De li9plaatsen Haparandadam 52 en Haparandam 6

Aanleiding
Op 5 december 2014 kopen (bijlage 1) 5.1, 2, e en de 5.1, 2, e 5.1, 2, e het bedrijf van 5.1, 2, e Dit bedrijf omvatte tevens de boten Tanto II en 5.1, 2, e Herman op de ligplaatsen aan de Haparandadam 12a en 12B.

5.1, 2, e en de 5.1, 2, e 5.1, 2, e kopen daarna in 2016 op een veiling een schip, de 5.1, 2, e van Waternet. Voor dit schip verleent Waternet een ligplaatsvergunning ten behoeve van Haparandadam 12a. Die ligplaatsvergunning wordt vervolgens weer ingetrokken omdat zij in strijd is met het toen geldende bestemmingsplan.

De gemeente Amsterdam (stadsdeel West) en de N.V. Havenbedrijf (aandeelhouder is de gemeente Amsterdam) doorlopen een mediationtraject met 5.1, 2, e en de heer 5.1, 2, e en sluiten vervolgens in 2017 een vaststellingsovereenkomst (bijlage 2).

Na zeven jaar blijkt dat de gesprekken over invulling van de 5.1, 2, e en de vaststellingovereenkomst uit 2017 nog niet zijn afgerond. Stadsdeel West legt daarom graag een paar vragen voor om duidelijkheid te krijgen over wat de vaststellingsovereenkomst precies betekent en hoe de besluiten die daarop zijn gebaseerd zich verhouden tot het Omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden. Daarnaast heeft mevrouw 5.1, 2, e ook een omgevingsvergunning gekregen voor de 5.1, 2, e De aanvraag ligplaatsvergunning loopt nog. Ook hier heeft Stadsdeel West vragen hoe deze aanvraag ligplaatsvergunning moet worden bezien.

De ligplaats Haparandadam 52
Op basis van die vaststellingsovereenkomst:

- Sluit de gemeente Amsterdam met 5.1, 2, e en de heer 5.1, 2, e op 12 april 2018 een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd (bijlage 3). Ingangsdatum is 1 januari 2018 ;
- Verleent de bestuurscommissie stadsdeel West op 21 december 2017 een ligplaatsvergunning voor een bedrijfsvaartuig en een persoonsgebonden ontheffing Verordening op het binnenwater om op het vaartruig te mogen wonen. Volgens dit besluit is er geen strijdigheid met het bestemmingsplan Spaarndammeers en Zeehelden (bijlage 4);
- Geeft het stadsdeelbestuur West op 21 december 2017 een Wabo-gedoogbeschikking af (bijlage 5). In ditzelfde besluit is tevens een vervangingsvergunning (artikel 2.4.3 Vob) verleend voor de vervanging van het bedrijfsvaartuig 5.1, 2, e door de Pelikaan. Zowel bij het onderdeel Wabo-gedoogbeschiking als de persoonsgebonden Vob-ontheffing wonen, is opgenomen dat de omvang van de (dienst)woning 22% van het bedrijfsgedeelte is en dus daaraan ondergeschikt is. Daarop is het oordeel gebaseerd dat het woongedeelte eveneens passend is binnen de voorschriften van het bestemmingsplan en dat de Vob-ontheffing niet in strijd is met het bestemmingsplan. De Vob-ontheffing wonen is persoonsgebonden zodat een

eventuele rechtsopvolger in de eigendom van De [redacted] daar op deze ligplaats geen recht aan kan ontlenen.

Vanwege de gevoeligheid in de buurt worden omwonenden van de vergunningaanvragen en de vergunningverlening per afzonderlijke brief geïnformeerd (bijlage 6). Daarin staat ook kor de achtergrond beschreven waarom voor deze oplossing gekozen is.

Twee omwonenden tekenen bezwaar aan tegen de Wabo-gedoogbeschikking en de Vob-ontheffing wonen. Deze bezwaarschriften worden inhoudelijk beoordeeld en in bezwaar op 3 juli 2018 ongegrond verklaard onder afwijzing van de ingebrekestelling over de dwangsom wegens niet tijdig beslissen. Tegen deze beslissing op bezwaar wordt beroep aangetekend. De rechtbank verklaard het beroep ongegrond. Daartegen wordt hoger beroep aangetekend.

