

AANGETEKENDE

Gemeente Ouder-Amstel
Gemeenteraad
Postbus 35
1190 AA OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Per e-mail vooruit: raad@ouder-amstel.nl

uw kenmerk	ons kenmerk	Datum
	AM170158/02-005	10 oktober 2017
Inzake	Bijlagen	e-mail
Project Fenengastraat 46 t/m 70 Verzoek artikel 3.9 Wro	2	m.snippe@vandiepen.com

Geachte raadsleden,

In navolging OP onze inspraakreactie tijdens de commissievergadering van donderdag 5 oktober jongstleden, stuur ik u hierbij het aangekondigde verzoek tot wijziging c.q. herziening van het bestemmingplan Amstel Businesspark Zuid (hierna te noemen: "verzoek") namens cliënten (**BIJLAGE 1**).

Dit verzoek is een vervolg op de door uw college op 4 mei 2017 verstuurd juridische statusbrief, waarbij cliënten zijn geïnformeerd over de (voorlopig) ingenomen standpunten ten aanzien van de juridische status van deze woonschepen. (Cliënten hebben overigens allemaal dezelfde brief ontvangen) Cliënten hebben reeds op 30 juni 2017 een zienswijze (c.q. "mening") (**BIJLAGE 2**) ingediend en hebben tot op heden niets vernomen.

De standpunten van het college komen er tot nu toe kortheidshalve op neer dat de woonschepen van cliënten onder het *persoonsgebonden* overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Amstel Businesspark Zuid' (vastgesteld op 20 juni 2013) vallen. Voor wat betreft de aanwezige kadebebouwing is het standpunt ingenomen dat de kadebebouwing en het gebruik niet positief zijn bestemd, niet onder het overgangsrecht vallen en dus niet zijn toegestaan.

Gevolgen uitspraak AbRvS van 3 september 2014

Zoals bekend, heeft de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: "AbRvS") van 3 september 2014 inzake het bestemmingsplan 'Amstel Businesspark Zuid', enorme consequenties voor cliënten. In het bestemmingsplan waren de twaalf woonschepen van cliënten door uw raad positief bestemd middels de aanduiding 'woonschepenligplaats'. De AbRvS heeft in haar uitspraak van 3 september 2014 het besluit van uw raad van 20 juni 2013, voor zover dit ziet op de plandelen met de aanduiding 'woonschepenligplaats', vernietigd in verband met onvoldoende onderzoek. Mede doordat het college vervolgens voortvarend aan de slag ging met het laten uitvoeren van geluidsonderzoeken, werd de indruk gewekt dat er alsnog gewerkt werd aan het legaliseren van de woonschepen.

Helaas bleek niets minder waar, gezien de brief van 4 mei 2017 van het college, waarin is aangegeven dat de twaalf woonschepen onder het nadeliger en beperktere *persoonsgebonden* overgangsrecht vallen. Dit op grond van artikel 22.4 *Overgangsrecht gebruik* van de Regels van het bestemmingsplan 'Amstel Businesspark Zuid'. Voornoemd artikel 22.4 luidt als volgt:

"Het overgangsrecht voor gebruik als genoemd in voorafgaande lid is, voor zover het betreft het afmeren van of ligplaats innemen met een woonschip, slechts van toepassing op gebruik waarop het overgangsrecht van het voorgaande plan reeds van toepassing was. Het overgangsrecht is van toepassing op de bewoner van het woonschip en is strikt persoonsgebonden."

Echter, uit de Toelichting van het bestemmingsplan "Amstel Businesspark Zuid" blijkt dat het destijds door uw raad opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan geen betrekking had op cliënten, aangezien zij reeds werden gelegaliseerd, maar dat vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid een dergelijke regeling is opgenomen. Uw raad heeft het navolgende opgenomen in de Toelichting:

"Tenslotte kent het bestemmingsplan een persoonsgebonden overgangsrecht voor woonboten die reeds onder het vorige bestemmingsplan overgangsrechtelijke bescherming genoten, maar niet positief zijn bestemd. Voor zover bekend zijn er geen ligplaatsen die aan deze criteria voldoen, maar zorgvuldigheidshalve is toch een regeling getroffen."

