

**Van:** [redacted]@zwartewaterland.nl>

**Verzonden:** 03-06-2025 10:30

**Aan:** [redacted]@zwartewaterland.nl>

**Onderwerp:** pleitnota TK Advocaten

---

Met vriendelijke groet,

Mw [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](http://www.zwartewaterland.nl)





Gemeente Zwartewaterland  
Commissie bezwaarschriften  
Hoorzitting d.d. 18 maart 2025 om 19:15 uur  
Zaaknummer 250347  
Omwonenden Houseboats

Mr. [REDACTED] advocaat  
namens bezwaarmakers

## PLEITNOTA

---

Voorzitter, leden van de Commissie!

### Inleiding

1. Bezwaarmakers persisteren bij al hetgeen zij eerder naar voren hebben gebracht. Zij hebben kennis genomen van het verweerschrift en zien aanleiding om daarop te reageren.

### Aangevraagde en vergunde activiteit

2. In het verweerschrift is door het college bevestigd dat, zoals ook bezwaarmakers al vaststelden, de aanvraag en de omgevingsvergunning uitsluitend zien op de activiteit handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo. De verwijzing naar artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo is een verschrijving en de toetsing aan redelijke eisen van welstand is overbodig, zo bevestigt het college. Bezwaarmakers constateren dat het bezwaar in zoverre gegrond is en moet leiden tot een wijziging van de motivering van het bestreden besluit.

### Bouwwerk

3. Het college stelt zich vervolgens op het standpunt dat de houseboats geen bouwwerken zijn, omdat het voorschrift aan de vergunning is verbonden dat “de ligplaatsen niet mogen worden ingenomen door vaartuigen die op de ligplaatsen liggen met het doel om ter plaatse te functioneren.”
4. Naar de mening van bezwaarmakers kan het enkele feit dat dit voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden niet leiden tot de conclusie dat de houseboats niet als bouwwerk aangemerkt kunnen worden. Zeker niet nu partijen kennelijk van mening verschillen over het antwoord op de vraag of de vaartuigen ter plaatse functioneren in de door de vergunninghouder beoogde situatie. Daarbij is bepalend of de houseboats “zijn bestemd en worden gebruikt voor de vaart en of het varen de primaire functie is.” De primaire functie van de houseboats is naar de mening van bezwaarmakers verblijfsrecreatie en niet het varen. De houseboats worden voornamelijk verhuurd via booking.com, VRBO, belvilla en airbnb en niet via sites voor het huren van boten. Een groot deel van die verblijfsrecreatie zal plaatsvinden op de onderhavige locatie. In de praktijk liggen de houseboats het grootste deel van de week op de betrokken ligpaats. Ook de hele winterperiode liggen de houseboats op deze locatie. Het verschil met normale recreatievaartuigen, die alleen voor dagrecreatie worden gebruikt, is nu juist dat die vaartuigen wel alleen en daarmee vanzelfsprekend ook primair zijn bestemd en worden gebruikt voor het varen.
5. Inmiddels is gebleken dat vergunninghouder de houseboats, nota bene in weerwil van een uitspraak van de voorzieningenrechter van 28 februari jl. (ECLI:NL:RBOVE:2025:1179), ook buiten de periode die in de vergunning is opgenomen voor verblijfsrecreatie verhuurt.

### Recreatievaartuig of woonschip

6. Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift vervolgens gewezen op het feit dat het college in het bestreden besluit stelt dat de houseboats recreatievaartuigen zijn, terwijl de houseboats uitgaande van de definities die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, niet als recreatievaartuig kunnen worden aangemerkt.
7. Bezwaarmakers hebben erop gewezen dat ook de aanvrager zelf heeft erkend dat

de houseboats geen recreatievaartuigen zijn. Het gaat eerder om woonschepen. Immers, een woonschip is een vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, onder andere nachtverblijf van één of meerdere personen. Het woord houseboat zegt in feite genoeg.

8. In wezen is het onderscheid tussen recreatievaartuigen en woonschepen bovendien niet het enige of meest relevante punt. Het bedrijfsmatig verhuren van de houseboats, als drijvende recreatiewoningen of kampeermiddelen, is in feite een horecabedrijf als bedoeld in artikel 1.48 van de planregels of het exploiteren van een camping. Dergelijk gebruik is in strijd met de planregels, waaronder artikel 31 van de planregels.

9. Hoe het ook zij, het college betwist ook niet dat de ligplaatsen niet mogen worden gebruikt door vaartuigen waarop verblijfsrecreatie plaatsvindt. Anders was immers een omgevingsvergunning voor het afwijken van de planregels helemaal niet nodig.

