



NIEUW RECHT VOOR WOONBOTEN

Op 16 april 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan met als gevolg dat (woon)boten in het vervolg moeten worden beschouwd als drijvende "bouwwerken", wanneer de boot bedoeld is om ter plaatse te functioneren als woning. De nieuwe kwalificatie als "bouwwerk" heeft grote juridische gevolgen. De Woningwet en het daarbij horende Bouwbesluit 2012 (wonen, bouwen, bouwkwaliteit, gezondheid en veiligheid), de Wet op de ruimtelijke ordening (bouwregels bestemmingsplan) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (omgevingsvergunningverlening) zijn opeens ook van toepassing op woonboten in alle soorten en maten. De gedachte is nu dat voor drijvend wonen zoveel mogelijk dezelfde regels gaan gelden als voor wonen op de wal. De bestaande bouwregelgeving is voor deze ommezwaai niet geschikt, met als gevolg dat de Woningwet, het Bouwbesluit 2012 en de Wabo moesten worden gewijzigd.

Begin dit jaar zijn de benodigde wetswijzigingen in de Woningwet en de Wabo definitief vastgesteld, maar deze juridische wijzigingen zijn nog niet in werking getreden, omdat dit afhankelijk is van de nog komende wijziging van het Bouwbesluit 2012 voor woonboten. Naar verwachting zal dit met ingang van 1 januari 2018 gebeuren, maar het kan ook 1 juli 2018 of later worden. Het in werking treden van de wijziging van de Woningwet en Wabo is dus gekoppeld aan het in werking treden van de benodigde wijziging van het Bouwbesluit 2012. De datum van het in werking treden van het nieuwe recht is tevens de **peildatum voor het overgangsrecht** voor bestaande woonboten.

OVERGANGSRECHT

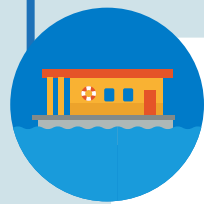
In de wetswijziging is het overgangsrecht heel belangrijk. De wetgever heeft de wetswijziging zodanig ontworpen dat er voor bestaande woonschepen zo weinig mogelijk verandert. De juridische grens tussen de bestaande en nieuwe drijvende "bouwwerken" wordt bepaald door de bovengenoemde peildatum.



REGELING VOOR BESTAANDE WOONBOTEN

In ieder geval hoeven bestaande woonboten, met een ligplaatsvergunning conform het overgangsrecht, bij de inwerkingtreding van het nieuwe recht in beginsel niet te voldoen aan de Woningwet, het bestemmingsplan en de nieuwe nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. Wel geldt dat de voorschriften uit deze vergunningen blijven gelden, denk daarbij aan geldende maatvoeringen. Is een tijdelijke ligplaatsvergunning verleend, dan blijft deze ligplaatsvergunning ook tijdelijk en ontstaat geen permanente situatie door het overgangsrecht. In Amsterdam worden nu alle bestaande woonboten geïnventariseerd op de aanwezigheid van een ligplaatsvergunning en het voldoen aan de gestelde voorschriften zoals de bestaande maatvoering. Daarbij is al gebleken dat een deel van de bestaande woonboten in het grijze verleden om onduidelijke reden nooit een ligplaatsvergunning heeft ontvangen, dat sprake is van een gedoogsituatie of dat de bestaande situatie afwijkt van de verleende ligplaatsvergunning.

Het is nog onduidelijk hoe dit opgelost wordt door de gemeente Amsterdam.



Verbouwing

De overgangsregeling blijft ook gelden als deze bestaande woonboten op enig moment na de peildatum worden verbouwd. Er hoeven nu en later dus geen Wabo-bouwvergunningen te worden aangevraagd om de vóór de peildatum bestaande woonboot te verbouwen. Wel kan een verbouwingsvergunning op grond van de ligplaatsverordening nodig zijn, maar daarvoor gelden minder strenge voorwaarden.

Vervanging

Het overgangsrecht geldt gedeeltelijk bij vervanging van een woonboot door een bestaande woonboot die op een andere ligplaats aanwezig was vóór de peildatum. In dat geval zal wel een Wabo-omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd en een nieuwe ligplaatsvergunning voor de vervangende woonboot vanwege de toetsing aan onder meer het bestemmingsplan en het welstandsbeleid dat geldend is op de ligplaats van het woonschip dat wordt vervangen. De nieuwe bouwregels zijn dan op de vóór de peildatum bestaande woonboot niet van toepassing. Dit zal nog worden geregeld in het Bouwbesluit 2012.

