Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.24.001276.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door de heer L.D.A. Grooten gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen (afmeren) van een nieuwe woonark ter vervanging van een bestaande woonark en het plaatsen van 16 zonnepanelen op het dak van de woonark op de locatie Sixhavenweg 17 in Amsterdam

---

Aan Burgemeester en Wethouders

1. Advies

De bezwaarschriftencommissie adviseert om:

- Het bezwaar ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 14 december 2023 in stand te laten onder aanpassing van de situatietekening van de nieuwe situatie en een toevoeging in de omgevingsvergunning dat tussen de boten op nr. 16, nr. 17 en nr. 18 2 tenminste 2 meter afstand verplicht is.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en in stand blijft. Het bouwplan mag worden gerealiseerd. Hierna leest u hoe dit advies tot stand gekomen is.

2. Inleiding

Op 13 juni 2023 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen (afmeren) van een nieuwe woonark (l x b x h x d =20 x 6,9 x 3,5 x 2,35 meter) ter vervanging van een bestaande woonark en het plaatsen van 16 zonnepanelen op het dak van de woonark op de locatie Sixhavenweg 17 in Amsterdam.
Op 14 december 2023 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend aan D van Marle.
Op 18 januari 2024 is door L.D.A. Grooten (verder te noemen bezwaarde) bezwaar gemaakt. Na de hoorzitting heeft het college een reactie opgesteld. Deze reactie is op 15 mei 2024 zowel naar bezwaarde als vergunninghouder gemaild. Nadat bezwaarde heeft laten weten dat in de reactie niet wordt ingegaan op alle gronden is op 31 mei 2024 een aangepaste reactie aan beide partijen gemaild.

Op 20 juni 2024 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

3. Ontvankelijkheid

Wij stellen vast dat het bezwaarschrift tijdig is ingediend en dat de indiener naast de locatie van de omgevingsvergunning woont en dus belanghebbende is. Het bezwaar kan inhoudelijk worden behandeld.

4. Bezwaren

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De andere woonboten zijn verschoven richting de woonboot van bezwaarde terwijl deze tussen de meerpalen moeten liggen;
- De locaties van de nieuwe woonboten zijn onjuist opgenomen op de nieuwe tekeningen;
- Ingeval van onderhoud of overmacht kan de woonark van bezwaarde niet meer verplaatst worden;
- Het verplaatsen in de nieuwe situatie brengt risico's met zich mee en het is niet duidelijk voor wiens rekening deze risico's en de eventuele kosten komen;
- Bezwaarde geeft aan dat hij gehinderd wordt bij het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud. Dat komt omdat het bestaande werkvlot voor deze werkzaamheden een afmeting heeft van 4 bij 2.5 en dat past nu precies tussen de woonarken door. In de nieuw situatie lijkt het niet meer mogelijk te zijn om met een standaard werkvlot rondom de woonark te komen.
- De verdeling van de woonboten op de locatie zou zo moeten zijn dat ook bezwaarde eventueel in de toekomst ook gebruik kan maken van de ruimte die het bestemmingsplan biedt, namelijk een boot van 20 meter. Dat is bij de boot van bezwaarde nu niet het geval. Het bestemmingsplan geeft ruimte aan 5 woonboten van 20 meter lang en 7 meter breed. Inmiddels zijn 4 van de 5 woonboten (in concept) vergund voor 20 meter lang.

5. Hoorzitting

Op 20 juni 2024 heeft een video-hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams. Hierbij was de heer Grooten aanwezig. Het college werd vertegenwoordigd door mevrouw Simsir en mevrouw de Vries. Tevens was de heer van Marle, vergunninghouder, aanwezig.

Tijdens de hoorzitting is vooral de afstand tussen de boot van de heer van Marle en die van de heer Grooten besproken. De afstand op de tekening lijkt niet overeen te komen met de werkelijkheid. De vertegenwoordigers van het college geven aan dat de afstand in de oude situatie 5 meter is en in de nieuw situatie 3.7 m. Daarbij wordt uitgegaan van een boot van iets meer dan 16 meter op nr. 16.
Door bezwaarde wordt aangegeven dat zijn boot 19 meter is en dat onder het terras een betonnen bak zit en dat die dus wel degelijk meegenomen moet worden.
De bezwarencommissie zal na de hoorzitting bezien of er nog nieuwe informatie moet komen.

