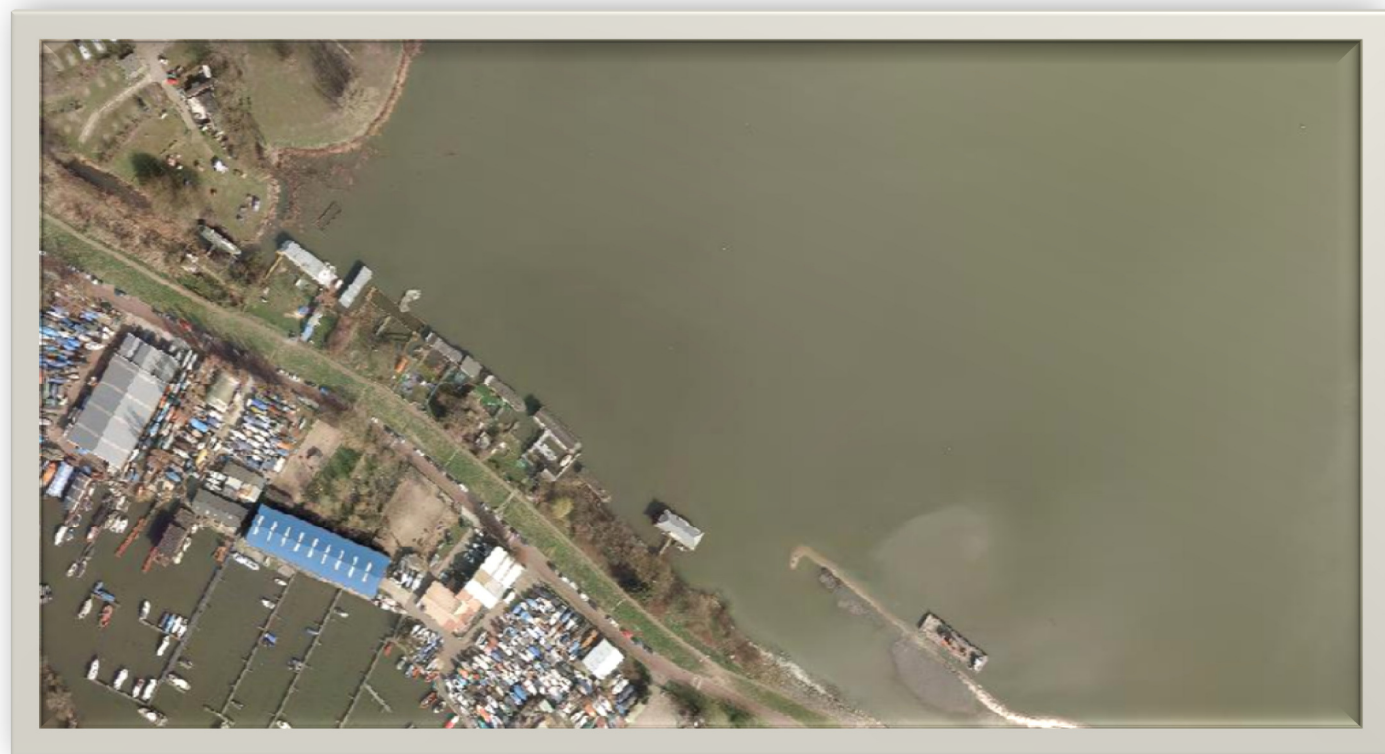




Vorbereidingsnotitie Woonboten Diemerzeedijk



Datum
20 januari 2015

Bestuurlijk opdrachtgever
Thijs Reuten

Ambtelijk opdrachtgever
Kees Rozemeijer

Inhoudsopgave

Aanleiding	3
Doel notitie	3
Voorgeschiedenis	4
Huidige situatie.....	5
Mogelijke scenario's	9
Scenario 1: Permanente ligplaatsen.....	10
Oordeel scenario 1:.....	11
Belangenafweging scenario 1:.....	12
Uitvoerbaarheid scenario 1:	13
Scenario 2: Tijdelijke ligplaatsen, niet-persoonsgebonden.....	13
Oordeel scenario 2:.....	14
Belangenafweging scenario 2:.....	14
Uitvoerbaarheid scenario 2:	15
Scenario 3: De ligplaatsen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan	15
Oordeel scenario 3:.....	16
Belangenafweging scenario 3:.....	16
Uitvoerbaarheid scenario 3:	17
Scenario 4: Tijdelijke ligplaatsen, persoonsgebonden.....	17
Oordeel scenario 4:.....	18
Belangenafweging scenario 4:.....	18
Uitvoerbaarheid scenario 4:	19
Conclusies	19
Advies	20
Procedure en planning.....	21
Verantwoording	21

Aanleiding

Ruim 20 jaar geleden hebben negen woonboten ligplaats ingenomen aan de Diemerzeedijk in het IJmeer. Het bevoegd gezag heeft hiervoor geen ligplaatsvergunning afgegeven. In 1992 is toegezegd dat woonboten die gedoogd werden, te zijner tijd een ligplaatsvergunning zouden krijgen in het gebied. De bewoners van de woonboten hebben in 1994 van de Provincie en vervolgens in 2009 van voormalig stadsdeel Zeeburg een gedoogbeschikking gekregen in afwachting van definitieve ligplaatsen op IJburg.

Op 5 februari 2013 heeft de deelraad van stadsdeel Oost de ‘Haalbaarheidsstudie woonboten Diemerzeedijk’ vastgesteld naar de opties om een einde te maken aan de gedoogsituatie waarin de woonboten aan de Diemerzeedijk verkeren. De opdracht van de deelraad aan het dagelijks bestuur was om de gedoogsituatie te beëindigen door alternatieve ligplaatsen aan te bieden.

Op 12 maart 2013 heeft de stadsdeelraad het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’ vastgesteld. In het bestemmingsplan waren de ligplaatsen niet als zodanig bestemd. Hiertegen is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft dit beroep op 22 januari 2014 gegrond verklaard. De Afdeling heeft overwogen dat de deelraad onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de woonboten niet kunnen blijven liggen. De Afdeling heeft daarom het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd, “voor zover voor het plandeel met de bestemming ‘Water’ niet is voorzien in een regeling voor de bestaande woonboten gelegen aan de Diemerzeedijk 1A tot en met Diemerzeedijk 6^{E,31}”.

Doel notitie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling moet er een nieuw planologisch besluit worden genomen ten aanzien van de bestaande ligplaatsen aan de Diemerzeedijk. Daarbij moet een keuze gemaakt worden over de vraag of en hoe de ligplaatsen worden bestemd in het nieuw te nemen besluit. Daartoe zijn alle juridisch-planologisch mogelijke scenario’s onderzocht. Deze notitie geeft dit onderzoek weer en dient als startpunt voor de richting van het nieuw te nemen besluit.

De (vier) onderzochte scenario’s zijn:

1. Permanente ligplaatsen
Het permanente gebruik als ligplaats wordt planologisch toegestaan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan.
2. Tijdelijke ligplaatsen, niet-persoonsgebonden
Het tijdelijke gebruik als ligplaats wordt mogelijk door middel van ‘niet-persoonsgebonden overgangsrecht’ in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Dit houdt in: zodra het gebruik beëindigd wordt, mag dit niet hervat worden. De ligplaatsvergunning is overdraagbaar (kan van de ene persoon op de andere overgaan) en de woonboten kunnen voor onbepaalde tijd blijven liggen, maar niet permanent.
3. Geen ligplaatsen
Het gebruik als ligplaats wordt planologisch niet toegestaan, zoals in 2013 is besloten bij de vaststelling van bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’. In navolging van de uitspraak van de Afdeling dient in het nieuw te nemen besluit aannemelijk gemaakt te worden dat het niet wenselijk is dat de boten blijven liggen en dat de huidige situatie uiterlijk 2023 beëindigd is. Tot die tijd valt het gebruik van de ligplaatsen onder ‘het algemene overgangsrecht’.
4. Tijdelijke ligplaatsen, persoonsgebonden
Het tijdelijk gebruik als ligplaats wordt mogelijk door middel van ‘persoonsgebonden overgangsrecht’ opgenomen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan: de ligplaatsvergunning is niet overdraagbaar (kan niet van de ene op de andere persoon overgaan) en de woonboten kunnen langer dan 10 jaar blijven liggen, maar niet permanent.

Met alle scenario’s wordt er voldaan aan de opdracht van de Afdeling om een nieuw planologisch besluit te nemen. Met de scenario’s 1, 2 en 4 wordt er een bestemmingsplan opgesteld met een nieuwe juridische regeling voor de woonboten. Met scenario 3 wordt het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’ voorzien van een nadere onderbouwing waarom de woonboten niet kunnen blijven liggen aan de Diemerzeedijk. Deze onderbouwing is gebaseerd op het zorgvuldig onderzoeken van alle planologische haalbaarheidsaspecten en de daaruit voortvloeiende conclusies.

¹ Deze tekst is letterlijk overgenomen uit de uitspraak van de Raad van State om te voorkomen dat discussie ontstaat over de uitleg. Om toch een korte duiding te geven: alleen voor zover er niet voorzien was in een regeling voor de bestaande woonboten, is het besluit vernietigd. Voor het overige is het bestemmingsplan van kracht.

In deze notitie wordt eerst kort de geschiedenis weergegeven, daarna volgt een beschrijving van de huidige situatie. Vervolgens worden de scenario's behandeld en een richting gegeven. De informatie waarop deze notitie is gebaseerd is samengebracht in het 'Informatiebestand woonboten Diemerzeedijk' (hierna: het informatiebestand). Dit informatiebestand is beschikbaar via www.amsterdam.nl/oost/bekendmakingen.

Voorgeschiedenis

Begin zeventiger jaren van de vorige eeuw lagen ongeveer 2.000 woonboten in Amsterdam. Een aanzienlijk deel daarvan nam ligplaats in zonder dat daarvoor volgens de toen geldende gemeentelijke regelgeving een vergunning was verstrekt. Dit leidde tot ambtelijke saneringsplannen (gedooggrondes) onder meer in 1984 en 1989. Boten, welke voor de genoemde data een ligplaats hadden ingenomen werden aangesloten op het waterleiding- en/of elektriciteitsnet. Deze boten kregen met deze gedoogronde een legale status.

De woonboten die na 1989 ligplaats hadden ingenomen in de stad, hebben geen ligplaatsvergunning gekregen en zijn tot voorbij de Oranjesluizen uit de stad begeleid. Veel woonboten namen vervolgens vlak buiten de sluizen ligplaats in, zoals aan de Diemerzeedijk.

