker Vergunningverlening

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038
E. [redacted]
I. www.zwartewaterland.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 17 februari 2023 11:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fwd: Scan vanaf een Xerox MFP
Bijlagen: Scan_20230216_085348.pdf

Hierbij de mail, die hebben nu ; jij [redacted] en [redacted]
Groeten [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted]
> **Datum:** 17 februari 2023 om 11:21:28 CET
> **Aan:** [redacted]
> **Onderwerp: Doorst: Scan vanaf een Xerox MFP**
>
> Beste [redacted]
> Hierbij mijn bezwaar op het bestemmingsplan van 2012. Het ging dus over dat in de aankondigingen mbt de wijziging van het plan niet de Nieuwesluis was meegenomen. Dus je veranderd een bestemming en je vergeet een gedeelte aan de rand te benoemen en je vergeet de 4 betrokkenen te informeren. Het klopt dat [redacted] dit wist want ik had contact met [redacted] hierover gehad. Die heeft de boot waa[redacted]nu in woont vroeger gebouwd. Het zou zelfs kunnen dat na mijn opschudden , toen ik erachter kwam dat het ook! Over onze 4 woonboten ging[redacted]ok bezwaar had gemaakt.
> Maar dit had dus niks te maken met de bestemmingen rond de watergeus want die zouden blijven zoals het was!
> Burgermeester was er toen gelukkig ook al en weet van de afspraken die wij in 2011 in,, een goede sfeer en verstandhouding,, hebben gemaakt.
> Dus de opmerkingen die naar mij zijn gemaakt door jullie ; dat ik het beter had kunnen melden dat ik bezwaar had gemaakt over dit bestemmingsplan, kan ingetrokken worden.
> Dit bezwaar ging over m2 van de 4 woonboten/ arken.
> Het beste maar weer ,
> Groeten [redacted]
>
> Verstuurd vanaf mijn iPhone
>
> Begin doorgestuurd bericht:
>
> > **Van:** "[redacted]
> > **Datum:** 16 februari 2023 om 08:59:15 CET
> > **Aan:** [redacted]
> > **Onderwerp: FW: Scan vanaf een Xerox MFP**
> >
> > Goedemorgen,
> >
> > In de bijlage vindt u de brief die u als beroepsschrift verzonden heeft naar de gemeente.
> > De gemeente heeft het doorgezonden naar de Raad van State.
> > Ik vertrouw erop u met bovenstaande voldoende ingelicht te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
publieksvoorlichter
Raad van State | directie Bestuursondersteuning | afdeling Communicatie
[redacted]
www.raadvanstate.nl

Op maandag afwezig.

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: Raad van State Print [redacted]
Verzonden: donderdag 16 februari 2023 08:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: Scan vanaf een Xerox MFP

Er is een scan gemaakt vanaf PRMFPC-28. U vindt de scan als bijlage bij deze e-mail.
De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Op dit bericht is het e-mailprotocol<https://www.raadvanstate.nl/contact/mailprotocol-raad-0/mailprotocol-raad/> van de Raad van State van toepassing.
Mocht u deze link niet kunnen openen, dan kunt u het e-mailprotocol lezen op de website van de Raad van State via 'Contact' en 'Post en e-mail'.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 09:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Schermfoto 2019-02-13 om 15.53.56

Goedemorgen [redacted]
Hierbij de vraag om de handhaving op te schorten mbt. De varende houseboats aan de nieuwe sluis , het boten huis en de bedrijfsmatige activiteiten op het water rond de watergeus.
Dit alles is onder goedkeuring van de gemeente Zwartewaterland toen wij zaken gedaan hebben in 2011 .
En tot op de dag van vandaag is hier sprake van zakelijke/ bedrijfsmatige verhuur.
Met vriendelijke groet
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 14 feb. 2019 om 16:52 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Ja, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch medewerker Vergunningverlening

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038
E. [redacted]
I. www.zwartewaterland.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 februari 2019 16:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Schermfoto 2019-02-13 om 15.53.56
Ja bedankt voor zover.....
Is het doorgezet naar [redacted]
Groeten [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 14 feb. 2019 om 15:36 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Dag [redacted]
Ik heb je verzoek doorgezet naar het team Ruimtelijke Ontwikkeling voor verdere behandeling en beantwoording.
Ik ga er vanuit je hiermee voldoende te hebben bericht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch medewerker Vergunningverlening

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038
E. [redacted]
I. www.zwartewaterland.nl

[redacted]

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch medewerker Vergunningverlening

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038
E. [redacted]
I. www.zwartewaterland.nl



-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] J
Verzonden: woensdag 13 februari 2019 15:55
Aan: [redacted] J
Onderwerp: Schermfoto 2019-02-13 om 15.53.56

[redacted] T
[redacted]

gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

PER GEWONE POST EN AANTEKENEN
TEVENS PER E-MAIL

[redacted]

Uw brief van
Uw kenmerk

Behandeld door [redacted]

Hasselt, 14 JUN 2023

Ons kenmerk 33116

Onderwerp **last onder dwangsom**; verwijderen houseboats

Geachte [redacted]

In onze brieven van 3 oktober 2022, 2 december 2022 en 8 maart 2023 hebben wij u bericht dat de zes door u aangemeerde houseboats op ligplaatsen in het water langs de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat 43 in Zwartsluis illegaal zijn aangelegd. Deze houseboats worden geëxploiteerd door de [redacted] De zes houseboats worden bedrijfsmatig jaarrond verhuurd op verschillende websites. Ook is ons gebleken dat achter de Mastenmakerstraat [redacted] een (woon)ark/-boot ligt die wordt verhuurd voor permanente bewoning. Deze woonboot is eigendom van [redacted]

Handhavingsverzoek
Wij ontvingen met betrekking tot deze houseboats op 31 augustus 2022 een handhavingsverzoek van de [redacted] Hij ervaart overlast van de gebruikers/huurders van de houseboats en hij vindt dat [redacted] (woon)ark vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan en het uit-/aanzicht ook moet worden verwijderd. [redacted] heeft over de ervaren overlast eerder contact met u opgenomen en u hierover ook een brief geschreven. [redacted] is bovendien van mening dat de zes houseboats en de (woon)ark niet zonder omgevingsvergunning op deze locatie afgemeerd hadden mogen worden en bovendien is bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan.

Hercontrole
Onze toezichthouders hebben na 1 februari 2023 vastgesteld dat de houseboats en (woon)ark/-boot niet zijn verwijderd, zoals wij in onze brief van 2 december 2022 wel aan u hebben gevraagd. Ook stelden zij vast dat zowel de houseboats als de (woon)ark (hierna gezamenlijk te noemen 'woonboten') zijn aangesloten aan een stroomtappunt met een stroomkabel. In de vooraankondiging van 8 maart 2023 zijn overtreders in de gelegenheid gesteld om alsnog uiterlijk 19 april 2023 de situatie ongedaan te maken door de houseboats en (woon)ark/-boot te verwijderen en verwijderd te houden. Dit is wederom niet gebeurd, waardoor de overtredingen voortduren. Wel is vernomen dat op 3 juni 2023 de (woon)ark/-boot is verwijderd. Ten aanzien van de (woon)ark/-boot is geen sprake meer van een overtreding.
Hieronder gaan wij eerst in op het juridisch kader, waarna wij onze analyse geven en tot conclusies komen.

Juridisch kader

A. Bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis'

De betreffende woonboten liggen op gronden aan de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat 43. Op deze gronden rust ingevolge het vigerende 'Bestemmingsplan Oud Zwartsluis' (vastgesteld op 22 november 2012) de bestemming 'Water' met de functieaanduiding 'ligplaats'.

Op grond van artikel 23 zijn de voor 'water' bestemde gronden – voor zover thans van belang – 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) groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
(h) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen.

Het bestemmingsplan bevat een specifieke definitie voor de begrippen 'recreatievaartuig' en 'woonschip'. Deze worden als volgt omschreven in de artikelen 1.65, respectievelijk 1.76 van de planregels:

*"**recreatievaartuig**:*
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;"

*"**woonschip**:*
(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;".

De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat aan de oostzijde van het Meppelerdiep de woonschepenligplaats is aangeduid met de aanduiding 'ligplaats'. Binnen de bestemming 'Water' is uitdrukkelijk het onderscheid gemaakt tussen de begrippen 'recreatievaartuig' en 'woonschip'.

