Gemeente Amsterdam

Ruimte en
Duurzaamheid
Afdeling Gebieden
Team Oost

VOOR INTERN GEBRUIK

Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost
T.a.v. 5.1, 2, e

Advies R&D – beoordeling omgevingsplanactiviteit

Datum 9 september 2025
Kenmerk DSO-nr: 2025080501189
Behandeld door 5.1, 2, e
Tweede lezer 5.1, 2, e

Onderwerp Vervangen woonboot Velsen Express door de Spits Quinta aan de Ertskade 344
Preadvies VTH 5.1, 2, e

Overige adviezen ☑ 5.1, 2, e (Stedenbouw) ☑ 5.1, 2, e (Beleid woonboten)
☑ 5.1, 2, e (Inspecteur Bouw en Water)

Conclusie advies Niet akkoord

Omgevingsplanactiviteit[1]
Ter beoordeling ligt de omgevingsplanactiviteit voor het vervangen van de luxemotor Velsen Express door de Spits Quinta aan de Ertskade 344. Het plan is ten opzichte van eerdere aanvraag aangepast en wordt daarom opnieuw getoetst.

Op deze locatie geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam zoals van kracht op 18 juli 2025. Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bestaat uit nog niet vervangen ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de aanduiding ‘ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen’, daarmee is het vigerende bestemmingsplan ter plaatse nog niet vervangen. Voor de locatie van de omgevingsplanactiviteit geldt het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan ‘Borneo Sporenburg en Rietlanden 2017’. De locatie heeft de bestemming ‘Water’ en is nader aangeduid met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van water – 8’. Er zijn maximaal 17 ligplaatsen voor woonboten toegestaan. De maximaal toegestane afmetingen zijn 35 meter (lengte), 6,5 meter (breedte) en 3 meter hoogte.

De hoogtematen worden door het nieuwe woonboot overschreden met 0,4 meter (hoogte schip) en 1,24 meter (hoogte stuurhut).

[1] Het advies heeft geen betrekking op andere activiteiten, zoals de bouwactiviteit, Natura-2000 activiteit, flora-en fauna-activiteit, rijksmonumentenactiviteit, milieubelastende activiteit en de waterontrekkingsactiviteit.

De omgevingsplanactiviteit is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (artikel 22.1, onder c, Omgevingswet). Het omgevingsplan (en het bestemmingsplan) biedt niet voor alle onderdelen een passende binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Er is daarom sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Er wordt geconstateerd dat er gevolg is gegeven aan artikel 2 van het Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten gemeente Amsterdam d.d. 10 november 2022 (Gemeenteblad 2022-519489). De buren hebben aangegeven akkoord te zijn met dit voornemen.

Toetsing aan instructieregels (artikel 8.0b Bkl)
Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie (artikel 8.0b Bkl). De omgevingsplanactiviteit voldoet aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl en hoofdstuk 6 uit de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022.

Beoordeling ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl)
Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl). Dit houdt in een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut.

Aan de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ligt het volgende ten grondslag.

Stedenbouwkundige afweging

Ruimtelijk systeem
De Ertskade maakt onderdeel uit van de Ertshaven. De kade is tevens gelegen langs het schiereiland Sporenburg. De buurt kenmerkt zich door zijn ligging in het Welstandssysteem De IJ-landen. De Ertskade behoort niet tot een stedenbouwkundige zone.

Ruimtelijke aansluiting
Het woonschip 'Quinta' sluit ruimtelijk goed aan bij de karakteristieken van het gebied, ondanks de overschrijding van de maximale lengte en hoogte. De Ertskade, gelegen in het Welstandssysteem De IJ-landen, kenmerkt zich door een robuuste, nautische uitstraling die aansluit bij de historische en industriële sfeer van het gebied. De Quinta, met haar oorspronkelijke lengte en authentieke kenmerken, versterkt deze uitstraling en draagt bij aan de maritieme identiteit van de omgeving. Hoewel het schip de maximale afmetingen overschrijdt, liggen de voor- en achterzijde in lijn met andere omliggende schepen, waardoor het harmonieert met het bestaande

straat- en waterbeeld. Hierdoor zullen ook de gevolgen voor het gebruik van het water beperkt zijn, aangezien het woonschip binnen de grenzen van de toegewezen ligplaats blijft.

