

Nummer 2017/69

datum raadsvergadering	:	14 december 2017
onderwerp	:	Vaststellen uitvoeringsstrategie scenario 3 woonboten Amstel Business Park Zuid
portefeuillehouder	:	Mw. C.C.M. Korrel-Wolters
datum raadsvoorstel	:	1 november 2017

Samenvatting

Op 12 oktober 2017 heeft de gemeenteraad de ruimtelijke economische visie voor het Amstel Business Park Zuid (hierna: ABP Zuid) vastgesteld. In deze ruimtelijke economische visie (hierna: REV) is een ambitie opgenomen ten aanzien van de woonboten. Die ambitie houdt in om de Duivendrechtsevaart op een aantal strategische plekken vrij te maken van woonboten en om het illegale gebruik van de kade op te heffen en de kade weer openbaar toegankelijk te maken. Deze ambitie vloeit voort uit het eerder dit jaar (12 januari 2017) door de raadscommissie uitgesproken voorkeursscenario 3 voor de woonboten, op basis van de notitie "scenario's woonboten ABP Zuid". De raadscommissie heeft het college van b&w (hierna: college) verzocht om het voorkeursscenario verder uit te werken. Deze uitwerking is in bijgaande "Uitvoeringsstrategie scenario 3 woonboten ABP Zuid" (hierna: Strategie) vormgegeven.

Het college vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van de Strategie. De Strategie vast te stellen en daarbij een budget van €250.000 beschikbaar te stellen om de in deze strategie beschreven stappen te kunnen zetten.

Wat is de voorgeschiedenis?

Uit de uitspraak van de Raad van State (2013), in het kader van het bestemmingsplan ABP Zuid, bleek het besluit van de gemeenteraad om alle woonboten positief te bestemmen onvoldoende onderbouwd. De Raad van State heeft hierop dit onderdeel uit het bestemmingsplan vernietigd. Afgelopen jaar is onderzoek verricht ten behoeve van bovengenoemde onderbouwing. Parallel is op basis van een knelpuntenanalyse en een maatregelenprogramma de REV voor het ABPZ opgesteld en op 12 oktober 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het proces om te komen tot de REV heeft met instemming van de gemeenteraad plaatsgevonden. De uitkomst daarvan heeft geleid tot een andere beleidskeuze ten aanzien van de woonboten dan het besluit van de gemeenteraad in 2013. De REV spreekt de ambitie uit om het bedrijventerrein ABP Zuid te laten groeien van een klassiek werkgebied naar een gemengd gebied waar ruimte is voor andere functies zoals horeca, hotel, wonen, creatieve industrie en recreatie. De Duivendrechtsevaart heeft de potentie om daarin een belangrijke ruimtelijke drager te worden, door het herstellen van de relatie met het water. De kwaliteiten van de Duivendrechtsevaart worden nu onvoldoende benut onder andere door de aanwezigheid van woonboten en het gebruik en bebouwing van de kade. De keuze om woonboten en het gebruik van de kade wel of niet positief te bestemmen heeft daarom een relatie met de ambitie zoals beschreven in de REV.

Wat is er aan de hand?

In navolging van de informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad op 24 november 2016 over de REV is in de besloten raadscommissie van 12 januari 2017 de notitie "scenario's woonboten Amstel Business Park Zuid" besproken. Tijdens deze besloten

raadscommissie heeft de raadscommissie zich unaniem uitgesproken voor scenario 3 'Groeien naar de Visie', als voorkeursscenario. Scenario 3 is een groeimodel naar de ambitie die is vastgelegd in de REV, waarbij naast de rol van Ouder-Amstel vooral ook van ontwikkelende partijen (grondeigenaren en ontwikkelaars) een actieve rol wordt verwacht. De raadscommissie heeft het college verzocht dit verder uit te werken. Met de voorliggende Strategie wordt hieraan invulling gegeven.

Wat gaan we doen?

Met het vaststellen van de REV heeft de gemeenteraad de ambitie vastgelegd voor het ABP Zuid. Onderdeel van deze ambitie is de Duivendrechtsevaart op een aantal strategische plekken vrij te maken van woonboten en om het illegale gebruik van de kade op te heffen en daarmee de kade weer openbaar toegankelijk te maken. Met het voorkeursscenario 3 is op hoofdlijnen weergegeven hoe deze ambitie kan worden gerealiseerd. Dit voorkeursscenario is verder uitgewerkt in de Strategie. Het is nu aan de gemeenteraad om het uitgewerkte voorkeursscenario vast te stellen.