Aanpakvoorstel woonboten ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal (1992)

In 1991 lagen er zo'n 50 schepen zonder ligplaatsvergunning binnen het stadsdeel en het stadsdeel wilde voorkomen dat dit aantal nog groter zou worden. In 1992 heeft de stadsdeelraad een aanpakvoorstel goedgekeurd, dat bestond uit twee maatregelen. Ten eerste moest er een afmeerverbod komen voor de Diemerzeedijk, dat in 1993 is ingesteld. Ten tweede moesten de aanwezige schepen, indien zij aan bepaalde criteria voldeden, worden gelegaliseerd. Indien legalisatie op de bestaande (ingenomen) locatie in de toekomst niet mogelijk was, zou elders in het plangebied IJburg/Zeeburgereiland een ligplaats aangeboden worden. Toegezegd is dat woonboten die op deze manier worden gedoogd aan de Diemerzeedijk recht krijgen op een ligplaatsvergunning in het gebied.

Toenmalig toetsingskader

Het planologisch toetsingskader was tot 1 juli 2013 het Algemene Uitbreidingsplan van Amsterdam uit 1938. Omdat dit plan geen gebruiksregels kende, was het gebruik als ligplaats hiermee niet in strijd. Het innemen van een ligplaats zonder ligplaatsvergunning was op grond van de provinciale Woonschepenverordening Noord-Holland 1981 wel verboden. De provincie had in 1980 een inventarisatie en classificatie gehouden en was tot het oordeel gekomen dat de woonschepen aan de Diemerzeedijk leidden tot een ontoelaatbare aantasting van onder andere het landschap en de natuur. De provincie stelde dat voor dergelijke schepen, zo mogelijk, aanvaardbare vervangende ligplaatsen beschikbaar worden gesteld.

Bestuurlijke afspraak (1994, 1999, 2005, 2012 en 2014)

In 1999, 2005, 2012 en 2014 zijn er bestuurlijke afspraken gemaakt, welke voorzagen in het reserveren van ligplaatsen op IJburg voor het verplaatsen van de boten. In 2005 is afgesproken dat op IJburg 19 geschikte ligplaatsen beschikbaar worden gesteld ten behoeve van het verplaatsen van o.a. de negen boten aan de Diemerzeedijk. De kosten van de verplaatsing zouden ten laste gelegd worden van de grondexploitatie van Steigereiland (IJburg). In 2012 is besloten deze claim te verlagen naar minimaal 5 en maximaal 12 ligplaatsen/waterkavels. En in 2014 is deze claim verlaagd tot maximaal 5 ligplaatsen/waterkavels.

Gedoogbeschikkingen

In afwachting van de woonbotenlocatie op IJburg heeft de provincie Noord-Holland in november 1994 een gedoogbeschikking verleend wegens strijd met de Woonschepenverordening Noord-Holland 1981. In november 2001 heeft de provincie de gedoogbeschikking verlengd, omdat de woonschepenhaven op IJburg, nog niet gereed was. Nadat het bevoegd gezag gewijzigd was, heeft stadsdeel Zeeburg in 2009 onder dezelfde voorwaarden een gedoogbeschikking afgegeven (overgenomen) wegens strijd met de Verordening op het Binnenwater. In de gedoogbeschikking van zowel de provincie als van het stadsdeel wordt gesteld *dat* de gedoogbeschikking vervalt:

- voor alle woonboten als er voor het gebied een bestemmingsplan onherroepelijk van kracht wordt;
- voor iedere woonboot afzonderlijk indien er naar oordeel van het bevoegd gezag een aanvaardbare ligplaats aanwezig is.

Haalbaarheidsstudie – bestemmingsplan - Uitvoeringsplan

Op 5 februari 2013 heeft de deelraad van stadsdeel Oost de ‘Haalbaarheidsstudie woonboten Diemerzeedijk’ vastgesteld. Met de haalbaarheidsstudie is onderzocht hoe een einde gemaakt kan worden aan de gedoogsituatie aan de Diemerzeedijk. Bekeken is of de woonboten op de huidige locatie konden blijven liggen. Uit de studie is gebleken dat dat niet haalbaar was en dat er mogelijke alternatieve ligplaatsen aanwezig zijn binnen stadsdeel Oost.

Als gevolg van dit besluit zijn er geen ligplaatsen bestemd in het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’ dat is vastgesteld door de deelraad op 12 maart 2013.

Op 20 augustus 2013 heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel oost het ‘Uitvoeringsplan Verplaatsing woonboten Diemerzeedijk’ vastgesteld, ter nadere invulling van de haalbaarheidsstudie. Dit is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en wordt vastgesteld tegelijk met deze notitie.

Uitspraak Raad van State (20 januari 2014)

Tegen het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’ is beroep ingesteld. Het beroep was gericht tegen het feit dat de woonboten, welke aan de Diemerzeedijk liggen, niet als zodanig waren bestemd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit beroep op 22 januari 2014 gegrond verklaard. De Afdeling heeft overwogen dat de deelraad onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de woonboten niet kunnen blijven liggen. De Afdeling heeft daarom het vastgestelde besluit vernietigd, voor zover voor het plandeel met de bestemming ‘Water’ niet is voorzien in een regeling voor de bestaande woonboten gelegen aan de Diemerzeedijk 1A tot en met Diemerzeedijk 6E.

De Afdeling heeft de deelraad opgedragen om binnen 52 weken na de uitspraak, met inachtneming van de uitspraak, een nieuw besluit te nemen over het bedoelde plandeel. Er zijn geen consequenties verbonden aan het niet halen van deze termijn.

Huidige situatie

De huidige situatie wordt aan de hand van een beschrijving van het juridisch-planologisch kader, de Verordening op het Binnenwater, de feitelijke situatie en de belangen van de betrokken partijen beschreven.

Geldend juridisch-planologisch kader (bestemmingsplan)

Tot 1 juli 2013 gold het Algemeen uitbreidingsplan (AUP) voor de locatie aan de Diemerzeedijk. Dit plan is van rechtswege vervallen ingevolge artikel 9.3.2 van de Invoeringswet van de Wet ruimtelijke ordening. Het AUP kende geen gebruiks- of verbodsbepaling. Vanwege het zeer globale karakter van het AUP waren de woonboten juridisch-planologisch passend.

Het bestemmingsplan Het Nieuwe Diep 2012 is op 24 mei 2013 in werking getreden. Het genomen besluit is op 22 januari 2014 vernietigd, voor zover in het plandeel met de bestemming ‘Water’ niet is voorzien in een regeling voor de bestaande woonboten gelegen aan de Diemerzeedijk 1A tot en met Diemerzeedijk 6E. Met de gekozen formulering van de Afdeling blijft de bestemming "Water" van het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’ van kracht.

Conclusie geldend juridisch-planologisch kader

De woonboten zijn bouwwerken (zie hoofdstuk 3 van het informatiebestand). Het gebruik van het water als ligplaats voor woonboten is strijdig met zowel de gebruiks- als bouwbepalingen van het geldende bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’. De woonboten vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat het strijdig gebruik mag worden voortgezet, maar niet mag worden vergroot in aard of omvang.

Verordening op het Binnenwater (Vob)

De woonboten aan de Diemerzeedijk hebben geen ligplaatsvergunning op grond van de Vob. Op grond van de Vob kunnen ligplaatsvergunningen geweigerd worden uit belang van de welstand, ordening, de veiligheid, het milieu en de vlotte en veilige doorvaart. Deze weigeringsgronden waren ook al opgenomen in de voorloper van de Vob, namelijk de VHB (de Verordening op de Haven en het Binnenwater). Omdat de locatie niet geschikt werd geacht voor gebruik als ligplaats voor woonboten, hebben de boten tot op heden geen ligplaatsvergunning gekregen op grond van de Vob.

Het innemen van een ligplaats zonder ligplaatsvergunning is gedoogd door middel van beschikkingen in 1994, 2001 en 2009. De gedoogbeschikking vervalt voor alle woonboten als er voor het gebied een bestemmingsplan onherroepelijk van kracht wordt. Formeel is het bestemmingsplan onherroepelijk en zijn

de gedoogbeschikkingen voor de ligplaatsen aan de Diemerzeedijk vervallen. Daarentegen zal de raad in verband met de opdracht van de Afdeling opnieuw een planologisch besluit moeten nemen over de ligplaatsen. Materieel is daarom nog niet aan de voorwaarde voldaan, zodat de gedoogbeschikkingen geacht worden nog van kracht te zijn totdat de raad een nieuw planologisch besluit neemt.

Conclusie Vob

Het innemen van een ligplaats is in strijd met de Vob, maar wordt gedoogd.

Feitelijke situatie

Tot 2011 lagen er negen woonboten aan de Diemerzeedijk. In 2010 zijn er twee boten door brand verloren gegaan. Beide boten zijn vervangen. In 2013 zijn er twee woonboten verplaatst naar twee tijdelijke wisselplaatsen aan de Borneokade. Voor deze wissellocatie's zijn nieuwe gedoogbeschikkingen afgegeven door het stadsdeel, waarin bepaald is dat de gedoogbeschikkingen voor de betreffende twee ligplaatsen aan de Diemerzeedijk worden ingetrokken. Aanvullend is er één boot vernietigd welke tot op heden niet vervangen is door een nieuwe boot. Voor deze boot geldt de gedoogbeschikking aan de Diemerzeedijk nog wel. Momenteel liggen er nog zes boten aan de Diemerzeedijk.

Gebruik woonboten

Alle zes aanwezige boten worden bewoond. Uit het register van de Kamer van Koophandel blijkt dat op drie van de zes boten een aan huis verbonden bedrijf aanwezig is. Dit zijn eenmanszaken.

Oevergebruik

Momenteel is de openbare oever door de verschillende woonbootbewoners in gebruik genomen als tuin. In enkele tuinen zijn opstallen (schuurtjes, hekwerken en schuttingen) geplaatst. De dijk is in de “Structuurvisie Amsterdam 2040, Economisch Sterk en Duurzaam” aangemerkt als Hoofdgroenstructuur en is in de “Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie” aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzone (EVZ). Zoals uit paragraaf 6.3 van het informatiebestand blijkt, vormen de opstallen (en hekwerken en schuttingen) een beperking voor een optimale ontwikkeling van de EVZ en de EHS.

De opdracht van de Afdeling om een nieuw besluit te nemen, heeft geen betrekking op de oever. Voor de oever blijft het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe diep 2012’ van kracht. Deze gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming ‘groen’. De dubbelbestemmingen ‘waterstaat-waterkering’ en ‘waarde-ecologie’ zijn hier ook van toepassing. Op deze gronden mogen geen opstallen geplaatst worden.

Ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone

Op 20 september 2011 heeft Gedeputeerde Staten van Noord- Holland het Natuurbeheerplan 2012 vastgesteld. In het Natuurbeheerplan zijn de EHS, de EVZ, de landschapselementen en de agrarische gebieden met natuurwaarden, waaronder het weidevogelleefgebied, aangeduid (‘begrensd’). Het Natuurbeheerplan heeft geen planologische consequenties. Het planologische beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Deze documenten bevatten ook de begrenzing van de EHS, de EVZ en het weidevogelleefgebied.