Na de hoorzitting heeft de vergunninghouder een nieuwe tekening aangeleverd. Op deze tekening staat zowel tussen de boten op nr. 16 en nr. 17 als tussen de boten op nr. 17 en nr. 18 aangegeven dat er minimaal 2 meter ruimte tussen de boten moet zijn. Tevens is door vergunninghouder aangegeven dat hij graag een toevoeging wil in de tekst van de verleende omgevingsvergunning

waarin wordt aangegeven dat er tussen de 3 boten een minimale afstand van 2 meter verplicht aangehouden dient te worden.

6. Wet- en regelgeving

De relevante wet- en regelgeving waar wij in het advies naar verwijzen staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Op 31 mei heeft uw vertegenwoordiger een reactie gegeven op de ingediende bezwaren. Deze reactie samen met de gronden van het bezwaar is hieronder integraal opgenomen.

- De locaties van de nieuwe woonboten zijn onjuist opgenomen op de nieuwe tekeningen. De woonboten zijn verschoven richting onze woonboot terwijl deze tussen de meerpalen moeten liggen;

  Het klopt dat in de nieuwe situatie de woonark op de locatie Sixhavenweg 17 is opgeschoven richting Sixhavenweg 16. Volgens de situatietekening van de bestaande toestand bedraagt de afstand tussen de schepen 4950 mm en in de nieuwe toestand 3728 mm. Oftewel de afstand is met ruim 1,2 meter verkleind.
  Volgens de kaart behorende bij het bestemmingsplan 'Sixhaven' is de locatie Sixahavenweg 17 gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Water' en nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – 3 (swa-3)', waar volgens de maatvoeringsaanduiding 'aantal:5' het maximum aantal ligplaatsen voor woonschepen 5 bedraagt. De plaats van de woonschepen is niet nader bepaald. De bezwaarmaker geeft aan dat de schepen tussen de bestaande 2 meerpalen per steiger moeten worden gesitueerd. Maar dit is niet vastgelegd in het bestemmingsplan en moet worden afgedaan als een wens van de bezwaarmaker.

- Mijn ark van kan niet meer verplaatst worden ingeval van onderhoud of overmacht;

  Uit de maatvoering van zowel uw woonboot als de nieuwe woonboot van nummer 17 blijkt dat er nog voldoende ruimte is om uw woonboot te verplaatsen in geval van een calamiteit of onderhoud.

  Daarnaast dient nummer 17 bij verplaatsing van uw woonboot vanwege noodzakelijke onderhoud hieraan mee te werken. Het is gebruikelijk dat bij een verplaatsing vanwege onderhoud de naastgelegen woonboten uit redelijkheid hieraan meewerken en de betreffende woonboot ruimte geven om zicht te verplaatsen. Dit is vergelijkbaar met het zogenoemde 'ladderrecht' waarbij iemand wordt toegestaan om het perceel van zijn buren te gebruiken voor het uitvoeren van noodzakelijke werkzaamheden aan zijn eigendom.

  Overigens valt het gedogen van sleepbewegingen van naburige woonboten die weggehaald moeten worden omdat hij anders in de weg ligt niet onder de toetsingskader van de omgevingsvergunning.

- Het verplaatsen in de nieuwe situatie brengt risico's met zich mee en het is niet duidelijk voor wiens rekening deze risico's en de eventuele kosten komen;

  Ons is niet helemaal duidelijk welke risico's hiermee worden bedoeld?
  Het is gebruikelijk bij een woonbootverzekering dat het verplaatsen van de woonboot is inbegrepen. Schade ontstaan tijdens het verplaatsen van de woonboot, is dan ook meeverzekerd. Dergelijke risico's vallen niet onder de beoordelingsregels van een omgevingsvergunning.
  Bovendien is de breedte van de woonboot van nummer 17 (7 meter) toegestaan volgens het bestemmingsplan. De ruimtelijke afweging of dit passend is op deze locatie is in het bestemmingsplan al gemaakt. De kosten, risico's en consequenties verbonden aan het uitvoeren van onderhoud zijn civielrechtelijk van aard. Het is geen beoordelingsgrond voor de omgevingsvergunning.