Het college vraagt de gemeenteraad kennis te nemen van de Strategie en deze vast te stellen zodat verdere stappen kunnen worden gezet om tot realisatie van de ambitie te kunnen komen. Daarvoor vraagt het college aan de gemeenteraad om een budget van €250.000 voor 2018 beschikbaar te stellen. Dit bedrag bestaat uit de kosten en uren zoals beschreven in hoofdstuk 6 van de uitvoeringsstrategie inclusief 10% onvoorzien.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Het realiseren van de doelstellingen ten aanzien van de Duivendrechtsevaart wordt op termijn gerealiseerd, door het persoonsgebonden overgangsrecht te respecteren. De woonboten die niet vallen onder het overgangsrecht en derhalve illegaal zijn worden verwijderd. De woonboten die op strategische posities liggen ten aanzien van de doelstellingen met de Duivendrechtsevaart, blijven liggen onder het persoonsgebonden overgangsrecht, zodat die op termijn of via verwerving weggaan. De overige woonboten kunnen positief worden bestemd.

De kade wordt weer openbaar toegankelijk gemaakt door het huidige gebruik en de bebouwing van de kade op te heffen.

Standpunt juridische status woonboten en gebruik en bebouwing kade

In de eerste helft van 2017 zijn de bewoners en eigenaren van de woonboten schriftelijk geïnformeerd over het standpunt van de gemeente wat betreft de juridische status. De bewoners en de eigenaren zijn in de gelegenheid gesteld om bewijslast aan te voeren als zij een andere mening toebedeeld zijn. Op basis van de ontvangen reacties is het standpunt van het college ten aanzien van de woonboten aan de Spaklerweg 56 en 58 en Van der Madeweg 38c gewijzigd. De bewoners van deze woonboten zijn geslaagd in de bewijslevering, voor zover die van hen gevergd kon worden, en dat bij gebrek aan tegenbewijs het beroep op persoonsgebonden overgangsrecht slaagt. Voor het overige blijft het standpunt van het college ongewijzigd, dat betekent dat:

- de dubbel liggende woonboot aan de Willem Fenengastraat 46, de Woonboot aan de Spaklerweg 54 en de woonboot aan de Van der Madeweg 38b als illegaal beschouwd;
- als gevolg van de uitspraak van de Raad van State uit 2014 het merendeel van de woonboten onder het persoonsgebonden overgangsrecht valt;
- het gebruik en de bebouwing van de kade op basis van het bestemmingsplan niet is toegestaan.

Aanwijzen Duivendrechtsevaart conform APV

Om te voorkomen dat door een aanstaande Wetswijziging verduidelijking voorschriften woonschepen het beleid van de gemeente wordt bepaald, is door het college besloten om de Duivendrechtsevaart in november 2017 aan te wijzen conform artikel 5.25, lid 1 van de APV. Daardoor houdt de gemeente zelf regie en kunnen de gemeenteraad en het college een integrale afweging maken met betrekking tot de verschillende scenario's. Feitelijk legt het college daarmee de huidige situatie vast en voorkomt dat de wetgever onbedoeld voor de gemeente bepaalt wat de juridisch planologische status is van de woonboten. Naar mening van het college is deze wetswijziging daarvoor ook niet bedoeld, maar moet er voor zorgen dat ook woonboten getoetst kunnen worden aan bouwregelgeving.

Strategie per onderdeel

In de Strategie wordt onderscheid gemaakt tussen:

1. woonboten waarop dat het persoonsgebonden overgangsrecht niet van toepassing is, en illegaal zijn;
2. woonboten waarop het persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is;
3. het gebruik en de bebouwing van de kade.

Ad 1.

Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. In lijn met eerder handhavend optreden door het college (obv een motie van de gemeenteraad) tegen woonboten in de Duivendrechtsevaart die niet vielen onder het overgangsrecht, zal de overtreder, in dit geval de woonbootbewoner, worden verzocht middels bestuursdwang de overtreding ongedaan te maken.

Het college zal, conform de eerder genoemde motie van de gemeenteraad, zich in overleg met de gemeente Amsterdam inspannen om alternatieve huisvesting te zoeken voor de bewoners van de woonboot door het afgeven van een urgentieverklaring in het kader van stadsvernieuwing. Tevens wordt een verhuisvergoeding beschikbaar gesteld conform de wettelijke verhuiskostenvergoeding.

In de Strategie is aangegeven om welke woonboten het gaat.

Ad 2.

Voor de woonboten die vallen onder het persoonsgebonden overgangsrecht, maar waarvan het op langere termijn conform de REV ongewenst is dat ze blijven liggen, zal het persoonsgebonden overgangsrecht in stand blijven. Het is aan de ontwikkelende partijen om via minnelijke verwerving of door het aanbieden van een alternatieve locatie(s) uitvoering te geven aan de REV. Ook zal worden onderzocht of ondernemers die niet van plan zijn te ontwikkelen maar belang hebben bij de REV, bereid zijn te investeren in de uitvoeringsstrategie.

