



Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen Stadsdeel Oost

Advies Ruimtelijke Ordening

Datum 12 oktober 2023
Kenmerk OLO-7905249
Behandeld door 5.5.1, 2, e
Tweede lezer 5.1^{5.1, 2, e}

Onderwerp Aanvraag vervangen van 2 bestaande woonschepen door 2 nieuwe woonarken en het plaatsen van nieuwe afmeerpalen en toegangssteigers, 5.1, 2, e

Preadvies VTH 5.15.1, 2, e
Overige adviezen nvt

Conclusie RO Positief onder voorwaarde

Afwijken van het bestemmingsplan

1. Initiatief

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op het vervangen van twee bestaande woonschepen door twee nieuwe woonarken en het plaatsen van hierbij horende nieuwe afmeerpalen en toegangsvoorzieningen aan de 5.1, 2, e.

2. Planologisch regime

Vigerende bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluit

De locatie op de 5.1, 2, e 32 heeft op basis van het huidige bestemmingsplan Groene Staart (vastgesteld op 17 juli 2013) de bestemming water en dubbelbestemmingen waarde - archeologie - 3 en waarde - geomorfologie (met functieaanduidingen specifieke vorm van water - woonschepenligplaats - 2 en waterkering). Binnen voornoemde functieaanduiding zijn ligplaatsen voor woonboten toegestaan.

Aanvullend gelden op deze locatie de regels van het paraplubestemmingsplan Drijvende bouwwerken. Daarnaast is er op 28 juni 2023 een voorbereidingsbesluit genomen voor een partiële herziening Drijvende bouwwerken. Dit besluit is op 30 juni 2023 in werking getreden.

Met inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit moeten aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die één dag na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, worden aangehouden ingevolge artikel 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In het voorbereidingsbesluit is opgenomen dat in concrete gevallen een omgevingsvergunning kan worden verleend indien naar het oordeel van het college de aanvraag niet in strijd is met de waterbeleidsregels.

Voorliggende aanvraag is op de dag van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit ingediend, zodat aanhouding voor dit initiatief niet van toepassing is.

3. Strijdigheden

De beoogde afmeerpalen en toegangssteigers passen zowel als functie en als bouwwerk niet binnen de regels van het bestemmingsplan (artikel 15.1 en artikel 15.2.2).

4. Procedure

Het project kan alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan. Voor dit project is de kruimelgevallenregeling van toepassing (artikel 4, lid 3 van bijlage II bij het Bor). Hiervoor is een reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo).

5. Ruimtelijke beoordeling

Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan is dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieraan wordt voldaan, omdat het vervangen van de woonschepen met woonarken past binnen het bestemmingsplan.

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. Uit de stukken is niet

op te maken in hoeverre daaraan wordt voldaan. Dit zal bij een eventueel verzoek om nieuwe ligplaatsvergunning onderdeel zijn van de toetsing.

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. Het onderhavige project ligt in het gebied Groene Staart. In afwijking hiervan mag in het gebied Groene Staart (artikel 4.2 onder a) een woonschip of een woonark worden vervangen door een woonschip, een woonvaartuig of een woonark.

Hieraan wordt voldaan.

In artikel 5.1 onder b van de Beleidsnotitie woonboten en oevergebruik stadsdeel Oost zijn algemene maatvoeringen van woonschepen, arken en woonvaartuigen weergegeven. Voor woonarken is dat: een maximale lengte van 20 meter, maximale breedte van 5 meter en een maximale hoogte van 3 meter.

Artikel 5.2 onder a gelden er voor het gebied Groene Staart de volgende gebiedsspecifieke maatvoeringen:

- maximale lengte woonboot: de lengte uit de geldende ligplaatsvergunning van de te vervangen of te verbouwen woonboot.
- bij vervanging door een ander type geldt de lengte zoals bepaald in artikel 5, lid 1 als maximale lengte, met dien verstande dat wanneer de maximale lengte zoals bepaald in artikel 5, lid 1 groter is dan de bestaande lengte (van de te vervangen woonboot), de bestaande lengte als maximale lengte geldt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde geldt volgens artikel 5.2 onder b, tenzij het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de ligplaats anders bepaalt (hier niet het geval), ter plaatste van adressen 5.1, 2, e een maximale hoogte voor woonboten van 5 meter. **Hieraan wordt voldaan.**

In artikel 6.2 staat dat een woonboot op de tweede rij hart-op-hart ten opzichte van de woonboot op de eerste rij gesitueerd dient te worden. Het hart van de woonboot is het midden van de lengte van de woonboot. **Hieraan wordt niet voldaan.**

Artikel 10 regelt voor afmeervoorzieningen en loopplanken o.a. het volgende:

1. Het is toegestaan bij een woonboot die objecten te plaatsen die noodzakelijk zijn voor het mogelijk maken van het gebruik van die woonboot, zoals afhouders, afmeer- en toegangsvoorzieningen;
2. Per woonboot is, tenzij het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de ligplaats anders bepaalt, maximaal één toegangsvoorziening toegestaan met een maximale breedte van 2 meter. De toegangsvoorziening mag

- voorzien zijn van maximaal twee leuningen met een maximale hoogte van 1 meter gemeten vanaf het loopoppervlak;
3. In afwijking van het bepaalde onder lid 2 geldt dat bij woonboten op de 2de rij vanaf de wal geen toegangsvoorziening mag worden gerealiseerd, tenzij het verlenen van recht van overpad niet mogelijk is.