Tussenconclusie

Bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan heeft uw raad destijds expliciet de afweging gemaakt om het persoonsgebonden overgangsrecht niet van toepassing te laten zijn op de situatie van cliënten (12 woonschepen). U heeft immers de woonschepen gelegaliseerd (positief bestemd). Vervolgens brengt u na de vernietiging door de Afdeling, de woonboten alsnog onder het persoonsgebonden overgangsrecht, terwijl dit niet door u is besloten op 20 juni 2013. Kortom, er heeft door uw raad geen zorgvuldige besluitvorming en belangenafweging plaatsgevonden. Daarnaast hebben cliënten geen enkele rechtsbescherming genoten tegen dit effect c.q. standpunt.

Aanvraag wijziging bestemmingsplan op grond van artikel 3.9 Wro

Cliënten hebben in de zienswijze (bijlage 2) gemotiveerd waarom zij niet onder het persoonsgebonden overgangsrecht vallen en de gemeente in navolging van de uitspraak van de AbRvS een nieuw besluit dient te nemen. In navolging van deze zienswijze verzoeken cliënten uw raad op grond van artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: "Wro") het bepaalde in het bestemmingsplan 'Amstel Business Park Zuid', vastgesteld door uw raad op 20 juni 2013, te wijzigen c.q. te herzien.

De AbRvS heeft in haar uitspraak inzake het bestemmingsplan Amstel Businesspark Zuid het navolgende overwogen (blz. 6/7):

"De Afdeling overweegt voorts dat de raad mede aan de hand van het hiervoor bedoelde onderzoek bij het nemen van een nieuw besluit onderscheid kan maken tussen ligplaatsen voor woonschepen die niet vielen onder het overgangsrecht van voorheen geldende plan en ligplaatsen voor woonschepen waarop dat overgangsrecht wel van toepassing was. Wat betreft de laatste categorie ligt het op de weg van de raad om, indien een positieve bestemming niet mogelijk is, en nu een object in beginsel niet tweemaal onder het overgangsrecht mag worden gebracht, te bezien of een uitsterfregeling kan worden vastgesteld."

Cliënten verzoeken uw raad in elk geval het bestemmingsplan te wijzigen c.q. te herzien in die zin dat hun twaalf woonschepen, gezien de inmiddels plaatsgevonden onderzoeken, positief bestemd worden.

Namens cliënten moge ik u verzoeken zo spoedig mogelijk op deze aanvragen te besluiten. Volledigheidshalve verzoek ik u de ontvangst van deze aanvragen schriftelijk te bevestigen.

In afwachting van uw beslissing.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Snippe', with a date '19/1' written to its right.

M. Snippe

Advocaat

C.C. college van burgemeester & wethouders

VAN DIEPEN
VAN DER KROEF

BIJLAGE 1

BIJLAGE 1

OVERZICHT GEGEVENS CLIËNTEN INZAKE INSPRAAKREACTIE 9 MEI 2017 WOONBOOTBEWONERS/EIGENAREN VAN DE ARKEN

Nummer	Naam	Adres	Postcode en woonplaats
1.	B.P. van Beem	Willem Fenengastraat 46	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
2.	M. Beezhold	Willem Fenengastraat 48	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
3.	N.A.M. Bart	Willem Fenengastraat 50	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
4.	P. Bosch	Willem Fenengastraat 52	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
5.	R. Eigenhuis	Willem Fenengastraat 54	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
6.	D. Giannattasio	Willem Fenengastraat 56	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
7.	W.H.C. Aukes	Willem Fenengastraat 58	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
8.	D. Aukes	Willem Fenengastraat 60	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
9.	A. Klaverstijn	Willem Fenengastraat 62	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
10.	T. Bakker	Willem Fenengastraat 64	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
11.	A. Bochem	Willem Fenengastraat 66	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
12.	C.A.J. v.d. Bos	Willem Fenengastraat 68	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht
13.	H. v.d. Bos	Willem Fenengastraat 70	1114 AH te Amsterdam - Duivendrecht

VAN DIEPEN
VAN DER KROEF

BIJLAGE 2

AANGETEKEND

Gemeente Ouder-Amstel
t.a.v. college van Burgemeester & wethouders
Postbus 35
1190 AA OUDERKERK AAN DE AMSTEL
per e-mail vooruit: gemeente@ouder-amstel.nl

uw kenmerk	ons kenmerk	datum
2017-022549	AM170158/02-003	30 juni 2017
inzake	bijlagen	e-mail
Project Fenengastraat 52	2	m.snippe@vandiepen.com

ZIENSWIJZE

Geacht college,

Namens cliënten, familie P. Bosch, woonachtig te (1114 AH) Amsterdam-Duivendrecht, aan de Willem Fenengastraat 52, maak ik gebruik van de geboden mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen inzake de door u op 4 mei 2017 verstuurde brief betreffende de "juridische status woonschepen Amstel Business Park Zuid" (hierna te noemen: "juridische statusbrief").