Voor deze woonboten zal de situatie privaatrechtelijk worden geformaliseerd middels het sluiten van een (tijdelijke) huur- of bruikleenovereenkomst met de eigenaar van het water, zijnde de gemeente Amsterdam.

Woonboten die liggen onder het persoonsgebonden overgangsrecht en waarvan het in het kader van een gemengd gebied gewenst is dat ze blijven liggen, zal gewerkt worden aan een positieve bestemming voor de woonboten. Tevens zal een ligplaatsvergunning worden verstrekt.

Bij een reguliere ligplaats behoort ook het betalen voor het innemen van het water. Dit gebeurt middels erfpacht. Voorwaarde voor een positieve bestemming is acceptatie van de erfpachtaanbieding die de gemeente Amsterdam als eigenaar van het water zal doen.

In de Strategie is aangegeven om welke woonboten het gaat.

Ad 3.

De uitvoeringsstrategie voor de kadebebouwing is tweeledig: 1) minnelijk overleg over het vrij maken van de kade en 2) handhavend optreden op basis van bestuursdwang.

De gemeente Amsterdam en Ouder-Amstel begrijpen dat woonbootbewoners met de ontruiming van de kade een deel van hun woongenot verliezen. Daarom zal in overleg met de woonbootbewoner onderzocht worden welke alternatieve mogelijkheden er zijn, onder voorwaarde dat daarmee de kade wordt vrij gemaakt van het huidige gebruik en de bebouwing. Gedacht kan worden aan een (drijvend) vlonderterras bij de woonboot. Er zal een regeling komen voor het gebruik van de kade in de tijdelijke situatie. Onderdeel van het minnelijk overleg zal het intrekken van de claim op verkrijgende verjaring zijn.

Het minnelijk overleg heeft tot doel om te kijken of gezamenlijk gekomen kan worden tot alternatieve mogelijkheden. Parallel zal de gemeente echter ook een handhavingstraject moeten opstarten vanuit haar publiekrechtelijk taak in relatie tot het ingediende verzoek om handhaving. Dat handhavingstraject kan worden afgebroken, zodra er via het minnelijk overleg overeenstemming is over een passende oplossing.

Wat hebben we hiervoor nodig?

In hoofdstuk 5 en 6 van de Strategie zijn de mogelijke kosten van de uitvoeringsstrategie en de reeds gezette en nog te zetten stappen beschreven. Uitgangspunt van de kosten is dat een deel van de kosten worden gedragen door de markt en een deel door de gemeente. De door de gemeente te dragen kosten zijn kosten die naar verwachting niet te verhalen zijn op de gemeente. Voor de in de Strategie beschreven kosten en personele inzet is naar verwachting een bedrag nodig van €250.000 voor 2018.

Voor het ABP Zuid is een projectplan opgesteld waarin ook wordt ingegaan op de woonboten. Dit projectplan is ter informatie bijgevoegd.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Begin dit jaar zijn de woonbootbewoners tijdens gesprekken geïnformeerd over de andere beleidskeuze ten aanzien van de woonboten dan het besluit van de gemeenteraad in 2013. Na deze gesprekken is de notitie "scenario's woonboten ABP Zuid" met daarin het voorkeursscenario aan de bewoners beschikbaar gesteld. De bewoners en eigenaren van de woonboten zijn in mei 2017 formeel schriftelijk op de hoogte gebracht van het standpunt van de gemeente ten aanzien van de juridische status van de woonboten. Bewoners hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om daarop te reageren binnen 2 maanden na ontvangst van het schrijven van de gemeente. Het college zal met het toesturen van de Strategie inclusief een begeleidend schrijven antwoord geven op de reactie van de bewoners.

Bij de transformatie van het ABP Zuid zijn veel verschillende partijen betrokken. Naast de woonbootbewoners zijn dat ook de verschillende ondernemers. Zowel met de bewoners van de woonboten en ondernemers wordt overleg gevoerd over de ambitie en mogelijke oplossingen.

Van deze overleggen wordt verslag gedaan aan het college en de gemeenteraad. De bewoners en ondernemers worden ook betrokken bij de vervolgstappen.

Wat is het vervolg?

Op hoofdlijnen zijn de vervolgstappen:

- minnelijk overleg (inclusief taxatie) bewoners, ontwikkelde partijen en gemeente: woonboten en gebruik en bebouwing kade;
- onderzoek alternatieve locaties en in kaart brengen mogelijkheden stadsvernieuwingsurgenten;
- parallel aan minnelijk overleg opstarten handhavingstraject;
- voorbereidingsbesluit nemen om ambitie ABP Zuid te waarborgen.

Burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel,
de secretaris, de burgemeester

L.J. Heijlman

M.T.J. Blankers-Kasbergen