#### **Incidenteel karakter nachtverblijf**

10. In het verweerschrift herhaalt het college het standpunt dat sprake is van incidenteel nachtverblijf. Hoewel het in theorie mogelijk is dat elke nacht in de houseboats verbleven wordt, zal dat in de praktijk meevallen, zo stelt het college.
11. Bezwaarmakers hebben andere ervaringen. De meeste toeristen verblijven maar één of twee nachten op de houseboats en gaan daarna verder naar een andere locatie. Onduidelijk is bovendien waarop het standpunt van het college is gebaseerd.
12. Los van hoe het in praktijk is, geldt dat de omgevingsvergunning niet borgt dat daadwerkelijk sprake zal zijn van incidenteel nachtverblijf. Als de houseboats elk weekend en elke midweek verhuurd worden, dan vindt al snel elke vrijdag, zaterdag, maandag en donderdag nachtverblijf plaats. Dat is, los van het feit dat ook incidenteel nachtverblijf naar de mening van bezwaarmakers in strijd is met het bestemmingsplan, in ieder geval niet als incidenteel te bestempelen. Bij incidenteel nachtverblijf denken bezwaarmakers eerder aan een enkel vaartuig waarop maximaal één of twee nachten per maand wordt overnacht.

*aannane*

### Niet onderkende strijdigheid

13. Bezwaarmakers hebben erop gewezen dat het gebruik van de houseboats ertoe leidt dat ook de aanliggende gronden gebruikt zullen worden ten behoeve van verblijfsrecreatie.
14. Het college erkent in het verweerschrift dat inderdaad deze strijdigheid niet is onderkend en stelt zich op het standpunt dat dit gebrek in bezwaar hersteld kan worden. Het bezwaar is ook op dit punt gegrond.

### Tijdelijkheid van de omgevingsvergunning

15. Het college stelt in het verweerschrift dat het college ten aanzien van de periode waarvoor de omgevingsvergunning is verleend niet anders heeft besloten dan in het collegevoorstel is vermeld. Beweerdelijk zou in eerste instantie voorgesteld zijn om een omgevingsvergunning voor twee jaar te verlenen, maar zou uit rnr. 1.14 van het collegevoorstel ook blijken dat een wisseling in de bemensing heeft plaatsgevonden en dat om die reden alsnog is gekozen voor een periode van drie jaar.

Vergunning is 2 jaar

Telefonisch door [redacted]

track changes

Sebnast beweestigt

16. Bezwaarmakers betwisten de juistheid van dit standpunt. Het is andersom. In een eerdere versie van het collegevoorstel werd voorgesteld om de omgevingsvergunning te verlenen voor drie jaar. Dat is in september 2024 teruggebracht naar twee jaar. Bezwaarmakers hebben via een Woo-verzoek alle onderliggende stukken opgevraagd en beschikken over de verschillende versies van het collegevoorstel, waarin met track changes exact is bijgehouden wat op welk moment is gewijzigd.
17. Bezwaarmakers zijn bovendien op 25 september 2024 telefonisch benaderd door mevrouw [redacted] de nieuwe projectleider Visie Waterhart. Zij liet bezwaarmakers weten dat de vergunning was verleend en wel voor een periode van twee jaar. Het college heeft daarnaast op 14 oktober 2024 een raadsbrief verstuurd, waarin staat dat de vergunning is verleend voor twee jaar. Nota bene lijkt ook de vergunninghouder zelf in de veronderstelling te verkeren dat de omgevingsvergunning voor twee jaar is verleend. In een krantenartikel van 4 maart jongstleden spreekt hij zelf ook over een periode van twee jaar. Het komt erop neer dat het collegevoorstel wel is aangepast van drie naar twee jaar, maar

dat ten onrechte is verzuimd om de tekst van het bij dat voorstel gevoegde besluit aan te passen.

### **Strijd met een goede ruimtelijke ordening**

18. Het voor bezwaarmakers belangrijkste inhoudelijke punt is natuurlijk dat het besluit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat onvoldoende rekening is gehouden met de nadelige gevolgen voor hun woon- en leefklimaat.

### **Gemengd gebied**

19. Bezwaarmakers persisteren bij hun standpunt dat sprake is van een omgevingstype rustige woonwijk en niet van een gemengd gebied. In het verweerschrift verwijst het college naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2022, ECLI:NL:RVS:2022:753. Onduidelijk is wat het college met die verwijzing beoogt. Bezwaarmakers betwisten niet dat ook de omgeving van het projectgebied relevant is voor de vraag of al dan niet sprake is van een gemengd gebied.
20. Onmiskenbaar is de woonwijk waarin bezwaarmakers wonen ingericht volgens het principe van functiescheiding. Dat maakt dat die woonwijk in ieder geval als rustige woonwijk typeert (vgl. pagina 29 VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009). Het water, waarop de ligplaatsen zijn gelegen, laat geen functies toe, die zich met dat karakter van rustige woonwijk niet verdragen. Datzelfde geldt voor de bestemmingen "Dagrecreatie" en "Wonen" op de nabijgelegen gronden. Het begrip dagrecreatie is gedefinieerd als recreatie in de open lucht uitsluitend gedurende een dagperiode op speciaal daarvoor ingerichte terreinen, zoals een wandelbos, wandelpark, strandbad, vis- en zwembijvers, speel- en ligweide, speelterrein, kinderspeelplaats, dierenpark, volkstuinten of nutstuinten. Dit gebruik is in feite vergelijkbaar met een park in een rustige woonwijk. In de VNG Handreiking staat op pagina 29 ten aanzien van de rustige woonwijk: "Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied." Kennelijk wordt zelfs verblijfsrecreatie niet gezien als een functie die maakt dat geen sprake is van een rustige woonwijk of een rustig buitengebied.

