



Datum
Kenmerk
Olo

Z2023-Co11901
7847415

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het vervangen van de tijdelijke woonark voor het woonschip "Reussi" op de locatie Kalkmarkt 16 in Amsterdam.

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);
- 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, Boo1;
- Tekeningen, Boo2 en Boo3;
- Constructieberekeningen, Boo4;
- Ruimtelijke onderbouwing, Boo5;
- Planschaderisicoanalyse, Boo6.

De volgende bijlagen behoren eveneens bij deze beschikking, maar worden, uit privacyoverwegingen, uitsluitend aan de vergunninghouder digitaal toegezonden:

- Planschadeovereenkomst, Boo7

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

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:

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum
Afdeling Juridische Zaken
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;
- de datum en het kenmerk van het ontwerpbesluit waartegen u een zienswijze indient;
- waarom u een zienswijze indient.

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

Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met O. Tjin-Kam-Jet, op maandag tot en met woensdag, van 09.00u tot 18.30u via telefoonnummer 062344 6268 of mail naar 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.

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 30 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 16 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 27 februari 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 15 mei 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 27 mei 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 17 juni 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 beoordeelde we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012 en zorgplicht

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Op een drijvend bouwwerk met een woonfunctie dat door functiewijziging van een schip is ontstaan zijn de hoofdstukken 2 tot en met 7 niet van toepassing.

Het project is ook getoetst aan de zorgplicht. Het is aannemelijk dat het plan voldoet aan de zorgplicht als bedoeld in artikel 1a van de Woningwet.

Bouwverordening 2013

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores" geldt.

Het project is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.

In een gebied geldt ook het bestemmingsplan "Water" en "Drijvende bouwwerken" en gedeeltelijk de bestemming "Archeologie 8" en "Cultuurhistorie". Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Water". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere ligplaatsen voor woonboten en drijvende bouwwerken daar waar in het moederplan ligplaatsen voor woonboten zijn toegestaan.

Strijdigheid 1

De stuurhut overschrijdt de maximale hoogte.

Het project is in strijd met artikel 5.1.2, onder a, tweede punt, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken", in samenhang met artikel 8, lid 1, onder a, de verordening "Nadere

regels bij vervanging en verbouwing van woonboten en bedrijfsvaartuigen". De maximale hoogte van 2,5 m. gemeten vanaf de waterlijn wordt overschreden.

Strijdigheid 2

De romp overschrijdt de maximale lengte.

Het project is in strijd met artikel 5.1.2, onder b, tweede punt, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken", in samenhang met 8, lid 1, onder a, de verordening "Nadere regels bij vervanging en verbouwing van woonboten en bedrijfsvaartuigen". De romp overschrijdt de maximale lengte van 25 m., gemeten over alles.

Strijdigheid 3

De boeg overschrijdt de maximale hoogte.

Het project is in strijd met artikel 5.1.2, onder a, tweede punt, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken", in samenhang met 8, lid 1, onder a, de verordening "Nadere regels bij vervanging en verbouwing van woonboten en bedrijfsvaartuigen". De boeg overschrijdt de maximale bouwhoogte van 2,5 m., gemeten vanaf de waterlijn.

Strijdigheid 4

Het afmeren van het woonschip op een grotere afstand dan de kortst mogelijk afstand.

Het project is in strijd met artikel 1.56 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Water". De toegangsvoorziening is een bouwwerk dat een woonboot of bedrijfsvaartuig op de kortst mogelijke wijze vanaf de wal toegankelijk maakt; de woonboot ligt echter verder van de kade dan technisch mogelijk is.

Strijdigheid 5

De toegangsvoorziening is groter dan de maximale maten.

Het project is in strijd met artikel 4.2.7 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Water". De maximale breedte van 2 meter breed en maximale hoogte van 30 centimeter hoog wordt overschreden; de toegangsvoorziening is 4,3 meter breed en 85 centimeter hoog.