Verder geeft de plantoelichting aan dat de beoordeling of iets als een woonschip moet worden aangemerkt, dient te geschieden naar spraakgebruik. De betrokken boot moet naar bouw of inrichting of uiterlijke kenmerken duidelijk, naar objectieve maatstaven, als woonschip te herkennen zijn. Oorspronkelijke vrachtschepen of (grote) voormalige pleziervaartuigen zijn, als ze bewoond worden, ook als woonschip te herkennen.

De beantwoording van de vraag, of een vaartuig als recreatievaartuig kan worden aangemerkt dient, evenals bij woonboten, te geschieden naar spraakgebruik. Het vaartuig dient naar bouw, inrichting of uiterlijke kenmerken duidelijk, naar objectieve maatstaven, als zodanig te herkennen zijn. Als voorbeeld wordt nog gegeven dat in geval een belanghebbende een buitenboordmotor hangt aan bijvoorbeeld een dekschuit (die vaak als motorloze woonboot fungeren), daarmee dus niet zijn object kan bestemmen tot

recreatievaartuig. Als een recreatievaartuig bijvoorbeeld duidelijk waarneembaar bewoond wordt of als buitenruimte wordt gebruikt, is er geen sprake van een recreatievaartuig.

B. Ligplaatsenbeleid
Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt ook dat om ongewenste situaties met betrekking tot ingenomen ligplaatsen te voorkomen, de gemeente Zwartewaterland 'Ligplaatsenbeleid' heeft opgesteld. Hierin zijn beleidsregels ten aanzien van allerhande watergebruikers vastgelegd. Het gaat om de 'Beleidsregels ten behoeve van het innemen van een ligplaats met een woonschip, een recreatievaartuig, een passagiersschip of een historisch schip in wateren in beheer bij de gemeente Zwartewaterland' (hierna: het Ligplaatsenbeleid) die is vastgesteld op 7 februari 2012. Uit het Ligplaatsenbeleid volgt dat het innemen van een ligplaats een negatief effect kan hebben op het uiterlijk aanzicht van de gemeente, maar dat ze ook tot ongewenste situatie kan leiden voor direct omwonenden, met name daar waar het gaat om (geluids)overlast en het belemmeren van het uitzicht.

Het doel van het Ligplaatsenbeleid is het reguleren van het innemen van ligplaats in wateren binnen de gemeente Zwartewaterland, waarop de APV van toepassing is. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de APV.

Onder een woonschip wordt onder het Ligplaatsenbeleid verstaan: "een schip dat uitsluitend of in hoofdzaak als woning wordt gebruikt of tot woning bestemd is". Onder een reactievaartuig wordt verstaan: "een vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor niet bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve of recreatieve doeleinden, hieronder vallen ook roeiboten, kano's etc." De omschrijving van een recreatievaartuig is gelijkluidend met artikel 1.65 van de planregels van het vigerende bestemmingsplan.

Uit artikel 5.3 van het Ligplaatsenbeleid volgt dat een vergunning voor een ligplaats voor een woonschip niet in alle gevallen kan worden verleend, bijvoorbeeld in geval het een ligplaats betreft die niet is gelegen in een gebied dat door het college is aanduid als ligplaats voor woonschepen. Ook mag er geen vergunning worden verleend indien het maximum aantal te verlenen vergunningen is bereikt. Op de tekeningen behorende bij het Ligplaatsenbeleid is in de jachthaven langs de Nieuwesluis één plaats aangegeven waar met vergunning vier woonboten mogen liggen. Het maximum aantal te verlenen vergunningen
voor woonschepen is al bereikt. De (woon)ark is buiten dit aangewezen gebied in het Ligplaatsenbeleid gelegen en daarom strijdig met de APV en het Ligplaatsenbeleid. Verder volgt uit artikel 6.1 van het Ligplaatsenbeleid dat alleen recreatievaartuigen op deze gronden zijn toegelaten. De houseboats handelen daarom ook in strijd met de APV en het Ligplaatsenbeleid, aangezien de houseboats niet als recreatievaartuig zijn aan te merken.

C. Algemene plaatselijke verordening Zwarterwaterland (APV)
In de APV van de gemeente Zwartewaterland staan ook nog regels rond het innemen van een ligplaats met een woonschip, een recreatievaartuig, een passagiersschip of een historisch schip in wateren in beheer bij de gemeente.

Uit de APV kan men afleiden dat in veel gevallen het verboden is om zonder vergunning van het college een woonschip/recreatievaartuig op een ligplaats te nemen of te hebben, dan wel een ligplaats voor een woonschip/recreatievaartuig beschikbaar te stellen.

Artikel 5:25 luidt al volgt:
"***Ligplaats vaartuigen***
1.a. het is verboden zonder vergunning van het college met een woonschip ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een woonschip beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeelten van openbaar water;
b. het is verboden zonder vergunning van het college met een vaartuig, geen woonschip zijnde een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeelten van openbaar water;

c. het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.

2. Het college kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met een woonschip en andere vaartuigen:
a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
b. beperkingen stellen naar soort en aantal vaartuigen.

3. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, de Vaarwegenverordening provincie Overijssel of de Provinciale landschapsverordening.

4. Het college kan aan de rechthebbende op een vaartuig aanwijzingen geven met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, de milieuhygiëne en het uiterlijk aanzien van de gemeente.

5. De rechthebbende op een vaartuig is verplicht alle door het college gegeven aanwijzingen met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats op te volgen.

6. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing."

D. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Naast het eerdergenoemde gemeentelijke beleid (lees: Ligplaatsenbeleid en APV), vormt artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo het wettelijke kader om handhavend op te treden. Hieruit volgt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning: een bouwwerk te bouwen (sub a) of gebruik te maken van gronden in strijd met het bestemmingsplan (sub c).

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) dat voor uitleg van het begrip bouwwerk aansluiting wordt gezocht bij de omschrijving van dit begrip in de modelbouwverordening (zie bijv. ABRvS 17 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:3132). Deze luidt: "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 de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren". Indien hieraan is voldaan, is sprake van een bouwwerk.

Vervolgens oordeelde de Afdeling dat een woonboot als een 'bouwwerk' in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo moet worden aangemerkt (ABRvS 16 april 2014, CLI:NL:RVS:2014:1331). Daarbij is niet bepalend hoe de woonboot is verbonden met de kade, maar is doorslaggevend of de woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. De omstandigheid dat de woonboot op korte termijn van de kade kan worden losgekoppeld is daarbij onvoldoende voor het oordeel dat de woonboot geen bouwwerk is (ABRvS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1331, r.o. 5.2.).

De Afdeling kent aldus een doorslaggevende betekenis toe aan het oogmerk van de gebruiker. De omstandigheid dat het mogelijk is om met een woonboot te varen, omdat deze voorzien is van een motor, maakt niet dat er geen sprake is van een bouwwerk (ABRvS 13 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1216, r.o. 3.2). De Afdeling stelt zich daarbij op het standpunt dat een houseboat daarmee (gelet op de inrichting en vormgeving) primair is bedoeld is om als recreatiewoning gebruikt te worden. Dat brengt met zich mee dat een houseboat is bedoeld om ter plaatse te functioneren. De eigenaar/exploitant van een houseboat kan aldus worden aangemerkt als overtreder van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo. Ook in geval er 'af en toe' wordt gevaren met een woonboot, maakt niet dat het beoogde gebruik van een woonboot – wat dus ziet op wonen – wordt gewijzigd (ABRvS 26 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3088, r.o. 8.1).

Voorts is er sprake van bedrijfsmatige recreatie in geval de houseboats zijn afgemeerd om te verhuren via bijvoorbeeld Airbnb. Er is dan geen sprake meer van een recreatievaartuig. Het voorgaande volgt uit een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam (Rb. Amsterdam 17 maart 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1388).

Onze analyse en conclusies
Op de gronden aan de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat 43 is de bestemming 'Water' opgenomen. De gronden zijn tevens bestemd met de functieaanduiding 'ligplaats'. Het is toegelaten dat op deze gronden recreatievaartuigen worden afgemeerd. In dit geval is het dus de vraag of houseboats en de daarbij gelegen (woon)ark aangemerkt kunnen worden als 'recreatievaartuigen'.