Voorafgaand aan de behandeling van de gronden van de zienswijze, vraag ik uw aandacht voor het volgende. Cliënten hebben grote moeite met de gang van zaken en de wijze waarop uw college (en de gemeente Ouder-Amstel) omgaat met hun belangen. Het vertrouwen in de overheid is meermaals beschadigd en zoals u wellicht zult begrijpen draagt uw brief van 4 mei 2017 hier niet aan bij. Het is voor cliënten niet te begrijpen dat, ondanks de vele toezeggingen van gemeentezijde, zowel mondeling als schriftelijk (**bijlage 1**), de reeds velen jaren bestaande situatie nog steeds niet formeel is gelegaliseerd. Integendeel, uit uw juridische statusbrief blijkt dat cliënten onder het persoonsgebonden overgangsrecht zouden vallen, waardoor ieder zicht op legalisatie lijkt te zijn verdwenen. Immers, het instrument van het persoonsgebonden overgangsrecht wordt normaliter ingezet als het bevoegd gezag de bedoeling heeft om een bestaande situatie juist niet (meer) te legaliseren.

Vorenstaande koerswijziging valt niet te begrijpen in het licht van de recent uitgevoerde geluidsonderzoeken en het door uw college op 20 december 2016 ingenomen standpunt ten aanzien van de ambitie van het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid. Te weten: het creëren van een woon- en werkgebied met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, het **positief bestemmen** van zeven woonschepen en het brengen van vijf woonschepen onder persoonsgebonden overgangsrecht. Bedoelde woonschepen zijn gelegen aan de Willem Fenengastraat 46 tot en met 70. Dit betreft voorkeursscenario 3 "groeien naar visie".

Daarnaast gaat uw college volledig voorbij aan de reeds vastgestelde 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' (hierna te noemen: "Wvww")¹, waardoor, naar verwachting in januari 2018, woonboten worden gelegaliseerd middels een van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en gebruik (zie hiervoor het nieuwe artikel 8.2a lid 2 in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).² Niet valt in te zien waarom uw college hier geen aandacht aan heeft besteed in de juridische statusbrief.

Gronden

1. In de brief van 4 mei 2017 (juridische statusbrief) stelt u zich op twee standpunten, die samengevat op het volgende neerkomen:
 - I. Het woonschip valt onder het persoonsgebonden overgangsrecht;
 - II. De kadebebouwing en het gebruik zijn niet toegestaan.

Deze twee standpunten zullen hierna separaat worden behandeld.

1. Status woonschepen

2. Uw college stelt zich op het standpunt dat het woonschip van cliënt valt onder het persoonsgebonden overgangsrecht, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Amstel Businesspark Zuid' (vastgesteld op 20 juni 2013). Dit mede naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (hierna: 'AbRvS') van 3 september 2014 (201307633/1/R1).

¹ De wet is op 13 februari 2017 gepubliceerd in het Staatsblad en treedt op een nader te bepalen datum (bij Koninklijk besluit) in werking. Vermoedelijk is dit per 1 januari 2018 als ook het Bouwbesluit is gewijzigd.

² Dit nu er in beginsel geen provinciale of gemeentelijke vergunning of ontheffing is vereist voor het bouwen of gebruik van een woonboot in de gemeente.

Van belang hierbij is dat u heeft geconstateerd dat het woonschip op de peildatum van 20 januari 1981 aanwezig was en dat cliënten stonden ingeschreven op het adres vóór 31 augustus 2013.

3. Ten eerste, het is voor cliënten niet duidelijk wat de juridische status is van uw standpunt omtrent de toepasselijkheid van het persoonsgebonden overgangsrecht. Cliënten verzoeken u hieromtrent duidelijkheid te geven, zodat zij, indien van toepassing, de benodigde maatregelen kunnen treffen. Ten tweede delen cliënten uw standpunt niet en menen zij dat ze niet onder het persoonsgebonden overgangsrecht vallen.