De Afdeling bestuursrechtspraak komt tot een andere conclusie. Zij komt niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van de Wabo-gedoogbeschikking en de Vob-ontheffing wonen, omdat zij beide appellanten geen belanghebbenden in deze casus acht. Daarom verklaart de Afdeling hen niet ontvankelijk. De Afdeling vernietigt de uitspraak van de rechtbank en stelt haar uitspraak daarvoor in de plaats. De Afdeling laat het besluit van 21 december 2017 (Wabo-gedoogbeschikking en Vob-ontheffing wonen) in stand en vernietigt de BOB van 3 juli 2018 behoudens het deel waarmee de dwangsom wegens niet tijdig beslissen is afgewezen. Door deze uitspraak van de Afdeling (bijlage 7) heeft er geen inhoudelijke toetsing in bezwaar en beroep plaatsgevonden van de Wabo-gedoogbeschikking en de Vob-ontheffing-wonen.

Op 22 november 2023 dient [redacted] een conceptaanvraag omgevingsvergunning in voor:

- het mogelijk maken van het verkopen en verhuren van boten en het faciliteren van deelgebruik van boten;
- het mogelijk maken van nachtstalling van passagiersvaartuigen e.a. bedrijfsvaartuigen van ca 14 boten;
- het mogelijk maken om het voorschip van het schip te gebruiken voor kleinschalige besloten evenementen;
- het realiseren van een kookstudio voor besloten events voor genodigden, conform de horecafunctie die is
- aangemerkt in het bestemmingsplan;
- het toestaan van een woonfunctie;
- het uitbreiden van de kantoorfunctie op het schip en verkleinen van de werkplaatsfunctie ten behoeve van
- educatieve doeleinden

alles op de locatie Haparandadam 52 in Amsterdam.

Op 25 april 2024, kenmerk Z2023-W004725, (bijlage 8) bericht het college dat de aanvraag deels negatief is beoordeeld. Het college is niet bereid medewerking te verlenen aan bewoning, maar onder voorwaarden wel aan de onderwijs en kantoorfunctie.

Het college motiveert de weigering voor het wonen als volgt. Om wonen mogelijk te maken moet worden afgeweken van het bestemmingsplan Spaarndammers en Zeehelden. Wonen is in strijd met artikel 22, eerste lid van het bestemmingsplan, omdat het niet valt onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemming. Dit geldt voor zowel zelfstandige woningen als voor dienst- en/of beheerderswoningen. Door de ligging in een omgeving waar industrie en transport plaatsvinden en waarschijnlijk geen toereikende geluidswering/isolatie mogelijk is, kan niet worden voldaan aan een acceptabel binnen niveau met betrekking tot geluidsnormen. Daarnaast bevindt zich op de Haparandadam 25 een inrichting van Ok Marine. Deze inrichting heeft een milieuzwaarte van 4.1.
Het betreft een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen. De richtafstand voor externe veiligheid is bij deze milieuzwaarte 200 meter, de bewoning bevindt zich binnen deze afstand. De bewoning kan dus niet voldoen aan de veiligheidsnormen. Deze bunkerboot ligt er overigens al sinds 2013. Dat is al ruim voor de verlening van de Vob ontheffing wonen, waarin staat dat wonen niet in strijd is met het bestemmingsplan!

Vraagstellingen Haparandadam 52
Vorenstaande casus brengt ons tot de volgende vragen:

De vaststellingsovereenkomst
1. Is de vaststellingsovereenkomst uit 20178 geheel uitgewerkt met alle besluiten die ter uitvoerring van de overeenkomst op basis van de Verordening op het binnenwater zijn genomen of valt het besluit over de conceptaanvraag omgevingsvergunning in 2024 ook onder het bereik van deze overeenkomst, te weten artikel 5 onder 1?
2. Als de vaststellingsovereenkomst nog niet is uitgewerkt, wat is dan nodig om aan alle voorwaarden van die overeenkomst te voldoen?