De Diemerzeedijk vormt een onderdeel van de EHS ‘Gooi – Waterland’. De EVZ Bovendiep vormt een onderdeel van de EHS en is een moerasstrook van circa 1,6 kilometer lang en bestaat uit een luwtedam en een paar eilandjes met daarachter een moeraslandschap met water- en landriet. Deze moerasstrook maakt het (straks) mogelijk dat onder andere zeldzame en beschermde diersoorten, zoals ringslang, waterspitsmuis, meervleermuis en noordse woelmuis zich veilig kunnen verplaatsen langs de IJmeerkust tussen het Zeeburgereiland en het Diemerpark. Daarnaast functioneert de EVZ als leefgebied voor genoemde soorten.

In 2012 zijn de eilandjes van de EVZ aangelegd. In 2013 is de ‘overeenkomst beheer ecologische verbindingzone Bovendiep’ afgesloten tussen provincie en stadsdeel Oost. In deze overeenkomst is vastgelegd dat het stadsdeel het beheer van de EVZ verzorgt.

Van invloed op de EHS/EVZ zijn ook de uitbreidingsplannen van de nabijgelegen Camping Zeeburg in de vorm van een nieuw te realiseren eiland. Dit eiland moet voldoen aan een aantal voorwaarden, waaronder dat het vrij moet zijn van bebouwing en dat het overstroombaar is. Zoals uit paragraaf 6.5 van het informatiebestand blijkt, kan een uitbreiding van de camping, mits deze voldoet aan de gestelde randvoorwaarden, bijdragen aan het beter laten functioneren van de EHS/EVZ.

Betrokken partijen

Er zijn verschillende partijen te benoemen die belangen, bevoegdheden en rechten en/of plichten hebben, namelijk: de bewoners, de bedrijven (watersportbedrijven en Camping Zeeburg), Rijkswaterstaat (RWS), provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en het stadsdeel / de gemeente.

1. *Woonbootbewoner*

De bewoners van de woonboten zijn de gebruikers van de ligplaatsen. Het belang van de bewoners bestaat eruit dat ze zekerheid krijgen over het al dan niet kunnen blijven gebruiken van de ligplaats en over de vraag of een opvolgende eigenaar de ligplaats kan gebruiken. Voor de bewoners is het ook van belang zekerheid te hebben over de prijs die betaald moet worden voor het gebruik van de ligplaats (precario, huur of erfpacht canon) en of het recht op het gebruik van de ligplaats verkocht kan worden.

De rechten van de woonbootbewoners bestaan uit het eigendomsrecht op hun woonboot (die ze kunnen verkopen en die een bepaalde waarde vertegenwoordigt) en een bijbehorende gedoogbeschikking op grond van de Vob voor de huidige locatie aan de Diemerzeedijk. De gedoogbeschikking is geen ligplaatsvergunning en geeft geen recht om op deze plek definitief een ligplaats in te nemen. De gedoogbeschikking geeft recht op een alternatieve ligplaats, inclusief vergunning op grond van de Vob. Dit staat weliswaar niet in de gedoogbeschikking zelf, maar volgt uit het aanpakvoorstel uit 1992.

De bewoners hebben privaatrechtelijk geen rechten verworven op deze plek, zoals een eigendoms-, huur- of gebruiksrecht of een andere privaatrechtelijke toestemming voor het innemen van een ligplaats en het in gebruik nemen van de oever.

Bewoners betalen diverse belastingen zoals precario, rioolrecht en rioolheffing. In februari 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan dat het hebben van een ligplaatsvergunning geen voorwaarde is voor het heffen van deze belastingen. Dat betekent dat belasting geheven mag worden.

2. *Bedrijven*

De bedrijven aan de Diemerzeedijk zijn legale bedrijven die in het voorgaande bestemmingsplan (Het Nieuwe Diep uit 2003) ook zodanig bestemd waren. Daarmee hebben de bedrijven gebruiks- en bouwrechten. Het belang van deze bedrijven is dat hun bedrijfsvoering (de gebruiks- en bouwrechten) niet belemmerd wordt door de aanwezigheid van de woonboten.

Camping Zeeburg wil uitbreiden door een eiland aan te leggen nabij de woonboten en de rieteilandjes, welke in 2012 zijn aangelegd in het IJmeer ter bevordering van de EVZ. Stadsdeel Oost heeft als randvoorwaarde bij de uitwerking van die plannen meegegeven, dat in de plannen rekening moet worden gehouden met zowel het vertrek als met de blijvende aanwezigheid van de woonboten.

3. *Rijkswaterstaat*

Op grond van de Waterwet en de daaronder vallende besluiten en regelingen is Rijkswaterstaat (RWS) in het IJmeer het bevoegd gezag met betrekking tot waterkwantiteitsbeheer, waterkwaliteitsbeheer en waterstaatkundig beheer. Alle handelingen door derden die betrekking hebben op deze drie beheertaken (belangen) zijn vergunning-, dan wel meldingsplichtig. RWS is ook het bevoegd gezag voor de Ontgrondingenwet: indien er gebaggerd moet worden is een vergunning van RWS nodig.

Indien de woonboten langs de Diemerzeedijk (voorlopig) blijven liggen, stelt RWS hier de volgende voorwaarden aan:

- a. Er wordt een afweging gemaakt of afmeren langs de Diemerzeedijk uit hoofde van het waterstaatwerk dan wel het waterstaatkundig beheer toegestaan kan worden. Indien er geen belemmeringen zijn, gaat RWS over tot het verlenen van een ontheffing.
- b. De gemeente dient het afvalwater in te zamelen: de woonboten moeten uiterlijk voor 2018 op de riolering aangesloten worden ten einde de waterkwaliteit te verbeteren. Hiervoor is door RWS en Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht voor woonboten in Amsterdam en omgeving project Schoonschip opgezet. Onder andere kunnen woonbootbewoners via dit project subsidie krijgen voor het aansluiten op de riolering.

4. *Provincie Noord – Holland*

De provincie heeft tot doel de provinciale belangen te beschermen. Daartoe heeft de provincie op 1 november 2010 de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) vastgesteld, waarin

voorgeschreven wordt waaraan bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de uitgebreide procedures van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moeten voldoen.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening acht de provincie het noodzakelijk dat er algemene regels vastgesteld worden omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierdoor heeft de provincie invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

De Diemerzeedijk vormt een onderdeel van de provinciale ecologische hoofdstructuur Gooi – Waterland. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 6.5 van het informatiebestand. In artikel 19 van de PRVS heeft de provincie regels opgesteld voor de ecologische hoofdstructuur. Voorgeschreven wordt dat:

- a. in een bestemmingsplan geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten;
- b. dat in een bestemmingsplan ten minste bestemmingen en regels worden opgenomen die de natuurfunctie mogelijk maken en;
- c. dat in een bestemmingsplan de ruimtelijke kernkwaliteiten van het gebied in acht worden genomen.

De provincie behartigt daarmee de belangen van de ecologische hoofdstructuur. De provincie is bij het bestemmingsplantraject een verplichte (wettelijke) overlegpartner. De provincie toetst het nieuw op te stellen bestemmingsplan aan de PRVS. Indien de provincie van mening is dat de provinciale belangen onvoldoende gewaarborgd worden met het nieuwe bestemmingsplan, dan kan ze een zienswijze en mogelijk beroep indienen. Ook is er een mogelijkheid dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft waar de gemeente Amsterdam gevolg aan dient te geven.

5. *Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht*

De Diemerzeedijk is een primaire waterkering, welke in beheer is bij het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Binnen de beschermingszones van de waterkering (vastgelegd in de legger) hanteert AGV verboden en regels om de waterkering te beschermen. Deze verboden en regels zijn vastgelegd in de Keur, vrijstellingen Keur en de beleidsregels Keur².

Het te kiezen scenario moet voldoen aan de regelgeving uit de Keur AGV 2011 of, als dat niet het geval is, ter besluitvorming worden voorgelegd aan het bestuur van waterschap AGV.

AGV en RWS werken samen in project Schoonschip (zie hierboven onder 3. RWS)

6. *Stadsdeel Oost – gemeente Amsterdam*

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het besluiten over het al dan niet vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

Gemeente Amsterdam is eigenaar van de grond waarop de woonboten liggen. Nieuw uit te geven ligplaatsen worden uitgegeven in erfpacht.

Het stadsdeel is de beheerder van de EVZ. En in die rol verantwoordelijk voor de ontwikkeling en beheer van de rietvegetaties die van belang zijn voor het functioneren van de EVZ. Het beheer richt zich maximaal op de gestelde natuurdoelen. De gemeente heeft daarmee een belang bij het optimaal functioneren van de EVZ.

Compensatieregeling erfpacht

Zoals eerder genoemd worden nieuwe ligplaatsen uitgegeven in erfpacht. In het geval dat sprake is van verplaatsing naar een alternatieve ligplaats wordt een compensatie aangeboden door de kosten van erfpacht met een maximum van 50% van de grondwaarde voor het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar te compenseren.

² De Keur is de Verordening van het Hoogheemraadschap

Mogelijke scenario's

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling zijn vier scenario's onderzocht:

1. Permanente ligplaatsen
Het permanente gebruik als ligplaats wordt planologisch toegestaan in een nieuw op te stellen bestemmingsplan.
2. Tijdelijke ligplaatsen, niet-persoonsgebonden
Het tijdelijke gebruik als ligplaats wordt mogelijk door middel van 'niet-persoonsgebonden overgangsrecht' in een nieuw op te stellen bestemmingsplan. Dit houdt in: zodra het gebruik beëindigd wordt, mag dit niet hervat worden. De ligplaatsvergunning is overdraagbaar (kan van de ene persoon op de andere overgaan) en de woonboten kunnen voor onbepaalde tijd blijven liggen, maar niet permanent.
3. Geen ligplaatsen
Het gebruik als ligplaats wordt planologisch niet toegestaan, zoals in 2013 is besloten bij de vaststelling van bestemmingsplan 'Het Nieuwe Diep 2012'. In navolging van de uitspraak van de Afdeling dient in het nieuw te nemen besluit aannemelijk gemaakt te worden dat het niet wenselijk is dat de boten blijven liggen en dat de huidige situatie uiterlijk 2023 beëindigd is. Tot die tijd valt het gebruik van de ligplaatsen onder 'het algemene overgangsrecht'.
4. Tijdelijke ligplaatsen, persoonsgebonden
Het tijdelijk gebruik als ligplaats wordt mogelijk door middel van 'persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan: de ligplaatsvergunning is niet overdraagbaar (kan niet van de ene op de andere persoon overgaan) en de woonboten kunnen langer dan 10 jaar blijven liggen, maar niet permanent.

