



Datum 27 maart 2024
Kenmerk Z2023-C005092
Olo 7773101

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het vervangen van de woonboot "Furie" door de bestaande woonboot "t Vlot" op de locatie Hollandse Tuin 15 in Amsterdam voor de periode dat er met de betreffende woonboot met de speciale ligplaatsvergunning ligplaats wordt ingenomen.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- het 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 "Water" en "Drijvende bouwwerken".

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt B001.
- Tekeningen, gemerkt B002 t/m B007.
- Foto's, gemerkt B008.

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 Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE 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.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met O. Tjin Kam Jet, via 06 2344 6268, of O.Tjin.Kam.Jet@amsterdam.nl.

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.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 15 juni 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 18 juli 2023 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 14 februari 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 28 maart 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- 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 beoordeelden 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 "Water", "Drijvende bouwwerken", "Winkeldiversiteit Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de Bestemming "Water" en de dubbelbestemming "Archeologie 9" en "Cultuurhistorie". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere ligplaatsen voor woonboten en drijvende bouwwerken, daar waar ter plaatse waar in het moederplan ligplaatsen voor woonboten zijn toegestaan.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores".

Strijdigheid 1

Vervangen van woonboot "Furie" door de bestaande woonboot "t Vlot"

Het project is in strijd met artikel 4, van de "Nadere regels bij vervanging en verbouwing van woonboten en bedrijfsvaartuigen" (hierna te noemen Bootrichtlijnen 2014). De woonboot "Furie" is een plezierjacht en valt onder geen van de categorieën (woonschip, woonvaartuig of woonark) in de Bootrichtlijnen 2014.

Omdat het type woonschip genoemd wordt in de ligplaatsvergunning is deze gecategoriseerd onder woonschip. Uitgaande van de ligplaatsvergunning zou "Furie" vervangen moeten worden door een woonschip. Het plan is de woonboot te vervangen door woonark "t Vlot".

Strijdigheid 2

De afvoerpijp overschrijdt de maximale hoogte

Het project is in strijd met artikel 8, lid 1, onder c van de Bootrichtlijnen 2014. De hoogte van de afvoerpijp overschrijdt de maximale hoogte van 2,50 meter gemeten vanaf de waterlijn.

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 Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het vooroverleg van dit project op 11 mei 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' en 'Welstand op het water 2018'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Aanleiding

De bestaande woonboot 'Fury' wordt vervangen door de bestaande woonboot 't Vlot'. Vanaf de bestaande steiger wordt een toegangsvoorziening gemaakt naar de entree van de woonboot. En er worden twee meerpalen geplaatst ter voorkoming van aanvaring.

De centrale vraag is of de woonboot, de toegangsvoorziening en de meerpalen voldoende kwaliteit hebben en passen in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: Welstand op het water 2018

Ruimtelijk systeem: Grachten

Welstandsniveau: *Bijzonder*

Conclusie

De bestaande woonboot voldoet op onderdelen nog niet aan de criteria voor het ruimtelijke systeem de grachten met welstandsniveau bijzonder.

Onderbouwing

De grachten van de historische stad vormen een samenhangende stedenbouwkundige structuur. Het water is een drager van de openbare ruimte, die wordt begrensd door aaneengesloten straatwanden. Langs de overwegend stenige kades ligt een veelheid aan schepen, vaartuigen en arken.

Het streefbeeld voor de grachten bestaat uit kades met daarlangs boten die bijdragen aan het goed bewaarde historische karakter van de binnenstad. Boten die op hun plek zijn, zijn bescheiden van afmetingen en geven ruimte aan doorzichten tussen kade en water. In dit beeld past een afwisseling van historische of authentieke schepen en vaartuigen met daartussen zorgvuldig ontworpen arken. Deze boten dragen bij aan de levendigheid van de openbare ruimte en de aantrekkelijkheid van de stad.