Overgangsrecht

4. Niet ter discussie staat dat het woonschip van cliënten op de peildatum 20 januari 1981 (datum goedkeuring gedeputeerde staten van het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977") aanwezig was. Het gevolg hiervan is dat het woonschip (evenals het gebruik) onder het algemene overgangsrecht van voornoemd bestemmingsplan valt.
5. In dit kader wordt verwezen naar de "Notitie van Wieringa Advocaten (Silvan Boer), van 6 september 2016" (**bijlage 2**), gericht aan uw college, inzake de overgangsbepalingen zoals opgenomen in de voorschriften van het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977". In deze notitie wordt zelfs aangegeven dat er sprake is van 'legaliserend overgangsrecht'.

"Niet gebleken is dat het college het bestaand gebruik ten behoeve van woonboten nadrukkelijk heeft gewraakt vóór 20 januari 1981. Voor zover op deze datum sprake was van bestaand gebruik ten behoeve van woonboten, is dat gebruik dus gelegaliseerd op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977"."

6. Zoals bekend heeft uw gemeenteraad bij vaststelling van het opvolgend bestemmingsplan "Amstel Businesspark Zuid" op 20 juni 2013, 21 woonschepen, waaronder het woonschip van cliënt, positief bestemd. Echter heeft de AbRvS op 3 september 2014 het vaststellingsbesluit vernietigd, voor zover dat ziet op de plandelen met de aanduiding "woonschepenligplaats".

Consequentie hiervan is dat voor dit planonderdeel moet worden teruggevallen op het "oude" bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977", dit onderdeel herleeft, totdat de gemeenteraad is overgegaan tot het nemen van een nieuw besluit.³

Persoonsgebonden overgangsrecht

7. Cliënten betwisten dat door de vernietiging van het betreffende plandeel door de AbRvS, zij onder het in het bestemmingsplan "Amstel Businesspark Zuid" opgenomen *persoonsgebonden* overgangsrecht (artikel 22.4) zijn komen te vallen.

a) Gemeente heeft nagelaten uitvoering te geven aan uitspraak AbRvS

8. Primair geldt dat een object in beginsel niet tweemaal onder het overgangsrecht kan worden gebracht. In dat kader overweegt de AbRvS (rechtsoverweging 3.8) in haar uitspraak dat de gemeenteraad bij het nemen van een *nieuw* besluit (mede aan de hand van het hiervoor bedoelde nader te verrichten onderzoek) onderscheid kan maken tussen ligplaatsen voor woonschepen die wel en niet onder het overgangsrecht van het voorheen geldende bestemmingsplan vallen. Ten aanzien van de categorie woonschepen die wel onder dit overgangsrecht vallen (onderhavige situatie), geeft de AbRvS vervolgens aan, dat het op de weg van de gemeenteraad ligt om te bezien of een uitsterfregeling kan worden vastgesteld, indien een positieve bestemming niet mogelijk is.
9. De AbRvS geeft de gemeenteraad een richting mee voor het 'nieuw' te nemen besluit. Echter geeft de gemeente daar in zijn geheel geen invulling aan en is er door de gemeenteraad geen enkel nieuw besluit genomen. Daarentegen stelt uw college zich simpelweg op het standpunt dat het veel nadeliger en beperkter persoonsgebonden overgangsrecht uit het bestemmingsplan "Amstel Businesspark Zuid" ineens op cliënten van toepassing is. De gemeente (zowel uw college als de gemeenteraad) gaan volledig voorbij aan hetgeen de AbRvS stelt en mede op grond van het rechtszekerheidsbeginsel en de benodigde rechtsbescherming voor cliënten cruciaal is: een besluitvormingsproces waarbij een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt en waartegen rechtsmiddelen open staan.

³ Indien uw college van mening is dat als gevolg van de vernietiging van het plandeel, toch het nieuwe bestemmingsplan "Amstel Business Park Zuid" op onderhavige situatie van toepassing is, kan slechts het algemene overgangsrecht van toepassing zijn.

b) Persoonsgebonden overgangsrecht uit bestemmingsplan is niet bedoeld voor cliënten

10. Daarnaast blijkt uit de Toelichting van het bestemmingsplan "Amstel Businesspark Zuid" dat het persoonsgebonden overgangsrecht in het bestemmingsplan destijds niet is opgenomen ten behoeve van cliënten, aangezien zij reeds werden gelegaliseerd, maar dat vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid een dergelijke regeling is opgenomen.