Voordat er een keuze voor één van de scenario's gemaakt kan worden, is het van belang dat alle benodigde, relevante informatie aanwezig is. Daarom zijn de volgende aspecten (opnieuw) voor alle vier de scenario's onderzocht: geluidsbelasting van wegverkeerslawaaï en bedrijven, ecologie, water(-bodempkwaliteit), externe veiligheid, cultuurhistorische en archeologische waarden, verkeer en parkeren, kans op planschade en de landschappelijke inpassing. Van belang bij de opdrachtverlening was dat de onderzoeken objectief uitgevoerd zouden worden. De vraag die aan de verschillende bureaus is gesteld, is open geformuleerd: *breng voor de locatie Diemerzeedijk '(milieu-)aspect X' in kaart en geef aan wat de effecten zijn van de vier verschillende scenario's op dit (milieu-)aspect.*

In het onderliggende informatiebestand dat als bijlage bij deze keuzenotitie is gevoegd (zie www.amsterdam.nl/oost/bekendmakingen), zijn de resultaten van de verschillende onderzoeken weergegeven (in de hoofdstukken 5 en 6).

Aan de hand van de volgende aspecten wordt ingegaan op de haalbaarheid van de scenario's:

1. Wordt er voldaan aan ruimtelijke wet- en regelgeving? Is er sprake van een goede ruimtelijke ordening³ (oordeel)?
2. Een afweging van belangen. Hierbij wordt een afweging van alle betrokken belangen gemaakt (belangenafweging).
3. Wat moet er gebeuren om de bestemming binnen een bepaalde termijn te verwezenlijken (uitvoerbaarheid)?

Hierbij is het volgende van belang. De Afdeling heeft het besluit over het huidige bestemmingsplan vernietigd, voor zover voor het plandeel met de bestemming 'Water' niet is voorzien in een regeling voor de bestaande woonboten gelegen aan de Diemerzeedijk 1A tot en met 6E, omdat het gebruik van het water voor ligplaatsen niet strijdig was met het voorgaande planologisch regime, het AUP uit 1938. Het uitgangspunt bij het opstellen van een bestemmingsplan is dat een bestaand bouwwerk en bestaand gebruik, dat *niet* strijdig is met het geldende juridisch-planologische regime (het geldende bestemmingsplan), in een volgend bestemmingsplan positief wordt bestemd. Van deze regel kan alleen in bijzondere gevallen worden afgeweken.

Omdat de Afdeling opdracht heeft gegeven een nieuw planologisch besluit te nemen, zal als uitgangspunt de situatie van vóór het huidige bestemmingsplan genomen worden en niet de huidige planologische situatie.

³ Wat een goede ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet of in het Besluit ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening wordt bepaald door zowel inhoudelijke als procedurele vereisten. Als er een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient aangetoond te worden dat deze ontwikkeling niet bijdraagt aan een verslechtering van het bestaande woon- en leefklimaat.

Scenario 1: Permanente ligplaatsen

Bij de vraag of de woonboten positief bestemd kunnen worden in een bestemmingsplan moet beoordeeld worden of er op dit moment sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden: onderzocht moet worden of de woonboten kunnen blijven liggen, waarbij er getoetst wordt aan ruimtelijke wet- en regelgeving. Hierbij wordt gekeken of er voldaan wordt aan de normen die gesteld worden op het gebied van luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, cultuurhistorie, archeologie en of ligplaatsen mogelijk zijn in verband met nabij gelegen bedrijven (milieuzonering). Ook de economische haalbaarheid dient aangetoond te worden. Ook is nagegaan of de cultuurhistorische waarde van de Diemerzeedijk een belemmering vormt voor het bestemmen van de boten en of de boten landschappelijk inpasbaar zijn (zie bijlage 10 en 16 van het informatiebestand).

Uit onderzoek is gebleken (zie hoofdstukken 5 en 6 van het informatiebestand) dat als ligplaatsen worden gerealiseerd er drie aspecten strijdig zijn met een goede ruimtelijke ordening, namelijk:

1. Geluidshinder wegverkeerslawaaï A10
De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van de A10 is ter plaatse van de woonboten te hoog. Dit is in strijd met de Wet geluidshinder, die sinds 1 juli 2012 ook van toepassing is op ligplaatsen voor woonboten.
2. Geluidshinder bedrijven
Op grond van de planologische gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven, kunnen de bedrijven – op piekmomenten - een geluidsniveau produceren, dat op basis van het Actualiteitenbesluit hoger dan toelaatbaar is.
3. Ecologie
De EVZ / EHS ontwikkelt zich niet optimaal. Hierdoor wordt de omzetting naar de natuurfunctie belemmerd en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur aangetast.

De eerder genoemde overige ruimtelijke toetsingscriteria vormen *geen* belemmering voor het permanente gebruik van het water als ligplaats voor woonboten.

Mogelijke maatregelen

De permanente aanwezigheid van de woonboten is alleen ruimtelijk acceptabel wanneer maatregelen genomen worden om de geluidshinder van bedrijven en wegverkeerslawaaï te beperken en de belemmering voor de ontwikkeling van de EHS/EVZ te minimaliseren.

Ten aanzien van geluidshinder geldt dat de woonboten bouwwerken zijn met als gebruiksfunctie “wonen”. Om een aanvaardbaar binnen-niveau te realiseren, dienen de meeste boten één of meerdere dove gevels (een gevel zonder te openen ramen of deuren en een geluidwering, die gelijk is aan de geluidbelasting minus 33 dB) te realiseren aan de kant van het IJmeer en enkele ‘kopse kanten’. Een andere mogelijkheid is om hier een vliesgevel te realiseren. Het is niet aannemelijk dat het realiseren van een dove gevel, welke zorgt voor een binnenwaarde van 33 dB, eenvoudig toegepast kan worden op (de bestaande) woonboten. Technisch is een dove gevel wel te realiseren, maar dit leidt tot praktische problemen (zware constructie, dikke wanden, gesloten ramen etc).

Naast deze maatregelen, zouden er ook nog aanvullende maatregelen genomen moeten worden in het overgangsgebied om te kunnen voorzien in een stille zijde door het plaatsen van geluidschermen. Zoals in paragraaf 5.4 van de bijlage uiteen wordt gezet, is het nemen van maatregelen in het overgangsgebied de meest reële en effectieve maatregel. Om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dient er een scherm gerealiseerd te worden langs een aanzienlijk deel van de A10. Als het geluidsscherm dient om uitsluitend een geluidsluwe zijde te realiseren, in aanvulling op de realisatie van de dove gevels, kan het scherm minder omvangrijk uitgevoerd worden.

Op grond van de planologische gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven, kunnen de bedrijven een geluidsniveau produceren, waardoor er ter plaatse aan de Diemerzeedijk *geen* goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Om de ligplaatsen aan de Diemerzeedijk te behouden, kan het nodig zijn om maatregelen te nemen om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen (paragraaf 5.1 van het informatiebestand).

Er kunnen maatregelen genomen worden, welke de negatieve effecten op de EHS / EVZ beperken. In paragraaf 6.3 van de bijlage wordt uiteengezet welke maatregelen er genomen moeten worden om het negatieve effect op de EHS / EVZ te minimaliseren. Het genoemde maatregelenpakket heeft zowel

betrekking op de ligplaatsen in het water als op het oevergebruik. Indien niet vrijwillig wordt meegewerkt hieraan, kan handhaving een belangrijke rol gaan spelen. Tevens wordt hierin de toekomstige aanwezigheid van de uitbreiding van Camping Zeeburg meegenomen.

Financieel

Met dit scenario zijn kosten gemoeid. Deze hebben betrekking op het aanleggen van ligplaatsen (nuts- en aanmeervoorzieningen en riolering) en maatregelen ten behoeve van de ecologische verbindingzone waaronder de handhaving van de oevers (minimaal € 650.000,- voor negen woonboten, exclusief proceskosten).

Daarnaast moeten er kosten gemaakt worden om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, aangezien er daarvoor een geluidsscherm gerealiseerd dient te worden langs een aanzienlijk deel van de A10. Deze kosten bedragen minimaal € 3 miljoen. Dit bedrag is omvangrijk in verhouding tot het aantal woonschepen op deze locatie. Als het geluidsscherm uitsluitend dient om een geluidsluwe zijde te realiseren, in aanvulling op de realisatie van de dove gevels, bedragen de kosten circa € 1,5 miljoen voor het scherm. Hierbij is geen rekening gehouden met de kosten van het realiseren van dove gevels.

Hoewel baggeren geen plicht is van de gemeente en de woonbootbewoners zelf verantwoordelijk zijn voor het innemen van de ligplaats (wat ook over land kan), wordt hier een indicatie gegeven van de kosten van het realiseren van een toegangseuil met daarnaast de jaarlijkse onderhoudskosten: € 360.000,- voor de aanleg en € 15.000,- per jaar voor het toegankelijk houden van de geul.

Het beleid van de gemeente is om nieuwe plekken uit te geven in erfpacht. Daarvan zou in dit scenario sprake zijn, omdat het formeel nieuwe plekken betreft. Op het moment dat ligplaatsen worden bestemd, kunnen ook ligplaatsvergunningen worden verstrekt. De woonboten moeten zodanig worden verplaatst dat ze de ontwikkeling van de EVZ zo min mogelijk hinderen en t.b.v. de aansluiting op de nutsvoorzieningen.

De aanleg van de ligplaatsen, evenals de kosten voor de te nemen maatregelen t.b.v. de optimalisering van de EVZ, kunnen bekostigd worden uit de opbrengst van de erfpachttuitgifte van de ligplaatsen. De aanleg van de riolering wordt in principe gedekt uit gemeentelijk budget in het kader van project ‘Schoonschip’. Voor de kosten van de te realiseren geluidschermen en een eventuele toegangseuil is geen dekking.

Planschade⁴

Conform de huidige juridische stand van zaken worden woonboten aangemerkt als roerende goederen. Om als belanghebbende in een planschadeprocedure ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te kunnen worden

aangemerkt, dient men in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking te staan tot (bijvoorbeeld eigenaar te zijn van) een onroerende zaak waarvan men waardevermindering claimt. Doordat de woonboten als roerende zaken worden aangemerkt, is er geen sprake van planschade. Hierbij dient niet onvermeld te blijven dat de juridische status van woonboten onderwerp van discussie is de afgelopen tijd en dat wijzigingen van de juridische status ten aanzien van het aspect planschade gevolgd worden.

