

P R E - A D V I E S (vertrouwelijk)

Dossiernummer : OLO 2331607IWABOVO16005226
Datum van indiening : 6 mei 2016

Locatie : 5.1, 2, e

Activiteit(en) : vervangen van woonschepen door woonarken

Wabo coördinator : 5.1, 25.1, 2, e

Beschrijving project en geschiedenis

De aanvraag heeft betrekking op het vervangen van een woonschip door nieuwe woonarken. Inclusief steigers.

Motivatie:

Het dubbel liggen van de woonschepen aan de 5.1, 2, e is ontstaan na werkzaamheden ter versterking van de Amsteloever in 1974. Een ver verleden dus. Toen alle boten in de nieuwe situatie een eigen plek gingen innemen bleek de beschikbare ligruimte onvoldoende. Vier, varende, schepen maakten daarop ruimte door dubbel te blijven liggen. Twee van de dubbel liggende schepen, 5.1, 2, e konden in 2006/2007 een splitsing uitvoeren nadat zij toestemming hadden gekregen hun schepen te vervangen door arken die met de korte kant naar de wal gelegd konden worden. Om dat te kunnen verwezenlijken werd hun toegestaan afwijkende maten te hanteren. Na realisatie is een afvaardiging van de gemeente op locatie komen kijken. In de evaluatie komen ze tot de conclusie dat deze afwijkende situatie een zeer goede ruimtelijke oplossing heeft geboden welke stedenbouwkundig aanzienlijke voordelen oplevert aangezien zichtlijnen worden gecreëerd waarmee de relatie tussen water en oever wordt versterkt. Ons verzoek om een soortgelijke splitsing te mogen uitvoeren komt voort uit verschillende overwegingen. Directe aanleiding is de verkoop van het aan de walzijde liggende woonschip 5.1, 2, e. Met onze vertrekkende buurvrouw delen wij het verleden van onze schepen. Het dubbel liggen en de daarmee gepaard gaande overlast voor haar (het voortdurend geloop over haar dek) was hierdoor dragelijk. Nu wij een jong gezin als burens krijgen vinden wij die toestand echter zeer ongewenst. Een wijziging van de bestaande situatie kan alleen in gezamenlijkheid gebeuren en het verzoek aan u doen wij dan ook samen met onze nieuwe burens. Ook zij willen graag dat er een splitsing plaatsvindt. Voor ons, bewoners van 5.1, 2, e is onze gevorderde leeftijd het doorslaggevende motief om op een ark te willen overstappen. Voor de burens geldt dat zij met drie jonge kinderen zoveel mogelijk woonruimte willen realiseren.

Van gemeentewege is ons altijd duidelijk gemaakt dat dubbel liggen wordt beschouwd als een ongewenste situatie. In het verleden hebben wij ons bij de toenmalige deelgemeente Watergraafsmeer moeten verdedigen tegen een poging het buitenste schip te laten "afvloeien". Onze argumenten daartegen, dat beide schepen tot de eerste aan de 5.1, 2, e behoorden en alleen door onze inschikkelijkheid dubbelliggers waren geworden, werden grif aanvaard. Wij menen dat ons voorstel om in goed overleg twee arken dwars op de kant te plaatsen een redelijke en elegante manier is om de bestaande situatie te veranderen.

In de beleidsnotitie woonboten en oevergebruik Stadsdeel Oost van 25 juni 2013 wordt de maximale maatvoering voor het vervangen van woonschip naar woonark vermeld van 20 meter lengte en 5 meter breedte. Met op dit adres een uitzondering wat betreft de hoogte van 5 meter in plaats van 3 meter. Wij begrijpen dat het dwars afmeren van de woonarken met maximale maten van 20 meter bij 5 meter niet gewenst is aangezien de arken te ver zouden uitsteken in de Amstel en voorbij aan de belendende schepen. Wij zijn van mening dat door af te wijken van de in het bestemmingsplan gehanteerde maatvoering een verbeterde ruimtelijke context ontstaat. Om dit te bereiken hebben we de footprint verkleind zodat er meer ruimte ontstaat tussen de nu zeer kort op elkaar liggende schepen. Door de twee volumes een kwartslag te draaien geef je het plan nog meer lucht en zal de interactie tussen Amstel en het Oeverbos aanzienlijk verbeteren.