Een recreatievaartuig moet hoofdzakelijk worden gebruikt voor niet-bedrijfsmatige activiteiten, dat wil zeggen een vaartuig voor sportieve en recreatieve doeleinden. In dit geval blijken de houseboats in ieder geval te worden aangeboden op verschillende websites, waaronder airbnb, booking.com, bookahouseboat.com en op een eigen website (houseboatnederland.nl). Er is aldus sprake van een bedrijfsmatige activiteit en daarom kunnen de houseboats niet aangemerkt worden als 'recreatievaartuig' in de zin van het vigerende bestemmingsplan. Voorts volgt uit de definitie 'woonschip' van het bestemmingsplan dat *'elk vaar- of drijftuig waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of daartoe zijn ingericht'*, aangemerkt moeten worden als woonschip. De houseboats worden bedrijfsmatig ingezet voor de verhuur, waardoor er sprake is van een 'woonschip' in de zin van het bestemmingsplan. De (woon)ark wordt permanent verhuurd aan een particulier en kan daarom niet aangemerkt worden als 'recreatievaartuig', waardoor de (woon)ark tevens aangemerkt moet worden als 'woonschip'.

Gelet op de inrichting en vormgeving van de houseboats, zijn deze primair bedoeld om als recreatiewoning te gebruiken. Ook de (woon)ark is gezien zijn constructie en/of inrichting uitsluitend bedoeld om hoofdbewoning te faciliteren. Het voorgaande brengt met zich mee dat alle woonboten zijn bedoeld om ter plaatse te functioneren. Onze toezichthouders hebben vastgesteld dat zowel de houseboats als de (woon)ark zijn aangesloten aan een stroomtappunt met een stroomkabel.

De woonboten zijn in strijd met het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo, omdat de woonboten zonder omgevingsvergunning: zijn geplaatst c.q. gebouwd en het gebruik niet in overeenstemming is met de planregels. Daarnaast volgt nadrukkelijk uit het gemeentelijk beleid (Ligplaatsenbeleid en APV) dat een ligplaatsvergunning noodzakelijk is in geval van de (woon)ark. Ook blijkt uit het Ligplaatsenbeleid dat alleen recreatievaartuigen zijn toegestaan op deze gronden, terwijl de houseboats niet als zodanig aangemerkt kunnen worden. U handelt aldus in strijd met de hierboven vermelde wettelijke bepalingen en beleid.

Last onder dwangsom
Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat bij niet naleving van wettelijke voorschriften het bevoegde bestuursorgaan niet slechts bevoegd, maar in beginsel gehouden is tot handhaving over te gaan. Slechts in bijzondere omstandigheden kan van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er zicht op legalisatie is. Verder kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding met de daarmee te dienen belangen dat daarvan moet worden afgezien. Geen van de mogelijkheden om niet handhavend op te treden doet zich in uw situatie voor. Er zijn ons in ieder geval geen feiten en omstandigheden bekend die ons dwingen tot het afzien van handhavend optreden. De belangen die erop toezien dat de overtreding wordt beëindigd wegen zwaarder dan bijvoorbeeld uw bedrijfseconomische belangen om de overtreding te laten voortbestaan. Tevens is het college niet bereid gebruik te maken van de bevoegdheid om een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik te verlenen. Legalisering heeft een negatief effect op het uiterlijk aanzicht van het dorp, maar heeft ook al daadwerkelijk geleid tot ongewenste situaties voor direct omwonenden zoals

(geluids)overlast en het belemmeren van uitzicht. Deze negatieve effecten leveren aldus een te grote belasting voor de directe omgeving op.

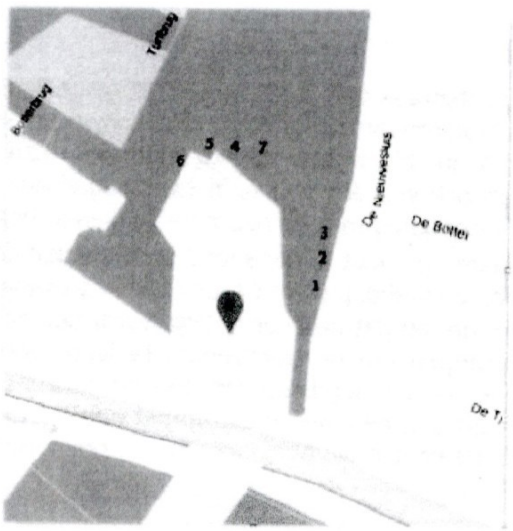
Met name de houseboats die zijn gelegen aan achter de Mastenmakerstraa[redacted] leveren de meeste overlast op voor omwonenden. Er is daarom gekozen voor een begunstigingstermijn van drie weken voor de houseboats die de meeste overlast veroorzaken. Voor de andere houseboats die zijn gelegen aan de Nieuwesluis wordt een begunstigingstermijn van twaalf weken toegekend, aangezien bij deze houseboats minder overlast wordt ervaren.

Wij hebben u bij brief van 3 december 2022 gevraagd de houseboats en (woon)ark/-boot- vóór 1 februari 2023 te verwijderen. In de vooraankondiging van 8 maart 2023 zijn overtreders in de gelegenheid gesteld om alsnog uiterlijk 19 april 2023 de situatie ongedaan te maken door de houseboats en (woon)ark/-boot te verwijderen en verwijderd te houden. Dit is niet gebeurd, waardoor de overtredingen blijven voortduren. Op 3 juni 2023 heeft u wel alsnog de (woon)ark/-boot verwijderd. Ten aanzien van de (woon)ark/-boot is daarom geen sprake meer van een overtreding. We leggen u ten aanzien van de (woon)ark/-boot dus geen last op.

Om u ertoe te bewegen de overtredingen ten aanzien van de houseboats ongedaan te maken leggen wij de volgende last onder dwangsom aan u op. De bevoegdheid tot het opleggen van een last onder dwangsom is geregeld in artikel 125, eerste lid, van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
De lastgeving luidt als volgt:

Houseboats
Wij gelasten u om de overtredingen van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo, artikel 5:25, tweede lid, van de APV en artikel 6.1 van het Ligplaatsenbeleid te beëindigen. Dat doet u door de houseboats/logiesverblijven, nader aangeduid als 'houseboat 1', 'houseboat 2' en 'houseboat 3', , te verwijderen en verwijderd te houden uit het openbare water in het beheersgebied van de gemeente Zwartewaterland. Als u dit binnen twaalf weken (begunstigingstermijn) doet na dagtekening van het besluit, dan voorkomt u dat u een dwangsom moet betalen.

Daarnaast gelasten wij u om de overtredingen van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo, artikel 5:25, tweede lid, van de APV en artikel 6.1 van het Ligplaatsenbeleid te beëindigen. Dat doet u door de houseboats/logiesverblijven, nader aangeduid als 'houseboat 4', 'houseboat 5' en 'houseboat 6', te verwijderen en verwijderd te houden uit het openbare water in het beheersgebied van de gemeente Zwartewaterland. Als u dit binnen drie weken (begunstigingstermijn) doet na dagtekening van het besluit, dan voorkomt u dat u een dwangsom moet betalen.



Nrs. 1, 2, 3, 4, 5 en 6: locatie houseboats
Nr. 7: locatie voormalige (woon)ark

Als u de overtreding niet binnen de gestelde begunstigingstermijn(en) beëindigt dan moet u per week [redacted] per niet verwijderde houseboat/logiesverblijf betalen. Als wij binnen een week en daarna na elke nieuwe termijn van een week, opnieuw constateren dat u niet of niet volledig aan bovenstaande lastgeving heeft voldaan moet u weer [redacted] betalen met een maximum van [redacted] per niet verwijderde houseboat/logiesverblijf. Als u geen uitvoering geeft aan het besluit is er aldus sprake van een maximumbedrag van in totaal € [redacted]

Zienswijze
Op grond van artikel 4:8 Awb bent u in de gelegenheid gesteld binnen twee weken uw zienswijze op ons voornemen van 8 maart 2023 aan ons kenbaar te maken. Binnen deze termijn is door u geen zienswijze schriftelijk ingediend bij [redacted] en ook is er geen zienswijze mondeling aan hem doorgegeven.