Oordeel scenario 1:

Gezien het voorgaande wordt het volgende geconstateerd:

1. Geluidshinder vanwege wegverkeerslawaaï A10
Het is niet aannemelijk dat dove gevels gerealiseerd kunnen worden, maar ook als dit mogelijk is staan de kosten van de te nemen maatregelen in verband met geluidshinder, om ter plaatse van de woonboten een goed woon- en leefklimaat te realiseren, niet in verhouding tot het aantal woonschepen.
2. Geluidshinder vanwege bedrijven
Het kan nodig zijn om maatregelen te nemen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.
3. Ecologie
De negatieve gevolgen van de aanwezigheid van woonboten op de EHS / EVZ kunnen beperkt worden, maar niet volledig worden weggenomen. Hierdoor wordt de omzetting naar de natuurfunctie belemmerd en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische

⁴ **Planschade** is de schade die een eigenaar van grond of gebouwen lijdt in verband met planologische wijzigingen.

hoofdstructuur aangetast. Naar oordeel van de gemeente Amsterdam zullen de ontwikkelingen in het gebied zoals het kampeereiland, de bijkomende campingactiviteiten en het wel of niet toestaan van de woonboten en de herinrichting van de oever een effect hebben op de EVZ, en zal het effect pas na een langere periode duidelijk worden. Op termijn zal dan ook blijken in hoeverre de effecten van woonboten significant zijn voor de EVZ. Van belang is dat de negatieve effecten worden geminimaliseerd. Bij de beoordeling hiervan heeft de provincie Noord-Holland een bepalende rol.

Belangenafweging scenario 1:

Als gekozen wordt voor dit scenario, betekent dit voor de verschillende belanghebbenden het volgende.

Consequenties woonbootbewoners

Een aantal woonbootbewoners wil aan de Diemerzeedijk blijven liggen. Zij hebben belang bij het bestemmen van de ligplaatsen.

- De woonbootbewoners krijgen een nieuw aangelegde ligplaats. De kosten hiervan zullen worden betaald door de gemeente (dit betreft een aanmeervoorziening en nutsvoorzieningen tot in de nutskast op de wal). De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van hun boot op deze voorzieningen.
- Bewoners dienen een ligplaatsvergunning aan te vragen en mogelijk ook een omgevingsvergunning. Hiervoor gelden de gebruikelijke toetsingscriteria en zijn leges verschuldigd.
- Er is zekerheid over de locatie van de woonboot en de mogelijkheid om de boot met ligplaats door te verkopen zonder toestemming van de gemeente (zoals in de gedoogverklaring nu is vastgelegd).
- Aangezien het hier nieuwe ligplaatsen betreft, zullen deze volgens het gemeentebestuur worden uitgegeven in erfpacht. De compensatie die gegeven wordt voor verplaatsing geldt hier niet, omdat hier geen sprake is van verplaatsing naar een andere locatie. De lasten voor de woonbootbewoners gaan hiermee omhoog. Ze betalen nu precario en zullen dan erfpachtcanon gaan betalen (jaarlijks of voor een bepaald tijdvak afgekocht). De erfpachtcanon is aftrekbaar van de belasting.
- De vermogenspositie van de woonbootbewoners wijzigt als volgt. Op dit moment hebben zij geen verhandelbare privaatrechtelijke rechten ten aanzien van de ligplaats, alleen ten aanzien van de woonboot. Omdat de gedoogbeschikking recht geeft op een ligplaats met ligplaatsvergunning, is de waarde van dit recht op dit moment verdisconteerd in de waarde van de woonboot. Als de ligplaats in erfpacht is uitgegeven, kan deze verhandeld worden, net als de woonboot.
- Indien mogelijk, moeten er dove gevels worden aangebracht op de (bestaande) woonboten.
- Er moeten maatregelen getroffen worden om het negatieve effect op de ecologische verbindingzone te minimaliseren: waaronder het opheffen van de tuinen van de woonbootbewoners. Voor een gedetailleerd overzicht van de door te voeren aanpassingen wordt verwezen naar paragraaf 6.5 van het informatiebestand. Indien noodzakelijk, kan het gewenste resultaat door middel van handhaving worden gerealiseerd.
- Ten aanzien van de twee woonboten, die momenteel op een wissellocatie liggen, moet apart besloten worden of het gewenst is om hiervoor ligplaatsen te realiseren aan de Diemerzeedijk. Het kan bijvoorbeeld wenselijk zijn om het aantal gehinderden en de negatieve invloed op de ecologie zo klein mogelijk te houden.

Consequenties bedrijven

De bedrijven aan de Diemerzeedijk zijn bedrijven die in het voorgaande bestemmingsplan (Het Nieuwe Diep uit 2003) ook zodanig bestemd waren. Daarmee hebben de bedrijven vaste gebruiks- en bouwrechten. De woonboten vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’.

Voordat de woonboten in een nieuw op te stellen bestemmingsplan bestemd worden, dient nader onderzocht te worden wat de feitelijke geluidsproductie is. De berekende geluidsbelasting ter plaatse van de boten is gebaseerd op de maximale gebruiksmogelijkheden die de bedrijven hebben op basis van het geldende bestemmingsplan. Het is echter niet gezegd, dat de bedrijven van deze maximale mogelijkheden gebruik maken. Als zij hiervan maximaal gebruik maken, kan het nodig zijn dat er maatregelen genomen worden om aan de Diemerzeedijk een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Dit is afhankelijk van de werkelijke, feitelijke geluidsproductie.

Consequentie EHS / EVZ (provincie)

Als de boten permanent blijven liggen en positief bestemd worden in een nieuw op te stellen bestemmingsplan komt de EHS / EVZ niet optimaal tot ontwikkeling. Met een maatregelenpakket (zie

paragraaf 6.5 van het informatiebestand) worden de negatieve effecten beperkt, maar niet volledig weggenomen.

De Provincie heeft aangegeven dat deze een voorkeur heeft voor het niet positief bestemmen van ligplaatsen op deze locatie. Hierbij worden wel in de overweging meegenomen de beschikbaarheid van alternatieve ligplaatsen en de samenhang met de verdere ontwikkelingen en maatregelen die van invloed zijn op de EVZ, zoals de uitbreiding van Camping Zeeburg, die zal worden voorzien van natuurvriendelijke oevers, alsmede de natuureilandjes die ten noorden hiervan zijn aangelegd.

Gezien de doelstelling van de provincie om de provinciale belangen te waarborgen, kan de provincie tijdens de bestemmingsplanprocedure gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze en beroep in te dienen of om (eventueel) een reactieve aanwijzing te geven. Als het beroep gegrond bevonden wordt door de Raad van State of als er een reactieve aanwijzing wordt gegeven, dient het bestemmingsplan overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State of de reactieve aanwijzing aangepast te worden.

Consequentie waterkering en waterkwaliteit (AGV en RWS)

Als de woonboten in 2018 nog aan de Diemerzeedijk een ligplaats innemen, dan dient de gemeente er zorg voor te dragen dat de woonbootbewoners hun boten kunnen aansluiten op de riolering. RWS is hiervoor de handhavende instantie in zijn rol als waterkwaliteitsbeheerder.

Op basis van de Waterwet dient door RWS de afweging gemaakt te worden of afmeren langs de Diemerzeedijk uit hoofde van het waterstaatwerk dan wel het waterstaatkundig beheer toegestaan kan worden.

Met scenario 1 liggen de boten binnen de beschermingszone van de waterkering. Op grond van de Keur is daarom een ontheffing nodig. Dit scenario dient derhalve ter besluitvorming voorgelegd te worden aan het bestuur van AGV.

Uitvoerbaarheid scenario 1:

Om te waarborgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zal er een geluidscherm geplaatst moeten worden. Hiervoor is geen financiële dekking aanwezig. Dit staat los van kosten voor het voorzien van de woonboten van dove gevels.

Om de nadelige gevolgen voor het optimaal functioneren van de EVZ tot een minimum te beperken, moet het gebruik van de oevers als tuin gestaakt worden.

Het aanleggen van ligplaatsen is technisch mogelijk. Hierbij wordt dan rekening gehouden met nutsvoorzieningen, riolering, een eenvoudige aanmeervoorziening (loopplank), het nemen van maatregelen ten behoeve van de EVZ en een goede inpassing van de woonboten. De kosten hiervan kunnen worden gedekt uit de erfpachtopbrengsten van de nieuw uit te geven ligplaatsen en gereserveerd budget bij Waternet Riolering.

Scenario 2: Tijdelijke ligplaatsen, niet-persoonsgebonden

Deze constructie houdt in dat het gebruik niet bestemd wordt, maar onder het overgangsrecht wordt gebracht. Het gebruik is weliswaar in strijd met het bestemmingsplan, maar mag voor onbepaalde tijd worden voortgezet. Speciale voorwaarde daarbij is dat dit strijdige gebruik *door wie dan ook* mag worden voortgezet. Wordt het gebruik op enig tijdstip beëindigd, dan is dit vanaf dat moment niet meer toegestaan en mag niet hervat worden. Deze regeling biedt geen garantie dat het gebruik wordt beëindigd. Deze regeling wordt in de jurisprudentie ook wel aangeduid als ‘uitsterfregeling’ of als een ‘bijzondere vorm van positief bestemmen’.

De mogelijkheden voor het opnemen van een dergelijke regeling zijn niet onbegrensd. Er moet een balans worden gevonden tussen een goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke effecten van de woonboten. Gemotiveerd moet worden dat het laten liggen van de woonboten aan de Diemerzeedijk momenteel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar dat de boten op den duur tot (ongewenste) ruimtelijke effecten leiden. De ruimtelijke effecten van scenario 1 zijn ook van toepassing op scenario 2, alleen voor onbepaalde tijd in plaats van permanent.

1. Geluidshinder wegverkeerslawaaï A10

De geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï van de A10 is ter plaatse van de woonboten te hoog. Dit is in strijd met de Wet geluidshinder, die sinds 1 juli 2012 ook van toepassing is op ligplaatsen voor woonboten.

2. Geluidshinder bedrijven

Op grond van de planologische gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven, kunnen de bedrijven – op piekmomenten - een geluidsniveau produceren, dat op basis van het Actualiteitenbesluit hoger dan toelaatbaar is.

3. Ecologie

De EVZ / EHS ontwikkelt zich niet optimaal. Hierdoor wordt de omzetting naar de natuurfunctie belemmerd en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur aangetast. Naar oordeel van de gemeente Amsterdam zullen de ontwikkelingen in het gebied zoals het kampeereiland, de bijkomende campingactiviteiten en het wel of niet toestaan van de woonboten en de herinrichting van de oever een effect hebben op de EVZ, en zal het effect pas na een langere periode duidelijk worden. Op termijn zal dan ook blijken in hoeverre de effecten van woonboten significant zijn voor de EVZ. Van belang is dat de negatieve effecten worden geminimaliseerd. Bij de beoordeling hiervan heeft de provincie Noord-Holland een bepalende rol.