Poppen  
Zomeravonden  
Buiten  
hoe verhoudt  
die zich  
tot  
rustige  
woonwijk

21. De cirkel die het college in het verweerschrift trekt is vele malen ruimer dan de aard van de te beoordelen locatie rechtvaardigt. Immers, de richtstand voor een kampeerterrein of vakantiepark is 50 meter en in gemengd gebied 30 meter. De bestemming "Bedrijf" ten westen van het projectgebied, ligt op een aanzienlijk grotere afstand. Bovendien gaat het daar juist om een maximale milieucategorie 2, waarvoor zelfs in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter geldt. Bij de typering van het gebied is er geen enkele reden om locaties in de beoordeling te betrekken die op meer dan 30 meter, laat staan 50 meter, van het projectgebied gelegen zijn. Het kaartje dat het college in het verweerschrift heeft opgenomen omvat ruim 400 meter.

*Is woonwijk rustig?*

*Gelegen aan drukke weg/vaarweg  
slechte sluis.*

#### Richtafstand en beoordeling

22. Bezwaarmakers benadrukken nog eens dat, zelfs al zou sprake zijn van gemengd gebied, niet aan de richtafstand wordt voldaan. Dat terwijl zij in de afgelopen jaren veel overlast hebben ervaren van het illegale verblijf op de houseboats. Zoals in het aanvullend bezwaarschrift is uiteengezet, is er, gelet op de specifieke omstandigheden van de locatie, juist alle reden om zorgvuldig te beoordelen of al dan niet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd zal zijn. Het college heeft niet gemotiveerd waarom een afwijking van de richtafstanden van de VNG Handreiking, die kennelijk door het college wordt gehanteerd, aanvaardbaar is.

*// nog heel  
zo lang*

23. De enkele omstandigheid dat als voorschrift aan de omgevingsvergunning is verbonden dat het na 22.00 uur stil moet zijn en dat de vaartuigen moeten worden voorzien van een functionerend decibelalarm is onvoldoende om te oordelen dat het vergunde gebruik niet tot overlast zal leiden. In de praktijk blijkt nu eenmaal dat de toeristen na 22.00 uur niet stil zijn. De houseboats zijn voorzien van een terras, gelegen aan de achterzijde en daarmee gericht naar de woonboten/woning van bezwaarmakers. Juist in de zomer verblijven de gasten tot laat in de nacht op dit terras. Dat is ook vanzelfsprekend. Zoals gezegd wordt het geluid op het water niet gedempt en kunnen bezwaarmakers geen maatregelen treffen om geluidsoverlast tegen te gaan. Ook als de gasten op de houseboats op relatief laag volume met elkaar praten, leidt dat tot overlast. De locatie is, vanwege de bijzondere kenmerken daarvan, eenvoudigweg niet geschikt voor verblijfsrecreatie. Het college heeft een en ander ten onrechte niet

= dagrecreatie

onderkend.

24. Ten aanzien van het aspect privacy wijst het college allereerst op de omstandigheid dat de omgevingsvergunning geen permanente bewoning toestaat. Onduidelijk is waarom dat leidt tot een minder grote inbreuk op de privacy. De toeristen zitten nu eenmaal op het terras bij de boot, aan de achterzijde, gericht naar de terrassen en de grote glazen schuifpui van de woonboten van bezwaarmakers sub 1 en 2. Zoals gezegd is het, anders dan bij gewone woningen, niet mogelijk om een schutting te plaatsen, zodat de inbreuk op de privacy evident is.
25. Het college verwijst vervolgens naar het voorschrift dat de houseboats niet mogen worden gebruikt om ter plaatse te functioneren. Los van het hiervoor al besproken punt dat partijen van mening verschillen over wat dat inhoudt, leidt het voorschrift niet tot het uitblijven van een aantasting van de privacy. Ook als de houseboats maar vier dagen per week op de ligplaats liggen, waarvan juist de meeste dagen in het weekend, zal sprake zijn van een aantasting van de privacy.
26. Ten derde wijst het college op de het feit dat dagrecreatie in het bestemmingsplan al is toegestaan. Daarmee wordt miskend dat het nu juist met name gaat om de avondperiode. Overdag zijn de meeste mensen immers naar het werk.
27. Tot slot wijst het college op het feit dat sprake is van een stedelijke omgeving, waarin een inbreuk op de privacy inherent is. Bezwaarmakers kunnen ook dat standpunt niet volgen. Bij het toestaan van een nieuwe functie, dient immers een afweging te worden gemaakt. Daarbij speelt ook de invloed op de privacy een rol, zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als in het kader van de belangenafweging. Het toestaan van verblijfsrecreatie op deze korte afstand van de recht tegenover de betreffende ligplaatsen gelegen woonboten is eenvoudigweg niet aanvaardbaar.

#### Slotsom

28. Al met al dient het bestreden besluit te worden herroepen.

\* geen bezwaar tegen dagrecreatie ? beroep  
tegen omgevings.

## 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