"Tenslotte kent het bestemmingsplan een persoonsgebonden overgangsrecht voor woonboten die reeds onder het vorige bestemmingsplan overgangsrechtelijke bescherming genoten, maar niet positief zijn bestemd. Voor zover bekend zijn er geen ligplaatsen die aan deze criteria voldoen, maar zorgvuldigheidshalve is toch een regeling getroffen."

11. Aan de toepasselijkheid van persoonsgebonden overgangsrecht dient een specifieke belangenafweging ten grondslag te liggen. Onder meer omdat een beperking van het overgangsrecht tot de persoon van de gebruiker op de peildatum, niet zonder meer kan gelden voor alle vormen van gebruik waarop het algemene overgangsrecht van toepassing was.⁴ Vooropgesteld, persoonsgebonden overgangsrecht houdt een aanzienlijke beperking in van het gebruik en ziet op de specifieke omstandigheden van het geval; dit kan niet zonder een zorgvuldige motivering 'alsnog' worden toegepast op onderhavige situatie.

Consequenties van uw standpunt voor cliënten en gecreëerde verwachtingen door gemeente

12. Uw standpunt betekent een aanzienlijke verslechtering van de rechtspositie van cliënten. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft tot gevolg dat het gebruik (en de functie) aanzienlijk wordt beperkt. De woonboot kan alleen nog maar worden gebruikt door de huidige bewoner (eigenaar) en wordt (hierdoor) onverkoopbaar. Dit terwijl op de woonboot een hypotheek is gevestigd, mede op basis van de schriftelijk door uw college verstrekte toezegging (**bijlage 2**). Uw ingenomen standpunt heeft grote nadelige financiële consequenties voor cliënten. Cliënten hebben zich niet kunnen verweren tegen deze gevolgen, omdat cliënten tot voorkort in de veronderstelling waren dat er sprake was van legalisatie van de bestaande situatie. Ook na de uitspraak van de AbRvS heeft de gemeente niet uitgedragen dat u de intentie heeft gehad om de woonschepen onder het persoonsgebonden overgangsrecht te brengen, of dat daar inmiddels, uwer inziens, sprake van was.

⁴ Zie onder meer AbRvS 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1304

13. Sinds de uitspraak van de AbRvS ging uw college voortvarend van start en heeft u diverse opdrachten verstrekt voor het laten uitvoeren van (nadere) geluidsonderzoeken. Dit om te bepalen of het mogelijk was de ligplaatsen alsnog te legaliseren. In maart 2016 en februari 2017 heeft u cliënten bericht, dat het op grond van de huidige milieuwetgeving mogelijk is de woonboten te legaliseren, aangezien het maximaal aantal db(A) niet wordt overschreden. Dergelijk handelen komt niet overeen met het door u ingenomen standpunt, omdat de achterliggende gedachte van persoonsgebonden overgangsrecht gevonden dient te worden in het op termijn staken van het bestaande gebruik.
14. Samenvattend, cliënten zijn van mening dat zij niet onder het persoonsgebonden overgangsrecht vallen. De woonboot en het gebruik valt onder het 'legaliserende' algemene overgangsrecht uit het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977". Daarnaast is het in beginsel niet mogelijk een object tweemaal onder het overgangsrecht te brengen. Voor zover het bevoegd gezag voornemens is de woonboot c.q. het gebruik onder het persoonsgebonden overgangsrecht te laten vallen of een uitsterfregeling wil vaststellen, zal hiervoor een nieuw besluit genomen moeten worden en kan niet worden "aangehaakt" op het in het bestemmingsplan Amstel Business Park Zuid opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht, wat slechts is opgenomen vanuit een zorgvuldigheidsoogpunt. De gemeente heeft nagelaten om daadwerkelijk uitvoering te geven aan de uitspraak van de AbRvS door hieromtrent geen nieuw besluit te nemen.

II. Kadebebouwing en gebruik

15. Uw college gaat bij het bepalen van dit standpunt volledig voorbij aan de reeds jaren geleden ontstane aanleiding voor cliënten om over te gaan tot het afschermen van de 'tuinen' en hun eigendommen. Aangezien het gebied afgelegen is, trok het bedrijventerrein allerlei ongewenste bezoekers aan. Het enkele feit dat cliënten in de loop der jaren hun eigendommen hebben willen beschermen en onnodige bezoekers buiten de woonboot hebben willen houden, kan hun nu niet worden tegengeworpen.
16. Ten aanzien van het kadegebruik verwijst u slechts naar de huidige bestemming in het bestemmingplan "Amstel Business Park Zuid" en stelt u dat elk ander gebruik niet is toegestaan.