De bestaande woonark wordt rondom grondig gereinigd, de betonnen bak wordt geïmpregneerd, de rotte delen worden vervangen, de ventilatieopening wordt vervangen door een dakdoorvoer en de hemelwaterafvoeren worden ook vervangen. De gevels en de hemelwaterafvoeren worden geschilderd in de kleur zandgeel en het boeiboord en de hardhouten kozijnen worden geschilderd in de kleur lichtgrijs. De nieuwe kleurstelling is voldoende gedekt en aantrekkelijk.

De toegangsvoorziening voldoet aan de criteria en kan desgewenst voorzien worden van leuningen; open uitgevoerd in hout en/ of gecoat metaal. De commissie ontvangt ook graag van deze voorziening enkele aanzichten.

Op een aantal onderdelen voldoet de bestaande woonboot nog niet aan de volgende criteria:

- *De opbouw mag de buitenmaten van de betonnen bak niet overschrijden;*
- *De gevels aan straat- en waterzijde zijn voorzien van transparante openingen met een oppervlak van minstens 15%, dit betreft het daadwerkelijke glasoppervlak. Graag de glasmaten c.q. percentage in de geveltekening aangeven;*
- *Slechts aan de waterzijde eventueel een zeemrand, zonder hekken of relingen, aanbrengen met een breedte van ten hoogste 0,50 m.;*
- *Kunststof is niet toegestaan, ook niet voor ramen en deuren;*
- *Het in het zicht plaatsen van installaties is niet toegestaan. Daaronder vallen ook ventilatieroosters in het glas, deze dienen boven de kozijnen achter de gevelbekleding te worden weggewerkt.*

Ten aanzien van de meerpalen dienen deze qua vormgeving aan te sluiten bij bestaande meerpalen in de omgeving teneinde verrommeling te voorkomen.

De commissie ziet met belangstelling de definitieve aanvraag tegemoet.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Op 15 juni 2023 diende u de definitieve aanvraag voor dit project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 29 juni 2023. 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.

Conclusie

Er is in voldoende mate tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de commissie waarmee de woonboot voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Wij nemen dit advies 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. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar "Water", "Drijvende bouwwerken", "Winkeldiversiteit Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de Bestemming "Water" en de dubbelbestemming "Archeologie 9" en "Cultuurhistorie". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere ligplaatsen voor woonboten en drijvende bouwwerken, daar waar ter plaatse waar in het moederplan ligplaatsen voor woonboten zijn toegestaan.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores".

Strijdigheden

Het project is in strijd met:

- Artikel 4, lid 1, van de "Nadere regels bij vervanging en verbouwing van woonboten en bedrijfsvaartuigen" (hierna te noemen Bootrichtlijnen 2014). De woonboot "Furie" is een plezierjacht en valt onder geen van de categorieën (woonschip, woonvaartuig of woonark) in de Bootrichtlijnen 2014.
Omdat het type woonschip genoemd wordt in de ligplaatsvergunning is deze gecategoriseerd onder

woonschip. Uitgaande van de ligplaatsvergunning zou "Furie" vervangen moeten worden door een woonschip. Het plan is de woonboot te vervangen door woonark "'t Vlot".

- Artikel 8, lid 1, onder c van de Bootrichtlijnen 2014. De hoogte van de afvoerpijp overschrijdt de maximale hoogte van 2,50 meter gemeten vanaf de waterlijn.

Binnenplanse afwijkmogelijkheid

Het bestemmingsplan "Water" en "Drijvende bouwwerken" kent geen bouw- of gebruiksbepalingen om af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) voor het vervangen van de woonboot "Furie" voor woonboot "'t Vlot".

Het is mogelijk om op basis van artikel 12, zesde lid, onder a, van de Bootrichtlijnen 2014 af te wijken voor de hoogte van de afvoerpijp (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van artikel 8, lid 1, onder c, van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De maximale hoogte van een schoorsteen is lager dan 2,00 meter vanaf de daklijn en beperkt het doorzicht vanaf het water naar de wal niet.