Voor de onderhavige situatie geldt dat bij woonarken het recht van overpad niet toepasbaar is en dat deze situatie hier de onder punt drie genoemde uitzondering vormt.

De toegangsvoorzieningen passen binnen de afwijkingmogelijkheid van de beleidsregels.

De vervangende woonarken passen wat hoogte, breedte en lengte betreft binnen de geldende (paraplu) bestemmingsplannen. Met betrekking tot de woonarken wordt echter niet voldaan aan de beleidsregels omdat deze niet hart-op-hart ten opzichte van elkaar geplaatst worden. Dit is ook niet mogelijk vanwege de ontsluiting van de woonark in de 2^e lijn. Door de woonark ontstaat een situatie waarin het recht van overpad niet meer mogelijk is. Daarbij zijn er in de huidige situatie al twee loopplanken gerealiseerd en zal de tweede loopplank enkel verder worden verlengd. Dit maakt de ruimtelijke impact van de 2e loopplank zeer klein. De toegangsvoorzieningen en afmeerpalen passen binnen de beleidsregels.

Daarnaast speelt ruimtelijk mee dat het vervangen van de woonboten tot een verbeterd uiterlijk zal leiden. Er ontstaat namelijk meer zicht op de oever, omdat de scheepbreedte zal afnemen ondanks dat de woonboten wat zullen moeten verspringen om de tweede loopplank tot aan de kade te kunnen creëren. Tot slot ziet de aanvraag toe op het plaatsen van nieuwe afmeervoorzieningen. Deze passen ook binnen de beleidsregels en hebben verder geen ruimtelijke impact.

Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen dit initiatief.

6. Haalbaarheid

Water

Bij vervanging van een woonboot is onder meer van belang dat in de gemeentelijke beleidsnotitie Woonboten en Oevergebruik Stadsdeel Oost is aangegeven dat de verantwoordelijkheid voor de bereikbaarheid van de ligplaats voor de nieuwe woonboot bij de eigenaar van de woonboot ligt.

Op de ingediende tekening van de aanvraag is aangegeven dat de bodem afgegraven dient te worden. Volgens het geldende bestemmingsplan zijn de gronden hier mede bestemd voor de bescherming van een waterkering. Naast de gemeente/het stadsdeel, heeft ook het Waterschap hier zeggenschap over het water. Het Waterschap is verantwoordelijk voor onder meer een veilig

watersysteem. Het Waterschap heeft hiertoe een eigen verordening vastgesteld, de Keur. De Keur kent verboden en geboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur AGV geldt naast het gemeentelijk beleid. Voor het deel van Amsterdam dat valt onder het Waterschap Amstel-, Gooi- en Vechtstreek wordt de toetsing aan de Keur door Waternet uitgevoerd. Voor het vergraven van de bodem dient toestemming te worden gevraagd aan en verleend door de waterbeheerder. In de toelichting van het bestemmingsplan Groene Staart, vastgesteld in 2013, staat onder meer het volgende:

Het beleid van Waternet/AGV voor woonboten is vastgelegd in de Nota Vaarwater op orde van 2006. De belangrijkste punten uit het beleid zijn:

- Onder de woonboten moet minimaal 0,60 m water staan ten opzichte van de minimale diepte van de watergang om vastzuigen te voorkomen;
- Aanlegsteigers en woonboten moeten buiten de vaargeul worden geplaatst;
- Woonboten mogen niet dusdanig aan bodem of oever worden vastgeklonken dat ze niet meer kunnen mee bewegen met het waterpeil, om te voorkomen dat het bergend vermogen van het watersysteem afneemt. Als woonboten worden gefixeerd is feitelijk sprake van een demping en zijn de regels uit het dempingenbeleid van kracht (Beleidsnota Inrichting en Gebruik en Onderhoud);
- Om onderhoudswerkzaamheden te verrichten of in geval van calamiteiten zijn woonbooteigenaren verplicht de boot tijdelijk te verplaatsen;

Voorts is voor dit initiatief mede van belang dat ook voor het plaatsen van een afmeerpaal toestemming van het waterschap is vereist.

Archeologie

In het bestemmingsplan staat dat indien het plan in of dieper dan de waterbodem wordt uitgevoerd en 10.000 m² of meer omvat, daarvoor een inventariserend IVO dient te worden overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein wordt vastgesteld. Het plan zal echter niet meer dan 10.000 m² omvatten, waardoor dit niet noodzakelijk is.

In geval toch archeologische resten worden aangetroffen bij de uitvoering van de bodemwerkzaamheden geldt de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan Bureau Monumenten en Archeologie gemeld worden zodat in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Geomorfologie

Geomorfologie is voor de bescherming en het behoud van het aardkundig waardevolle gebied (laaglandrivier met inversiekreekruggen/oeverwallen). Uit

het plan blijkt dat de bodem wordt verlaagd of het plan in ieder geval de grond aan zal tasten. Er zal dan in dat geval een omgevingsvergunning voor het aanleggen moeten worden aangevraagd.

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, milieuzonering, verkeer en parkeren zijn hier niet aan de orde.

7. Financieel

Er dient geen planschadeovereenkomst opgesteld te worden, omdat de kans dat er schade ontstaat waarbij het schadebedrag boven het normaal maatschappelijk risico van 2% uitkomt, erg klein is.

8. Conclusie advies

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan deze aanvraag, mits Waternet akkoord is met dit voornemen (afgraven van de bodem en het plaatsen van palen).