Mogelijke maatregelen

Vanwege de lange periode, zijn dezelfde maatregelen noodzakelijk als bij scenario 1: maatregelen om de geluidshinder van bedrijven en wegverkeerslawaai te beperken en de belemmering voor de ontwikkeling van de EHS/EVZ te minimaliseren.

Financieel

Aangezien het hier gaat om een weliswaar lange, maar tijdelijke, situatie is uitgeven in erfpacht geen optie. Het is mogelijk om huur of precario in rekening te brengen voor het gebruik van de ligplaatsen. Voor de overige kosten van scenario 2 wordt verwezen naar scenario 1. Het betreft hier met name de kosten voor een geluidsscherm al dan niet in combinatie met het aanbrengen van dove gevels aan de woonboten van minimaal 1,5 miljoen euro en de kosten voor aanleg van de ligplaatsen (nutsvoorzieningen en eenvoudige aanmeervoorzieningen) à € 650.000 en maatregelen t.b.v. de evz.. Deze komen voor rekening van de gemeente. De kosten voor de aanleg van de ligplaatsen kunnen worden verdisconteerd in de huur. Precario heeft deze mogelijkheid niet. Er is geen dekking voor de aanleg van een geluidsscherm.

Planschade

Ten aanzien van het aspect planschade wordt verwezen naar de passage over planschade bij scenario 1.

Oordeel scenario 2:

Gezien het voorgaande wordt geconstateerd dat:

1. Geluidshinder vanwege wegverkeerslawaai A10
Het is niet aannemelijk dat dove gevels gerealiseerd kunnen worden, maar ook als dit mogelijk is staan de kosten van de te nemen maatregelen in verband met geluidshinder, om ter plaatse van de woonboten een goed woon- en leefklimaat te realiseren, niet in verhouding tot het aantal woonschepen.
2. Geluidshinder vanwege bedrijven
Het kan nodig zijn om maatregelen te nemen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.
3. Ecologie
De negatieve gevolgen van de aanwezigheid van woonboten op de EHS / EVZ kunnen beperkt worden, maar niet volledig worden weggenomen.

Belangenafweging scenario 2:

Als gekozen wordt voor dit scenario, zijn de consequenties voor de verschillende belanghebbenden vergelijkbaar aan het gestelde onder scenario 1. De consequenties voor de woonbootbewoners verschillen op onderdelen, namelijk:

- De ligplaats wordt niet uitgegeven in erfpacht, maar voor het gebruik van de ligplaatsen moet huur of precario worden betaald. Als gekozen wordt voor (marktconforme) huur, kunnen de maandlasten voor de woonbooteigenaar substantieel toenemen.
- De vermogenspositie van de woonbootbewoners wijzigt als volgt. Op dit moment hebben zij geen verhandelbare privaatrechtelijke rechten ten aanzien van de ligplaats, alleen ten aanzien van de woonboot. Omdat de gedoogbeschikking recht geeft op een ligplaats met ligplaatsvergunning, is de waarde van dit recht op dit moment verdisconteerd in de waarde van de woonboot. Als voor het gebruik van de ligplaats precario in rekening wordt gebracht, wordt de marktwaarde van de ligplaats verdisconteerd in de waarde van de woonboot. Als voor het gebruik van de ligplaats marktconforme

huur in rekening wordt gebracht, heeft de ligplaats geen of beperkte waarde die in de waarde van de woonboot verdisconteerd wordt.

- Ten aanzien van de twee woonboten, die momenteel op een wissellocatie liggen, moet apart besloten worden of het gewenst is om hiervoor ligplaatsen te realiseren aan de Diemerzeedijk. Het kan bijvoorbeeld wenselijk zijn om het aantal gehinderden en de negatieve invloed op de ecologie zo klein mogelijk te houden.

Uitvoerbaarheid scenario 2:

Om te waarborgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zal er een geluidscherm geplaatst moeten worden. Hiervoor is geen financiële dekking aanwezig. Ook indien de woonboten van dove gevels kunnen worden voorzien, waarvoor kosten moeten worden gemaakt, is een (eenvoudiger) geluidscherm nodig. Hier is eveneens geen financiële dekking voor.

Het aanleggen van ligplaatsen is technisch mogelijk. Hierbij wordt dan rekening gehouden met nutsvoorzieningen, riolering, een eenvoudige aanmeervoorziening (loopplank), het nemen van maatregelen ten behoeve van de EVZ en een goede inpassing van de woonboten. De aanlegkosten van de ligplaatsen kunnen niet worden gedekt uit erfpachtopbrengsten, maar uit huur. Voor de aanleg van de riolering is budget gereserveerd bij Waternet Riolering.

Om de nadelige gevolgen voor het optimaal functioneren van de EVZ tot een minimum te beperken, moet het gebruik van de oevers als tuin gestaakt worden.

Scenario 3: De ligplaatsen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan

De ligplaatsen zijn niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dat betekent dat de woonboten momenteel vallen onder het algemeen overgangsrecht. Dit vormt een uitzondering op het algemene uitgangspunt dat een bestaand bouwwerk en bestaand gebruik, dat *niet* strijdig is met het geldende juridisch-planologische regime (het geldende bestemmingsplan), bestemd moet worden. Het weg bestemmen van bouwwerken en van gebruik kan alleen indien het een ruimtelijke ongewenste situatie betreft. Indien het gewenst en aannemelijk is dat deze situatie binnen een periode van 10 jaar beëindigd wordt, kan er gebruikgemaakt worden van het *algemeen overgangsrecht*.

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’ in 2013, heeft de voormalige raad van stadsdeel Oost besloten dat er sprake was van een ruimtelijk ongewenste situatie. De boten zijn daarom in het vastgestelde bestemmingsplan niet bestemd.

Het is *aannemelijk* dat de woonboten uiterlijk in 2023 verdwijnen aan de Diemerzeedijk, omdat:

- a) de gemeente tot 2023 voldoende alternatieve locatie kan aanbieden aan de bewoners.
In het Aangepast Uitvoeringsplan woonboten Diemerzeedijk is een lijst met beschikbare ligplaatsen opgenomen. Naar het oordeel van de gemeente zijn er voldoende passende ligplaatsen beschikbaar voor zowel woonschepen, woonarken als woonvaartuigen.
- b) Op grond van artikel 2.3.5. Vob (verbod om woonverblijf op het water te hebben zonder ligplaatsvergunning) en het bestemmingsplan kan gehandhaafd worden.
Indien de bewoners de aangeboden alternatieve ligplaats niet accepteren, kan op grond van artikel 2.3.5. Vob en het vigerende bestemmingsplan overgegaan worden op handhaving. De gevolgen hiervan zijn: dat de handhavingprocedure wordt ingezet (bestuursdwang). In het ‘Aangepast Uitvoeringsplan woonboten Diemerzeedijk’ wordt uiteen gezet wat deze procedure inhoudt.
- c) Privaatrechtelijke gronden.
De woonboten zijn eigendom van de bewoners, maar het waterperceel (de grond) is eigendom van de gemeente Amsterdam. Hierover mag de gemeente vrijelijk beschikken, de gemeente is niet verplicht om de grond te verkopen of te verhuren aan de woonbootbewoners.
Van aankoop of onteigening van de waterpercelen door de gemeente is in dit geval geen sprake.

Mogelijke maatregelen

Vanwege de relatief korte periode dat de woonboten er nog liggen, zijn niet alle maatregelen noodzakelijk als genoemd bij scenario 1 en 2; er hoeven geen maatregelen genomen te worden om de geluidhinder van het wegverkeerslawaai te beperken en om de belemmering van de ontwikkeling van de EHS/EVZ te minimaliseren.

Financieel

De kosten voor de gemeente van dit scenario worden grotendeels gedekt uit de erfpachtopbrengsten van de nieuw uit te geven ligplaatsen. Er wordt in dit scenario wel rekening gehouden met het op termijn nemen van maatregelen om de EHS / EVZ optimaal te laten functioneren, nl. op moment dat de woonboten zijn verplaatst. Het uitgangspunt is dat de verplaatsing binnen tien jaar heeft plaatsgevonden.

Planschade

Ten aanzien van het aspect planschade wordt verwezen naar de passage over planschade bij scenario 1.

Oordeel scenario 3:

De ligplaatsen worden met dit scenario aangemerkt als een ongewenste ruimtelijke situatie, die binnen een tijdsperiode van tien jaar beëindigd dient te worden. Uit het voorgaande blijkt dat het aannemelijk is dat de woonboten binnen deze termijn verplaatst kunnen worden. Dit scenario zorgt er tevens voor dat een optimale ontwikkeling van de EHS/EVZ na maximaal 10 jaar mogelijk wordt. Tevens wordt een woonsituatie, met een te hoge ongewenste geluidbelasting, beëindigd.

Belangenafweging scenario 3:

Consequenties woonbootbewoners

- Binnen een periode van 10 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’ zijn de ligplaatsen aan de Diemerzeedijk niet meer in gebruik.
- De huidige woonbooteigenaar-bewoners krijgen een alternatieve ligplaats of waterkavel aangeboden. Aangezien het hier nieuwe ligplaatsen betreft, zullen deze volgens het gemeentebestuur worden uitgegeven in erfpacht. Ze betalen nu precario en zullen dan erfpachtcanon gaan betalen (jaarlijks of voor een bepaald tijdvak afgekocht). De erfpachtcanon is aftrekbaar van de belasting.
- Er is een compensatieregeling om tegemoet te komen aan de verplaatsing. Deze is maximaal 50% van de grondwaarde voor het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar. Er geldt geen anti-speculatiebeding.
- Bewoners dienen een ligplaatsvergunning aan te vragen en mogelijk ook een omgevingsvergunning. Hiervoor gelden de gebruikelijke toetsingscriteria en zijn leges verschuldigd.
- Er is zekerheid over de locatie van de woonboot en de mogelijkheid om de boot met ligplaats door te verkopen zonder toestemming van de gemeente (zoals in de gedoogverklaring nu wel is vastgelegd).
- De vermogenspositie van de woonbootbewoners wijzigt als volgt. Op dit moment hebben zij geen verhandelbare privaatrechtelijke rechten ten aanzien van de ligplaats, alleen ten aanzien van de woonboot. Omdat de gedoogbeschikking recht geeft op een ligplaats met ligplaatsvergunning, is de waarde van dit recht op dit moment verdisconteerd in de waarde van de woonboot. Als de ligplaats in erfpacht is uitgegeven, heeft deze een eigen waarde en kan deze verhandeld worden, net als de woonboot.
- In dit scenario keren de twee reeds verplaatste boten *niet* terug naar de Diemerzeedijk.
- Indien de woonbootbewoners geen gebruikmaken van het aanbod van alternatieve ligplaatsen en hun woonboot niet verplaatsen, wordt er een handhavingstraject ingezet om te kunnen voldoen aan de bestemmingsplantermijn van 10 jaar.
- In dit scenario worden er geen maatregelen getroffen om de negatieve effecten op de EHS en EVZ te beperken zolang er nog ligplaatsen in gebruik zijn.