Buitenplanse afwijkmogelijkheid

Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kent geen artikel waardoor het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Projectafwijkmingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan "Water" en "Drijvende bouwwerken" voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel 4, lid 1, van de bepalingen van het bestemmingsplan "Water" en "Drijvende bouwwerken". Dit onderbouwen we als volgt:

- De ligplaats Hollandse Tuin 15 bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Water' en het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' van kracht zijn;
- De aanvraag houdt in het vervangen van het woonschip "Furie" door de bestaande woonark "'t Vlot";
- De ligplaats is in het bestemmingsplan 'Water' (het moederplan) bestemd tot 'Water';
- Tevens zijn de gronden voorzien van de specifieke functieaanduiding 'Specifieke vorm van water - ligplaatsen';
- In het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' (het parapluplan) is voor tot 'Water' bestemde gronden de volgende planregel van toepassing: *art. 5.1.2 sub e:*

Bij het verbouwen en vervangen van drijvende bouwwerken dienen de daartoe geldende voorschriften omtrent specifieke en beperkende maatvoeringen uit de waterbeleidsregels in acht te worden genomen;

- De van toepassing zijnde waterbeleidsregels zijn de Bootrichtlijnen 2014;
- De aanvraag is op de volgende punten strijdig met de Bootrichtlijnen 2014 en/of het bestemmingsplan 'Water':
 - a. Vervangen van een woonschip door een woonark. Artikel 4.1 geeft aan: "Een boot vallend onder de categorie schip mag alleen worden vervangen door een schip". Er bestaat aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan, vanwege persoonlijke omstandigheden van de eigenaar. Het gaat om een zeer uitzonderlijk geval, dat niet tot precedentwerking mag leiden;

- b. De te plaatsen woonark heeft een afvoerpijp die hoger is dan 2,50 meter boven de waterlijn. In afwijking van de in artikel 8, eerste lid bepaalde hoogtemaat kan vergunning worden verleend indien de overschrijding van de hoogtemaat wordt veroorzaakt door attributen die het doorzicht vanaf het water naar de wal en vanaf de wal naar het water niet beperken, zoals een schoorsteen. De maximale hoogte van een schoorsteen is in dat geval 2,00 meter vanaf de daklijn. De afvoerpijp voldoet hieraan en beperkt het doorzicht vanaf het water naar de wal niet;
- Om deze redenen bestaat aanleiding om tijdelijk af te wijken van de bestemmingsplannen;
- Het belang van de aanvrager bij het tijdelijk vervangen van het woonschip "Furie" door de bestaande woonark "t Vlot", voor de periode dat er met de betreffende woonboot met speciale ligplaatsvergunning ligplaats wordt ingenomen, weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het bestemmingsplan.

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

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwboard of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwboard gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres:

Bouwtoezicht.SDC@amsterdam.nl

Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan. Als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Voorschriften scheepvaart

De werkzaamheden mogen de scheepvaart niet hinderen. Toch kan er bij de werkzaamheden hinder of stremming voor de scheepvaart ontstaan. U moet dat dan melden bij Waternet. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website:

www.waternet.nl.

Indien er bij de gewenste werkzaamheden sprake zal zijn van een stremming van de vaarweg, dient men op grond van artikel 1.23 BPR, minimaal 6 weken voor aanvang van de werkzaamheden hiervoor een aanvraag te doen bij Programma Varen zodat Waternet een en ander tijdig kan doorgegeven aan RIZA/Lelystad ten behoeve van de berichtgeving aan de scheepvaart. Meer informatie vraagt u op bij:

nautischbeheer@amsterdam.nl.

Deze aanvraag gaat over werkzaamheden in de haven of scheepvaart die daarvoor nodig is. Voordat de werkzaamheden beginnen, moet u contact opnemen met Havenbedrijf Amsterdam. Informatie vindt u via de website:

www.portofamsterdam.nl.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Asbest (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via:

<https://omgevingswet.overheid.nl/>.

Schade

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.