Omgevingsvergunning
1. Welk besluit kan worden aangemerkt als de overgangsrechtelijke omgevingsvergunning op basis van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten?
2. Hoe verhoudt de in 2017 verleende persoonsgebonden Vob-ontheffing om te wonen op de [5.1, 2, e] zich tot de constatering in de geweigerde conceptaanvraag uit 2024 dat wonen in strijd is met het bestemmingsplan en de externe veiligheid (i.c. de bunkerboot van Marine Ok) zich verzet tegen een omgevingsvergunning die het wonen in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk zou maken.

De ligplaats Haparandadam 6
De geweigerde conceptaanvraag voor de [redacted] is in een persoonlijk gesprek aan [redacted] overhandigd.

In dit gesprek heeft [redacted] opgemerkt dit een vreemde gang van zaken te vinden. Eerdere heeft zij in 2017 een Wabo-gedoogbeschikking en Vob-ontheffing wonen gekregen waarbij uitdrukkelijk werd opgemerkt dat er geen strijd met het bestemmingsplan is en nu in 2024 wordt haar alsnog een omgevingsvergunning voor een dienstwoning aan de [redacted] geweigerd omdat zij binnen een plofcirkel van een bunkerboot ligt, die daar al sinds 2013 aanwezig is.

Zij merkte verder op dat zij een ander woonschip wil aanschaffen waarmee zij een ligplaats in Amsterdam wil innemen. Stadsdeel West heeft haar uitdrukkelijke afgeraden deze aankoop te doen voordat zij zekerheid heeft over een ligplaats. Ok per mail is haar dat afgeraden (bijlage 8). Toch heeft [redacted] dit woonschip aangekocht. Vervolgens heeft zij een omgevingsvergunning aangevraagd voor de [redacted] Stadsdeel West heeft bij het JB gevraagd of de aanvraag kon worden afgewezen omdat [redacted] geen belanghebbende zou zijn. Het JB heeft geantwoord dat mevrouw wel belanghebbende is.
De aangevraagde omgevingsvergunning voor het woonschip 'Oude Bet' is op 22 november 2024, kenmerk Z2024-009889, verleend.

[redacted] heeft op 24 november 2024 een ligplaatsvergunning aangevraagd.

De [redacted] ligt in het project Steigers en ligplaatsen Houthavens. Aan het eind van dit project vindt er een herverdeling plaats van de ligplaatsen. Vanuit het projectbureau Steigers en ligplaatsen bestaat de behoefte om de [redacted] in te zetten als wisselplek in dat herverdelingsproces. De verlening van een ligplaatsvergunning aan [redacted] doorkruist die mogelijkheid.

De uitgifte van waterkavels vindt plaats op basis van het privaatrecht (erfpacht). Alleen in het geval van de overdracht van een bestaande woonboot, die op precariobasis is uitgegeven, wordt die publiekrechtelijke uitgifte (precario) gecontinueerd.

Over het uitgeven van private kavels door de 0verheid heeft de Hoge Raad op 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778, (Didam-arrest) een belangwekke3nde uitspraak gedaan. Onder verwijzing naar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel heeft de HR uitgesproken dat de overheid bij het voornemen tot verkoop van een onroerende zaak ruimte moet bieden aan andere potentiële gegadigden als er meerdere gegadigden zijn. Daar moet een transparante procedure met objectieve, toetsbare en redelijke criteria voor worden gemaakt. Dat hoeft niet als vooraf al heel duidelijk vaststaat dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slecht één gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop.

Vraagstellingen Haparandam 6
Het vorenstaande brengt ons tot de volgende vragen:

1. Kan de gemeente Amsterdam eerst een erfpachtovereenkomst moet worden gesloten om aan de [redacted] ligplaats in te nemen? Dit komt er op neer dat van een eventueel af te geven ligplaatsvergunning, pas gebruik kan worden gemaakt als er ook een erfpachtovereenkomst is afgesloten
2. Kan de gemeente Amsterdam besluiten dat de [redacted] pas wordt uitgegeven in erfpacht nadat het herverdelingsproces Houthavens is afgerond?;
3. Geldt de Didam-jurisprudentie alleen voor de privaatrechtelijke uitgifte van kavels of horen dezelfde eisen op basis van dezelfde algemene beginselen van behoorlijke bestuur te worden gesteld aan een publiekrechtelijke uitgifte op basis van precario?