Gevaarlijke bestaande woonboot

Hoewel de Woningwet in beginsel niet van toepassing is op bestaande woonschepen, geldt dat niet voor de algemene zorgplichtbepaling in artikel 1a, Woningwet. Dit zorgplichtartikel kan sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 16 april 2014 al dienen als basis voor overheids-optreden. De zorgplichtbepaling kan worden ingezet als er aantoonbaar gevaar bestaat of voortduurt voor de gezondheid of veiligheid als gevolg van de staat en het gebruik van "een bouwwerk" dat wordt gebruikt voor drijvend wonen. Denk daarbij aan het bewonen van woonboten die in zeer slechte staat verkeren. De overheid heeft hiermee een nieuw middel in handen om ernstige misstanden (wonen in wrakken, schrijnende woonsituaties) ten aanzien van woonschepen aan te pakken, vergelijkbaar met dergelijke situaties op de wal.

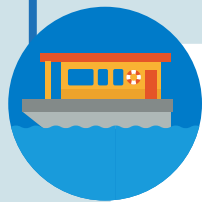
REGELING VOOR NIEUWE WOONBOTEN

Na de peildatum zal voor het innemen van een ligplaats met een nieuw te bouwen woonboot een omgevingsvergunning moeten worden verleend, waarbij voldaan moet worden aan het aangepaste Bouwbesluit 2012, met specifieke bouw-, gezondheids- en veiligheidsregels voor woonboten. Ook zal de bouwaanvraag dan getoetst worden aan het bestemmingsplan, de bouwverordening en de welstandsnota zoals gebruikelijk bij het bouwen op de wal.



UITZONDERING VOOR WOONBOOT DIE IS BESTEMD OM MEE TE VAREN

Er is gebleken dat in een beperkt aantal gevallen een boot waarop gewoond wordt geen "bouwwerk" is, waarmee dus de wettelijke regeling voor "bouwwerken" niet geldt.



Een boot waarop gewoond wordt is in de nieuwe wettelijke regeling geen “bouwwerk” als het een schip betreft dat **bestemd is en wordt gebruikt voor de vaart**, ook al wordt er maar af ten toe mee gevaren en ligt het schip (zeer) lange tijd stil. Daarbij kan volgens de Memorie van Toelichting (toelichting bij de wet) gekeken worden naar:

- de vorm, het casco en het materiaalgebruik (b.v. historische schepen, museale schepen);
- de bedoeling waarmee het schip oorspronkelijk is of wordt gemaakt (b.v. een voormalig binnenvaartschip), dus het zijn van ‘een van origine een varend schip’;
- de aanwezigheid van voortstuwing of aandrijving (al dan niet indirect) (b.v. een zeilschip);
- de aanwezigheid van een stuurinrichting;
- de zichtlijn vanuit de stuurinrichting;
- of het schip gebruikt mag worden om mee te varen op grond van de Binnenvaartwet (b.v. een binnenvaartschip of andere schepen met een woon-, hotel- of restaurantfunctie);
- de eerdere jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak over de vraag of sprake is van het kunnen varen van schepen.

*Memorie van Toelichting: “In de uitzondering is uitdrukkelijk gekozen voor de bewoording dat het gaat om schepen die **bestemd** zijn voor de vaart en worden **gebruikt** voor de vaart, om uitdrukking te geven aan het feit dat het gaat om schepen die **kunnen varen** en **daadwerkelijk varen** ook al is dat slechts af en toe. Het gaat hier dus om een cumulatieve eis.”*

Kwalificeert de boot op basis van deze criteria niet als varend schip, dan volgt de vraag of voldaan is aan het bouwwerk-criterium: **ter plaatse bedoeld om te functioneren als woning**, overeenkomstig eerdere jurisprudentie. Wordt aan dat criterium niet voldaan, dan kwalificeert de woonboot ook niet als “bouwwerk” en geldt het nieuwe recht voor wonen op het water niet. Wel kunnen andere bouw- en gebruiksregels gelden, bijvoorbeeld het gebruik van een drijvend object voor iets anders dan wonen!

RELATIE MET DE LIGPLAATSVERORDENING

Het ligplaatsvergunningstelsel voor woonboten blijft juridisch (beperkt) aanvullend werken en mag alleen nog regelen wat niet is geregeld in de regelgeving en vergunningverlening voor bouwwerken, omdat de regelgeving voor bouwwerken juridisch van een hogere categorie is. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het reguleren van nautische aspecten of het verdelen van aangewezen ligplaatsruimte op basis van maatvoeringen (ordering), op een ligplaats waar dit niet inmiddels in het bestemmingsplan concreet is geregeld.

Gemeenten kunnen geen gemeentelijke technische (bouwkundige) eisen meer stellen aan woonboten. Het stellen van eisen aan de maatvoering kan wel een regeling zijn om het gebruik van beschikbare ruimte op ligplaatsen en welstandsvereisten te reguleren.



WILT U MEER WETEN?

Stuur vrijblijvend een mail aan helpdesk@omgeving.nl of bel met ons kantoor via 088-2400700