U gaat hierbij volledig voorbij aan de 'legaliserende werking' van overgangsrecht van het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977". Hierbij wordt nogmaals verwezen naar het bepaalde in *bijlage 2*.

17. Daarnaast stelt u ten aanzien van de kadebebouwing dat alleen bouwwerken waarvoor reeds een *bouwvergunning* is verleend of verleend had kunnen worden voor oktober 1979 onder het overgangsrecht kunnen vallen en dat daar geen sprake van is. Uw college gaat er aan voorbij dat op voornoemde peildatum in ieder geval kadebebouwing aanwezig was, zoals u kunt afleiden op basis van de foto's die u heeft gebruikt bij het bepalen van het bestaande gebruik (van de woonboot) op de peildatum 20 januari 1981. In dit kader wordt naar de reeds bij u in het bezit zijnde foto's verwezen. Aangezien u deze informatie reeds in uw bezit heeft, kunt u van cliënten niet verlangen dat zij deze informatie nogmaals bij u dienen aan te leveren.
18. In het kader van de kadebebouwing gaat u niet in op de reeds jarenlange bestaande (feitelijke) situatie voor dit gebied, waarbij door medewerkers van de gemeente mondeling toestemming is verleend voor de bebouwing of er werd aangegeven dat een bouwvergunning (tegenwoordig omgevingsvergunning) niet noodzakelijk was. De bewoners kregen de ruimte om de bebouwing te realiseren met medeweten van de gemeente.
19. In uw juridische statusbrief van 4 mei 2017 verwijst u naar de concept "Ruimtelijk - economische visie voor het Amstel Businesspark Zuid" van juli 2016 (hierna: "De Visie"). In dit kader wordt verwezen naar de mede door cliënten ingediende inspraakreactie van 9 mei 2017, welke als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. Specifiek wordt hierbij opgemerkt dat uw voorkeursscenario 3 "groeien naar visie", nog niet is verwerkt in de concept Visie en dat De Visie nog moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.
20. Tot slot, cliënten menen dat de juridisch statusbrief niet kan worden aangemerkt als een vooraankondiging c.q. een voornemen om handhavend op te treden door de gemeente nu deze brief onvoldoende concreet is. In uw brief van 4 mei 2017 geeft u aan dat de gemeente (bevoegd gezag?) aan cliënten een last onder dwangsom zal opleggen, waarin een termijn zal worden gesteld om de overtredingen ongedaan te maken. De mogelijke overtreding(en) en de last zijn echter niet (of nauwelijks) geformuleerd. Het is thans niet duidelijk wanneer er sprake is van een overtreding en wanneer een dwangsom wordt verbeurd.

Het uitblijven van de formulering van de overtredingen en de last, levert derhalve een zodanige rechtsonzekerheid op voor cliënten, dat de juridische statusbrief in ieder geval onaanvaardbaar is als voornemen c.q. vooraankondiging. Opgemerkt wordt dat één en ander niet getuigt van een zorgvuldige voorbereiding.

Resumerend, gezien de op handen zijnde legalisatie van de onderhavige situatie via de WvWV en het voornemen om over te gaan tot legalisatie, mede op basis van de ambities voor het gebied (functiemenging wonen en werken), is het voor cliënten onbegrijpelijk dat uw college tot deze standpunten is gekomen en van mening is dat er sprake is van persoonsgebonden overgangsrecht.

Ik verzoek u nadrukkelijk om rekening te houden met de belangen van cliënten in de verdere besluitvorming. Uiteraard zijn cliënten bereid met u in gesprek te gaan. Aangezien cliënten zich hebben verenigd (Willem Fenengastraat 46 tot en met 70) en ik eveneens optreed als hun gezamenlijk gemachtigde, kunt u zich, voor het maken van een afspraak, tot mij wenden.