Na de periode van zienswijze heeft u op 3 april 2023 wel schriftelijk laten weten dat u het niet eens bent met het voornemen, onder verwijzing naar een juridische beoordeling die u heeft laten uitvoeren door [redacted] an 1 april 2023, die nadien nog is uitgebreid op 12 april 2023. Hieruit volgt kortgezegd dat de ligplaatsen voor de houseboats zouden passen binnen de vigerende bestemming 'Water', omdat de houseboats volgens u geschaard zouden moeten worden als zijnde 'recreatievaartuig'.

Het college betwist dit standpunt aangezien er sprake is van een bedrijfsmatige activiteit, daardoor kan er géén sprake van een 'recreatievaartuig' in de zin van het vigerende bestemmingsplan. Alleen recreatievaartuigen met een sportief of recreatief doeleinde zijn toegelaten op deze gronden. Uit rechtspraak volgt dat in geval houseboats worden verhuurd via bijvoorbeeld Airbnb, er sprake is van bedrijfsmatige activiteit (Rb. Amsterdam 17 maart 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1388). Daarnaast is in de juridische beoordeling de APV en het Ligplaatsenbeleid niet in overweging genomen. Ook daaruit volgt dat alleen een 'recreatievaartuig' is toegelaten op deze locatie, waarvoor bovendien dan ook (deels) een ligplaatsvergunning voor afgegeven moet worden.

Verder lijkt in de correspondentie en uit een gesprek met u op 17 mei 2023 te volgen dat u een beroep wilt doen op het overgangsrecht. Uit vaste rechtspraak volgt dat diegene die een beroep doet op het overgangsrecht, de plicht heeft om dat aannemelijk te maken (zie bijvoorbeeld: ABRvS 12 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2923, r.o. 3.2). U heeft niet – althans onvoldoende – gemotiveerd waarom het overgangsrecht in deze situatie van toepassing zou zijn.

Wel blijkt uit de nadere correspondentie dat u zich op het standpunt stelt dat de woon(ark) weggehaald moet worden en dat u ten aanzien daarvan ook al actie heeft ondernomen. U heeft aangegeven dat de woon(ark) inmiddels is verkocht en dat de woon(ark) per omgaande de haven zal verlaten. Op 3 juni 2023 heeft u alsnog de (woon)ark verwijderd.

Het voorgaande geeft voor het college ten aanzien van de houseboats geen aanleiding om van handhavend optreden af te zien. Ook is het college niet bereid om de situatie alsnog te legaliseren, zoals reeds eerder in deze brief is aangegeven.

Bent u het niet eens met dit besluit?
In dat geval vragen wij u eerst telefonisch of via e-mail contact met ons op te nemen. We nemen dan samen met u het besluit door. U kunt hiervoor bellen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld, via het algemene telefoonnummer 14 038.

U kunt ook direct een bezwaarschrift indienen. U dient dan een brief te sturen naar het college van burgemeester en wethouders, Postbus 23, 8060 AA Hasselt.

In uw bezwaarschrift legt u uit waarom u het niet eens bent met het besluit. U vermeldt uw naam, adresgegevens en uw telefoonnummer. Zorgt u er voor dat uw bezwaarschrift wordt ingediend binnen zes

weken na de dag dat dit besluit is verstuurd. Daarmee voorkomt u dat uw bezwaarschrift niet meer kan worden behandeld.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Het adres daarvoor is Postbus 10067, 8000 GB Zwolle of digitaal (met DigiD) via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Voor de behandeling bent u griffierecht verschuldigd.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met [redacted] via telefoonnummer 14 038 of [redacted].nl.

Wij vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris,

[redacted]

drs. D.S. Ruddijs

de burgemeester,

[redacted]

ing. E.J. Bilder

gemeente
Zwartewaterland

Postadres
Postbus 23
8060 AA Hasselt

Bezoekadres
Telvorenstraat 2, Hasselt

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur

Telefoon (038) 385 30 00
Telefax (038) 385 30 05

Internet
info@zwartewaterland.nl
www.zwartewaterland.nl

Bank Nederlandse
Gemeenten te Den Haag
28.50.92.871

RAAD VAN STATE
INGEKOMEN
21 DEC 2012
ZAAKNR.
AAN
AFD. BEHANDELD DOOR: PAR

Raad van State
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Uw brief van		*Behandeld door*	[redacted] J	*Hasselt , 19 december 2012*	
Uw kenmerk		*Doorkiesnummer*	[redacted] J	*Verzonden*	20 DEC 2012
Ons kenmerk	18467	*Eenheid*	Ontwikkeling en beheer		
Bijlagen	1	*Team*	Ruimte		

Onderwerp Bezwaarschrift bij onbevoegd bestuursorgaan.

Geachte mevrouw/heer,

Ons college heeft een bezwaarschrift van [redacted] J ontvangen inzake de gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan Oud Zwartsluis. Volgens de Wet ruimtelijke ordening is geen bezwaar mogelijk tegen een vastgesteld bestemmingsplan en zijn wij geen bevoegd gezag om dit bezwaar af te handelen.

Conform de Algemene wet bestuursrecht sturen wij u hierbij het ingediende bezwaarschrift ter afhandeling toe. Tevens zullen wij de indiener hiervan op de hoogte brengen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

de secretaris, [redacted] J

mr. D. Leenties

de burgemeester, [redacted] J

ing. E.J. Bilder

[redacted]
M: [redacted]

Gemeente Zwartewaterland
Ingek. d.d. 06 DEC 2012
Documnr: 18467
Categorie: Int Bz
Afd: Afg diensten
[redacted]

Gemeente Zwartewaterland
T.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 23
8060 AA HASSELT

Zwartsluis, 4 december 2012

Betreft: bezwaar bestemmingsplan "oud Zwartsluis"

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs heb ik telefonisch contact gehad met uw gemeente.

Navraag leerde mij dat er een wijziging in het bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" is geweest zonder dat ik hiervan op de hoogte ben gesteld. Met name betreft dit het gedeelte De Nieuwesluis. In het oorspronkelijke bestemmingsplan "Oud Zwartsluis" wordt in het geheel niet gesproken over de Nieuwesluis. Hier wordt gesproken alleen gesproken over het Centrum van Zwartsluis, de Mastenmakersstraat, Buitenkwartier en een deel van het gebied tussen het Groot Lageland en de Stroombeek.

De nieuwe wijziging zou eruit bestaan dat het na eventuele verkoop van mijn woonboot, gelegen aan de Nieuwesluis niet meer is toegestaan een woonboot van dezelfde omvang neer te leggen. Uw gemeente heeft besloten nog maar 100m2 toe te staan in plaats van de 180m2 die ik van u heb voorgekocht in 2011. Ik ga er vooralsnog van uit dat wanneer u mij verkoopt onder bepaalde voorwaarde dat u dan ook kunt leveren onder bepaalde voorwaarden. U heeft mij (en de andere woonbootbewoners) van deze wijziging niet op de hoogte gesteld. Ik weet dat het laat is om te reageren in deze fase van het bestemmingsplan, maar ik beroep mij op de zorgplicht die u heeft voor de bewoners en u geen juiste informatievoorziening heeft verstrekt met betrekking tot de plankaart.

Bij deze maak ik bezwaar tegen de vermindering van 180m2 naar 100m2.

Graag verneem ik van u naar aanleiding van het bovenstaande.

Hoogachtend,

[redacted]

gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

Gespreksverslag

Datum: 1 juni 2023, 14.00 -15.00 uur.

Aanwezig [redacted] Burgemeester E. Bilder, wethouder J. v/d Poel, [redacted] (verslag)

Onderwerp: Houseboats [redacted] in de jachthaven aan de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat 43 in Zwartsluis

---

Burgemeester Bilder heet iedereen welkom, en speciaal de heren [redacted] Hij geeft aan dat we vandaag bij elkaar zitten om te bezien hoe om te gaan met een in Zwartsluis aanwezig betrekkelijk nieuw fenomeen dat 'houseboat' genoemd wordt. Er is enige tijd geleden een handhavingsverzoek ingediend. Bijbehorend beleid en rechtspraak rondom houseboats is nog niet geheel uitgekristalliseerd. Gezamenlijk moet beoordeeld worden of bepaalde keuzes houdbaar zijn, welke niet en welke acties nodig zijn. Rechten moeten gerespecteerd worden. We moeten sturen op mogelijkheden.

