

Van: [redacted]
Verzonden: 14-11-2024 11:40
Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: 01619134 stukken omgevingsvergunning inzake Z2024-00001155

Hierbij de gevraagde stukken. Stuur jij door aan ARAG? Zit in cursus.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur VTH
T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 november 2024 16:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 01619134 stukken omgevingsvergunning inzake Z2024-00001155

Dag [redacted]

Kun jij mij de ontbrekende stukken toesturen? Of rechtstreeks aan haar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Juridisch adviseur/secretaris Commissie bezwaarschriften

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Werkdagen: maandag tot en met donderdag

Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl

Van: [redacted]@arag.nl>

Verzonden: woensdag 13 november 2024 16:15

Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: 01619134 stukken omgevingsvergunning inzake Z2024-00001155

Geachte mevrouw [redacted]

Dank voor de stukken.

Echter, wat u mij stuurt betreft niet de verleende omgevingsvergunning van 16 oktober jl., maar een ontwerpbeschikking (?) van 25 september 2024, kennelijk onderdeel van een raadsvoorstel/collegebesluit.

Graag ontvang ik van u de aan aanvrager verzonden omgevingsvergunning d.d. 16 oktober 2024 met de daarbij behorende bijlagen.

In het ontwerpbesluit wordt in bijlage 3 gesproken van een stedenbouwkundig advies van 28 maart 2023 ten aanzien van de welstand. Graag ontvang ik ook dat stuk.

Bij voorbaat dank,

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior jurist bestuursrecht

06 [redacted]
[redacted]@arag.nl
Aanwezig: ma, di, wo, do



Het is fijn vooraf te weten hoe snel ARAG reageert. Voor binnenkomende post/e-mail die van een (re)actie dient te worden voorzien, streeft ARAG naar een reactietermijn van vijf werkdagen, uiterlijk 10 werkdagen. Uiteraard probeer ik altijd zo spoedig mogelijk op uw bericht terug te komen.

Van: [redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: donderdag 7 november 2024 09:57

Aan: [redacted]@arag.nl>

Onderwerp: FW: 01619134 stukken omgevingsvergunning inzake Z2024-00001155

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@zwartewaterland.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Bericht van Gemeente Zwartewaterland

[redacted] (Gemeente
Onderwerp: FW: 01619134 stukken
omgevingvergunning inzake Z2024-00001155

Verzonden naar [redacted]@arag.nl van het e-mailadres
[redacted]@zwartewaterland.nl

[Open bericht](#)

of klik op [deze link](#) om het bericht te openen

Door het gebruik van Zivver gaat u akkoord met de Zivver [Gebruiksvoorwaarden](#). Daarnaast wijzen wij u op onze [Privacyverklaring](#).

Twijfelt u over de veiligheid of echtheid van dit e-mailbericht? Of wilt u meer weten over het gebruik van ZIVVER?

Ga dan naar www.zwartewaterland.nl/zivver of zoek op www.zwartewaterland.nl naar "veilig mailen".

De afzender gebruikt Zivver ter bescherming van data en privacy, en kan zien wanneer het bericht is geopend. Houd er rekening mee dat deze e-mail alleen voor notificatiedoeleinden wordt gebruikt. Een antwoord direct op deze e-mail komt niet bij de afzender aan.

Bezoek het Zivver [Help Center](#) voor meer informatie of support

1730969794

www.arag.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.

[disclaimer](#)

Stedenbouwkundig advies

onderwerp

Stedenbouwkundig advies Mastenmakersstraat, Zwartsluis

datum

28 maart 2024

opstellers

aan

Gemeente Zwartewaterland t.a.v. 



Luchtfoto (bron: Gemeente Zwartewaterland)

Verzoek

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



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



Mogelijk nieuw type vaartuig voor de 6 ligplaatsen (houseboat)



Huidig type vaartuig op de ligplaatsen

Context

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

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

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



Luchtfoto circa 1930 (bron:topotijdreis.nl)



afb. circa 1890 (bron: topotijdreis.nl)



afb. circa 1925 (bron: topotijdreis.nl)



afb. circa 1950 (bron: topotijdreis.nl)



afb. circa 1975 (bron: topotijdreis.nl)



Handelskade ca 1942 (bron: historiezwartsluis.nl)



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



De Staphorsterschutsluis 1948 (bron: historiezwartsluis.nl)



De Staphorsterschutsluis (bron: historiezwartsluis.nl)



Luchtfoto (bron: Gemeente Zwartewaterland)



Zicht op de locatie (bron: Het Oversticht)

