



Gemeente
Amsterdam
Oost

Uitvoeringsplan Woonboten Diemerzeedijk

n.a.v. besluit algemeen bestuur 2 juli 2015



Datum

28 oktober 2015

Bestuurlijk opdrachtgever

Thijs Reuten

Ambtelijk opdrachtgever

Bas Bruggeman

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING	3
2. REIKWIJDTE.....	3
3. AANBIEDEN LIGPLAATSEN	3
4. HANDHAVING	6
5. PLANNING UITVOERING	7
6. COMMUNICATIE	7
BIJLAGE 1	8
BIJLAGE 2 (KABINET)	9

1. Aanleiding

Op 2 juli 2015 heeft het algemeen bestuur van stadsdeel Oost de Voorbereidingsnotitie woonboten Diemerzeedijk, het bijbehorende Informatiebestand en de Nota van Beantwoording vastgesteld. Hiermee is de richting bepaald voor de eerste herziening van bestemmingsplan 'Het Nieuwe Diep 2012'.

Aanleiding voor dit besluit was de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als gevolg van een ingediend beroepsschrift tegen bestemmingsplan 'Het Nieuwe Diep 2012', waarin het besluit van de voormalige raad van stadsdeel Oost is 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. Bovendien heeft de Afdeling het stadsdeel opgedragen een nieuw besluit te nemen.

Door het vaststellen van de Voorbereidingsnotitie heeft het algemeen bestuur het dagelijks bestuur de opdracht gegeven het scenario, waarbij geen ligplaatsen aan de Diemerzeedijk worden bestemd (scenario 3), uit te werken tot een ontwerp bestemmingsplanbesluit en deze voor te leggen aan het college voor ter inzage legging.

Ten behoeve van de haalbaarheid van de scenario's in de Voorbereidingsnotitie heeft het dagelijks bestuur op 20 januari 2015 het Aangepaste Uitvoeringsplan Woonboten Diemerzeedijk vastgesteld, waarin per mogelijk scenario de uitvoeringsstappen kort zijn weergegeven. Hierin is tevens aangegeven dat op het moment dat het algemeen bestuur voor een bepaald scenario kiest, dit scenario verder wordt uitgewerkt in een nieuw op te stellen uitvoeringsplan.

Scenario geen ligplaatsen aan de Diemerzeedijk

Het door het Algemeen Bestuur gekozen uit te werken scenario 3 houdt kortweg in: geen ligplaatsen aan de Diemerzeedijk. Het gebruik als ligplaats is planologisch niet toegestaan. In navolging van de uitspraak van de Afdeling dient in het nieuwe bestemmingsplan aannemelijk te worden gemaakt, dat het niet wenselijk is dat de woonboten blijven liggen en dat de huidige situatie uiterlijk 2023 beëindigd is. Het stadsdeel heeft voldoende alternatieve ligplaatsen voor handen om alle boten te kunnen verplaatsen. Indien de woonboten niet vrijwillig verplaatst worden, zal een handavingsprocedure worden gestart.

Doel Uitvoeringsplan

In dit uitvoeringsplan wordt het scenario 'niet bestemmen van ligplaatsen aan de Diemerzeedijk' beschreven, t.a.v. de (in te richten) ligplaatsen en de handavingsprocedure. Het voorliggende uitvoeringsplan is bedoeld om zoveel mogelijk inzicht te geven in de stappen die genomen moeten worden om de woonboten daadwerkelijk te verplaatsen of te handhaven.

2. Reikwijdte

Dit uitvoeringsplan heeft betrekking op de negen woonboten die liggen of lagen aan de Diemerzeedijk in het IJmeer (huisnummers 1A, 1B, 1C, 1D, 3D, 5D, 6A, 6D en 6E) waarvoor een gedoogbeschikking is afgegeven.

Van deze negen woonboten liggen er zes nog op hun oorspronkelijke plek.

Twee woonboten liggen reeds op een tijdelijke ligplaats in afwachting van het beschikbaar komen c.q. maken van een legale ligplaats in het stadsdeel. Met een andere bewoner is een erfpachtovereenkomst afgesloten. Deze heeft begin augustus 2015 zijn nieuwe ligplaats ingenomen.

3. Aanbieden ligplaatsen

Aan de eigenaren van de negen, in deze notitie beschreven, woonboten wordt een naar ons oordeel aanvaardbare ligplaats aangeboden in stadsdeel Oost.