Met vriendelijke groet,



M. Snippe
Advocaat

VAN DIEPEN
VAN DER KROEF

BIJLAGE 1



gemeente ouder-amstel

sector ruimte

www.ouder-amstel.nl

faxbericht

aan		naam	
Eek Weenkormmelaars		J G T van Posten	
naam		adres	
De heer J. Koo		Dorpstraat 14 Postbus 36 1100 AA OUDERKERK AAN DE AMSTEL	
faxnummer	e-mail	faxnummer	telefoon
0204 4811 79		(020) 304 33 80	(020) 496 21 66
datum	aantal pagina's		
12 september 2005	1		
betreft			
Situatie woonboot Duivendrechtsevaart Willem Feneqastraat 62			

Beste heer

Naar aanleiding van uw verzoek van 12 september 2005 die ik u mee gaf uw woonboot op het bovenvermeld adres formeel recht beschikt over een legale ligplaatsvergunning en ook met is opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

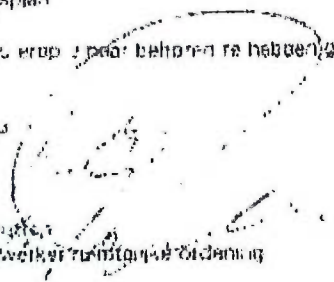
Hierbij merk ik wel op dat de woonboot al vele jaren in de Duivendrechtsevaart gelegen is en de gemeente Ouder Amstel hierheen niet heeft opgeraden en ook niet voornemens is dit te gaan doen.

Waar wel aan gewerkt wordt is aan een nieuwe stedenbouwkundige invulling voor het gebied. Dit kan er toe leiden dat er geschoven gaat worden met woonboten. In de nieuwe stedenbouwkundige situatie zouden de woonboten dus ingepast kunnen worden in een bestemmingsplan.

De woonboot behoort te behoren te hebben/gelicenseerd.

Met vriendelijke
groet,
J.G.T. van Posten

bestuurlijk medewerker ruimtelijke ordening



VAN **DIEPEN**
VAN **DER KROEF**

BIJLAGE 2

NOTITIE

Aan: Gemeente Ouder-Amstel, Paul Cottaar en Serge van Donkelaar
Van: Wieringa Advocaten, Silvan Boer
d.d.: 6 september 2016
Inzake: 37450 Gemeente Ouder-Amstel / Advies woonboten

Gevraagd is te adviseren over de (interpretatie van) de overgangsbepalingen zoals weergegeven in de voorschriften van het bestemmingsplan "Industriegebied Amstel 1977".

Het overgangsrecht voor *bouwwerken* is neergelegd in artikel 18 lid 1 van de voorschriften; het overgangsrecht voor *gebruik* staat in artikel 18 lid 3.

Bouwovergangsrecht

Op grond van recente jurisprudentie¹ is een woonboot een bouwwerk. Deze recente jurisprudentie wijkt af van eerdere jurisprudentie, waarin als uitgangspunt werd genomen dat een woonboot géén bouwwerk is.² In een wetswijziging die in voorbereiding is, wordt voorzien in een overgangsrecht dat er kort gezegd op neerkomt dat woonboten die zijn geplaatst in overeenstemming met de op dat moment geldende regels, als 'vergund' kunnen worden beschouwd.

Ten tijde van de goedkeuring van het bestemmingsplan (op 20 januari 1981) was de algemene consensus dat een woonboot geen bouwwerk is. In lijn hiermee dient in redelijkheid tot uitgangspunt genomen te worden genomen dat het overgangsrecht voor bouwen (art. 18 lid 1 voorschriften) niet van toepassing is althans niet aan de woonbooteigenaren kan worden tegengeworpen, voor zover zij wel onder het gebruiksovergangsrecht vallen (zie hierna). Het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel verzetten zich daar tegen.

Gebruiksovergangsrecht

Het gebruiksovergangsrecht zoals dat is neergelegd in artikel 18 lid 3 van de voorschriften kent de volgende uitgangspunten:

- het op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestaand gebruik mag worden voortgezet;
- verboden om de afwijking van het gebruik (ten opzichte van het bestemmingsplan) op enigerlei wijze, ook naar de aard te vergroten of te verzwaren;
- indien gebruik 2 jaar onafgebroken is gestaakt vervalt het overgangsrecht;
- het is verboden om het afwijkend gebruik te wijzigen in een ander van het plan afwijkend gebruik, tenzij dat gebruik minder afwijkt van het plan.

¹ ABRS 16 april 2014, 201306684/1/A1; ECLI:NL:RVS:2014:1331.