Beleid

Bestemmingsplan

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

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

Welstandsnota

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

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

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

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



Bestemmingsplankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

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

Beleidsregels

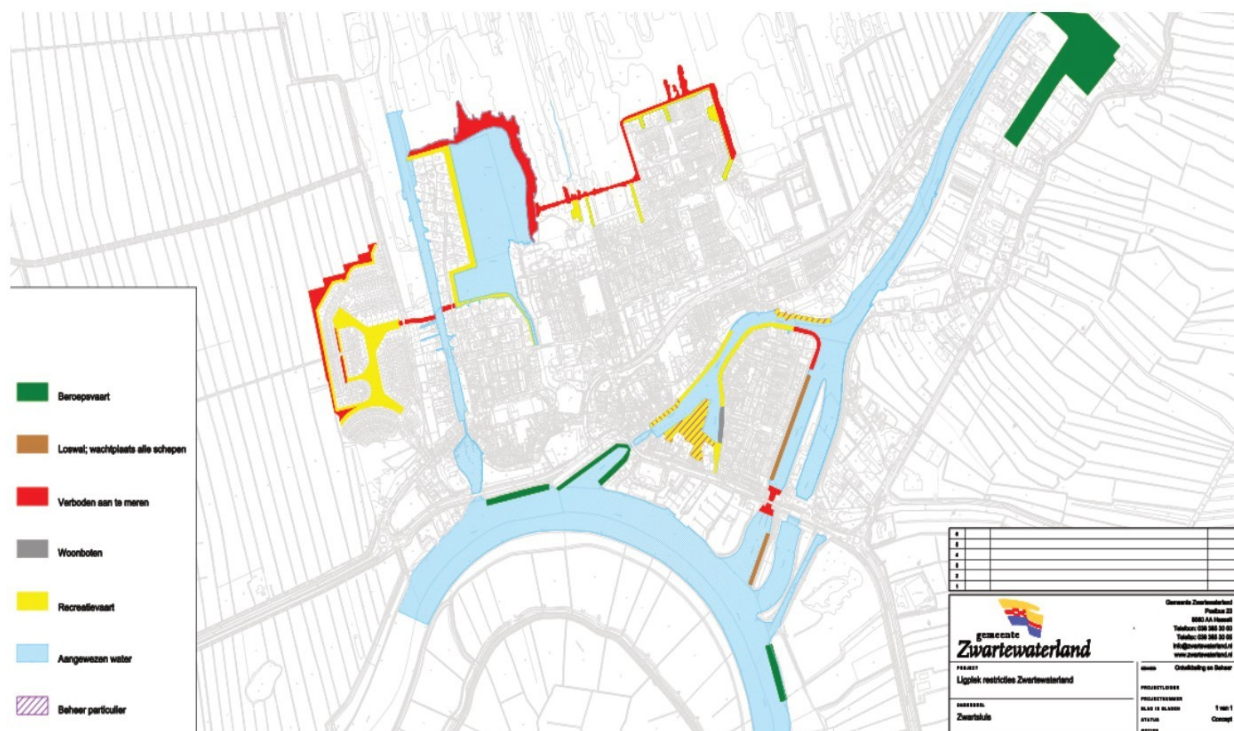
In de vigerende "Beleidsregels ten behoeve van het innemen van een ligplaats met een woonschip, een recreatievaartuig, of een historisch schip in wateren in beheer bij de gemeente Zwartewaterland" zijn een aantal regels opgenomen ten aanzien van recreatievaartuigen, o.a.

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

Aan een vergunning kunnen voorschriften worden verbonden met betrekking tot:

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

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



Inventarisatie ligplaatsen Zwartsluis (bron: beleidsregels)

Advies

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Hasselt, 16 oktober 2024

Geachte heren [J]

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

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

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

U mag op eigen risico beginnen met de activiteiten

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

Wij maken het besluit bekend

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

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

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

Wij brengen u kosten in rekening

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

Uitgangspunten voor berekening		Hoeveelheid
-	Aantal activiteiten	

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

Heeft u vragen?

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

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,


teamsenior Vergunningen

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

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

BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

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

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

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Uw aanvraag is compleet

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

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken.

Uw omgevingsvergunning bestaat uit de volgende activiteit(en)

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

U ontvangt van ons een tijdelijke omgevingsvergunning

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

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

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

BIJLAGE 3: OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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

Uw project is getoetst aan het bestemmingsplan 'Oud Zwartsluis'

Het voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

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

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

Wij hebben de bij ons bekende belangen afgewogen

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

Afwijken van het bestemmingsplan

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

Uw project voldoet aan de welstandseisen

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

Uw project voldoet aan de eisen over parkeren in het bestemmingsplan

De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

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

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

Conclusie

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

BIJLAGE 4: DOCUMENTEN

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

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

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen