Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel Oost
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e 5.1, 2, e

Datum	31 juli 2025
Kenmerk	Z2025-022739
DSO	2025052600883
Behandeld door	5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage	-
Kopie aan	Aanvrager
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 26 mei 2025 heeft u conceptverzoek gedaan voor het Vervangen van de luxemotor 'Velsen Express' door het woonschip 'Spits Quinta' op de locatie Ertskade 344 in Amsterdam.

Conclusie
Uw verzoek is negatief beoordeeld.

Beoordeling

Omgevingsplan/Bestemmingsplan
Ter beoordeling ligt de omgevingsplanactiviteit voor het vervangen van de luxemotor Velsen Express door de Spits Quinta aan de Ertskade 344.

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.

Deze maten worden door het nieuwe woonboot overschreden met 3,83 (lengte) en 0,4 meter (hoogte schip) en 1,24 meter (hoogte stuurhut).

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 geen 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 'Spits 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 Spits 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 'Spits Quinta' overschrijdt de maximale lengte met 3,8 meter en de 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 ' Spits 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 ' Spits 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 Spits 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 voldaan. Het beleid biedt geen mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Het voornemen is in strijd met de Waterbeleidsregels van Amsterdam.

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

Precedentwerking
Overal in Amsterdam moeten woonschepen worden ingekort (en worden gebouwd) om te voldoen aan de lengteregels. Er zijn jaarlijks meerdere handhavingszaken met overschrijding van lengtes. Het toestaan van dit woonboot met een overschrijding in lengte met circa 3,8 zal een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben.

Financiële haalbaarheid
Gezien de uitkomst van dit advies, is dit aspect niet relevant.

Conclusie
Ondanks dat de stedenbouwkundige impact van de overschrijdingen gering is op het water, is het niet wenselijk om medewerking te verlenen aan deze aanvraag.

Het voornemen is in strijd met de Waterbeleidsregels, waarbij maatvoeringen zorgvuldig tot stand zijn gekomen en zorgt deze aanvraag voor ongewenste precedentwerking. Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlening.

Welstand
De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 9 juli 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een positief advies onder voorwaarden.
Akkoord op hoofdlijnen
Het bestaande woonschip Velzen Express wordt vervangen door de spits Quinta. De spits wordt aangepast tot een gelijkvloers woonschip. Daartoe worden aanpassingen aan de uiterlijke verschijning van het schip gerealiseerd, namelijk het aanbrengen van patrijspoorten in de romp, rechthoekige ramen in de den en daklichten in de luikenkap. Daarnaast wordt een terras en een entreeluik gerealiseerd. Deze aanpassingen zijn bescheiden. Ze verstoren niet het beeld van het originele vrachtschip en laten de bestaande volumes intact. Het plan is kansrijk in een definitieve vergunningsaanvraag.

Aandachtspunt (voorwaarde dat er ruimtelijk medewerking wordt verleend)
De spits Quinta is langer dan de standaard bouwregels in het Omgevingsplan toestaan. In de ruimtelijke procedure zal blijken of het stadsdeel medewerking verleend aan de bestaande lengte. De commissie geeft mee geen bezwaar te hebben tegen de lengte. Het schip is authentiek en past daardoor binnen het in de welstandsnota geformuleerde streefbeeld voor de stadshavens. Daarnaast is het schip relatief laag en biedt vanaf de kade voldoende zicht op het water.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand, als het project voldoet aan de voorwaarden van de commissie.

Overige beoordelingscriteria
Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving

Wat dit voor u betekent
Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.
U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

Meer informatie
Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 5.1, 2, e of 5.1, 2, e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

5.1, 2, e
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Oost