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 project op 16 april 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Conclusie

Met vlag en wimpel geslaagd! Er is in voldoende mate tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de commissie waarmee de luxe motor 'Réussi' uit 1927 voldoende historische waarde heeft om op grond daarvan ontheffing te verlenen op de maximale afmetingen voor woonschepen en ruimschoots voldoende kwaliteit heeft en een aanwinst is in deze bijzondere omgeving.

Wij nemen dit advies over.

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 het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores" geldt.

Het project is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.

In een gebied geldt ook het bestemmingsplan "Water" en "Drijvende bouwwerken" en gedeeltelijk de bestemming "Archeologie 8" en "Cultuurhistorie". Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Water". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere ligplaatsen voor woonboten en drijvende bouwwerken daar waar in het moederplan ligplaatsen voor woonboten zijn toegestaan.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel:

- 5.1.2, onder a, tweede punt, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken", in samenhang met 8, lid 1, onder a, de verordening "Nadere regels bij vervanging en verbouwing van woonboten en bedrijfsvaartuigen", de maximale hoogte wordt overschreden;
- 5.1.2, onder b, tweede punt, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken", in samenhang met 8, lid 1, onder a, de verordening "Nadere regels bij vervanging en verbouwing van woonboten en bedrijfsvaartuigen", de maximale lengte wordt overschreden;
- 1.56 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Water", het woonschip wordt op een grotere afstand afgemeerd dan de kortst mogelijk afstand;
- 4.2.7 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Water", de toegangsvoorziening is groter dan de maximale maten.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

De binnenplanse afwijkingsregels zijn niet toereikend om af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van de bestemmingsplannen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het project valt in geen van de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) 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).

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van de bestemmingsplannen. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van de artikelen van de bestemmingsplannen waarmee het project strijdig is. Dit onderbouwen we als volgt:

- De ligplaats Kalkmarkt 16 bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Water' en het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' van kracht zijn;
- De aanvraag houdt in het vervangen van de tijdelijke woonboot voor het woonschip "Réussi";
- 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, het bestemmingsplan 'Water' en/of het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken':
 - Stuurhut overschrijdt de maximale hoogte;
Bootrichtlijnen, 8.1.a: hoogte max. 2,5 m. Bootrichtlijnen, 12.4: In afwijking van de in artikel 8, eerste lid onder a bepaalde hoogtemaat geldt dat een stuurhut van een boot vallend onder de categorie schip maximaal 3,80 meter hoog mag zijn, gemeten vanaf de waterlijn. De stuurhut overschrijdt deze hoogte. Er bestaat aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat het een originele stuurhut betreft, die vaak voorkomt op dit type schip. Tevens is de kade ter plaatse hoog. De hoogteoverschrijding tast daarmee het straatbeeld niet onevenredig aan.
 - Romp overschrijdt de maximale lengte;
Bootrichtlijnen, 8.1.a: lengte max. 25 m. Bootrichtlijnen, 12.3: in afwijking van de in artikel 8, eerste lid onder a bepaalde maten kan vergunning worden verleend voor vervanging van een boot door een schip als dit als historisch is aangemerkt. De maximale maten die in het geval van een vervangend historisch schip gelden zijn: lengte: 30 meter. De romp is 30,29 m en daarmee te lang. Er bestaat aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan, omdat het gaat om een minimale lengteoverschrijding en er voldoende ruimte is binnen de specifieke functieaanduiding 'Specifieke vorm van water - ligplaatsen'. De lengteoverschrijding tast daarmee het straatbeeld niet onevenredig aan.
 - Afmeren van het woonschip op een grotere afstand dan de kortst mogelijk afstand.
Het bestemmingsplan Water, art. 1.56 geeft aan dat een toegangsvoorziening een bouwwerk is

dat een woonboot op de kortst mogelijke wijze vanaf de wal toegankelijk maakt. Vanwege de hoge kade ter plaatse en de breedte van het water is de 1,50 meter afstand tot de kade aanvaardbaar.

- Om deze redenen bestaat aanleiding om af te wijken van de bestemmingsplannen;
- Het belang van de aanvrager bij het vervangen van de tijdelijke woonboot voor het woonschip "Réussi" weegt zwaarder dan het belang van 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, Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 10 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'.