Wethouder Van der Poel geeft aan dat jongstleden al over en weer met betrokkenen over het handhavingsverzoek is gesproken. De gemeente is, als bevoegd bestuursorgaan, in beginsel gehouden om tot handhaving over te gaan. Er is aanvullende informatie via de Griffie ontvangen. Dank daarvoor. Het College van B&W heeft afgelopen dinsdag richtinggevend gesproken. Er is dus nog geen besluit genomen, dat gebeurd zeer waarschijnlijk over 2 weken. Op de onderhavige locatie wordt geluids- en parkeeroverlast ervaren. Er is voor de onderhavige activiteiten geen juiste match te maken met de huidige bestemming uit het geldende Bestemmingsplan. Commerciële activiteiten in relatie tot Recreatie & Toerisme zijn dus niet toegestaan. Er is ook geen ligplaatsvergunning aanwezig. De vraag is of en hoe commerciële activiteiten officieel mogelijk gemaakt kunnen worden. De gemeente wil meewerken om dat te onderzoeken. Helder moet zijn dat In dit zoekproces, dat enige tijd gaat vergen, het initiatief ligt bij de heren [redacted]

[redacted] geeft aan dat het ligplaatsenbeleid niet gaat over 'zijn' water. De gemeente heeft destijds niet de commerciële activiteiten, van bijvoorbeeld De Watergeus, van hem gekocht. Schepen werden voorheen aldaar binnen de bestemming scheepswerf verhuurt. Die bestemming heeft hij nog steeds, zo is zijn mening. Commerciële activiteiten mogen daar dus, zo geeft hij aan. Hij verwijst hierbij naar de door hem via de Griffie ingebrachte e-mails van gewezen wethouders D. Visserman en A. Oegema.

[redacted] geeft aan dat er in 2012 een nieuw Bestemmingplan is opgesteld. Vraag is of de 'oude' rechten daar juist in zijn opgenomen. Zo niet, hoe dan daar mee om te gaan? Reparatie verzorgen via een 'Kruimelregeling' ? We moeten in deze ook de gevolgen checken van het Didam-arrest.
Burgemeester Bilder geeft aan dat hij denkt aan het repareren van de oude situatie, zodat de besproken activiteiten en bestemmingsplan op één lijn gebracht worden.
[redacted] ziet graag dat inderdaad e.e.a. hersteld wordt, en ziet graag een knip in het regelen van commerciële activiteiten en het regelen van hetgeen nodig is met betrekking tot de

houseboats. [redacted] geeft enigszins geëmotioneerd aan dat hij het niet accepteert dat hij een stempel 'illegaal' opgelegd krijgt. "Beloftes uit het verleden die nog steeds niet nagekomen zijn door de gemeente maken dat ik/wij nu illegaal bezig zijn in de papieren waarheid en dat verdienen we niet daar we meegewerkt hebben aan een groot plan om Zwartsluis mooier te maken en voor de toerist aantrekkelijker in 2011".

Wethouder Van der Poel geeft aan dat tussen 'doen op basis van denken dat iets mag' en 'weten dat iets niet mag, en toch doen' verschil zit. Wij gaan niet uit van een kwade intentie. Een knip kan echter niet. De brief met betrekking tot de handhaving in relatie tot de houseboats moet na het besluit van het college door de gemeente verstuurd worden. Met betrekking tot het onderzoek naar het mogelijk maken van de commerciële activiteiten R&T kan [redacted] op de korte termijn een aanvraag voor een 'Vooroverleg' indienen. Hieraan zit dan een strakke procedure vast.
[redacted] geeft aan dat hij overweegt om de gang naar de rechter te maken, om zo duidelijk te krijgen of een houseboat op een plek van een recreatie vaartuig mag liggen. Het betreft hier het belang van een 'jonge' ondernemer. Overigens, zo benoemd [redacted] de woonark is verkocht en gaat aanstaande zaterdag weg. Handhaving op dat vaartuig is dus niet meer nodig.

Wethouder Van der Poel vraagt de heren [redacted] of de houseboats naar ander water overgebracht kunnen worden ? Bijvoorbeeld de haven nabij het huis van [redacted] aar zal dan ook een vergunningsverplichting van toepassing zijn, maar dan is voorlopig de druk van de (handhavings) [redacted] kern van Zwartsluis, De Waa, de Grote Kolk bij het zwembad, de locatie (een wieber) die eigendom is van RWS en zich bevindt tegenover Kranerweerd, en de Kolk bij het Westeinde waarlangs [redacted] gronden in eigendom heeft. De wethouder geeft aan dat voor alle locaties van toepassing is dat houseboats (waarschijnlijk) bouwwerken zijn en vergunningen nodig zijn.
[redacted] r vraagt de heren [redacted] of zij ook gekeken hebben [redacted] T] [redacted] T] [redacted] geeft aan dat de eigenaren hebben aangegeven dat zij geen interesse hebben.
Een uit te voeren locatieonderzoek kan voor de verschillende locaties duidelijk maken welke mogelijkheden er zijn.

[redacted] geeft aan dat aan het benoemde onderzoek ten behoeve van een mogelijke legalisatie van commerciële activiteiten, ook een verplichting zit van het voeren van participatie. Dit om draagvlak te creëren voor het plan. De ondernemer moet die participatie verzorgen.

Burgemeester Bilder concludeert dat:
- de woonark aanstaande zaterdag weg gaat;
- met gezamenlijke inspanningen onderzocht gaat worden of en hoe commerciële activiteiten R&T op de besproken locatie gerealiseerd kunnen worden;
- met gezamenlijke inspanningen onderzocht gaat worden of er potentiële locaties te vinden zijn waar houseboats mogelijk een ligplaats kunnen (ver)krijgen;
- de [redacted] op korte termijn 3 houseboats verplaatsen naar de haven van [redacted] nabij [redacted] J]
- de gemeente zo dadelijk aan [redacted] zal vragen of hij 3 houseboats in zijn nabijheid kan accepteren;
- het College B&W dinsdag over 2 weken een besluit neemt over de handhaving;
- [redacted] het initiatief neemt om een 'Vooroverleg' in te plannen met betrekking tot het starten van het proces rond het onderzoeken of commerciële activiteiten op de besproken locatie in de haven in de kern van Zwartsluis mogelijk is.

Allen worden bedankt voor hun aanwezigheid.

D.d. 4/7/23 [redacted] J]

gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

Gespreksverslag

Datum: 1 juni 2023, 15.30 -16.30 uur.

Aanwezig: [redacted], wethouder J. v/d Poel, [redacted] en [redacted] (verslag)

Onderwerp: Houseboats [redacted] in de jachthaven aan de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat in Zwartsluis

---

Wethouder Van der Poel geeft aan dat hij dit overleg graag wil gebruiken om aan te geven waar de gemeente, op dit moment, in het eerder geschetste proces staat. Voorafgaand aan dit overleg is zojuist gesproken met de [redacted]

Onderhavige materie, zo geeft de wethouder aan, is complexer dan van te voren is ingeschat. Jongstleden zijn bijvoorbeeld door [redacted] een aantal verklaringen van oud bestuurders ingebracht over de commerciële activiteiten die door de bedrijven De Geus, en later De Watergeus, op de onderhavige locatie 50 jaar gelegen (al) werden uitgevoerd. Het College van B&W heeft daar kennis van genomen, en heeft daarom in brede zin over onderhavige zaak gesproken.

Uit het voorafgaande overleg met de [redacted] is het volgende naar voren gekomen:
- De (geluids)overlast moet z.s.m. stoppen.
- De woonark aldaar zal z.s.m. verdwijnen (*waarschijnlijk zaterdag al*).
- Drie houseboats aldaar moeten binnen afzienbare termijn verdwijnen.
- Drie houseboats blijven waarschijnlijk langer aanwezig (*dit is nog ter nadere overweging van het College over 2 weken*).

Het College heeft vooralsnog het volgende voor ogen:
- Haar verplichting om handhavend op te gaan treden.
- Commerciële activiteiten, onder (nog te bepalen) voorwaarden, mogelijk te maken.

Over twee weken zal het college B&W, op basis van een geactualiseerd ambtelijk advies, een besluit nemen. De afgelopen College-bespreking was daarom richtinggevend.