Consequentie bedrijven

Afhankelijk van de wijze van bedrijfsvoering, zouden de bedrijven aan de Diemerzeedijk belemmeringen kunnen ervaren in hun bedrijfsvoering. Daarvan is voorsnog niet gebleken. Als het gebruik van de ligplaatsen gestaakt wordt, verdwijnt daarmee een potentiële belemmering voor hun bedrijfsvoering.

Consequentie EHS / EVZ (provincie)

Zolang de ligplaatsen aan de Diemerzeedijk in gebruik zijn, wordt de optimale ontwikkeling van de EHS / EVZ belemmerd. In dit scenario zal daarvan sprake zijn tot uiterlijk 2023.

In dit scenario worden er op de korte termijn geen maatregelen getroffen om de negatieve effecten op de EHS en EVZ te beperken, maar nadat het gebruik van de ligplaatsen gestaakt is, krijgt de EHS/EVZ de kans om tot optimale ontwikkeling te komen.

Consequentie waterkering en waterkwaliteit (AGV en RWS)

Voor de ligplaatsen die in 2017 nog in gebruik zijn, zal de gemeente een ontheffing aanvragen bij de Provincie op grond van artikel 10.33 Wet Milieubeheer.

Dit scenario voldoet aan de regelgeving uit de Keur AGV 2011.

Uitvoerbaarheid scenario 3:

Dit scenario is uitvoerbaar.

In het Aangepast Uitvoeringsplan woonboten Diemerzeedijk wordt een overzicht gegeven van de beschikbare alternatieve ligplaatsen. Hieruit blijkt dat er voldoende, naar het oordeel van de gemeente geschikte, alternatieve ligplaatsen aangeboden kunnen worden.

Daarnaast wordt in het Aangepast Uitvoeringsplan aangegeven welke stappen gezet moeten worden in geval het handhavingstraject opgestart moet worden om de Diemerzeedijk voor 2023 aan het bestemmingsplan te laten voldoen.

De kosten voor aanleg van de ligplaatsen worden gedekt uit de erfpachtopbrengsten.

Scenario 4: Tijdelijke ligplaatsen, persoonsgebonden

Persoonsgebonden overgangsrecht kan uitkomst bieden als de huidige situatie ruimtelijk ongewenst is en:

1. het is niet aannemelijk dat de ligplaatsen uiterlijk in 2023 niet meer in gebruik zijn, omdat er
 - a. onvoldoende alternatieve ligplaatsen beschikbaar zijn gedurende de planperiode of
 - b. als de gemeente niet bereid is om over te gaan tot handhaving.
2. het aannemelijk is dat het staken van het gebruik van de ligplaatsen aan de Diemerzeedijk leidt tot relatief ernstige schade voor de belanghebbenden, die niet anderszins vergoed of ongedaan gemaakt kan worden.

In dit scenario worden de ligplaatsen niet positief bestemd, maar is het gebruik door bepaalde personen toegestaan op grond van specifiek overgangsrecht. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft tot gevolg dat het gebruik kan voortduren, tot de genoemde personen het gebruik op deze locatie staken.

De boot kan verkocht worden, indien daarmee op een *andere* locatie een ligplaats wordt ingenomen. In het geval van het overlijden van genoemde personen, mag het gebruik van de ligplaats niet worden voortgezet.

Met artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de mogelijkheid geboden om persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor strijdig gebruik. Er kan alleen gebruik gemaakt worden van het persoonsgebonden overgangsrecht, indien het gebruik in strijd is met het voorgaande bestemmingsplan. Aangezien het gebruik van de ligplaatsen strijdig is met het huidige bestemmingsplan en momenteel valt onder het algemeen overgangsrecht, kan met een nieuw vast te stellen bestemmingsplan gebruik gemaakt worden van het persoonsgebonden overgangsrecht.

Bij persoonsgebonden overgangsrecht moet er een criterium bepaald worden aan de hand waarvan kan worden vastgesteld voor welke personen dit overgangsrecht geldt, zoals een datum en een hoedanigheid.

Mogelijke maatregelen

In een dergelijke situatie is het nemen van mogelijke maatregelen niet noodzakelijk ondanks strijd met goede ruimtelijke ordening, omdat de feitelijke situatie als acceptabel wordt beoordeeld.

Financieel

Aangezien het hier gaat om een tijdelijke situatie is uitgeven in erfpacht geen optie. Het is mogelijk om huur of precario in rekening te brengen voor het gebruik van de ligplaatsen. Voor wat betreft de kosten betreft het hier met name de kosten voor aanleg van de ligplaatsen (nutsvoorzieningen en eenvoudige aanmeervoorzieningen) à € 650.000 en de optimalisatie van de evz. Deze komen voor rekening van de gemeente en kunnen worden verdisconteerd in de huur. Precario heeft deze mogelijkheid niet. Aangezien het hier gaat om een tijdelijke situatie hoeft er niet geïnvesteerd te worden in een geluidscherm.

Planschade

Ten aanzien van het aspect planschade wordt verwezen naar de passage over planschade bij scenario 1.

Oordeel scenario 4:

Ook bij persoonsgebonden overgangsrecht moet er voldaan te worden aan een goede ruimtelijke ordening. Als de boten met persoonsgebonden overgangsrecht blijven liggen verandert de feitelijke situatie ten opzichte van de bestaande situatie niet: er blijven voorlopig zes boten liggen. Dit kunnen er zeven worden aangezien voor een niet-vervangen boot nog wel de gedoogbeschikking geldt.

Op grond van de volgende argumenten kan gesteld worden dat er met dit scenario sprake is van een goede ruimtelijke ordening:

- De huidige bewoners van de woonboten zijn bekend met de situatie ter plaatse en de meeste bewoners wonen al geruime tijd aan de Diemerzeedijk;
- Het aantal geluidgehinderden neemt met het persoonsgebonden overgangsrecht niet toe.
- De EHS/EVZ ontwikkelt zich gedurende een bepaalde periode minder goed, maar de negatieve effecten hiervan kunnen in voldoende mate worden opgevangen door specifieke maatregelen. Op de lange termijn kan de EVZ wel geoptimaliseerd worden. Het stadsdeel biedt de bewoners bij dit scenario ook alternatieve ligplaatsen aan met compensatie. Door een mogelijke afname van het aantal boten nemen de ontwikkelingskansen voor de EHS en de EVZ toe.

Op grond van het voorgaande wordt het ruimtelijke aanvaardbaar geacht dat de boten onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden geplaatst.

Belangenafweging scenario 4:

Consequenties woonbootbewoners

- De personen aan wie het persoonsgebonden overgangsrecht wordt toegekend, krijgen een ligplaatsvergunning voor de locatie aan de Diemerzeedijk. De ligplaatsvergunning is niet overdraagbaar aan een ander: de woonboot mag op deze locatie niet door iemand anders worden bewoond.
- Voor het gebruik van de ligplaatsen kan precario of huur in rekening worden gebracht. Dit zorgt bij een kostendekkende huur voor een lastenverzwaring.
- De vermogenspositie van de woonbootbewoners wijzigt als volgt: Op dit moment hebben zij geen verhandelbare privaatrechtelijke rechten ten aanzien van de ligplaats, alleen ten aanzien van de woonboot. De gedoogbeschikking echter geeft recht op een ligplaats met ligplaatsvergunning en is overdraagbaar. De waarde van dit recht is op dit moment verdisconteerd in de waarde van de woonboot. Als het gebruik van de ligplaats niet overdraagbaar is, wordt de waarde van de ligplaats niet verdisconteerd in de waarde van de woonboot.
- Er moeten maatregelen worden getroffen om het negatieve effect op de ecologische verbindingzone te minimaliseren: waaronder het opheffen van de tuinen van de woonbootbewoners. Voor een gedetailleerd overzicht van de door te voeren aanpassingen wordt verwezen naar paragraaf 6.5 van de bijlage. Zoals hiervoor al benoemd, kan handhaving door de gemeente hierbij een rol spelen.

Consequenties bedrijven

De bedrijven aan de Diemerzeedijk zijn bedrijven die in het voorgaande bestemmingsplan (Het Nieuwe Diep uit 2003) ook zodanig bestemd waren. Daarmee hebben de bedrijven vaste gebruiks- en bouwrechten. De woonboten vallen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan ‘Het Nieuwe Diep 2012’.

Voordat de woonboten in een nieuw op te stellen bestemmingsplan bestemd worden, dient nader onderzocht te worden wat de feitelijke geluidsproductie is. De berekende geluidsbelasting ter plaatse van de boten is gebaseerd op de maximale gebruiksmogelijkheden die de bedrijven hebben op basis van het geldende bestemmingsplan. Het is echter niet gezegd, dat de bedrijven van deze maximale mogelijkheden gebruik maken. Als zij hiervan maximaal gebruik maken, kan het nodig zijn dat er maatregelen genomen worden om aan de Diemerzeedijk een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Dit is afhankelijk van de werkelijke, feitelijke geluidsproductie.

Consequentie EHS / EVZ (provincie)

Als de boten tijdelijk blijven liggen in een nieuw op te stellen bestemmingsplan komt de EHS / EVZ niet optimaal tot ontwikkeling. Met een maatregelenpakket (zie paragraaf 6.5 van het informatiebestand) worden de negatieve effecten beperkt, maar niet volledig weggenomen.

De Provincie heeft aangegeven dat deze een voorkeur heeft voor het niet positief bestemmen van ligplaatsen op deze locatie. Hierbij worden wel in de overweging meegenomen de beschikbaarheid van alternatieve ligplaatsen en de samenhang met de verdere ontwikkelingen en maatregelen die van invloed

zijn op de EVZ, zoals de uitbreiding van Camping Zeeburg die voorzien is van de natuurvriendelijke oevers alsmede naar de natuureilandjes die hier ten noorden van zijn aangelegd.

Gezien de doelstelling van de provincie om de provinciale belangen te waarborgen, kan de provincie tijdens de bestemmingsplanprocedure gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze en beroep in te dienen of om (eventueel) een reactieve aanwijzing te geven. Als het beroep gegrond bevonden wordt door de Raad van State of als er een reactieve aanwijzing wordt gegeven, dient het bestemmingsplan overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State of de reactieve aanwijzing aangepast te worden.

