



Datum
Kenmerk
Olo

Z2021-C001866
5864375

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

aan de heer van den Ban, de door de rechtbank vernietigde geweigerde omgevingsvergunning voor het vervangen van de woonboot *Volharding* door een bestaande woonark op de locatie Dijksgracht 13A in Amsterdam alsnog te verlenen.

Toelichting

- Op 16 september 2021 is de vergunning geweigerd. De aanvrager heeft beroep ingesteld tegen de weigering.
- Op 20 mei 2022 heeft de rechter een uitspraak gedaan zitting beroep.
- Hieruit is naar voren gekomen dat de gemeente is opgedragen een nieuw besluit nemen op de aanvraag.
- Op 11 juli 2022 is het plan voorgelegd aan het stadsdeelbestuur. De volgende feiten zijn hierbij nadrukkelijk naar voren gekomen:
 - in 2017 en 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een woonschip en respectievelijk een woonvaartuig door een woonark en,
 - de mailwisseling met afdeling Vergunningen waaruit de aanvrager op kon maken dat een dergelijke vervanging van een woonschip door een woonark mogelijk was.
- Het stadsdeelbestuur vindt de combinatie van deze twee punten dermate zwaar wegen dat het belang van de aanvrager onevenredig geschonden wordt als we de omgevingsvergunning weigeren.
- Het gewekte vertrouwen weegt zwaarder dan het vasthouden aan het bestemmingsplan voor het vervangen van de woonboot *Volharding* door een woonark op de locatie Dijksgracht 13A.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade' en 'Drijvende bouwwerken'.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Voorschriften m.b.t. welstand:
Het oppervlak van de zonnepanelen moet zwart zijn en de verdere afwerking terughoudend van kleur.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Bouwen

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden indienen via het omgevingsloket.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
Inclusief de gegevens met betrekking tot stabiliteit, drijfvermogen en sterkte zoals genoemd in paragraaf 2.4 van de Regeling Bouwbesluit 2012.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Boo1.
- Tekeningen, gemerkt Boo2.
- Uitspraak rechtbank Amsterdam, Boo3.

Meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met O. Tjin Kam Jet op via 06 2344 6268 of O.Tjin.Kam.Jet@amsterdam.nl.

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

O. Tjin Kam Jet

Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Centrum

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Beoordeling van het project

Rechtsbescherming

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Centrum
Postbus 1000 AE
1011 PN Amsterdam.

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 26 maart 2021 is de aanvraag fase ontvangen.
- Op 6 mei 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 20 juli 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 11 augustus 2022 en 23 augustus 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 30 augustus 2022 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 5 november 2022 is het aangepaste project ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie:

- Woonfunctie.

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade' en 'Drijvende bouwwerken' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Water (Vw)'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere steigers met woon- en bedrijfsschepen.

Strijdigheid

Het vervangen van een woonschip door een bestaande woonark.

Het project is in strijd met artikel 8, eerste en tweede lid van de bouw- en gebruiksbevestigingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade'. Het vervangen van een woonschip door een woonark is niet toegestaan. Op de plankaart is aangegeven dat er woonschepen mogen worden afgemeerd, maar geen woonarken.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 26 juli 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' en 'Welstand op het water 2018'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Aanleiding

Het bestaande en nagenoeg originele woonschip 'de Volharding' van het type gemotoriseerde Hasselter Aak met de afmetingen 23 x 4,75m wordt vervangen door een bestaande twee-laags woonark van 18 x 5m welke nu ligt in de Amstel. De woonark is begin jaren negentig ontworpen door Arne Mastenbroek. Het dak van de woonark wordt voorzien van zonnepanelen en sedum.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: Welstand op het water 2018 / De Schoonheid van Amsterdam 2016
Ruimtelijk systeem: Centrum
Welstandsniveau: Grachten

Conclusie

Het ontwerp heeft voldoende kwaliteit mits het oppervlak van de zonnepanelen zwart is en de verdere afwerking terughoudend van kleur is.