De aanvragers geeft aan dat de afmetingen van het **huidige woonschepen**:

Nr. 31:

- 29,50 meter lang
- 5 meter breed

Nr. 32.

- 27,50 meter lang
- 4,5 meter breed

De **nieuwe woonarken** heeft de volgende afmetingen:

Optie A (2 stuks)

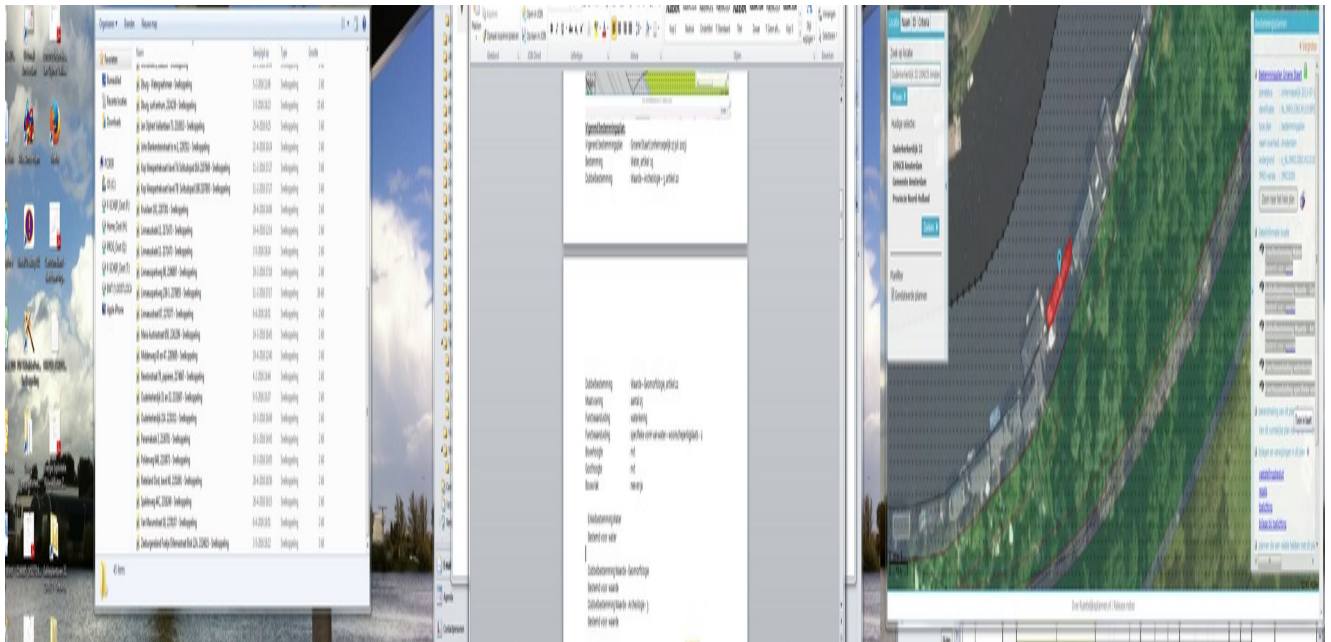
- 5,00 meter hoog vanaf waterspiegel
- 5,00 meter breed
- 20,00 meter lang

Optie B (2 stuks)

- 5,00 meter hoog vanaf waterspiegel
- 6,00 meter breed
- 16,00 meter lang

Optie C (2 stuks)

- 5,00 meter hoog vanaf waterspiegel
- 7,00 meter breed
- 14,00 meter lang



Vigerend bestemmingsplan:

Vigerend bestemmingsplan : Groene Staart (onherroepelijk 17 juli 2013)
 Bestemming : Water, artikel 15
 Dubbelbestemming : Waarde - Archeologie - 3, artikel 20
 Dubbelbestemming : Waarde - Geomorfologie, artikel 22
 Maatvoering : aantal 25
 Functieaanduiding : waterkering
 Functieaanduiding : specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 2
 Bouwhoogte : nvt
 Goothoogte : nvt
 Bouwvlak : nee en ja

CONCLUSIE:

Projectafwijking nodig, uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit al vanwege het feit dat gebouwen binnen deze bestemming niet toegestaan zijn. RO wordt verzocht om aan te geven of medewerking überhaupt wenselijk is, aangezien de locatie aangeduid is als "woonschepenligplaats", wat volgens mij betekent dat er alleen woonschepen zijn gewenst op deze locatie en geen woonarken. Er is binnen het beleid wel een uitzondering aanwezig voor het gebied "Groene staart" voor wat betreft vervanging door een ander type op deze locatie, waarbij geldt dat een woonschip ook vervangen mag worden door een woonark of woonvaartuig. Ook is een aanlegvergunning nodig, gelet op de dubbelbestemming "Waarde - Geomorfologie", waarbij een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het aardkundig waardevolle gebied gedaan en overlegd moet worden. Het project moet verder ook voldoen aan Bouwbesluit, constructie en welstand.

Hieronder de bestemmingsplantoets.

Wijze van meten:

Woonboten worden sinds de uitspraak van de rechter d.d. 16 april 2014 beschouwd als "bouwwerk/gebouw". Bij de wijze van meten ben ik dan ook uitgegaan van een "Bouwwerk" en niet van een "woonboot".

Bestemmingsplan in ontwikkeling? NEE

Beschrijving strijdigheden met bestemmingsplan

In de bestemming "Water" zijn geen regels opgenomen voor bouwwerken/gebouwen. Er is expliciet bepaald in artikel 15.2.1 dat **gebouwen niet toegestaan zijn**. Daarnaast zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Dit, omdat een woonboot niet als "gebouw" dan wel "bouwwerk" was aangemerkt in het verleden.

Daarnaast is de locatie aangeduid als "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 1", wat bepaald dat er maximaal 25 ligplaatsen zijn toegestaan ten behoeve van woonboten. Echter, gelet op de uitspraak, zijn woonboten nu dus "gebouwen/bouwwerken" en passen zij niet meer binnen deze aanduiding. Ook concludeer ik uit het feit dat er staat "woonschepenligplaats", dat binnen deze aanduiding alleen woonschepen wenselijk zijn en geen woonarken of woonvaartuigen. De aanvraag is dan ook in **strijd** met de bestemming "Water", artikel 15.

Water, artikel 15

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- a. water;
- d. de bescherming van de waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'waterkering'
- i. ligplaatsen van woonboten en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "**specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 1**" en/of de aanduiding "specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 2".

15.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. nvt
- b. de maximale bouwhoogte van aanlegsteigers bedraagt 2 meter;
- c. nvt

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.2 Woonboten

Voor woonboten gelden de volgende regels:

- a. per aanduiding 'specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 1' geldt een maximum aantal ligplaatsen voor woonboten zoals met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen voor woonboten' is aangeduid;
- b. lid nvt;
- c. lid nvt.

Conclusie:

Gebouwen zijn niet toegestaan. De “woonboot” is in strijd met het bestemmingsplan.

Van een binnenplanse afwijking en kruimelafwijking kan hier geen gebruik worden gemaakt. Alleen projectafwijking mogelijk.

Toegangsvoorziening

In de gebruiksregels zijn geen voorschriften opgenomen m.b.t. terrassen en toegangsvoorzieningen bij woonboten, vallend onder de functieaanduiding “specifieke vorm van water-woonschepenligplaats-1”.

Volgens artikel 15.2.2, mag de maximale bouwhoogte van aanlegsteigers maximaal 2 meter zijn. De loopbrug is ten opzichte van de waterlijn ongeveer 1,7 meter hoog.

Waarde - Geomorfologie, artikel 22

Geen strijd.

Waarde-Archeologie-3, artikel 20

Geen strijd.

Toets Beleidsnotitie “Woonboten en oevergebruik”

Op 25 juni 2013 is de Beleidsnotitie “Woonboten en oevergebruik” vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Maatvoering

In hoofdstuk 4 van het beleid is opgenomen dat van een woonark:

- Maximaal 20 meter lang
- Maximaal 5 meter breed en
- Maximaal 3 meter hoog

mag zijn.

De nieuwe woonark voldoet hier niet aan, omdat deze 2,00 meter hoger wordt.

Hoofdstuk 5 Vervanging

In hoofdstuk 5, artikel 5.2, van het beleid is bepaald dat bij vervanging van een woonboot door een ander type woonboot een woonschip in principe alleen vervangen mag worden door een ander woonschip. Echter, hierop is een uitzondering aanwezig voor onder andere het gebied “Groene Staart”, waarbinnen dit huidige woonschip valt en dat is dat deze vervangen mag worden door elk type woonboot, dus ook door een woonark.