Consequentie waterkering en waterkwaliteit (AGV en RWS)

Als de woonboten in 2018 nog aan de Diemerzeedijk een ligplaats innemen, dan dient de gemeente er zorg voor te dragen dat de woonbootbewoners hun boten kunnen aansluiten op de riolering. RWS is hiervoor de handhavende instantie in zijn rol als waterkwaliteitsbeheerder.

Op basis van de Waterwet dient door RWS de afweging gemaakt te worden of afmeren langs de Diemerzeedijk uit hoofde van het waterstaatwerk dan wel het waterstaatkundig beheer toegestaan kan worden.

Met scenario 4 liggen de boten binnen de beschermingszone van de waterkering. Op grond van de Keur is daarom een ontheffing nodig. Dit scenario dient derhalve ter besluitvorming voorgelegd te worden aan het bestuur van AGV.

Uitvoerbaarheid scenario 4:

Om te waarborgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zal er een geluidscherm geplaatst moeten worden. Aangezien de huidige bewoners reeds bekend zijn met de situatie en er geen nieuwe ‘geluidgehinderden’ bijkomen, kan hier beargumenteerd vanaf geweken worden.

Om de nadelige gevolgen voor het optimaal functioneren van de EVZ tot een minimum te beperken, moet het gebruik van de oevers als tuin gestaakt worden.

Het aanleggen van ligplaatsen is technisch mogelijk. Hierbij wordt dan rekening gehouden met nutsvoorzieningen, riolering, een eenvoudige aanmeervoorziening (loopplank), het nemen van maatregelen ten behoeve van de EVZ en een goede inpassing van de woonboten. De kosten hiervan kunnen worden gedekt uit door huur in te stellen. Daarnaast is budget gereserveerd voor aanleg riolering bij Waternet Riolering.

Conclusies

Op grond van voorgaande informatie (en het informatiebestand dat raadpleegbaar is op www.amsterdam.nl/oost/bekendmakingen) worden de volgende conclusies getrokken:

1. Er is momenteel in juridisch-planologisch opzicht geen sprake van een goed woon- en leefklimaat aan de Diemerzeedijk. Om een goed woon- en leefklimaat te realiseren, dienen er maatregelen genomen te worden. Maatregelen, waarvan de kosten als zeer hoog te beschouwen zijn.
2. Voor de scenario's 1 en 2 dient het stadsdeel zorg te dragen voor een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. De kosten die hiervoor gemaakt moeten worden zijn zeer hoog. Het voor onbepaalde tijd laten liggen van de woonboten aan de Diemerzeedijk is daarom niet haalbaar.
3. De boten aan de Diemerzeedijk belemmeren een optimale ontwikkeling van de EHS en de EVZ. Met het voorgestelde maatregelenpakket (zie paragraaf 6.5 van informatiebestand) worden de negatieve effecten beperkt, maar niet volledig weggenomen, indien de woonboten blijven liggen. De EHS en de EVZ kunnen pas volledig tot ontwikkeling komen, als de woonboten niet aan de Diemerzeedijk blijven liggen.
4. Scenario 3 en 4 zijn beide juridisch verdedigbaar. Of er voor algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht gekozen wordt is afhankelijk van de aannemelijkheid en wenselijkheid om de ligplaatsen uiterlijk in 2023 op te heffen. Daarbij is de beantwoording van de volgende vragen van belang:
 - a. Streven het stadsdeel (de gemeente Amsterdam) en de provincie Noord-Holland een optimale ontwikkeling van de ecologische verbindingzone na en zo ja, op welke termijn?
 - b. Zijn er in de periode tot 2023 voldoende alternatieve ligplaatsen beschikbaar?

- c. Is het stadsdeel / de gemeente bereid om eventueel tot handhaving over te gaan van de woonboten?

Jurisprudentie geeft aan dat persoonsgebonden overgangsrecht uit scenario 4 slechts mogelijk is, indien er redenen (na een goede belangenafweging) zijn om niet het algemeen overgangsrecht uit scenario 3 toe te passen. Dit komt doordat er bij scenario 4 op basis van een goede belangenafweging afgeweken wordt van de wettelijk vereiste goede ruimtelijke ordening. Scenario 3 wordt haalbaar geacht, omdat met dit scenario is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, zoals de Wet ruimtelijke ordening vereist. En vervolgens is aangetoond dat het mogelijk is om binnen de looptijd van het bestemmingsplan de strijdigheid op te heffen. Met inachtneming van de belangen van de bewoners (aanbod alternatieve ligplaatsen inclusief compensatie) kan er handhavend opgetreden worden om de strijdigheid binnen de looptijd van het bestemmingsplan op te heffen.

5. Voor de bewoners geldt dat elk scenario een verandering betekent ten opzichte van de gedoogsituatie waarin ze jarenlang verkeerden. Ze beschikken over een ligplaats die wordt gelegaliseerd, dat geeft zekerheid. Is er sprake van erfpacht, dan biedt dit daarnaast ook privaatrechtelijk de meeste zekerheid. Het verhuizen naar een ligplaats op erfpacht of het instellen van huur i.p.v. precario heeft een (meer of minder) lastenverhogend effect. Wanneer er sprake is van erfpacht kan men kiezen voor afgekochte erfpacht (tijdvak van 10, 25, 50 jaar) of jaarlijkse canon. In het laatste geval wordt deze betaald in halfjaarlijkse termijnen. Ten aanzien van de vermogenspositie van de woonbooteigenaren is de overdraagbaarheid van de ligplaats belangrijker dan de waarde van de woonboot zelf. Deze wordt daarnaast beïnvloed door de jaarlijkse kosten die verbonden zijn aan de ligplaats: is er sprake van erfpacht, huur of precario. Hoe lager deze kosten zijn, hoe hoger de waarde van de ligplaats en hoe beter de vermogenspositie. Hierbij speelt ook de financiële compensatie bij verplaatsing naar een ligplaats op erfpacht een belangrijke rol. Het scenario persoonsgebonden overgangsrecht geeft de slechtste vermogenspositie, maar voor bewoners kan de wens op om de huidige locatie te blijven wonen wellicht zwaarder wegen.
6. Het belang van de bedrijven is dat hun bedrijfsvoering (de gebruiks- en bouwrechten) niet belemmerd wordt door de aanwezigheid van de woonboten. Op grond van de planologische gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven, kunnen ze een geluidsniveau produceren, waardoor er ter plaatse aan de Diemerzeedijk *geen* goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Als de ligplaatsen permanent of voor onbepaalde tijd in gebruik blijven, moet onderzocht worden in hoeverre er maatregelen genomen moeten worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen en in hoeverre de ligplaatsen een belemmering voor de bedrijfsvoering kunnen vormen.

In onderstaande tabel zijn de verschillende aandachtspunten naast elkaar gezet om inzichtelijk te maken wat de invloed van de scenario's hierop is.

Scenario	Ruimtelijke Ordening	EHS/EVZ	Investering gemeente	Vermogenspositie bewoners	Lasten bewoners	(Mogelijke) consequenties bedrijven
1	-/-	-	-/-	+	-	-
2	-/-	-	-/-	+	-	-
3	+	-/+	+	+	-	+
4	-	-/+	-	-	-	-/+

-	=	negatief
-/-	=	zeer negatief
-/+	=	deels/eerst negatief, deels/later positief
+	=	positief

Advies

Gezien het bovenstaande is scenario 3 het meest wenselijke, rekening houdende met de door de wet gestelde (geluid)eisen, de ontwikkeling van de EVZ, de financiële consequenties voor de gemeente, de

financiële positie van de bewoners en de geschiedenis. In dit scenario wordt ervoor gekozen het huidige bestemmingsplan in stand te laten.

Scenario 4 zou evenwel een acceptabel alternatief kunnen zijn als de belangenafweging anders uitvalt op grond van gewijzigde inzichten. In dit scenario wordt het tijdelijk gebruik als ligplaats mogelijk door middel van ‘persoonsgebonden overgangsrecht’ in een nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Procedure en planning

In de nieuwe bestuurlijke organisatie van de gemeente Amsterdam is er voor gekozen om een besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan te laten voorbereiden door de bestuurscommissies van de stadsdelen. Onder de voorbereiding valt het opstellen van startnotities, het voorontwerpbestemmingsplan, het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. De wettelijke start van de procedure van het bestemmingsplan (de besluitvorming over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan) is het eerste moment dat de wethouder ruimtelijke ordening actief betrokken is bij het bestemmingsplan. In de wettelijke procedure is de rol van het algemeen bestuur van het stadsdeel beperkt tot het adviseren van het college van B&W over de beantwoording van de zienswijzen. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

In scenario 3 besluit de gemeenteraad het door de voormalige raad van stadsdeel Oost op 12 maart 2013 vastgestelde bestemmingsplan in stand te laten. Dit besluit moet worden voorzien van een goede onderbouwing waarin ingegaan wordt op de uitspraak van de Raad van State van 22 januari 2014. De voorbereidingsprocedure is identiek aan dat van een nieuw op te stellen bestemmingsplan, zoals in scenario 1,2 en 4 het geval zal zijn.

Deze notitie is onderdeel van de voorbereiding van het bestemmingsplan en wordt op 28 januari 2015 door het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost gedurende zes weken voor inspraak vrijgegeven en wordt tevens voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (besluit dagelijks bestuur 20 januari 2015). De betrokken woonbootbewoners en bedrijven zullen worden uitgenodigd voor een toelichting op de notitie in deze periode. Vervolgens worden de inspraakreacties en opmerkingen van de overlegpartners verwerkt in een nota vooroverleg. Zowel de notitie als de nota vooroverleg worden aan het Algemeen Bestuur voorgelegd in de opiniërende en besluitvormende vergaderingen van mei 2015. Het Algemeen bestuur is bevoegd om het dagelijks bestuur opdracht te geven tot het opstellen van het nieuwe besluit. Dit gaat na besluitvorming door het stadsdeel naar College en Gemeenteraad ter vaststelling. De verwachting is dat dit in tweede helft 2015 zal plaatsvinden.

Verantwoording

Deze notitie is met grote zorgvuldigheid opgesteld. Hierbij is met een open blik gekeken naar de beschikbare informatie. Er is uitgebreid onderzoek gedaan naar de situatie aan de Diemerzeedijk. Gezien de lange geschiedenis kan het zijn, dat we niet over alle relevante stukken hebben kunnen beschikken. Door de notitie ter inzage te leggen, krijgen de betrokken partijen de gelegenheid om hun standpunt naar voren te brengen, voorafgaand aan de besluitvorming door het algemeen bestuur. Mocht men daarnaast nog stukken bezitten die een toevoeging zijn op deze notitie, dan ontvangen we die graag. Doel is om uiteindelijk een zo zorgvuldig mogelijk besluit te kunnen laten nemen door in eerste instantie het Algemeen Bestuur van stadsdeel Oost en vervolgens de Gemeenteraad van Amsterdam.