- Het bestaande werkvlot voor werkzaamheden heeft een afmeting van 4 bij 2.5 en dat past nu precies tussen de woonarken door. De nieuwe situatieschets lijkt uit te gaan van een situatie waarin het niet meer mogelijk is om met een standaard werkvlot rondom onze woonark te komen. Hierdoor zouden wij worden gehinderd in het uitvoeren van eventueel noodzakelijk onderhoud.

  Er staat in artikel 10, lid 10.3.1, onder f van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Sixhaven' alleen dat de breedte van de steigers niet meer mag bedragen dan de lengte van de woonschepen.
  Daarmee wordt dus een eis gesteld aan de maximale breedte van de steigers en niet hoe de woonschepen worden gesitueerd ten opzichte van die steiger. Overigens overtreft de breedte van de steiger niet de lengte van het woonschip, zowel niet in de bestaande als nieuwe situatie voor Sixhavenweg 17.

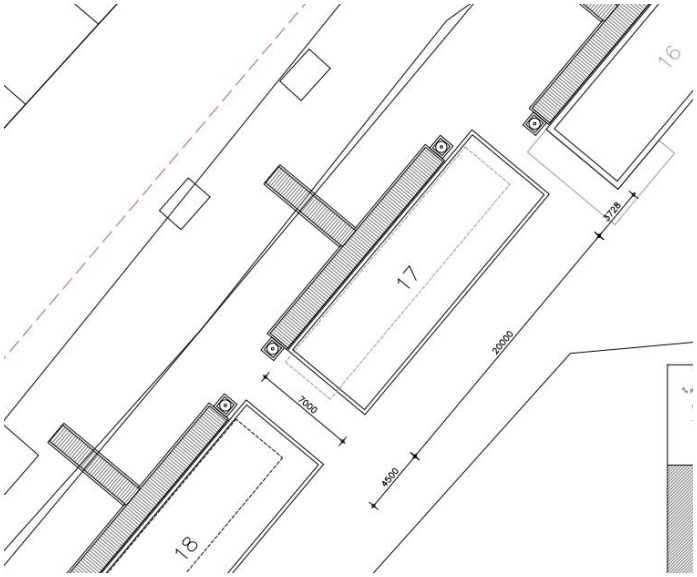
  Het ter plaatse vigerende moederplan 'Sixhavenweg' en ook de 1e partiele herziening daarvan kent geen voorschrift ten aanzien van de onderlinge afstand tussen de schepen. Het ter plaatse vigerende paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' echter wel. Omdat Sixhavenweg 17 is gesitueerd ter plaatse van de bestemming 'Water' is artikel 5 Water van het paraplu-bestemmingsplan van toepassing. Volgens lid 5.1.2, onder d van dit artikel 5 dient de onderlinge afstand tussen de schepen minimaal 2 meter te bedragen. (Afstand mag zelfs minder dan 2 meter bedragen als het in de bestaande toestand ook al zo was, maar dat is hier niet aan de orde.) Met een afstand van 3728 mm wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 2 meter in het voorschrift van artikel 5. Oftewel er is voor dit project met betrekking tot onderlinge afstand geen strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

- Het bestemmingsplan geeft ruimte aan 5 woonboten van 20 meter lang en 7 meter breed. Inmiddels zijn 4 van de 5 woonboten (in concept) vergund voor 20 meter lang. Mijn woonboot is geen 20 meter lang. De verdeling van de woonboten op de locatie zou zo moeten zijn dat ook bezwaarde eventueel in de toekomst gebruik kan maken van de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Die ruimte geeft het reeds vergunde plan nu niet.