[redacted] geeft aan teleurgesteld te zijn. Er was hem door de wethouder vóór dit moment een collegebesluit toegezegd. Hij is ook teleurgesteld, omdat de overlast van gasten in de drie houseboats die mogelijk langer blijven liggen, nog langer voortduurt.
Wethouder Van der Poel geeft aan dat de gemeente de jongstleden ingebrachte verklaringen moet betrekken in haar afwegingen.
[redacted] is ook die mening toegedaan, maar geeft aan geen vertrouwen te hebben in het door [redacted] te berde gebrachte geluidsdetectiesysteem, dat [redacted] in een gesprek bij de gemeente, jongstleden heeft benoemd. [redacted] hoeft dan bij geluidsoverlast niet meer met de [redacted] te bellen, omdat het systeem die geluidsdetectie al heeft doorgegeven. [redacted] is bereid tot installatie van dat systeem, zo geeft [redacted] aan.
Volgens [redacted] mag dat systeem geen reden voor legalisatie zijn.

Besproken wordt dat [redacted] ook een rechtszaak kan aanspannen tegen een weigering tot toestaan van commerciële activiteiten op de onderhavige locatie en het niet aanmerken van een houseboats als recreatieve vaartuigen. [redacted] memoreert hierbij dat het Nederlands recht over dit laatste nog in beweging is, het is nog niet uitontwikkeld. Houseboats zijn een betrekkelijk nieuw fenomeen. Alleen een uitspraak van de Raad van State geeft hier meer definitieve helderheid over. Tot nu toe heeft alleen een rechtbank zich erover gebogen.

Wethouder Van der Poel verzoekt [redacted] om de gemeente qua overlast s.v.p. aangehaakt te houden. De overlast moet stoppen.
[redacted] al dat zeker doen, en geeft aan echt teleurgesteld en geschokt te zijn. Er was hem duidelijk een uitspraak van het College B&W in mei 2023 toegezegd. Afspraak is afspraak. Er ontbreken volgens hem verschillende vergunningen. Hij wil duidelijkheid over de situatie hebben. Hij is er al sinds de vorige zomer mee bezig. [redacted] gelooft eigenlijk niet dat er een andere oplossing mogelijk is dan handhaving.
Wethouder Van der Poel verwijst nogmaals naar de complexiteit van de materie, en de betrokkenheid van het voltallige college. De wethouder biedt zijn excuses aan voor het nog niet kunnen aanbieden van een besluit vanuit het College B&W. Er is wel al beweging in de zaak gecreëerd. Over twee weken neemt het college het besluit.

[redacted] uit nogmaals zijn zorgen. Hij heeft echt behoefte aan duidelijkheid. Hij heeft het gevoel dat aan zijn belangen voorbij gegaan wordt. Voorstellen om het op een andere wijze op te lossen, dan door handhaving, wijst hij van de hand.

Wethouder Van der Poel deelt mee dat de gemeente ook een morele verantwoordelijkheid heeft voor hetgeen in het verleden heeft plaatsgevonden. Een besluit waarbij de morele kant niet goed betrokken is, is niet juist.
Komt bij, zo geeft [redacted] aan, dat de bedrijfsbelangen van een jonge ondernemer ook meetellen. Met dit laatste is [redacted] het eens. Hij begrijpt dat er onderzoek moet plaatsvinden naar wat er in het verleden heeft plaatsgevonden. Ook begrijpt hij de opmerking betreffende de jonge ondernemer, maar dat zou geen verschil moeten maken met betrekking tot de vraag wel of niet handhaven.
[redacted] vraagt zich af hoe het kan dat er op het laatste moment toch weer nieuwe feiten boven water komen. De gemeente is al maanden met de [redacted] in gesprek over de zaken in dit gebied. Nieuwe feiten zorgen weer voor vertraging. In het overleg van 8 februari werd gesproken over 'nieuwe ontwikkelingen', die toen resulteerden in het voornemen om het handhavingstraject op te schorten.
Ook was er destijds tegen het Bestemmingsplan maar 1 zienswijze ingediend, en die ging over het onderhavige gebied. Er is toen door de gemeente nauwkeurig gekeken naar wat wel en niet mag. Verbazing zit bij [redacted] dan ook nu in de vraag waarom er dan toch zoveel onduidelijkheid is.

Wethouder Van der Poel biedt nogmaals zijn excuses aan voor het niet nemen van een besluit in mei 2023. Over twee weken neemt het college van B&W wel een besluit. [redacted] zal z.s.m. daarna het besluit met [redacted] delen. Overigens ook [redacted] willen de situatie snel en adequaat oplossen.
[redacted], zo geeft hij aan, heeft daar in de afgelopen periode niet veel van gemerkt. Hij heeft inmiddels al veel last ondervonden, er is weinig met zijn klachten gedaan, en een oplossing is er nog niet. Een bestemmingsplan moet toch de rechten van burgers beschermen ?
[redacted] geeft aan dat de rechten van [redacted] beschermd worden, maar ook de rechten van betrokken ondernemers. Samen moeten we de oplossing vinden, we moeten er samen uitkomen. Dat is geprobeerd, maar helaas (nog) niet gelukt. Het college moet nu een juiste overweging maken en een besluit nemen. Dat kan zware consequenties hebben voor de ondernemers.
[redacted] geeft aan dat hij heeft geprobeerd om samen tot een oplossing te komen, maar met de door de [redacted] geboden oplossing nam hij geen genoegen, omdat de overlast dan zeer waarschijnlijk blijft. Hij neemt een patroon van 'liegen en bedriegen' waar bij de [redacted]

"Heeft de gemeente overigens het destijds door [redacted] de Raad van State ingediende beroep gezien ?", vraagt [redacted] Dit om kritisch mee te kijken.
[redacted] geeft aan dat de gemeente dat document (nog) niet heeft gezien. [redacted] is destijds niet-ontvankelijk verklaard als gevolg van het niet betalen van het vereiste griffierecht. [redacted] heeft jongstleden in een gesprek aangegeven dat het niet ging over commerciële activiteiten, maar over de lengte van de locatie van de woonboot. De gemeente heeft geen reden om dit in twijfel te trekken en heeft derhalve vooralsnog geen nadere informatie omtrent dit beroepschrift bij de Raad van State opgevraagd.
[redacted] vindt de reden van het beroep vreemd. Volgens hem had [redacted] daar eerder al een zienswijze voor ingediend moeten hebben bij de gemeente.

Wethouder Van der Poel concludeert dat:

- hij nogmaals zijn excuses aanbiedt aan [redacted] voor het niet nemen van een collegebesluit in mei 2023;
- het college van B&W over twee weken wel een besluit neemt;
- [redacted] z.s.m. van dat besluit op de hoogte wordt gebracht door [redacted]
- aanstaande zaterdag de woonark verdwijnt;
- overwogen wordt voor drie houseboats een korte vertrektermijn te bepalen;
- overwogen wordt voor de drie andere houseboats een langere begunstigingstermijn te bepalen;
- overwogen wordt de rechten m.b.t. commerciële activiteiten uit het verleden te repareren.

+

- een eventuele rechtszaak zeer waarschijnlijk lang gaat duren.

De wethouder dankt [redacted] voor zijn komst.

D.d. 19/6/23 [redacted]

gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

[redacted]

Uw brief van
Uw kenmerk

Behandeld door [redacted]
Bijlage(n)

Hasselt, - 8 MRT 2023

Ons kenmerk 33116

Onderwerp **vooraankondiging last onder dwangsom**;
verwijderen houseboats en (woon)ark

[redacted]

In onze brieven van 3 oktober 2022 en 2 december 2022 hebben wij u bericht dat de zes door u aangemeerde houseboats op ligplaatsen in het water langs de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat 43 in Zwartsluis illegaal zijn aangelegd. Deze houseboats worden geëxploiteerd door [redacted] De zes houseboats worden bedrijfsmatig jaarrond verhuurd op verschillende websites. Ook is ons gebleken dat achter de Mastenmakerstraat 43 een (woon)ark/-boot ligt die wordt verhuurd voor permanente bewoning. Deze woonboot is eigendom van [redacted]

Handhavingsverzoek
Wij ontvingen met betrekking tot deze houseboats op 31 augustus 2022 een handhavingsverzoek van [redacted]. Hij ervaart overlast van de gebruikers/huurders van de houseboats en hij vindt dat de (woon)ark vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan en het uit-/aanzicht ook moet worden verwijderd. [redacted] heeft over de ervaren overlast eerder contact met u opgenomen en u hierover ook een brief geschreven. [redacted] is bovendien van mening dat de zes houseboats en de (woon)ark niet zonder omgevingsvergunning op deze locatie afgemeerd hadden mogen worden en bovendien is bedrijfsmatige exploitatie niet toegestaan.

