

Rapport Gemeentelijke Ombudsman

Vervanging woonboot niet toegestaan

**Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost**

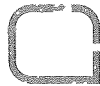
9 november 2010
RAI058377

Samenvatting

Een man heeft één van de kleinste woonboten in het stadsdeel Oost. Deze ligt aan een, achterafgelegen, doodlopende landtong achter het roeihonk en een parkeerplaats van een roeivereniging. De man wil zijn oude boot, ter verhoging van het wooncomfort, vervangen door een even hoge, iets langere en iets minder brede duurzame woonboot. Ook de nieuwe boot zou tot de kleinste woonboten in het stadsdeel behoren. Een door de man aangevraagde vervangingsvergunning wordt geweigerd omdat de nieuwe boot te groot zou zijn en in strijd met het bestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar het locatiebeleid. De man tekent bezwaar aan en de bezwaarschriftencommissie stelt hem in het gelijk en adviseert het stadsdeelbestuur om de vervangingsvergunning te verlenen. Het bestuur neemt het advies niet over en weigert de vergunning.

Het stadsdeel stelt onder meer dat de grotere boot storend zal zijn voor het uitzicht vanaf de wal en de beleving van de roeiactiviteiten. De man stelt dat er op de doodlopende landtong, anders dan door de roeivereniging, niet gerecreëerd wordt. Alleen leden van de roeivereniging maken gebruik van de landtong. De roeivereniging heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de nieuwe boot.

De ombudsman organiseert een schouw ter plaatse en een hoorzitting en komt tot het volgende oordeel. Het stadsdeel had, gezien het zwaarwegende belang van de man bij een iets grotere duurzame woonboot, niet strikt vast moeten houden aan de beleidsregels. Het stadsdeel had in dit geval het individuele belang van de man, in navolging van de bezwaarschriftencommissie, moeten laten prevaleren. Hierbij weegt de ombudsman mee dat niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat de door de man gewenste duurzame boot een negatieve invloed heeft op de verdeling van de oever tussen woonbootbewoners en andere oevergebruikers, waaronder recreanten. Een iets grotere boot is verder in overeenstemming met de algemene beleidsdoelstelling van het stadsdeel dat aan kleine schepen een uitbreidingsmogelijkheid geboden moet worden. Door dit na te laten is gehandeld in strijd met het evenredigheidsvereiste.



Oordeel

Het stadsdeel heeft in strijd met het evenredigheidsvereiste gehandeld.

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de portefeuillehouder Openbare ruimte en Wonen op water te bevorderen dat er, rekening houdend met de overwegingen van de ombudsman, een heroverweging gemaakt wordt ten aanzien van de toegestane maximale lengte, breedte en hoogte bij vervanging van verzoekers huidige woonboot.



Verzoek

Het verzoek tot onderzoek is op 9 december 2009 schriftelijk ingediend en betreft *de gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost (tot 1 mei 2010 stadsdeel Oost/Watergraafsmeer)*.

Bevindingen

aanleiding

Verzoeker ligt met de Veronica 2 aan de Amstel, bij een doodlopende landtong, achter de parkeerplaats van het roeihonk van roeiclub Poseidon. Het stadsdeel verleent op 21 december 2007 een ligplaatsvergunning voor de woonboot. Hierbij is de voorwaarde opgenomen dat bij vervanging een "vervangingsvergunning" moet worden aangevraagd waarbij de maximale afmetingen zijn opgenomen in het dan geldende woonschepenbeleid dat is vastgelegd in de nota "Woonschepenbeleid Watergraafsmeer" uit 1993.

Verzoeker wil de Veronica 2 vervangen door een duurzame¹ woonboot. Deze boot zou iets langer zijn dan de Veronica 2. De lengte (15 meter) van de nieuwe boot is wel gelijk aan de lengte zoals deze is opgenomen in de inventarisatielijst die hoort bij de nota "Woonschepenbeleid Watergraafsmeer". Verzoeker vraagt een vervangingsvergunning aan, die op 27 juni 2008 in belang van de ordening geweigerd wordt. Tevens zou er sprake zijn van strijd met het bestemmingsplan. Voor de bestaande lengte wordt niet uitgegaan van de lengte van de inventarisatielijst (15 meter), maar van een lengte van 12,40 meter. Dit omdat destijds er bij het opstellen van de inventarisatielijst waarschijnlijk geen rekening is gehouden met een bijbehorend vlot.

Verzoeker tekent hiertegen op 7 juli 2008 bezwaar aan en de bezwaarschriftencommissie adviseert verzoekers bezwaarschrift gegrond te verklaren en een vervangingsvergunning toe te kennen voor een woonboot met de afmetingen 15 meter x 6 meter x 3,15 meter. Met deze afmetingen zou de nieuwe boot iets langer, even hoog en iets minder breed zijn dan de Veronica 2. De bezwaarschriftencommissie overweegt dat voor de maximale lengte van de vervangende woonboot uitgegaan zal worden van de afmetingen van de Veronica 2 zoals vastgelegd in het woonschepenbeleid 1993. Dat de werkelijke afmetingen afwijken van de inventarisatie in 1993 doet niet ter zake gelet op de voorwaarde bij de verleende ligplaatsvergunning dat bij vervanging moet worden uitgegaan van de afmetingen zoals opgenomen in het geldende woonschepenbeleid. Ten aanzien van de breedte overweegt de bezwaarschriftencommissie dat een breedte van 6 meter redelijk is, omdat er dan sprake zal zijn van een aanvaardbaar woonoppervlakte. Wat betreft de hoogte (die niet in de inventarisatie in 1993 is opgenomen) zoekt de bezwaarschriftencommissie aansluiting bij de huidige hoogte van de Veronica 2².

De bezwaarschriftencommissie overweegt voorts dat de Veronica 2 onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Groene Staart" uit 1996 valt. Op grond van het overgangsrecht mag bezwaarde niet met een grotere woonboot een ligplaats innemen. In het bestemmingsplan wordt echter geen afmetingen van de woonboot genoemd. Ervan uitgaande dat de afmetingen op de peildatum voor toepassing van het overgangsrecht gelijk waren aan de afmetingen van de

¹ zelfvoorzienend, CO2-neutraal en Cradle to Cradle.

² voor de verschillende afmetingen zie bijlage 1.



woonboot in 1993 overweegt de bezwaarschriftencommissie dat het bestemmingsplan "Groene Staart" geen belemmering vormt voor de verlening van een vervangingsvergunning voor een woonboot met dezelfde afmetingen als in 1993 zijn geregistreerd.

Op 29 januari 2009 laat het dagelijks bestuur weten het advies niet over te zullen nemen. Een lengte van 15 meter en breedte van 6 meter voor de vervangende boot zou in strijd zijn met het gevoerde locatiebeleid.

Hierbij wordt ook gewaarschuwd voor precedentwerking, indien een breedte van 6 meter zou worden toegestaan. Het beleid bepaalt verder dat op de betreffende plek (openbaar voetpad) een maximale hoogte van 3 meter is toegestaan. Een hogere woonboot zou bijzonder storend zijn voor het uitzicht vanaf de wal en een negatieve invloed hebben op de beleving van de roeiactiviteiten vanaf de wal. Het dagelijks bestuur verklaart het bezwaarschrift ongegrond.

In het voorjaar van 2009 dient verzoeker een nieuwe aanvraag in waarbij uitgegaan wordt van de afmetingseisen die het stadsdeel stelt. Deze aanvraag wordt afgewezen omdat de boot te diep zou steken. In verband met gezinsuitbreiding is verzoeker, in afwachting van een vervangingsvergunning, inmiddels tweemaal verhuisd en heeft hij de Veronica 2 onderverhuurd. Hij stelt hierdoor grote financiële schade te hebben geleden.

grievan van verzoeker

Het stadsdeel gaat ervan uit dat de Veronica 2 geen woonschip is, maar een woonark. Bij woonarken kan het volledige oppervlakte als woonruimte benut worden. Verzoeker stelt dat de Veronica 2 een woonschip betreft en dat hij dit met foto's heeft aangetoond tijdens de hoorzitting. Verder geeft het stadsdeel aan dat een hogere woonboot storend zou zijn voor de recreatie (vanaf de wal). Verzoeker geeft aan dat er niet gerecreëerd wordt bij de oever waar de Veronica 2 ligt. Met foto's uit het gemeentearchief blijkt dat dit vroeger ook niet gebeurde. Het bestuur van de roeiclub Poseidon heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen een hogere woonboot. Het stadsdeel heeft in de beslissing op bezwaar aangegeven dat dit geen enkel gewicht in de schaal legt nu verzoeker lid is van Poseidon en het bestuur van de roeivereniging niet voor alle waterrecreanten kan spreken.

Verzoeker geeft verder aan dat het beleid van het stadsdeel hogere boten toestaat (tot 5 meter) indien dit niet storend is voor het oevergebruik. Verzoeker stelt verder dat het beleid van het stadsdeel erop gericht is om zeer lange schepen terug te dringen en kleinere schepen de kans te bieden om uit te breiden.

Verzoekers schip is één van de kleinste en zou hiervoor dan ook in aanmerking moeten komen, temeer nu er met de beide buurboten, uitgaande van een minimale tussenruimte van 2 meter, voldoende afstand is (5 en 8 meter).

Verzoeker geeft verder aan dat het stadsdeel het gebied wil herinrichten en dat het stadsdeel aan verzoeker heeft laten weten dat hij tot 2013 zou moeten wachten alvorens een (vervangings)vergunning aan te vragen.

klachtomschrijving

Het onderzoek van de ombudsman richt zich op:

- de behandeling van een aanvraag van een vervangingsvergunning voor een woonboot.



situatie landtong³



hoorzitting

Naar aanleiding van verzoeker verhaal besluit de ombudsman een hoorzitting te organiseren. Deze vindt plaats op 1 april 2010. Voorafgaand aan de hoorzitting vindt een schouw plaats. Bij de hoorzitting is verzoeker aanwezig. Ook zijn er vertegenwoordigers van het stadsdeel (projectmanager Amsteloever) en een jurist van de Dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam (BBA) aanwezig. Bij de weergave van hetgeen besproken is tijdens de hoorzitting worden ook, voor zover relevant, de reacties meegenomen die gegeven zijn naar aanleiding van het verslag van bevindingen.

algemeen

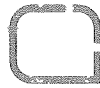
De projectmanager van het stadsdeel geeft aan dat, mede onder druk van de walbewoners, het stadsdeel in 2007 een aantal problemen (met betrekking tot woonboten) aan de Weesperzijde is gaan aanpakken. Die hadden mede betrekking op het oevergebruik van de woonbootbewoners. Er was een ongewenste situatie ontstaan, omdat er niet gehandhaafd werd. Er moest een aantal dossiers op orde gebracht worden. Hiervoor is BBA ingehuurd. Er worden nu vergunningen voor onbepaalde tijd afgegeven in plaats van voor drie jaar. Ook worden boten opnieuw opgemeten. De opschoonoperatie is nu zo goed als afgerond. Op 3 maart 2009 zijn de beleidsregels van de voormalige stadsdelen Oost en Watergraafsmeer in elkaar geschoven (beleidsnota Vervangen en verbouwen van woonboten)⁴. Er is hierbij geen nieuw beleid ontwikkeld. Het stadsdeel is bezig een masterplan voor de Amstel ontwikkelen. De woonboten maken hier onderdeel van uit. De andere oever (stadsdeel Zuid) doet, binnen het eigen beleid, ook mee. Het masterplan zit nu in de participatiefase, waarbij er vijf theoretische afmeermodellen zijn. De ombudsman informeert of er voor de andere kant van de Amstel andere afmetingen van kracht zijn. Het Stadsdeel bevestigt dit.

Verzoeker vertelt dat de ligplaatsvergunning verkregen kon worden toen bleek dat Poseidon niet zou uitbreiden en hij een overeenkomst gesloten had met Poseidon.

Verzoeker geeft aan hoe hij tegen het beleid en regelgeving aankijkt. Dit bevat een aantal niveau's en is op zich helder. Het loopt van algemene regels via locatiespecifiek naar individuele boten.

³ foto genomen 1 april 2010

⁴ zie bijlage 2 voor passages uit Woonschepenbeleid Watergraafsmeer (1993) en Beleidsregels Vervangen en verbouwen van woonboten (2009)



Verzoeker gaat ervan uit dat specifiek boven algemeen gaat. Als de feitelijke situatie niet aansluit bij het beleid dan kan naar algemene regels gekeken worden. Dit bepaalt onder meer dat kleine schepen uitgebreid mogen worden en grote schepen teruggebracht worden.

Nu moet verzoeker zijn boot verkleinen. Hij komt van 12,40 meter x 6,2 meter en moet naar 12,40 meter x 5 meter. Dit is in strijd met de letter en geest van het beleid. Gezien verzoekers persoonlijke situatie is een boot met deze maten te klein en is hij hierdoor gedwongen naar de wal te verhuizen. Zijn schade bedraagt tonnen. Ook procedureel is er veel fout gegaan.

BBA stelt dat inderdaad uitgegaan wordt van het beleid. De inventarisatie van de boten maakt hier echter geen onderdeel vanuit. In paragraaf 7.4 van het Woonschepenbeleid Watergraafsmeer wordt het beleid aangegeven.

De ombudsman vraagt of het gebruikelijk is dat het stadsdeel contrair gaat. Het stadsdeel geeft aan dat met dit advies het fundament onder het beleid zou worden weggehaald. Met name ten aanzien van de breedte. De portefeuillehouder was van mening dat het advies onjuist was nadat de projectleider dit had aangekaart.

afmetingen

hoogte

BBA en stadsdeel geven aan dat 5 meter de standaardhoogte is. Waar het uitzicht niet gehinderd wordt kan 5 meter. Soms is 4 meter de maximale hoogte, omdat de boten anders niet onder brug door kunnen. Waar het uitzicht wel gehinderd wordt geldt als maximale hoogte 3 meter. Bij verzoekers boot is een openbaar voetpad waardoor het uitzicht gehinderd zou worden door een hogere boot. Vandaar dat de maximale hoogte 3 meter is. Verzoeker laat weten dat het openbaar groen betreft en dat hij het pad zelf heeft aangelegd. Hij benadrukt dat je ook niet over een boot van 3 meter hoog heen kan kijken.

De ombudsman vraagt BBA of de groenstrook, los van de juridische definities hiervoor, beleefd wordt als voetpad. BBA geeft aan dat een voetpad ook doodlopend kan zijn. Het is openbaar en je kan er lopen. Los van de vraag of het een voetpad is wil je niet tegen een boot van 5 meter aankijken. De ombudsman geeft aan dat de boten 12 tot en met 15 wel 5 meter hoog mogen zijn. BBA geeft aan dat deze niet aan de openbare weg liggen.

Verzoeker laat weten dat hij altijd een goede relatie met zijn burens (Poseidon) heeft gehad. Naast de roeivereniging zijn er geen andere passanten of recreanten die gebruik maken van de landtong.

lengte

BBA geeft aan dat los van de vraag of de boot aan een weg ligt, de lengte ook van belang is voor de verdeling van de oever tussen oeverbewoners en recreanten en woonboten. Door verlenging van de boot is er minder zicht op de Amstel. Vandaar dat langere boten bij vervanging ingekort moeten worden. Het stadsdeel voegt hieraan toe dat het openbare ruimte betreft. Elke strekkende meter (woonboot) heeft een economische waarde.

breedte

Het stadsdeel geeft aan dat woonarken niet groter mogen zijn dan 20 meter x 5 meter. BBA vindt het onbegrijpelijk dat de bezwaarschriftencommissie met 6 meter gekomen is. De absolute norm is 5 meter. Deze norm is algemeen geaccepteerd in de stad.



De ombudsman stipt aan dat je bij 5 meter tot een kleiner woonoppervlakte komt. BBA stelt dat er genoeg walappartementen zijn van 60 tot 70 m². Bij gezinsuitbreiding moet dan verhuisd worden. Verzoeker laat weten dat je ook op de wal gaat verhuizen als dat beleidsmatig mogelijk is.

Verzoeker geeft in zijn reactie op bevindingen aan dat 5 meter niet de standaard is in zijn buurt. De woonschepen en woonarken die aan de andere oever van de Amstel liggen (in stadsdeel Zuideramstel⁵) mogen 7 meter breed zijn⁶. Omdat de meerpalen aan de kant van de vaarweg staan betekent dit niet dat een bredere (6,20 meter) boot verder uit de kant ligt dan een smallere (5 meter) boot. Een smallere boot betekent wel dat de loopplank verlengd moet worden omdat de boot verder van de oever komt te liggen. Daarnaast zijn er recentelijk bij hem in de buurt nog twee uitzonderingen gemaakt voor een breedte van 7 meter.

bestemmingsplan

BBA geeft aan dat verzoekers woonboot (en andere woonboten) niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze boten zijn, gezien het overgangsrecht, niet in strijd met het bestemmingsplan. Indien een vervangingsvergunning wordt toegekend moet er een projectbesluit genomen worden.

beroep

BBA vraagt waarom verzoeker geen beroep heeft aangetekend tegen de beslissing op bezwaar. Verzoeker geeft aan dat een procedure lang kan duren en veel geld kan kosten. Wegens privé omstandigheden heeft verzoeker toen besloten om een nieuwe aangepaste aanvraag te doen (zie ook hierna).

alternatieven

Na een gesprek met de portefeuillehouder heeft verzoeker een aanvraag gedaan voor een woonboot (met twee verdiepingen) met de door het stadsdeel gewenste afmetingen. Deze aanvraag is afgewezen, omdat de woonboot te diep zou steken.

Het stadsdeel geeft aan dat de boot, door de diepgang van 2 ½ meter, 6 meter uit de kant zou komen te liggen. Verzoeker kan, als het waterschap hiervoor toestemming verleent, ter plaatse laten baggeren.

reacties op bevindingen

Het resultaat van het onderzoek is als verslag van bevindingen naar verzoeker, BBA en het stadsdeel gestuurd teneinde een nadere reactie mogelijk te maken. Hiervan is gebruik gemaakt door verzoeker en BBA. Voor zover relevant zijn de reacties opgenomen in het verslag van bevindingen.

⁵ dit stadsdeel is op 1 mei 2010 met stadsdeel Oud-Zuid gefuseerd in stadsdeel Zuid.

⁶ In de brochure "Wonen op water" (uit november 2007) van stadsdeel Zuideramstel en BBA staat dat woonschepen, woonvaartuigen en woonarken maximaal 7 meter breed mogen zijn. De maximale lengte varieert tussen de 20 en 30 meter afhankelijk van de categorie.



Beoordeling

De ombudsman beoordeelt of het bestuursorgaan zich in de door hem onderzochte aangelegenheid behoorlijk heeft gedragen⁷.

Behoorlijkheidsvereisten

Indien naar het oordeel van de ombudsman de gedraging niet behoorlijk is, vermeldt hij in het rapport welk vereiste van behoorlijkheid is geschonden⁸. In dit onderzoek toetst hij de gedragingen aan het evenredigheidsvereiste.

Overwegingen

Het evenredigheidsbeginsel eist dat bestuursorganen voorafgaand aan elk handelen het belang van het realiseren van een doelstelling afwegen tegen de belangen van burgers. In dit verband dient gewezen te worden op artikel 3:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit bepaalt dat het bestuursorgaan handelt overeenkomstig een beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

In dit geval staat het belang van verzoeker om een iets grotere duurzame boot met meer wooncomfort te mogen neerleggen tegenover het algemeen belang van het stadsdeel om tot een betere verdeling van het oevergebruik te komen.

De Veronica 2 betreft één van de kleinste boten. Ook de door verzoeker gewenste nieuwe duurzame boot blijft één van de kleinste woonboten aan de Amsteloever. De bezwaarschriftencommissie komt met het advies om de door verzoeker aangevraagde vervangingsvergunning te verlenen. Het stadsdeelbestuur neemt het advies niet over. Zowel de bezwaarschriftencommissie als het bestuur verwijzen naar het beleid. Hierover valt het volgende op te merken.

De bezwaarschriftencommissie gaat uit van een lengte van 15 meter zoals is vastgelegd in de inventarisatielijst behorend bij de nota "Woonschepenbeleid Watergraafsmeer". Het stadsdeel heeft niet aangevoerd dat een boot van 15 meter op nautische bezwaren zou stuiten of dat er bij die lengte sprake zou zijn van onvoldoende tussenruimte ten opzichte van andere boten. Het is niet waarschijnlijk dat op de achterafgelegen doodlopende landtong, anders dan vanuit de roeiclub Poseidon, op enige schaal gecreëerd wordt. Poseidon heeft aangegeven geen problemen te hebben met de afmetingen van de nieuwe boot.

De hoogte van de nieuwe duurzame boot zou gelijk blijven aan de hoogte van de Veronica 2. Dit is 15 centimeter hoger dan het stadsdeel wil toestaan. Het is niet aannemelijk dat een boot van 3,15 meter hoog de recreatie meer zou verstoren of anderszins afbreuk zou doen aan de omgeving dan een boot van 3 meter.

⁷ artikel 9:27 lid 1 Algemene wet bestuursrecht

⁸ artikel 9:36 lid 2 Algemene wet bestuursrecht



De bezwaarschriftencommissie stelt dat een breedte van 6 meter redelijk is omdat er dan sprake zal zijn van een aanvaardbaar woonoppervlakte. Het stadsdeel en BBA vinden dit onbegrijpelijk en verwijzen hierbij naar de norm van 5 meter die in de gehele stad geaccepteerd wordt. De ombudsman wil hier het volgende over opmerken.

Niet valt in te zien op welke wijze recreanten of vaartuigen overlast van een breedte van 6 meter zouden ondervinden, nu dit bij de huidige breedte van 6,20 meter ook niet het geval is. In een vergelijkbare situatie aan de andere oever van de Amstel is, onder de bevoegdheid van stadsdeel zuid, overigens een breedte toegestaan van 7 meter.

De ombudsman komt tot het oordeel dat het stadsdeel, gezien verzoekers zwaarwegende belang bij een iets grotere duurzame woonboot, niet strikt vast had moeten houden aan de beleidsregels en het individuele belang van verzoeker, in navolging van de bezwaarschriftencommissie, had moeten laten prevaleren. Hierbij weegt de ombudsman mee dat niet voldoende aannemelijk is gemaakt dat de door verzoeker gewenste duurzame boot een negatieve invloed heeft op de verdeling van de oever tussen woonbootbewoners en andere oevergebruikers, waaronder recreanten. Een iets grotere boot is verder in overeenstemming met de algemene beleidsdoelstelling van het stadsdeel dat aan kleine schepen, in verband met de huidige normen omtrent wooncomfort, een uitbreidingsmogelijkheid geboden moet worden.

Gezien het voorgaande heeft het stadsdeel het evenredigheidsvereiste geschonden. Dit is aanleiding om een aanbeveling aan het rapport te verbinden.

Oordeel

Het stadsdeel heeft in strijd met het evenredigheidsvereiste gehandeld.

Aanbeveling

De ombudsman verzoekt de portefeuillehouder te bevorderen dat er, rekening houdend met de overwegingen van de ombudsman, een heroverweging gemaakt wordt ten aanzien van de maximale lengte, breedte en hoogte bij vervanging van verzoekers woonboot.

Bijlage I

Overzicht Lengte x Breedte x Hoogte

	Meting 1993	bestaande situatie	verzoeker wil	bezwaarcommissie staat toe	stadsdeel staat toe
L	15 m	12,40 m	15 m	15 m	12,40 m
B	6 m	6,20 m	6 m	6 m	5 m
H	nvt	3,15 m	3,50 m	3,15 m	3 m

Bijlage 2

Woonschepenbeleid Watergraafsmeer (26 mei 1993)

.....

5. Afmetingen, omruil en verbouwing van schepen.

5.1 inleiding

Een steeds terugkerend knelpunt bij het woonschepenbeleid vormt het vastleggen van de maximale maat van woonschepen. Regelmatig worden er bij het stadsdeel verzoeken ingediend om een woonschip om te ruilen voor een groter schip. Weliswaar is het aantal woonschepen bevroren maar door het verlengen, verbreden, verhogen en opdikken van schepen door volgboten en pontons leggen de woonschepen steeds meer beslag op het water en de wallekant. Een stringent beleid ten aanzien van maximale afmetingen, waarin enerzijds aan kleine schepen nog een uitbreidingsmogelijkheid geboden wordt en waarin bestaande rechten gerespecteerd worden maar waarin anderzijds gestreefd wordt naar een betere verdeling van de beschikbare oevers tussen de woonschipbewoners en de andere oevergebruikers waaronder recreanten, is derhalve noodzakelijk.

.....

5.3 huidige situatie

De regelgeving van de Centrale Stad sluit eigenlijk niet aan bij de feitelijke situatie in de Watergraafsmeer. De hoogte-eis van 2.50 meter gaat niet volledig op omdat de meeste schepen niet meer mobiel zijn of aan open vaarwater liggen, waardoor de bruggenbeperking vervalt. Ook de uitzichtbeperking gaat niet op alle locaties op. Afgezien van welstandseisen kunnen een groot aantal schepen zonder enige overlast hoger zijn dan 2.50 meter met als enige beperking dat omruilen met andere locaties in de stad moeilijker wordt omdat de regelgeving kan verschillen en sommige locaties voor hoge schepen i.v.m. lage bruggen onbereikbaar zijn.

Vanuit nautisch oogpunt is ook de maximale breedte van 5 meter op de meeste locaties in de Watergraafsmeer niet noodzakelijk. Om reden van welstand en onderlinge overlast (en omdat 5 meter een gangbare maximale breedtemaat voor schepen is) wordt deze breedte vrij algemeen als maximum aanvaard en derhalve gehandhaafd. Voor wat betreft de lengte kan in principe gezegd worden dat de volledige beschikbare oever is ingenomen door woonschepen en dat verlenging bij omruil ten koste gaat van de tussenruimte tussen twee schepen. I.v.m. brandoverslag kent deze tussenruimte, afhankelijk van het type schip, een minimum.

5.4 regeling, zie ook hoofdstuk 7

Op basis van de geschetste voorgeschiedenis en de actuele situatie in de Watergraafsmeer worden de volgende regels gesteld:

- hoogte : maximum afhankelijk van de locatie.
- breedte : 5 meter.
- lengte : maximum afhankelijk van de aard en voorgeschiedenis van het schip en ruimte op de locatie.

Hoogte

De maximale hoogte van 2.50 meter is zeer beperkend voor woonarken omdat deze meestal op een betonnen bak/plaat gebouwd worden die op het water drijft. 2.50 meter minus vloer- en dakkonstruktie biedt amper ruimte aan minimale leefhoogte. Bouwen onder de waterspiegel is ook mogelijk maar deze bouwmethode is ingewikkelder en daardoor kostbaarder.

Ook varende schepen zijn meestal gedeeltelijk hoger dan 2.50 meter bij het voorstevan en de stuurhut. Een maximale hoogte van 3 meter, met ontheffing tot 3-50 meter voor een dakkonstruktie of ondergeschikte onderdelen van een schip of ark, is een realistische maat. Op locaties waar de hoogte niet storend is voor oevergebruik door niet-woonbootbewoners kunnen schepen toegestaan worden met een maximale hoogte van 5.00 meter.

Breedte

De maximale breedte van 5 meter biedt voldoende mogelijkheden voor wooncomfort, zij is vergelijkbaar met een woningbreedte op de vaste wal. Vasthouden aan deze breedtemaat betekent een minimale standaardisatie van de afmetingen van de woonschepen. Terrassen zullen worden toegestaan op locaties waar oevergebruik niet mogelijk is. De maximale breedte van terrassen is 2 meter. Deze breedte wordt uitsluitend toegestaan indien dit nautisch verantwoord is. Voor bredere terrassen op het moment van vaststelling van het woonschepenbeleid is een overgangsregeling van kracht op grond waarvan deze terrassen zullen worden gedoogd.

Lengte

Bij de maximale lengte wordt er onderscheid gemaakt tussen woonschepen en woonarken. Reden hiervoor is dat in het geval van woonarken het beschikbare oppervlak volledig als woonruimte benut kan worden terwijl verbouwde varende schepen een veel kleiner nuttig woonoppervlak hebben. De maximale lengte van een woonark is, gelijk aan de regelgeving van de Centrale Stad, 20 meter. Bij een breedte van 5 meter betekent dit een bruto woonoppervlak van 100 m², ter vergelijking, een 4-kamerwoning is 83 m² groot.

Een tweede criterium bij het bepalen van de lengte van schepen is de minimale tussenruimte, het criterium 'als de ruimte het toelaat'. Wanneer er gevaar voor brandoverslag bestaat (2 woonarken, houten schepen) eist de brandweer een tussenruimte van 5 meter. Voor andere gevallen wordt een minimale tussenruimte van 2 meter voorgesteld om onderhoud mogelijk te maken en enig doorzicht te behouden.

5.5 Omruil

Hierbij gelden de volgende regels:

- schepen tot 15 meter lengte: verlenging tot 15 meter ineens of 10 % verlenging toegestaan.
- schepen tussen 15 en 20 meter: verlenging met 10 % toegestaan mits in geval van woonarken de ark niet langer wordt dan 20 meter.
- schepen tussen 20 en 25 meter: verlenging met 10 % toegestaan. woonarken maximaal 20 meter.
- schepen tussen 25 en 30 meter: geen verlenging toegestaan. Woonarken maximaal 20 meter.
- schepen langer dan 30 meter: maximale lengte bij omruil 30 meter.

Woonarken maximaal 20 meter.

Resumerend is het beleid erop gericht om het aantal zeer lange schepen terug te dringen en om de kleine schepen een uitbreidingsmogelijkheid te geven. Bij elke omruil geldt echter het criterium als de locatie het toelaat. Hierbij gelden brandweereisen voor de minimale tussenruimte en de mogelijkheden voor oeverrecreatie door niet-woonbootbewoners. Bij het aanvragen van een omruilvergunning zal toetsing op de volgende aspecten plaatsvinden:

- betreft het een gelegaliseerde ligplaats, anders geen omruil;
- past het nieuwe schip binnen de maximale afmetingen van de betreffende locatie;
- zijn er nautische bezwaren, advies Sluis-, Brug- en Havengelddienst;
- voldoet het nieuwe schip aan de voorwaarden van het huurcontract;
- voldoet het schip aan eisen van brandveiligheid.

7. Beleid per Locatie

Uitgangspunt van het woonschepenbeleid is een beleid per locatie. De plaatsen in het stadsdeel waar woonschepen afgemeerd zijn, verschillen dusdanig dat een eenduidig beleid voor uitgifte van de oever en maximale afmetingen niet wenselijk is. In dit hoofdstuk wordt per locatie een overzicht gegeven van:

- beschrijving locatie en toekomstige ontwikkeling;
- beleid inzake legaliseren, maximale afmetingen en uitgifte van de oever;
- betreffende schepen, zie bijlage 6.

7.4 Joan Muyskenweg/Jan Vroegopsingel rondom Utrechtsebrug tussen Joan Muyskenweg en clubgebouw Poseidon. Op deze locatie liggen 20 schepen. De hoogte van de schepen varieert tussen ca. 2.50 en 4.50 meter. De schepen liggen deels direct aan de openbare weg en deels verscholen achter openbaar groen. In het verleden zijn er een aantal maal problemen geweest i. v. m. illegaal oevergebruik in openbaar groen, op het voetpad of op de landtong van roeivereniging Poseidon. Waarschijnlijk in 1993 zal hier een fietsbrug worden aangelegd over de Duivendrechtsevaart. Daarvoor zal schip nr. 16 worden verplaatst naar een ligplaats bij de rozenoordbrug in de Amstel. De ligplaatsen op deze locatie kunnen gedeeltelijk gelegaliseerd worden. Ligplaats 1,2 en 3 worden niet gelegaliseerd maar gedoogd om in de toekomst een optimalisering van de roeifaciliteiten mogelijk te maken (categorie 3, zie hfdst. 2) en ligplaats 16 wordt opgeheven. De overige ligplaatsen kunnen t.z.t. positief in een bestemmingsplan worden bestemd.

Maximale hoogte : wisselend, zie onderstaande toelichting.

Maximale lengte : huidige lengte, geen uitbreiding mogelijk.

Maximale breedte : 5 meter.

De maximale hoogte is afhankelijk van het oevergebruik en de ligging t.o. v. de fietsbrug. Voor woonschepen 1 t. e. m. 11 geldt vanwege de directe ligging aan een openbaar voetpad een maximale hoogte van 3-00 meter. Voor woonschepen 12 t. e. m. 15 geldt een maximale hoogte van 5 meter. Voor woonschepen 17 t. e. m. 20 geldt i. v. m. de doorvaarthoogte van de fietsbrug een maximale hoogte van 4.50 meter. Op deze locatie liggen de schepen al dichter op elkaar dan wenselijk is. Verlengen bij omruil is derhalve niet mogelijk.

Beleidsnota Vervangen en verbouwen van woonboten (2009)

.....

Artikel 3. Vervanging

1. Voor het deelgebied Oost geldt dat een woonschip uitsluitend mag worden vervangen door een woonschip.
2. Voor het deelgebied Watergraafsmeer worden geen nadere voorwaarden gesteld aan vervangingen tussen de verschillende onderscheiden scheepstypen.
3. Dit artikel is analoog van toepassing op verbouwingen.

Artikel 4. Verbouwing en vervanging: de lengte

.....

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 mag de vervangende woonboot resp. de woonboot na verbouwing in deelgebied Watergraafsmeer maximaal de volgende lengte hebben:

- a. Woonschepen en -vaartuigen tot 15 meter lengte: verlenging tot 15 meter ineens of 10% verlenging toegestaan;
- b. Woonschepen en -vaartuigen tussen 15 en 25 meter lengte: verlenging met 10% toegestaan;

Vervangen en verbouwen van woonboten

- c. Woonschepen en -vaartuigen tussen 25 en 30 meter lengte: geen verlenging toegestaan.
- d. Woonschepen en -vaartuigen langer dan 30 meter: maximale lengte bij vervanging of verbouwing 30.
- e. Woonarken: verlenging tot 15 meter ineens of 10% toegestaan mits de ark niet langer wordt dan maximaal 20 meter. Woonarken zijn na verbouwing of vervanging maximaal 20 meter.

3. In Watergraafsmeer geldt voor de volgende deelgebieden de *bestaande lengte* als maximale lengte en is dus artikel 4.2 niet van toepassing:

- a. Omval tussen (de voormalige monding van de) Weespertrekvaart en Spaklerweg;
- b. Joan Muyskenweg / Jan Vroegopsingel rondom Utrechtsebrug tussen Joan Muyskenweg en clubgebouw Poseidon;
- c. Jan Vroegopsingel / Ouderkerkerdijk tussen clubgebouwen roeiverenigingen en Rozenoordbrug
- d. Duivendrechtsevaart bij Willem Fenengastraat
- e. Weespertrekvaart bij insteekhaven Duivendrechtsekade
- f. Onverminderd het bepaalde in lid 4.2 en 4.3 dient er altijd een tussenruimte tussen woonboten van minimaal 2 meter te bestaan.

Wanneer er gevaar voor brandoverslag bestaat (2 woonarken, houten schepen) dient een tussenruimte van 5 meter in acht genomen te worden.

....

Artikel 5. Verbouwing en vervanging: de breedte

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 mag de vervangende woonboot resp. de woonboot na verbouwing maximaal een breedte hebben van 5,0 meter over de breedste breedte gemeten, inclusief vast terras.

Artikel 6. Verbouwing en vervanging: de hoogte

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 mag in deelgebied Oost de hoogte van de vervangende woonboot resp. de woonboot na verbouwing maximaal 2,50 meter bedragen (gemeten tussen de hoogste hoogte en de waterlijn).
2. In deelgebied Watergraafsmeer mag de hoogte van de vervangende woonboot resp. de woonboot na verbouwing maximaal 3,0 meter bedragen (gemeten tussen de hoogste hoogte en de waterlijn) waarbij in bijzondere gevallen vergunning voor een hoogte van 3,5 meter wordt verleend wanneer dit noodzakelijk is voor een dakconstructie of ondergeschikte onderdelen van een schip of ark.
3. Daarnaast geldt voor het deelgebied Watergraafsmeer dat op een aantal locaties schepen worden toegestaan met een maximale hoogte van 4,5 of 5,0 meter. Dit betreft:
 - a. Maximaal 4,5 meter: Joan Muyskenweg 2k, 2l 2m en 2n
 - b. Maximaal 5,0 meter: Joan Muyskenweg 2e, 2f, 2g, en 2h; Jan Vroegopsingel 20 t/m 25; Ouderkerkerdijk 27 t/m 40

....

Artikel 7. Intrekkingsbesluit

Op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe richtlijnen worden de thans vigerende beleidsdocumenten 'Woonschepenbeleid Watergraafsmeer' (26 mei 1993) en 'Gebruik openbaar water in stadsdeel Oost' (5 januari 1998) ingetrokken, voor zover deze betrekking hebben op het verbouwen en vervangen van woonboten.