Zoals hiervoor nader uitgezet is in het bestemmingsplan het maximum aantal ligplaatsen voor woonschepen op deze locatie 5 schepen. Daarnaast is de maximum lengte van 20 meter per woonschip bepaald. Dit voorschrift is enkel een maximum en bepaald verder niet de daadwerkelijke lengte van elk woonschip. Woonschip nummer 17 had al een lengte van 19,5 meter. Met deze omgevingsvergunning is de woonboot 50 centimeter langer vergund. De lengte van 20 meter is passend in het bestemmingsplan en belemmert u verder niet om een dergelijke lengte ook aan te vragen.

Overwegingen
De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo). Concreet gaat het om het plaatsen (afmeren) van een nieuwe woonark ter vervanging van een bestaande woonark en het plaatsen van 16 zonnepanelen op het dak van de woonark op de locatie Sixhavenweg 17. De woonark is 20 meter lang, 6.90 meter breed, 3.5 meter hoog en 3.34 meter diep.

Toetsingskader
Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, waar een bouwplan aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het Bouwbesluit 2012 (hierna: bouwbesluit), de bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan. Als de bouwactiviteit in overeenstemming is met deze toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden verleend. Er is in dat geval geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning en er is ook geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Tegelijkertijd geldt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met één of meer van de toetsingsgronden. Alleen als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo vereist en moeten de bij de aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. Daarbij komt dan ook pas de vraag aan de orde of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede uit de vergunde tekening

Bestemmingsplan



uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Volgens het bestreden besluit is het project in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan behoudens de maximaal toegestane bouwhoogte. De vergunde bouwhoogte is 3.5, terwijl 2.5 meter is toegestaan.
Wij hebben de planregels gelezen en komen tot het oordeel dat het juist is dat alleen voor wat betreft de bouwhoogte het plan 1 meter afwijkt van de bouwhoogte in de planregels.

U heeft in het besluit aangegeven waarom u afwijkt van de bouwhoogte. De reden hiervoor is :
De hoogte van de bestaande woonboot is 3,22 meter ten opzichte van de waterspiegel. Een toename met 25 centimeter is gering, die niet ten koste gaat van de beleving van het water. In de bestaande situatie is de locatie een rommelige rafelrand met weinig tot geen zicht op het water vanwege schuurtjes en struiken / bomen. Er zijn geen belangrijke zichtlijnen. Er is ook geen sprake van een druk gebruikt recreatief gebied. Mocht het gebied in de toekomst gaan veranderen van functie / karakter (stadspark Sixhaven) en het recreatieve gebruik gaan toenemen dan zullen de genoemde schuurtjes en struiken / bomen als veel storender worden ervaren dan een woonboot die 3,5 meter boven de waterspiegel (in plaats van 3,22 meter) ligt. Zicht op het water kan gegarandeerd worden door enige afstand tussen de boten vast te leggen, conform de bestaande situatie, en geen langere boten toe te staan.
Het advies is tevens gebaseerd op de constatering dat diverse woonboten in de directe omgeving aanmerkelijk hoger zijn dan de 2,5 meter in het (paraplu)bestemmingsplan, en dat in de directe omgeving - Sixhavenweg west en zuid - voldoende plekken zijn waar een recreant kan genieten van een ongehinderd uitzicht over het Noordhollandsch Kanaal en het IJ.

