

HABITAT | JURIDISCH ADVIES

- **Inleiding omgevingsrecht woonboten**
Handout presentatie 18 februari 2015 (The Boathouse)

mr. B.J. Meruma (advocaat)

19 februari 2015 | 151555

Opdrachtgever: Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen

Woonboot / bedrijfsvaartuig en begrip “bouwwerk” uit de Woningwet

- ABRS 16 april 2014, zaaknr. 201306684/1 – van origine een zeilboot die niet meer zelfstandig kan varen, omdat zeilen niet meer mogelijk is en geen motor aanwezig is.
- ABRS 26 november 2014, zaaknr. 201400518/1 – Zelfstandig varende pannenkoekenboot

Een woonboot of bedrijfsvaartuig is een “bouwwerk” wanneer het schip is bedoeld om ter plaatse te functioneren als woning of bedrijf.

Niet bepalend is op welke technische wijze het schip is verbonden met de bodem en/of de wal. Ook is niet bepalend of het schip zelfstandig kan varen of niet.

Er zijn nog steeds grijze gevallen denkbaar, de jurisprudentie is nog niet geheel uitgekristalliseerd.

Omgevingsvergunning / Bouwbesluit 2012

Als een drijvend object kwalificeert als “bouwwerk” dan is voor het bouwen / verbouwen een bouwomgevingsvergunning nodig ex artikel 2.1, eerste lid, onder a., Wabo.

De aanvraag zal getoetst worden aan het Bouwbesluit 2012, maar in de meeste gevallen zal niet kunnen worden voldaan aan de bouwtechnische eisen. De omgevingsvergunning zal dan worden geweigerd.

De wetgever is op dit moment doende om te komen tot een aanpassing van het Bouwbesluit 2012 voor bepaalde categorieën drijvende objecten. Afgewacht moet worden wat dit gaat opleveren. Waarschijnlijk komt er een soepele regeling voor objecten die “als vaartuig zijn geboren”.

Onduidelijk is nog wanneer het geldende Bouwbesluit wordt gewijzigd voor drijvende objecten.

Vergunningverlening

Als een bouwomgevingsvergunning nodig is en deze omgevingsvergunning wordt geweigerd vanwege strijdigheid met het Bouwbesluit 2012, dan zijn er gemeenten die een gedoogbeschikking afgeven of afwachten. Het advies is in dit geval om toch aan te sturen op een gedoogbeschikking. Dit geeft meer zekerheid dat na wijziging van het Bouwbesluit 2012 alsnog een omzetting naar een bouwomgevingsvergunning zal plaatsvinden. Een gedoogbeschikking regelt juridisch een overgangssituatie, zodat sprake is van een tijdelijke legalisatie en niet gevreesd hoeft te worden voor handhavingsacties door de gemeente.

Naast de bouwomgevingsvergunning is ook nog steeds de gebruikelijke ligplaatsvergunning nodig.

Bestemmingsplan

Gemeenten zijn overal doende om woonschepen te bestemmen in een bestemmingsplan en wonen op het water juridisch (planologisch/welstand/bouwregels) en financieel (eigendom/erfpacht) gelijk te trekken met wonen op de wal. Een ligplaats/waterkavel opgenomen in een bestemmingsplan geeft een grote mate van zekerheid voor de gebruiker. Ook gelet op het (later) verkrijgen van een bouwomgevingsvergunning, mits is gebouwd in overeenstemming met de bouwregels in het bestemmingsplan!

Bij het bestemmen van bestaande ligplaatsen moet goed opgelet worden op welke manier wordt bestemd:

1. Algemeen overgangsrecht – Wat je hebt mag je houden, maar de bouwmaten mogen niet worden vergroot. Alleen bruikbaar bij ligplaatsen die voorafgaand aan het nieuwe bestemmingsplan planologisch legaal aanwezig waren. Meestal gelden in het nieuwe bestemmingsplan striktere bouw – en gebruikseisen;
2. Persoonlijk overgangsrecht – Sterfhuisconstructie gekoppeld aan de persoon van de gebruiker. Gaat de gebruiker weg, dan vervalt de ligplaats. Kan worden gebruikt als een verwijdering met een “redelijke uitlooptermijn” voor planologisch legale en illegale ligplaatsen op een bepaalde peildatum;
3. Positief bestemmen – Nieuw ligplaats/waterkavel waaraan bouw- en gebruiksregels zijn verbonden.

De mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn zeer bepalend voor het gebruik en is dus relevant voor de taxatie. Het advies is dan ook om altijd een bestemmingsplancheck te doen.

HABITAT advocatenkantoor kan desgewenst tegen een vaste prijs dergelijke checks uitvoeren.

Huurbescherming ligplaatsen

Uit berichtgeving van het Ministerie van BZK eind januari 2015 bleek dat het wetsvoorstel de komende maanden beschikbaar zal komen in de internetconsultatie. Met deze wetswijziging zal het Burgerlijk Wetboek worden gewijzigd en huurbescherming tot stand gebracht worden voor ligplaatsen. Hoe de regeling er precies uit zal zien met betrekking tot de combinatie ligplaats en woonboot moet worden afgewacht.

Het lijkt mij wenselijk dat de branche op deze concept wettekst gaat reageren.

Bouwwerk?