² Bijvoorbeeld: ABRS 12 juli 2006, ECLI:NL:RVS:AY3703.

Het ijk moment is dus de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dat is in dit geval het moment van goedkeuring door Gedeputeerde Staten op 20 januari 1981. In het overgangsrecht is niet als voorwaarde gesteld dat het bestaand gebruik op dat moment 'legaal' moet zijn. Het gaat dus om 'legaliserend overgangsrecht'. In jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is uitgemaakt dat een dergelijke overgangsbepaling ('legaliserend overgangsrecht') niet zover strekt dat zij mede kan worden ingeroepen in een geval waarin het bevoegd gezag onder vigeur van de vroegere regeling het in het geding zijnde gebruik heeft gewraakt en rechtens kon wraken, en het gebruik desondanks is voortgezet. Voor wraking is voldoende, dat het bevoegd gezag op ondubbelzinnige wijze te kennen heeft gegeven dat sprake is van illegaal gebruik en dat in (voortgezette) overtreding van dit illegale gebruik niet zal worden berust.³

Niet gebleken is dat het college het bestaande gebruik ten behoeve van woonboten nadrukkelijk heeft gewraakt vóór 20 januari 1981. Voor zover op deze datum sprake was van bestaand gebruik ten behoeve van woonboten, is dat gebruik dus gelegaliseerd op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan Industriegebied Amstel 1977. Gelet hierop kan in het midden blijven of de planologische regeling voorafgaand aan dit bestemmingsplan reeds gebruik ten behoeve van woonboten toestond.

Voor zover op 20 januari 1981 sprake was van bestaand gebruik ten behoeve van woonboten, valt dat gebruik dus onder het overgangsrecht. Voor de verdere interpretatie van dat overgangsrecht kunnen naar mijn mening de volgende uitgangspunten worden gehanteerd.

- **verbouwen van een boot:**

Het verbouwen van een boot is toegestaan. Overgangsrecht voor bouwen is gelet op het voorgaande niet van toepassing c.q. kan niet aan de eigenaren worden tegengeworpen. Onder het gebruiksovergangsrecht is verbouwen niet geregeld; zolang het gebruik niet verandert mag dit dus.

- **Vervangen van een boot**

Onder het gebruiksovergangsrecht is vernieuwen c.q. vervangen niet geregeld. Bepalend is of het gebruik minimaal 2 jaar onafgebroken is gestaakt, pas daarna vervalt het overgangsrecht. Wel brengt redelijke uitleg van het gebruiksovergangsrecht mee dat het vervangen van een boot door een substantieel grotere boot niet is toegestaan: op grond van art. 18 lid 3 is het immers verboden om het afwijkende gebruik te vergroten of te verzwaren. De exacte maatvoering is hierbij in mijn ogen niet doorslaggevend. Wanneer een nieuwe boot min of meer dezelfde afmetingen heeft kan in redelijkheid niet worden gesteld dat het afwijkend gebruik daardoor wordt verzwaard. Wel zou naar mijn mening sprake kunnen zijn van verzwaring

³ Zie onder meer: ABRS 25 maart 2009, nr. 200803773/1 alsmede ABRS 10 juli 2002, nr. 200102089/1.

wanneer bijvoorbeeld een boot die geschikt is voor één huishouden is vervangen door een boot die geschikt is voor meerdere huishoudens.

- **Verplaatsen van een boot**

Het gebruiksovergangsrecht staat naar mijn mening in de weg aan het *permanent* verplaatsen van een woonboot. Zie ter vergelijking de toelichting bij de wetswijziging waarmee wordt geregeld dat woonboten als 'bouwwerken' worden aangemerkt, waarin ook is voorzien in overgangsrecht (p. 7). Uitgangspunt is daar dat het tijdelijk verplaatsen zonder nieuwe vergunning moet kunnen, permanent verplaatsen niet omdat daarvoor een nieuwe ruimtelijke afweging gemaakt moet worden. In lijn hiermee brengt redelijke uitleg van het gebruiksovergangsrecht mee dat dit niet meer van toepassing is wanneer de woonboot 'definitief' (meer dan 2 jaar) op een andere plek is afgemeerd. De verplaatsing moet wel ruimtelijk relevant zijn: daarvan is in mijn ogen sprake wanneer in redelijkheid niet meer kan worden geoordeeld dat het om dezelfde ligplaats gaat.