Wel moet de nieuwe woonboot voldoen aan de maatvoering zoals deze per gebied in hoofdstuk 9 is genoemd.

Volgens hoofdstuk 9 valt de 5.1, 2, e in de “**Groene Staart**”, **gebied 1**. Hierin is bepaald dat de maatvoering uit hoofdstuk 4 geldt. Echter, in afwijking hiervan geldt bij vervanging door een ander type woonboot de lengte uit de geldende ligplaatsvergunning als de lengte uit de algemene maatvoering voor dit type groter is dan de lengte uit de geldende ligplaatsvergunning. Dat is hier niet het geval. De woonboot wordt 20,00 meter lang, zoals bepaald in de algemene maatvoering. Het voldoet qua lengte dus aan de maatvoering.

Afwijking per adres

De individuele afwijkingen op de maatvoering uit hoofdstuk 4 en de maatvoering uit de bovengenoemde regeling voor de Groene Staart zijn per adres in bijlage 2 opgenomen conform de maatvoering uit de van kracht zijnde ligplaatsvergunning voor het specifieke adres. 5.1, 2, e komt hier niet voor. De nieuwe woonboot moet dus voldoen aan de maatvoering uit hoofdstuk 4. **Hieraan voldoet het niet, omdat het 2 meter te hoog wordt. De breedte en lengte zijn wel akkoord.**

Oevergebruik en objecten in het water en op de oever zijn toegestaan conform de voorwaarden uit de hoofdstukken 6 en 7.

In artikel 5.5 is bepaald wat de tussenruimte moet bedragen tussen twee woonboten. Deze is bepaald op minimaal 2,00 meter tussen de koppen van twee woonboten (kortste zijden). Volgens de ruimtelijke onderbouwing is de ruimte tussen de nieuwe woonark en nr 37 - 5 m en tussen nr 39 - 8,8 meter.

Toegangsvoorziening

In hoofdstuk 6, artikel 6.5 (*Objecten over alle woonboten*) is bepaald dat objecten tussen de oever en de woonboot uitsluitend tot doel hebben om het gebruik van de woonboot mogelijk te maken. Daarom zijn objecten zoals afhouders, afmeer- en toegangsobjecten toegestaan.

Een toegangsvoorziening mag dan:

- Maximaal 1 toegangsvoorziening per woonboot; **Geen strijd**
- Maximaal 2 meter breed; **Geen strijd**
- Maximaal de lengte van de afstand tussen de oever en de woonboot bedragen; **Geen strijd**
- Maximaal 2 leuningen per toegangsvoorziening van 1 meter hoog, gemeten vanaf het loopoppervlak van het toegangsobject; **Geen strijd**
- De toegangsvoorziening is demontabel, zodat deze eenvoudig en snel kunnen worden verwijderd tbv eventuele bagger- en onderhoudswerkzaamheden; **Geen strijd**
- De toegangsvoorziening is losliggend en mag niet worden verankerd op palen en **Geen strijd**
- De toegangsvoorziening mag niet stuiten op nautische bezwaren

Advies Waternet, nautisch beheer d.d. 15 december 2015:

Er is geen nautisch bezwaar tegen de vervanging op de 5.1, 2, e met een de volgende afmetingen:

- lengte 20.00 meter
- breedte 5.00 meter
- hoogte 5.00 meter en
- diepgang 1.37 meter.

*Voor de diepgang, mogelijkheid tot ligplaats nemen, dient contact opgenomen te worden met de afdeling Waterlopen van Watersystemen (contactpersoon 5.1, 2, e).

Gelet op bovenstaand advies concludeer ik dat er dus nautisch geen bezwaren zijn tegen de toegangsvoorziening.

Flexibele vervangingsregels Woonboten (19 november 2013)

Zijn niet van toepassing op de "Groene Staart".

Afwijking van bestemmingsplan conform uitgebreide procedure

Wel of niet af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1, eerste lid onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo (projectafwijking). RO moet dit bepalen:

- Nieuwe woonboot voldoet niet aan beleid, omdat de hoogte 5,00 meter is i.p.v. 3,00 meter volgens de algemene maatvoering uit hoofdstuk 4