Hercontrole
Onze toezichthouders hebben na 1 februari 2023 vastgesteld dat de houseboats niet zijn verwijderd, zoals wij in onze brief van 2 december 2022 wel aan u hebben gevraagd. Ook stelden zij vast dat zowel de houseboats als de (woon)ark zijn aangesloten aan nutsvoorzieningen.

Hieronder gaan wij eerst in op het juridisch kader, waarna wij onze analyse geven en tot conclusies komen.

Juridisch kader

A. Bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis'
De betreffende woonboten liggen op gronden aan de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat [redacted]. Op deze gronden rust ingevolge het vigerende 'Bestemmingsplan Oud Zwartsluis' (vastgesteld op 22 november 2012) de bestemming 'Water' met de functieaanduiding 'ligplaats'.

Op grond van artikel 23 zijn de voor 'water' bestemde gronden – voor zover thans van belang – 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) groenvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
(h) bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en terreinen.

Het bestemmingsplan bevat een specifieke definitie voor de begrippen 'recreatievaartuig' en 'woonschip'. Deze worden als volgt omschreven in de artikelen 1.65, respectievelijk 1.76 van de planregels:
*"**recreatievaartuig**:*
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;"

*"**woonschip**:*
(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;".

De toelichting van het bestemmingsplan geeft aan dat aan de oostzijde van het Meppelerdiep de woonschepenligplaats is aangeduid met de aanduiding 'ligplaats'. Binnen de bestemming 'Water' is uitdrukkelijk het onderscheid gemaakt tussen de begrippen 'recreatievaartuig' en 'woonschip'.

Verder geeft de plantoelichting aan dat de beoordeling of iets als een woonschip moet worden aangemerkt, dient te geschieden naar spraakgebruik. De betrokken boot moet naar bouw of inrichting of uiterlijke kenmerken duidelijk, naar objectieve maatstaven, als woonschip te herkennen zijn. Oorspronkelijke vrachtschepen of (grote) voormalige pleziervaartuigen zijn, als ze bewoond worden, ook als woonschip te herkennen.

De beantwoording van de vraag, of een vaartuig als recreatievaartuig kan worden aangemerkt dient, evenals bij woonboten, te geschieden naar spraakgebruik. Het vaartuig dient naar bouw, inrichting of uiterlijke kenmerken duidelijk, naar objectieve maatstaven, als zodanig te herkennen zijn. Als voorbeeld wordt nog gegeven dat in geval een belanghebbende een buitenboordmotor hangt aan bijvoorbeeld een dekschuit (die vaak als motorloze woonboot fungeren), daarmee dus niet zijn object kan bestemmen tot recreatievaartuig. Als een recreatievaartuig bijvoorbeeld duidelijk waarneembaar bewoond wordt of als buitenruimte wordt gebruikt, is er geen sprake van een recreatievaartuig.

B. Ligplaatsenbeleid
Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt ook dat om ongewenste situaties met betrekking tot ingenomen ligplaatsen te voorkomen, de gemeente Zwartewaterland 'Ligplaatsenbeleid' heeft opgesteld. Hierin zijn beleidsregels ten aanzien van allerhande watergebruikers vastgelegd. Het gaat om de

gemeente
Zwartewaterland
Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

'Beleidsregels ten behoeve van het innemen van een ligplaats met een woonschip, een recreatievaartuig, een passagiersschip of een historisch schip in wateren in beheer bij de gemeente Zwartewaterland' (hierna: het Ligplaatsenbeleid) die is vastgesteld op 7 februari 2012. Uit het Ligplaatsenbeleid volgt dat het innemen van een ligplaats een negatief effect kan hebben op het uiterlijk aanzicht van de gemeente, maar dat ze ook tot ongewenste situatie kan leiden voor direct omwonenden, met name daar waar het gaat om (geluids)overlast en het belemmeren van het uitzicht.

Het doel van het Ligplaatsenbeleid is het reguleren van het innemen van ligplaats in wateren binnen de gemeente Zwartewaterland, waarop de APV van toepassing is. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de APV.

Onder een woonschip wordt onder het Ligplaatsenbeleid verstaan: "een schip dat uitsluitend of in hoofdzaak als woning wordt gebruikt of tot woning bestemd is". Onder een reactievaartuig wordt verstaan: "een vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebruikt voor niet bedrijfsmatige, dat wil zeggen sportieve of recreatieve doeleinden, hieronder vallen ook roeiboten, kano's etc." De omschrijving van een recreatievaartuig is gelijkluidend met artikel 1.65 van de planregels van het vigerende bestemmingsplan.

Uit artikel 5.3 van het Ligplaatsenbeleid volgt dat een vergunning voor een ligplaats voor een woonschip niet in alle gevallen kan worden verleend, bijvoorbeeld in geval het een ligplaats betreft die niet is gelegen in een gebied dat door het college is aanduid als ligplaats voor woonschepen. Ook mag er geen vergunning worden verleend indien het maximum aantal te verlenen vergunningen is bereikt. Op de tekeningen behorende bij het Ligplaatsenbeleid is in de jachthaven langs de Nieuwesluis één plaats aangegeven waar met vergunning vier woonboten mogen liggen. Het maximum aantal te verlenen vergunningen voor woonschepen is al bereikt. De (woon)ark is buiten dit aangewezen gebied in het Ligplaatsenbeleid gelegen en daarom strijdig met de APV en het Ligplaatsenbeleid.

C. Algemene plaatselijke verordening Zwarterwaterland (APV)
In de APV van de gemeente Zwartewaterland staan ook nog regels rond het innemen van een ligplaats met een woonschip, een recreatievaartuig, een passagiersschip of een historisch schip in wateren in beheer bij de gemeente.

Uit de APV kan men afleiden dat het verboden is om zonder vergunning van het college een woonschip op een ligplaats te nemen of te hebben, dan wel een ligplaats voor een woonschip beschikbaar te stellen.

Artikel 5.25 luidt al volgt:
"***Ligplaats vaartuigen***
1.a. het is verboden zonder vergunning van het college met een woonschip ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een woonschip beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeelten van openbaar water;
b. het is verboden zonder vergunning van het college met een vaartuig, geen woonschip zijnde een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeelten van openbaar water;
c. het is verboden met een vaartuig een ligplaats in te nemen of te hebben dan wel een ligplaats voor een vaartuig beschikbaar te stellen op door het college aangewezen gedeelten van openbaar water.

2. Het college kan aan het innemen, hebben of beschikbaar stellen van een ligplaats met een woonschip en andere vaartuigen:
a. nadere regels stellen in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, milieuhygiëne en het aanzien van de gemeente;
b. beperkingen stellen naar soort en aantal vaartuigen.

3. Het verbod is niet van toepassing op situaties waarin wordt voorzien door de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer, het Binnenvaartpolitiereglement, de Waterwet, de Vaarwegenverordening provincie Overijssel of de Provinciale landschapsverordening.

4. Het college kan aan de rechthebbende op een vaartuig aanwijzingen geven met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats in het belang van de openbare orde, volksgezondheid, veiligheid, de milieuhygiëne en het uiterlijk aanzien van de gemeente.

5. De rechthebbende op een vaartuig is verplicht alle door het college gegeven aanwijzingen met betrekking tot het innemen, veranderen of gebruik van een ligplaats op te volgen.

6. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing."

D. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Naast het eerdergenoemde gemeentelijke beleid (lees: Ligplaatsenbeleid en APV), vormt artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo het wettelijke kader om handhavend op te treden.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) dat voor uitleg van het begrip bouwwerk aansluiting wordt gezocht bij de omschrijving van dit begrip in de modelbouwverordening (zie bijv. ABRvS 17 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:3132). Deze luidt: "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 de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren". Indien hieraan is voldaan, is sprake van een bouwwerk.

Vervolgens oordeelde de Afdeling dat een woonboot als een 'bouwwerk' in de zin van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo moet worden aangemerkt (ABRvS 16 april 2014, CLI:NL:RVS:2014:1331). Daarbij is niet bepalend hoe de woonboot is verbonden met de kade, maar is doorslaggevend of de woonboot is bedoeld om ter plaatse als woning te functioneren. De omstandigheid dat de woonboot op korte termijn van de kade kan worden losgekoppeld is daarbij onvoldoende voor het oordeel dat de woonboot geen bouwwerk is (ABRvS 16 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1331, r.o. 5.2.).