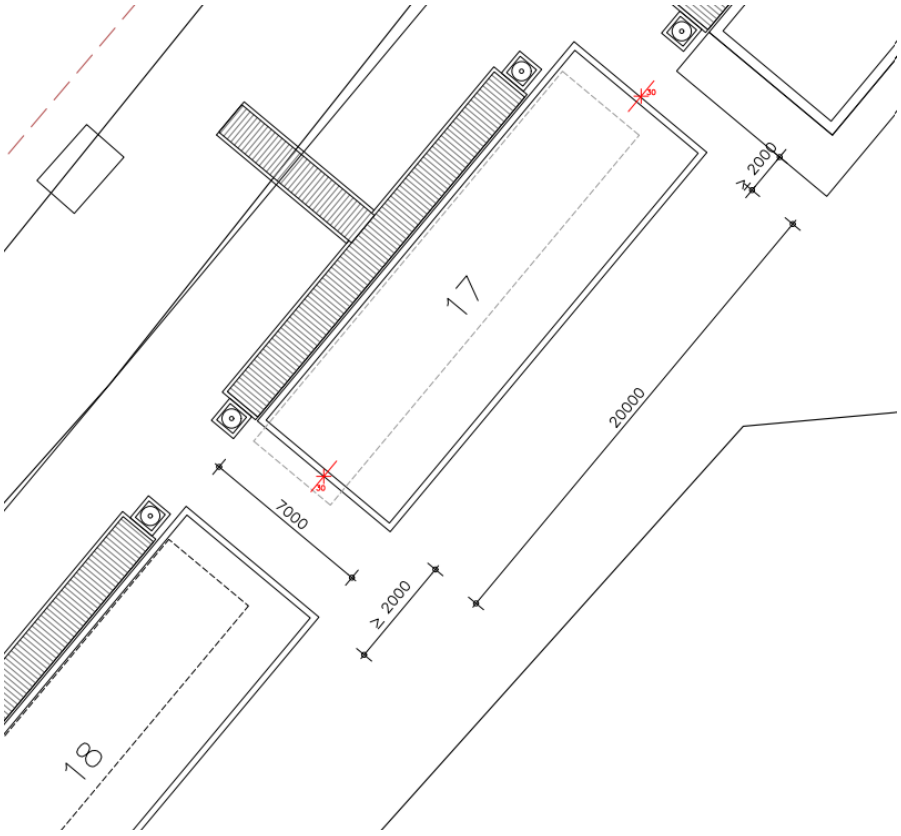
Wij zijn van opvatting dat u voldoende heeft gemotiveerd waarom u afwijkt van de bouwhoogte zoals die is vastgelegd in het bestemmingsplan en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Overwegingen ten aanzien van de gronden van bezwaar:
In uw bovenstaande reactie wordt ingegaan op de gronden van het bezwaar.
Deze gronden zien vooral op de locatie van de nieuwe woonark vanwege de geringe onderlinge afstand.

Wij hebben het bestemmingsplan gelezen en zien dat op de plankaart van het bestemmingsplan 1 groot vlak (Water, swa-3) is ingetekend zonder een verdere indeling in bijvoorbeeld 5 verschillende vakken.
Gelet hierop heeft u in het besluit dan ook geen rekening kunnen houden met een eventuele wens om voor iedere boot een deel van het grote vlak te reserveren.

Over de afstand heeft u in bovenstaande reactie het volgende aangegeven:
Het ter plaatse vigerende moederplan 'Sixhavenweg' en ook de 1e partiele herziening daarvan kent geen voorschrift ten aanzien van de onderlinge afstand tussen de schepen. Het ter plaatse vigerende paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' echter wel. Omdat Sixhavenweg 17 is gesitueerd ter plaatse van de bestemming 'Water' is artikel 5 Water van het paraplu-bestemmingsplan van toepassing. Volgens lid 5.1.2, onder d van dit artikel 5 dient de onderlinge afstand tussen de schepen minimaal 2 meter te bedragen. (Afstand mag zelfs minder dan 2 meter bedragen als het in de bestaande toestand ook al zo was, maar dat is hier niet aan de orde.) Met een afstand van 3728 mm wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 2 meter in het voorschrift van artikel 5. Oftewel er is voor dit project met betrekking tot onderlinge afstand geen strijd met de vigerende bestemmingsplannen.

In de hoorzitting is uitgebreid gesproken over de onderlinge afstand. Ter voorkoming van onduidelijkheid over deze afstand is door de vergunninghouder een nieuwe tekening aangeleverd.



Uitsnede aangepaste tekening

In deze tekening is aangegeven dat er tussen de 3 boten tenminste een afstand van 2 meter aangehouden moet worden. Wij stellen vast dat het plan met deze aangepaste tekening voldoet aan de regels die zien op de afstand tussen de schepen. Daarbij heeft vergunninghouder verzocht om in de omgevingsvergunning ook de verplichting op te nemen dat er tussen de 3 boten tenminste een afstand van 2 meter aangehouden dient te worden.