Beschikbare ligplaatsen en erfpacht

De aangeboden ligplaats kan een waterperceel voor de huidige woonboot zijn of een waterperceel voor een nieuwe/vervangende woonboot (wanneer men een locatie kiest waar zijn/haar huidige woonboot niet past) of een waterkavel (voor een waterwoning). De percelen en/of kavels worden in erfpacht uitgegeven, conform het beleid.¹

Restricties aanbod

Het stadsdeel houdt zoveel mogelijk rekening met de voorkeur van bewoners bij het doen van een aanbod voor een waterperceel of -kavel. Daarbij zijn evenwel de volgende restricties van toepassing:

- de locatie bepaalt welk type woonboot (woonark, woonvaartuig of woonschip) er mag worden afgemeerd; het bestemmingsplan, woonbotenbeleid en nautische eisen/aspecten zijn daarbij maatgevend;
- het kan gebeuren dat er meerdere bewoners zijn die een voorkeur hebben voor één bepaalde plek. Degene die beschikt over de voorgeschreven woonboot krijgt voorrang. Als er meerdere bewoners zijn met hetzelfde type woonboot die aanspraak maken op één bepaalde ligplaats, vindt een loting plaats; voor de waterkavels (waar alleen waterwoningen mogen liggen) geldt dat bij meerdere gegadigden ook een loting plaatsvindt.

Daarnaast zijn ook de reguliere procedures van toepassing, onder andere het door de bewoners aanvragen van een ligplaatsvergunning, hierbij wordt onder meer getoetst aan redelijke eisen van welstand. De woonboten zullen aan alle eisen moeten voldoen die behoren bij de vergunningen. Voor de vergunningen zijn leges verschuldigd.

Een eventuele loting vindt plaats volgens een lotingreglement dat het dagelijks bestuur dient vast te stellen. Deze vorm van toewijzing is bijvoorbeeld ook toegepast bij de verplaatsing van woonboten in het project 'Flevohaven' (2009-2010).

Aanbiedingsrondes

Op 1 oktober 2014 is een brief verstuurd aan de eigenaren van de woonboten aan de Diemerzeedijk liggende in het IJmeer met een vrijblijvend aanbod van beschikbare ligplaatsen en kavels. Reden hiervoor is het op dat moment beschikbaar zijn van ligplaatsen waar het stadsdeel niet over kan beschikken (aan de Moestuinaan in Noord en aan de Cas Oorthuyskade). Naar aanleiding van deze ronde zijn gesprekken gevoerd met 3 woonbootbewoners. Gevolg is dat één woonboot is verplaatst en de voorbereiding van de verplaatsing van een andere in een gevorderd stadium is.

Er zullen nog twee aanbiedingsrondes volgen voor de woonboten aan de Diemerzeedijk liggende in het IJmeer. De eerste keer vindt plaats nadat dit Uitvoeringsplan is vastgesteld door het dagelijks bestuur.

De tweede keer zal worden gedaan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (voor de planning: zie onder 5).

Compensatieregeling

Onderdeel van het aanbod is een compensatieregeling. Een dergelijke regeling is eerder toegepast bij het verplaatsen van de woonboten uit de Flevohaven en zeer recent nog voor de woonboten gelegen aan het zgn Ronetteterrein. In dit geval worden de eigenaar-bewoners gecompenseerd voor het feit dat ze moeten verhuizen naar een alternatieve ligplaats door de kosten van erfpacht van deze nieuwe plek met een maximum van 50% van de grondwaarde voor het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar te compenseren. In geval een woonboot niet wordt bewoond door de eigenaar, zal een ander percentage van toepassing zijn, nl. maximaal 25%. De verplaatsing van de woonboot komt voor rekening van de gemeente. Overige kosten dienen de woonbooteigenaren zelf te voldoen (notariskosten, overdrachtsbelasting, kosten voor huisaansluiting nutsvoorzieningen van de walkast naar de woonboot e.d.).

¹ In de Beleidsnotitie Woonboten en oevergebruik van stadsdeel Oost is opgenomen dat nieuwe ligplaatsen worden uitgegeven in erfpacht.

Verplaatsingsovereenkomst

Een verplaatsing wordt pas uitgevoerd nadat de eigenaar een verplaatsingsovereenkomst en het erfpachtcontract voor de nieuwe locatie heeft getekend. In de verplaatsingsovereenkomst wordt een boetebeding opgenomen ter hoogte van de helft van de erfpachtkosten van het aan te kopen waterperceel/kavel, ter voorkoming van het innemen van de ligplaats zonder dat privaatrechtelijke toestemming is gegeven door de gemeente in de vorm van een erfpachtcontract.

De verplaatsingsovereenkomst is een instrument dat is gebaseerd op het Verplaatsingsprotocol van stadsdeel Oost². In deze overeenkomst worden alle fysieke en financiële zaken met betrekking tot de feitelijke verplaatsing geregeld:

- wat wordt er precies verplaatst (inclusief bijvoorbeeld aanhorigheden);
- wie regelt en betaalt de diverse aansluitingen;
- wie regelt de verplaatsing van de woonboot en wie betaalt dat?

De inhoud van de overeenkomst is een resultante van uitvoerige besprekingen. Uitgangspunt daarbij zal zijn, dat het stadsdeel de verhuizing naar en de inrichting van de nieuwe locatie op zich neemt. De inrichting van deze plekken wordt gefinancierd uit de erfpachtopbrengsten.

In de overeenkomst wordt opgenomen dat het stadsdeel een aanschrijving bestuursdwang laat uitgaan ca. 3 maanden voor de datum van vertrek, met een begunstigingstermijn tót de datum van vertrek. Dit zorgt voor een extra 'stok achter de deur'.

Ligplaatsvergunning/omgevingsvergunning

In de verplaatsingsovereenkomst worden alle afspraken vastgelegd ook ten aanzien van de vergunningen. In principe dienen de bewoners zelf een ligplaatsvergunning op grond van de Verordening op het Binnenwater (VOB) en/of een omgevingsvergunning op grond van de wet Omgevingsrecht (wabo) aan te vragen.

Als de verplaatsingsovereenkomst en het erfpachtcontract zijn getekend, en nadat aan alle overige eisen is voldaan met betrekking tot de ligplaats, kan een ligplaatsvergunning en/of een omgevingsvergunning voor de woonboot worden aangevraagd. Degenen die weigeren een erfpachtcontract te tekenen zal privaatrechtelijke toestemming worden geweigerd om van de waterpercelen gebruik te maken. Indien zij reeds ligplaats hebben ingenomen en weigeren de plek te verlaten, dient ontruiming van de plek te worden gevorderd bij de rechtbank.³

Inrichting nieuwe ligplaatsen

Het stadsdeel maakt de plekken geschikt als ligplaats. Dit betekent dat in de aansluiting van nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit, riolering en kabel tot in de nutskast/walkant) wordt voorzien. De huisaansluiting is de verantwoordelijkheid van de woonbootbewoner. Daarnaast wordt een eenvoudige toegangsvoorziening (conform woonbotenbeleid) geregeld.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de ligplaats kan het volgende worden gemeld. De gemeente is niet de beheerder van water en heeft daarnaast geen plicht om de ligplaats toegankelijk te houden of te maken. De vergunninghouder is zelf verantwoordelijk voor het innemen van de ligplaats. Dit is ook zo neergelegd in de Regels Woonboten en Oevergebruik Stadsdeel Oost (artikel 3, tweede lid).

Feitelijke verplaatsing

De definitieve verplaatsing vindt plaats op het moment dat een nieuw waterperceel daadwerkelijk beschikbaar is. Alle ligplaatsen zijn juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De aanleg van een aantal van deze ligplaatsen moet nog worden uitgevoerd (voor planning zie bijlage 1). Indien een ligplaats bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan nog niet beschikbaar is (laatste aanbiedingsronde), wordt de woonboot tijdelijk ondergebracht op een wissellocatie. Van daaruit gaat deze naar de definitieve toegewezen plek.

² Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost op 26 februari 2013

4. Handhaving

Het door het algemeen bestuur gekozen scenario in de Voorbereidingsnotitie, 'geen ligplaatsen aan de Diemerzeedijk', impliceert dat de daar gelegen woonboten binnen 10 jaar worden verwijderd.

De gemeente biedt alternatieve ligplaatsen aan zoals hierboven is beschreven. In het geval woonbootbewoners schriftelijk kenbaar maken geen gebruik te willen maken van het aanbod of de termijn in het aanbod ongebruikt laten verstrijken, start het handhavingstraject. Dit zal zijn op het moment dat de reactietermijn op het laatste aanbod, gedaan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, is verstreken.

Handhavingstraject

a. De gemeente deelt per brief mee welke regels overtreden worden (Vob - ligplaats innemen zonder ligplaatsvergunning; Wabo – bouwen/gebruiken in strijd met bestemmingsplan zowel in water als op oever). In deze brief wordt het voornemen meegedeeld om een last onder bestuursdwang op te leggen. De last houdt in dat de overtreding binnen een daarvoor gestelde tijd (de begunstigingstermijn) moet worden beëindigd door de woonboot te verwijderen en verwijderd te houden uit het water van de gemeente Amsterdam. Tevens dienen alle opstallen, zowel in het water als op de wal, te worden verwijderd.

b. Indien de last niet binnen de daarvoor gestelde tijd (de begunstigingstermijn) is voldaan zullen de boot en de opstallen voor rekening van de eigenaar worden verwijderd door het bestuur. De eigenaar krijgt de gelegenheid om op dit voornemen een zienswijze in te dienen.

c. Na ontvangst en behandeling van de zienswijze of nadat de termijn hiervoor ongebruikt verstreken is, wordt een last onder bestuursdwang opgelegd.

d. De gegeven termijn dient redelijk te zijn en afgestemd op de tijd die nodig is om aan de last te voldoen. Omdat het hier gaat om (veelal) de (enige) woonplaats van de eigenaren, wordt hun de kans gegeven een andere woonplek te vinden, alsmede een plaats waar de woonboot kan worden afgemeerd en/of onderhouden dan wel een koper te vinden voor de boot. Daarbij wordt rekening gehouden met het feit dat hun al een alternatief is aangeboden. De begunstigingstermijn is derhalve een half jaar. Indien bijzondere omstandigheden in individuele gevallen deze termijn te kort is om aan de last te voldoen, zal deze worden verlengd.

e. Het besluit tot het opleggen van een last onder bestuursdwang is een besluit waartegen bezwaar, beroep en hoger beroep openstaat. Ook kan een verzoek tot voorlopige voorziening worden ingediend bij de rechtbank.

Oever

Als de woonboten verplaatst of verwijderd zijn, richt de gemeente de oever in ten behoeve van de ontwikkeling van de EVZ.

Aandachtspunten bij de uitvoering:

- Gedurende het handhavingstraject blijft voor de woonbootbewoners de verplichting bestaan om precario te betalen.
- Ten aanzien van de riolering geldt dat na 1 januari 2018 geen enkele woonboot meer mag lozen op het oppervlaktewater. In principe zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het (niet) lozen van afvalwater op het oppervlaktewater. Aangezien de gemeente geen aansluitpunten gaat realiseren nu het bestemmingsplan hier geen ligplaatsen toestaat en het niet in de rede ligt in deze situatie te eisen dat de bewoners investeren in een lokale afvalwateropslag (septictank), zal door het stadsdeel met de waterkwaliteitsbeheerder, Rijkswaterstaat, overlegd worden over mogelijk uitstel van handhaving hierop vanwege de gemeentelijke handavingsprocedure die loopt. Bij de provincie kan in een dergelijke situatie een tijdelijke ontheffing worden aangevraagd.
- Aanbod alternatieve ligplaats
Het aanbod voor een alternatieve ligplaats blijft geldig, zolang deze beschikbaar is. Het aanbod vervalt als de last onder dwangsom onherroepelijk is geworden en de begunstigingstermijn is verlopen. De in een eerder stadium aangeboden compensatie voor de erfpacht is alleen van toepassing zolang de termijn van de aanbiedingsrondes loopt. Indien een woonbootbewoner in een later stadium alsnog aangeeft gebruik te willen maken van een alternatieve ligplaats, dan wordt geen compensatie voor verplaatsing meer toegekend.

5. Planning uitvoering

Nr	Beschrijving actie	Tijdvak
1	Algemeen bestuur stelt 'Vorbereidingsnotitie' vast	2 juli 2015
2	Uitvoeringsplan wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur	november 2015
3	Versturen brief aan alle woonbootbewoners met aanbod, voorkeur locatie en deadline om te reageren. Verzoek binnen vier weken te reageren (1 ^e ronde).	januari 2016
	Verstrijken deadline voor reactie op aanbod en voorkeur (1 ^e ronde).	Februari/maart 2016
	Toewijzen van nieuwe plekken, al dan niet na loting, aan belanghebbenden die voor verstrijken deadline hebben gereageerd (1 ^e ronde).	april 2016
	Verplaatsen van de betreffende woonboten na ondertekenen verplaatsingsovereenkomst en erfpachtovereenkomst, en na afgifte benodigde vergunningen.	2 ^e kwartaal 2016 (of zodra ligplaats beschikbaar is)
4	B&W legt ontwerp bestemmingsplanbesluit ter inzage voor inspraak	4 ^e kwartaal 2015
5	Algemeen bestuur geeft advies op bestemmingsplanbesluit Diemerzeedijk	2 ^e kwartaal 2016
6	Gemeenteraad stelt bestemmingsplan vast.	2 ^e kwartaal 2016
7	Bestemmingsplanbesluit is onherroepelijk	3 ^e kwartaal 2016
8	Versturen brief aan alle woonbootbewoners met aanbod, voorkeur locatie en deadline om te reageren. Verzoek binnen vier weken te reageren (2 ^e ronde).	3 ^e kwartaal 2016
	Verstrijken deadline voor reactie op aanbod en voorkeur	3 ^e kwartaal 2016
	Toewijzen van nieuwe plekken, al dan niet na loting, aan belanghebbenden die vóór de deadline hebben gereageerd	4 ^e kwartaal 2016
	Verplaatsen van de betreffende woonboten na ondertekenen verplaatsingsovereenkomst en erfpachtovereenkomst, en na afgifte benodigde vergunningen.	4 ^e kwartaal 2016
8	Start handhavingprocedures tegen bewoners die niet of afwijzend hebben gereageerd op aanbod.	1 ^e kwartaal 2017
9	Toepassen bestuursdwang (verwijderen boten).	3 ^e kwartaal 2017 ⁴

6. Communicatie

Met de woonbootbewoners wordt contact onderhouden over de verplaatsing, mondeling en, zoals aangegeven door een deel van de bewoners, schriftelijk. Daarnaast zal ook het algemeen bestuur op de hoogte gehouden worden van de voortgang.

Door het algemeen bestuur is op 2 juli 2015 besloten om het dagelijks bestuur het mandaat te verlenen ten aanzien van de advisering van het college van B&W over het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplanbesluit woonboten Diemerzeedijk. Dit zorgt ervoor dat eerder duidelijkheid komt over het bestemmingsplanbesluit zonder dat de inspraakmogelijkheden van belanghebbenden worden ingeperkt. De betrokkenen zullen worden geïnformeerd over wanneer het besluit ter inzage wordt gelegd.

⁴ Op grond van vaste jurisprudentie en een uitspraak van 29 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:188 bestuursrechtelijke geschillen, staat er totaal 4 jaar voor het doorlopen van de procedures, inclusief bezwaar en beroep. Dit betekent dat binnen de geldigheidstermijn van het nieuwe bestemmingsplan de Diemerzeedijk leeg wordt opgeleverd.

Bijlage 1

Overzicht alternatieve locaties

Nr	Locatie	Type*	Geplande beschikbaarheid
1	Levantkade 54 (39x5,5m)	Ws	Per direct
2	Levantkade 96 (39x5,5m)	Ws	Eind 2015 – 2016
3	Borneokade 60 (40x6m)	Ws	Per direct
4	Borneokade 62C (40x6)	Ws/Wv	Eind 2015 – 2016
5	Borneokade 62D (40x6)	Ws/Wv	Eind 2015 – 2016
6	Joan Muyskenweg	Wa/Wv	2016 – 2017
7	Joan Muyskenweg	Wa/Wv	2016 – 2017
8	Joan Muyskenweg	Wa/Wv	2016 – 2017
9	Joan Muyskenweg (Stern Garage)	Wa/Wv	2019 - 2020 (+ wissellocatie)
10	Joan Muyskenweg (Koffiefabriek)	Wa/Wv	2017 – 2018
11	Waterbuurt kavelnummer IJ 124 B-4	DW	Per direct
12	Waterbuurt kavelnummer IJ 124 H-31	DW	Per direct
13	Panamakade 27b	Wa	Vergunningprocedure loopt

- *
 Ws = Woonschip
 Wv = Woonvaartuig
 Wa = Woonark
 DW = Drijvende Woning

Bijlage 2 (Kabinet)