Op 11 augustus 2022 is er een aanvulling ingediend waarbij het plan is aangepast. Op 15 augustus is het plan onderhands voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 30 augustus 2022 hebben wij u per mail laten weten dat de commissie niet akkoord is met het aangepast plan. Op 4 september 2022 heeft u het aangepaste plan nader gemotiveerd en op 30 september heeft u telefonisch contact gehad hierover. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de commissie op 4 oktober 2022 haar advies nader gemotiveerd:

- De oorspronkelijke aanvraag waar de entree aan de kopgevel is gesitueerd en de toegangsvoorziening in een hoek naar het ponton loopt is welstandelijk akkoord. In het aangepast plan verdwijnt de ponton; het wordt daarmee makkelijker om de toegangsvoorziening vanuit de kopgevel rechtdoor naar de kade te maken. Omdat de woonark een verdieping in het water steekt, komt de ark ongeveer 6,5 meter uit de kant te liggen waarmee een directe verbinding dus ook 6,5 meter lang is. De voorgestelde steiger naar de huidige entree is 14m lang.
Welstandelijk geldt een minimaal ruimtebeslag en in aansluiting bij de omgeving. Een minder diepe ark kan dus dichterbij de kade komen.
- Op de vraag of de huidige entree als volume op de zeemrand gehandhaafd kan blijven heeft de commissie geantwoord dat er welstandelijk geen bezwaar is; de erker heeft geen negatieve uitstraling op de omgeving. De commissie is ook akkoord als dit volume eraf gaat en de gevel daar conform de overige vormgeving doorgezet wordt en het zeembalkon dan vrij doorloopt.
- Welstand houdt bij woonboten een loopplank/steiger aan van 1 meter breed; deze mag voorzien worden van open leuningen in hout of metaal.

Op 5 november 2022 is er een aangepast plan ingediend. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 8 november 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' en 'Welstand op het water 2018'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.Aanleiding

De af te meren woonark komt vanwege zijn diepgang 6,50m uit de kant te liggen en wordt ontsloten door een stalen trap vanaf de kade naar een steiger van 1m breed met hardhouten steigerdelen.

De centrale vraag is of de oevervoorziening voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: Welstand op het water 2018
Ruimtelijk systeem: Centrum
Welstandsniveau: Grachten

Conclusie

De oevervoorziening heeft voldoende kwaliteit en past in de omgeving.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade' en 'Drijvende bouwwerken' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Water (Vw)'. Deze gronden zijn bestemd voor steigers met woon- en bedrijfsschepen.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 8, eerste en tweede lid van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade'. Het vervangen van een woonschip door een woonark is niet toegestaan.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om af te wijken van de bepalingen van de bestemmingsplannen 'Oostelijke Handelskade' en 'Drijvende bouwwerken', als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is niet voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade' voldoende motiveert.

Wij zijn niet bereid mee te werken aan de afwijking van artikel 8, lid 1 en 2, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade' en artikel 1.14 van het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken'.

Dit onderbouwen we als volgt:

- De beoogde locatie is volgens het bestemmingsplan Oostelijke Handelskade bestemd tot 'Water (Vw)' met aanduiding 'Steigers met woon- en bedrijfsschepen';
- In artikel 1 lid 26 van het bestemmingsplan is een woonark als volgt gedefinieerd: "een vaartuig, niet zijnde een woonschip, dat feitelijk niet geschikt is om mee te varen en dat wordt gebruikt als of is bestemd tot woon- en/of nachtverblijf";
- Woonarken worden niet genoemd in de op de plankaart weergegeven aanduiding; In de onderstaande planregel 'Water (Vw)' wordt uitdrukkelijk verwezen naar de plankaart;
- In artikel 8 lid 1 van het bestemmingsplan zijn de planregels voor de bestemming 'Water (Vw)' als volgt omschreven: "De gronden, ingevolge de kaart bestemd voor Water (Vw), zijn aangewezen voor vaarwater en afwateringskanalen, alsmede, waar op de kaart nader aangegeven, voor ligplaatsen met steigers ten behoeve van binnenvaartschepen, voor ligplaatsen met steigers ten behoeve van woonschepen/woonarken en voor ligplaatsen met steigers ten behoeve van recreatie- en horecaschepen en schepen met een maatschappelijke functie."
- Gezien het feit dat de planregel naar de aanduiding op de plankaart verwijst, er op de plankaart wel woonschepen maar geen woonarken zijn aangeduid en er in de planregels een onderscheidende definiëring is voor woonschepen en woonarken, kan geconcludeerd worden dat er hier geen woonarken toegestaan zijn;
- Verder is in artikel 8, lid 3b, enkel de maximale maatvoering voor woonschepen opgenomen; voor woonarken is geen maatvoering opgenomen omdat deze hier niet toegestaan zijn;
- Op de beoogde locatie is tevens het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' van toepassing; Dit bestemmingsplan stelt voorwaarden m.b.t. bouwen en maten en is in die zin niet relevant voor de aanduiding "Steigers met woon- en bedrijfsschepen";
- Omdat het moederplan "Oostelijke Handelskade" in artikel 8 van de voorschriften voorziet in de maximale maten voor woonschepen, zijn de in de waterbeleidsregels opgenomen bepalingen met betrekking tot maatvoering waar in artikel 5.1.2 van het paraplubestemmingsplan "Drijvende bouwwerken" naar verwezen wordt hier niet van toepassing;
- Door het vervangen van een woonschip door een woonark wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied aangetast; Vanwege de typologie van een woonark is deze in vergelijking met een woonschip veel minder water gerelateerd;
- Er bestaat dan ook geen aanleiding om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan voor het vervangen van het woonschip door een woonark;
- Het belang van het waarborgen van het bestemmingsplan en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het vervangen van het woonschip door een woonark.

Nas het overleg met het stadsdeelbestuur hebben wij opnieuw gekeken naar de strijdigheid met het bestemmingsplan. Gelet op het volgende besluiten we af te wijken van het bestemmingsplan:

- De ligplaats Dijkgracht 13A bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oostelijke Handelskade' van kracht is;
- Artikel 8, eerste lid, van de planvoorschriften behorende bij het bestemmingsplan bepaalt: 'De gronden, ingevolge de kaart bestemd voor Water (Vw), zijn aangewezen voor vaarwater en afwateringskanalen,

alsmede, waar op de kaart nader aangegeven, voor ligplaatsen met steigers ten behoeve van binnenvaartschepen, voor ligplaatsen met steigers ten behoeve van woonschepen/woonarken en voor ligplaatsen met steigers ten behoeve van recreatie- en horecaschepen en schepen met een maatschappelijke functie’;

- Op de planverbeelding zijn de gronden nader aangeduid met ‘steigers woon- en bedrijfsschepen’. Hieruit volgt dat woonarken niet zijn toegestaan;
- Dit is bevestigd door de uitspraak van rechtbank Amsterdam van 20 mei 2022 (AMS 21/5131);
- Uit dezelfde uitspraak blijkt dat er door de gemeente vertrouwen is gewekt de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Uitsluitend om deze reden wordt nu meegewerkt aan de vergunningverlening;
- Het gewekte vertrouwen weegt in dit geval zwaarder dan het handhaven van het bestemmingsplan.

Voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’ is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’. In 2017 en 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het vervangen van een woonschip en respectievelijk een woonvaartuig door een woonark. Het stadsdeelbestuur vindt dat de afgegeven vergunningen in combinatie met de mailwisseling met afdeling Vergunningen waaruit de aanvrager op kon maken dat een dergelijke vervanging mogelijk is dermate zwaar wegen dat het belang van de aanvrager onevenredig geschonden wordt als we de omgevingsvergunning weigeren.