De Afdeling kent aldus een doorslaggevende betekenis toe aan het oogmerk van de gebruiker. De omstandigheid dat het mogelijk is om met een woonboot te varen, omdat deze voorzien is van een motor, maakt niet dat er geen sprake is van een bouwwerk (ABRvS 13 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1216, r.o. 3.2). De Afdeling stelt zich daarbij op het standpunt dat een houseboat daarmee (gelet op de inrichting en vormgeving) primair is bedoeld is om als recreatiewoning gebruikt te worden. Dat brengt met zich mee dat een houseboat is bedoeld om ter plaatse te functioneren. De eigenaar/exploitant van een houseboat kan aldus worden aangemerkt als overtreder van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo.

Voorts is er sprake van bedrijfsmatige recreatie in geval de houseboats zijn afgemeerd om te verhuren via bijvoorbeeld Airbnb. Er is dan geen sprake meer van een recreatievaartuig. Het voorgaande volgt uit een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam (Rb. Amsterdam 17 maart 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1388).

Onze analyse en conclusies

Op de gronden aan de Nieuwesluis en achter de Mastenmakerstraat 43 is de bestemming 'Water' opgenomen. De gronden zijn tevens bestemd met de functieaanduiding 'ligplaats'. Het is toegelaten dat op deze gronden recreatievaartuigen worden afgemeerd. In dit geval is het dus de vraag of houseboats en de daarbij gelegen (woon)ark (*hierna gezamenlijk te noemen 'woonboten'*) aangemerkt kunnen worden als 'recreatievaartuigen'.

Een recreatievaartuig moet hoofdzakelijk worden gebruikt voor niet-bedrijfsmatige activiteiten, dat wil zeggen een vaartuig voor sportieve en recreatieve doeleinden. In dit geval blijken de houseboats in ieder geval te worden aangeboden op verschillende websites, waaronder airbnb, booking.com, bookahouseboat.com en op een eigen website (houseboatnederland.nl). Er is aldus sprake van een bedrijfsmatige activiteit. De (woon)ark wordt permanent verhuurd aan een particulier, waarmee het gebruik van de (woon)ark ook in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op de inrichting en vormgeving van de houseboats, zijn deze primair bedoeld om als recreatiewoning te gebruiken. Ook de (woon)ark is gezien zijn constructie en/of inrichting uitsluitend bedoeld om hoofdbewoning te faciliteren. Het voorgaande brengt met zich mee dat alle woonboten zijn bedoeld om ter plaatse te functioneren. Onze toezichthouders hebben vastgesteld dat zowel de houseboats als de (woon)ark zijn aangesloten aan nutsvoorzieningen.

De woonboten zijn in strijd met het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo geplaatst c.q. gebouwd. Daarnaast volgt nadrukkelijk uit het gemeentelijk beleid (Ligplaatsenbeleid en APV) dat een vergunning noodzakelijk is in geval van de (woon)ark. U handelt aldus in strijd met de hierboven vermelde wettelijke bepalingen en beleid.

Voornemen last onder dwangsom

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat bij niet naleving van wettelijke voorschriften het bevoegde bestuursorgaan) niet slechts bevoegd, maar in beginsel gehouden is tot handhaving over te gaan. Slechts in bijzondere omstandigheden kan van het bestuursorgaan worden gevergd dit niet te doen. Dit kan zich voordoen als er zicht op legalisatie is. Verder kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding met de daarmee te dienen belangen dat daarvan moet worden afgezien. Geen van de mogelijkheden om niet handhavend op te treden doet zich in uw situatie voor. Er zijn ons in ieder geval geen feiten en omstandigheden bekend die ons dwingen tot het afzien van handhavend optreden. De belangen die erop toezien dat de overtreding wordt beëindigd wegen zwaarder dan bijvoorbeeld uw bedrijfseconomische belangen om de overtreding te laten voortbestaan.

Wij hebben u bij brief van 3 december 2022 gevraagd de houseboats vóór 1 februari 2023 te verwijderen. Dit is niet gebeurd, waardoor de overtredingen blijven voortduren. Om u ertoe te bewegen deze overtreding ongedaan te maken zijn wij van plan u de volgende last onder dwangsom op te leggen. De bevoegdheid tot het opleggen van een last onder dwangsom is geregeld in artikel 125 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht.

De lastgeving zal dan als volgt luiden:

Houseboats

Wij gelasten u om de overtreding van artikel artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo te beëindigen. Dat doet u door de houseboats/logiesverblijven, nader aangeduid als 'houseboat 1', 'houseboat 2', 'houseboat 3', 'houseboat 4', 'houseboat 5' en 'houseboat 6', te verwijderen en verwijderd te houden uit het openbare water in het beheersgebied van de gemeente Zwartewaterland. Als u dit binnen zes weken (begunstigingstermijn) doet na dagtekening van het besluit, dan voorkomt u dat u een dwangsom moet betalen.



Nrs. 1, 2, 3, 4, 5 en 6: locatie houseboats
Nr. 7: locatie (woon)ark

Als u de overtreding niet binnen de gestelde begunstigingstermijn beëindigt dan moet u per week [redacted] -- per niet verwijderde houseboat/logiesverblijf betalen. Als wij binnen een week en daarna na elke nieuwe termijn van een week, opnieuw constateren dat u niet of niet volledig aan bovenstaande lastgeving heeft voldaan moet u weer [redacted] betalen met een maximum van € 15.000,-- per niet verwijderde houseboat/logiesverblijf. Als u geen uitvoering geeft aan het besluit is er aldus sprake van een maximumbedrag van in totaal [redacted]

(Woon)ark
Wij gelasten u om de overtredingen van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, van de Wabo, artikel 5.25 van de APV en het Ligplaatsenbeleid te beëindigen. Dat doet u door de (woon)ark (op ingevoegd kaartje aangeven als nummer 7) te verwijderen en verwijderd te houden uit het openbare water in het beheersgebied van de gemeente Zwartewaterland. Als u dit binnen zes weken (begunstigingstermijn) doet na dagtekening van het besluit , dan voorkomt u dat u een dwangsom moet betalen.

Als u de overtreding niet binnen de gestelde begunstigingstermijn beëindigt dan moet u per week [redacted] betalen. Als wij binnen een week en daarna na elke nieuwe termijn van een week, opnieuw constateren dat u niet of niet volledig aan bovenstaande lastgeving heeft voldaan moet u weer [redacted] betalen met een maximum van [redacted]

Zienswijze
U kunt op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht binnen twee weken na de datum van deze brief uw zienswijze geven op ons voornemen om u een dwangsom op te leggen. Wilt u in dat geval ingaan op de vraag waarom u niet kunt of wilt voldoen aan het gestelde in deze brief?

U kunt zowel schriftelijk als mondeling reageren. Uw schriftelijke reactie kunt u sturen/mailen aan Gemeente Zwartewaterland, ter attentie van onze juridisch medewerker, [redacted] Bij hem kunt u ook terecht als u de voorkeur geeft aan het indienen van een mondelinge zienswijze.

Wij wijzen u erop dat u in uw zienswijze nog geen bezwaar kunt maken. Dat kan pas tegen ons eventuele definitieve besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom.

Informatie
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met [redacted] via telefoonnummer 14 038 of [redacted].

Wij vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

[redacted]

[redacted]
Eenheidsmanager Externe Dienstverlening


11:11
84%
de cie. bezwaarschriften plaats. Ook wordt niet met [redacted] gesproken. Graag ontvangen wij je intekkingsbericht dan uiterlijk maandag per email. Groet, [redacted]
13:37
Bedankt [redacted]. Je hoort van me
13:43
Vrijdag
[redacted]un je me even bellen?
13:37
Gisteren
Oké. Ik zal [redacted] secretaris commissie bezwaar, hier bericht van doen. Groet
11:43
Bericht


11:11
84%
18 september 2023
Hoi [redacted] unnen we even bellen?
13:33
Zit nu in overleg. 13:37
Oké... kun jij bellen als je tijd hebt?
13:37
20 september 2023
Bericht

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden 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.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
		Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden **De openbaarmaking van deze informatie:**
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt
		Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden **Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:**
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
		Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen **De informatie uit documenten betreft:**
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen

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