Gemeente Amsterdam

Ruimte en
Duurzaamheid
Afdeling Gebieden
Team Oost

VOOR INTERN GEBRUIK

Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost

R&D Advies

Datum 14 mei 2024
Kenmerk DSO-nr:20240203 00104 000
Behandeld door [redacted]
Tweede lezing [redacted]
Bijlage(n)

Onderwerp Tijdelijk plaatsen woonschip aan de Levantkade 216

Preadvies VTH þ [redacted]

Overige adviezen þ Nautisch advies, [redacted]
& Stedenbouw, Stedenbouw, [redacted]

Conclusie Positief

1. Initiatief

Het initiatief betreft het tijdelijk aanmeren van een woonschip aan de Levantkade 216 voor een periode van een jaar.

2. Planologisch regime

De locatie waarop het project wordt gerealiseerd maakt onderdeel uit van het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Op basis van de overgangsbepalingen, artikel 4.6 lid 1, onder g, Invoeringswet Omgevingswet gelden voor de gronden de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Oostelijke Havengebied Noord' (vastgesteld op 25 juni 2013) en 'Drijvende bouwwerken partiële herziening' (vastgesteld op 24 april 2024).

In bestemmingsplan 'Oostelijke Havengebied Noord' is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'water' (artikel 20 onder g) met de functieaanduiding ' specifieke vorm van water- woonschepenligplaats-1' , maatvoering 12. De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor *een ligplaats met bijbehorende toegangssteigers voor woonschepen, alsmede aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven en short-stay*.

In artikel 1.60 is een woonschip omschreven als: *een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die naar gelang het type schip, in elk geval is voorzien van originele kenmerken zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast. In geen geval mag het schip voorzien zijn van een niet authentieke opbouw.*

In artikel 1.34 zijn een aan huis verbonden beroep of bedrijf omschreven als:
a. aan huis verbonden beroep:
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;

b. aan huis verbonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld;

Op basis van artikel 20.2.3. gelden voor een woonschip de volgende maximale afmetingen:
a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 1' geldt:
1. maximum lengte: 39 m1;
2. maximum breedte: 5.50 m1;
3. maximum constructiehoogte: 5 m1;
4. minimale onderlinge afstand tussen woonschepen: 2 m1.

Op basis van artikel 20.3.1 geldt voor woonschepen de volgende regel:
a. het maximum aantal ligplaatsen voor woonschepen zoals aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen' mag niet worden overschreden.

Het recent vastgestelde bestemmingsplan ‘Drijvende bouwwerken partiële herziening’ (vastgesteld op 24 april 2024) wordt verwezen naar het bovengenoemde moederplan; *‘Voor de woonboten aan de Surinamekade, de Levantkade en de Javakade is de maatvoering opgenomen in het bestemmingsplan Oostelijk Havengebied Noord.’* Er geldt voor deze locatie gelden geen adresspecifieke afwijkingen van de maatvoeringsregels.

3. Strijdigheden

Het project is in strijd met de regels van het (tijdelijk deel) omgevingsplan, bestemmingsplan ‘Oostelijke Havengebied Noord’ (vastgesteld op 25 juni 213) en ‘Drijvende bouwwerken partiële herziening’ (vastgesteld op 24 april 2024).

- Artikel 20.2.3 sub a. onder 2 van het bestemmingsplan Oostelijk Havengebied Noord, omdat de maximum breedte van 5,50 meter wordt overschreden met 0,2 meter.

- Artikel 5.1.2 onder c. van het bestemmingsplan ‘Drijvende bouwwerken partiële herziening’ omdat de breedte van 5,50 meter wordt overschreden met 0.2 meter.

Dit advies betreft geen welstandsbeoordeling, conform de werkwijze BOPA wordt het ontwerp door de casemanager voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit voor advies over welstand.

Tevens wordt geconstateerd wordt dat er met betrekking tot deze aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit geen sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 8.0b, tweede lid Bkl.

4. Procedure
Het gaat hier om een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet. De procedure van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) als bedoeld in bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet zal doorlopen moeten worden. Hiervoor geldt een reguliere procedure.

5. Ruimtelijke beoordeling
Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a) wordt een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het evenwichtig reguleren van activiteiten op een locatie waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Dit houdt onder meer in dat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid.

In de hele stad geldt het beleidsuitgangspunt dat zeer terughoudend wordt omgegaan met afwijkingen van het bestemmingsplan op het water. Dit ter bescherming van onder meer het uitzicht op het water. Het betreft hier het tijdelijk afmeren van een woonschip voor een periode van één jaar, waarbij de ruimtelijke impact zeer beperkt is.

Ruimtelijk structuur
De Levantkade maakt onderdeel uit van de Ertshaven en is gelegen langs het KNSM-Eiland. De locatie is volgens de, Schoonheid van Amsterdam (welstandsnota) aangemerkt als ruimtelijk systeem ‘De IJ-landen’. De kade waar het woonschip aan gelegen wordt, heeft de karakteristieken van de IJ-Landen en het woonschip zal goed zichtbaar zijn van uit de openbare ruimte.