Mate van overschrijding
Het voorgestelde woonschip 'Quinta' overschrijdt de maximale maximale hoogte met 0,4 tot 1,24 meter. De voor- en achterzijde van het schip lijken echter gelijk te liggen met de aangrenzende schepen.

Privacy, uitzicht en bezonning
De vervanging van de luxemotor 'Velsen Express' door het woonschip 'Quinta' heeft, ondanks de overschrijding in lengte en hoogte, geen merkbare invloed op de privacy, het uitzicht of de bezonning van de omliggende omgeving.
Zichtbaarheid
Het woonschip 'Quinta' is volledig zichtbaar vanaf zowel de Ertskade als het water. Ondanks de overschrijding in lengte en hoogte sluit het schip visueel goed aan bij de omliggende schepen en de robuuste, nautische uitstraling van het gebied. De authentieke en historische kenmerken van de Quinta versterken het maritieme karakter van de omgeving en dragen bij aan de samenhang van het straat- en waterbeeld. Hierdoor vormt het schip een passend en kenmerkend onderdeel van het zichtbare landschap.

Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren, waarbij is gekeken naar de historische kenmerken van het schip en de ruimtelijke impact op het water.

Waterbeleidsregels
Per stadsdeel van Amsterdam zijn bovengenoemde waterbeleidsregels opgesteld. Op deze manier kan voldoende rekening worden gehouden met de diversiteit in de stadsdelen waardoor ook maatwerk kan worden verleend. Deze aanvraag valt binnen de reikwijdte van de Beleidsnotitie woonboten en oevergebruik stadsdeel Oost van 25 juni 2013.

In het beleid is onder meer aangegeven dat een van de voorwaarden bij een ligplaatsvergunning tot vervanging die in elk geval opgenomen wordt, is dat de te vervangen woonboot aantoonbaar wordt gesloopt, het beheergebied van Oost verlaat, dan wel met een daartoe strekkende ligplaatsvergunning een andere in stadsdeel Oost gelegen ligplaats gaan innemen.

In de bij de nota horende regels met betrekking tot het vervangen of verbouwen van woonboten is het volgende relevant:

In artikel 4.1 onder a. staat met betrekking tot het vervangen van woonboten, dat een woonschip uitsluitend mag worden vervangen door een woonschip.

In artikel 5.1 onder b van de Beleidsnotitie woonboten en oevergebruik stadsdeel Oost zijn algemene maatvoeringen van woonschepen, arken en woonvaartuigen weergegeven. Voor woonschip is dat: een maximale lengte van 30 meter, maximale breedte van 5 meter en een maximale hoogte van 3, meter, waarbij over maximaal 40% van de lengte van het woonschip een hoogte van maximaal 5 meter is toegestaan.

Het onderhavige project ligt in het gebied Oostelijk Havengebied. Hier gelden gebiedsspecifieke maten. In het beleid wordt hiervoor verwezen naar de regels van het bestemmingsplan Borneo Sporenburg en Rietlanden 2017, zoals hiervoor beschreven. Hieraan wordt niet geheel voldaan.

Na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het tijdelijke deel van het omgevingsplan resteert voor de stuurhut een extra overschrijding van 24 cm. Dit is zeer beperkt, zowel in hoogte als ook in de omvang van de stuurhut (ondergeschikt deel van het woonboot) en wordt aanvaardbaar geacht.

Nautische beheer
Vanuit nautische beheer is er geen bezwaar tegen dit voornemen.

Financiële haalbaarheid
Alle kosten worden gedragen door initiatiefnemer.

Conclusie
Na planaanpassing wordt voldaan aan de maximaal toegestane lengte. De overschrijdingen van de hoogte zijn beperkt en aanvaardbaar. Geadviseerd wordt om medewerking te verlening.