Bouwbesluit en bouwverordening
Wij stellen vast dat het volgens de verleende omgevingsvergunning aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de relevante voorschriften uit het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften bij de omgevingsvergunning. De bepalingen van de bouwverordening zijn op de aanvraag niet van toepassing.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 7 september 2023 positief geadviseerd.
Er is in voldoende mate tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie middels een (telefonische) onderbouwing en de gevraagde stukken.
U heeft besloten dit advies over te nemen en vastgesteld dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie
Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning op goede gronden is verleend. De vergunning is op goede gronden verleend. Samenvattend zijn wij van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn en dat het bestreden besluit van 18 januari 2024 in stand kan blijven, met daarbij de wijziging van de situatietekening en onder aanvulling in de omgevingsvergunning de verplichting dat tussen de 3 boten tenminste een afstand van 2 meter aangehouden dient te worden.

Amsterdam, 8 juli 2024

De bezwaarschriftencommissie,

voorzitter,



mr. T. Senff

secretaris



mr. M. Hop

Wet- en regelgeving
Artikel 10 Water
10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. vaarwater;
c. vaarweg ter plaatse van de aanduiding (vw);
d. waterstaatkundige werken;
e. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer;
f. ondergrondse voetgangersverbindingen en vluchtschachten;
g. ligplaatsen voor riviercruiseschepen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (lp);
h. een aanlandingsvoorziening voor de aanlanding van een veerpont ter plaatse van de aanduiding (sv);
i. een ligplaats voor een woonboot, woonark en woonvaartuig, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van de aanduidingsvlakken met de aanduiding (swa-1), (swa-2), (swa-3) en (swa-4);
j. loopplanken, steigers en afmeervoorzieningen ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen;
k. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. het bouwen van steigers is in het IJ niet toegestaan;
b. het bepaalde in sublid a geldt niet voor steigers binnen de bestemming Recreatie;
c. het bepaalde in sublid a geldt niet voor loopplanken, steigers en afmeervoorzieningen ter plaatse van de aanduidingsvlakken met de aanduiding (swa-1), (swa-3) en (swa-4) ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

10.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

a. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingsvlakken met de aanduiding (swa-1), (swa-2), (swa-3) en (swa-4) zijn ligplaatsen ten behoeve van woonboten, woonarken en woonvaartuigen toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduidingsvlakken met de aanduiding (swa-1), (swa-2), (swa-3) en (swa-4) gelden de volgende maximale maatvoeringen voor woonboten:
    1. lengte: 30 meter;
    2. breedte: 7 meter;
    3. hoogte: de authentieke hoogte van het schip.
c. ter plaatse van de aanduidingsvlakken met de aanduiding (swa-1), (swa-2), (swa-3) en (swa-4) gelden de volgende maximale maatvoeringen voor woonarken:
    1. lengte: 20 meter;
    2. breedte: 7 meter;

3. hoogte: 2,5 meter.

d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (swa-1), (swa-2), (swa-3) en (swa-4) gelden de volgende maximale maatvoeringen voor woonvaartuigen:
    1. lengte: 25 meter;
    2. breedte: 5 meter;
    3. hoogte: 2,5 meter.
e. in afwijking van het gestelde in lid 10.3.1 sub b t/m d mogen woonschepen, die op het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan reeds een vergunde ligplaats met afwijkende maatvoering hebben, deze ligplaats blijven innemen tot het moment dat de betreffende woonschepen worden vervangen;
f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (swa-3) mogen steigers worden opgericht waarbij per woonschip de breedte van de steiger niet meer dan de lengte van het woonschip mag bedragen en de diepte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
g. ter plaatse van de aanduidingsvlakken met de aanduiding (swa-2), (swa-3) en (swa-4) is per woonschip maximaal één berging toegestaan met een maximale oppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,20 meter.

1 10.3.2 Strijdig gebruik

Tot gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en de woonboot ten dienste van een aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woonboot;
b. een woonschip te gebruiken of laten gebruiken voor opslag als zodanig dan wel ten behoeve van bedrijfs- of handelsdoeleinden;
c. de gronden en bebouwing te gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven ten dienste van aanlegsteigers, alsmede boothuizen al dan niet in of boven water.