Ruimtelijke aansluiting
Het woonschip ‘ Feja’ sluit goed aan op de omgeving Ertshaven. Aan de Levantkade ligt een grote variatie aan woonschepen, zowel qua lengte, breedte en het type woonschip. Het is goed voorstelbaar dat dit woonschip hierbij (tijdelijk) komt

aanmeren. Het woonschip “ Feja’ is een van origine varend schip, met karakteristieke elementen zoals een stuurhut, een houten opbouw, een mastkoker en past goed in het karakteristieke beeld van deze kade.

Afwijkende breedte
Het woonschip ‘ Feja’ is 20 centimeter breder dan is toegestaan. Het gaat hier echter om een geringe afwijking die niet of nauwelijks waarneembaar is. Het betreft een zogenoemde berghout (stootrand), een ondergeschikt karakteristiek onderdeel van het woonschip, wat een incidentele afwijking van 10 centimeter aan weerszijden betreft. Dit is stedenbouwkundig verwaarloosbaar.

Privacy en bezonning
De geringe afwijking van de breedte van het woonschip heeft nauwelijks negatieve invloed op de privacy en bezonning van de omgeving. Dit komt vanwege de ligging en de afstand ten opzichte van de andere woonschepen en de steiger.

Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren om medewerking te verlenen aan deze tijdelijke afwijking.

Nautisch aspecten
Een overschrijding van 20 cm van de breedte van het woonschip is dusdanig minimaal dat de doorvaarbaarheid niet wordt belemmerd. Er blijft voldoende ruimte (minimaal 2 meter) over tussen de woonschepen.

Conclusie
De afwijking van de maximale breedte van 5,5 meter met 20 cm is acceptabel omdat het een scheepseigen onderdeel betreft, die stedenbouwkundig en nautisch aanvaardbaar is. Het is aannemelijk dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen.

6. Haalbaarheid
De haalbaarheidsaspecten zoals verkeer, parkeren, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, trillingen, milieuzonering, water, archeologie en de economische uitvoerbaarheid zijn hier niet aan de orde.

7. Participatie
Het uitgangspunt onder de Omgevingswet is dat participatie door de initiatiefnemer (bij omgevingsvergunningen vrijwillig is, maar de gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie een verplicht aanvraagvereiste is (de gemeenteraad heeft deze bevoegdheid op grond van artikel 16.55, zevende lid, van de Omgevingswet). De gemeente Amsterdam heeft in haar beleid vastgelegd dat voor alle omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten verplicht aan participatie moet worden gedaan. Dat betekent dat de aanvrager (verplicht) aan participatie heeft moeten doen. De wetgever heeft echter niet bepaald wanneer er (bij verplichte participatie) sprake is van onvoldoende participatie. Maar gesteld kan

worden dat participatie wel enige betekenis moet hebben. Daarbij is de aard van het project en de impact op de omgeving van belang. Hiertoe heeft de gemeente Amsterdam de ‘Participatiehandreiking Betrek de buurt bij uw initiatieven 2022’ vastgesteld.

Middels een brief heeft de aanvrager de omwonenden op de hoogte gebracht van het tijdelijk afmeren van het woonschip. Er zijn meerdere reacties ontvangen over deze aanvraag, waarbij ca. veertien bewoners hun ongenoegen hebben geuit over de gang van zaken en de impact van het woonschip op de omgeving. Omwonenden geven aan dat hun uitzicht, privacy en woongenot worden aangetast door deze tijdelijk ontwikkeling.

Het is niet aannemelijk dat een overschrijding van de breedte van een woonschip van 20 cm (10 cm aan weerzijden) leidt tot een afname van het uitzicht, privacy en woongenot van omwonenden. Het bestemmingsplan staat op dit moment al een woonschip toe met een vergelijkbaar formaat. De ruimtelijke impact van deze (tijdelijke) overschrijding in een haven met een diversiteit aan woonschepen, is verwaarloosbaar. Er is sprake van een tijdelijke situatie omdat de aanvragers, met goedkeuring van het bestuur, hebben verzocht om een tijdelijke voorziening te bieden in de door hen aangespannen rechtszaken, over door hen ervaren hinder aan de Borneokade 62a.

Het doel van participatie is om burgers in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de besluitvorming, maar participatie gaat dus niet zó ver dat de inbreng van omwonenden vervolgens ook van beslissende betekenis is. Participatie kan het draagvlak bij de burger zeker vergroten, maar heeft dus niet automatisch tot gevolg dat dit ook leidt tot een voor alle omwonenden wenselijke beslissing, zie de uitspraak van 11 april 2024 van Rechtbank Gelderland (ECLI:NL:RBGEL:2024:2126). De belanghebbenden hebben de mogelijkheid gekregen om hun reactie te geven en hun bedenkingen te uiten. Draagvlak is in dit geval niet doorslaggevend en de argumenten van de omwonenden zijn meegenomen in de afweging.

8. Financieel

Naar het oordeel van R&D kan van het afsluiten van een verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer tot vergoeding van nadeelcompensatie worden afgezien, omdat het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van de benadeelde (artikel 4.126 Awb). Ingevolge artikel 15.7 van de Omgevingswet is er een vast forfait bij waardedaling van een onroerende zaak van 4%. De kans dat onderhavige omgevingsvergunning kan leiden tot de plicht tot het vergoeden van schade dat boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, wordt niet realistisch geacht.

9. Conclusie advies

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan deze aanvraag.