

Blog: Nieuwe wet voor woonschepen, woonarken en drijvende platforms

29-07-2015 12:43

Op 1 mei 2015 is een conceptwetsvoorstel ingediend waarmee de definitie van het begrip 'bouwwerk' zo wordt aangepast dat hieronder ook drijvende objecten vallen. Dit zal van groot belang zijn voor onder meer de eigenaren van woonschepen, woonarken en andere drijvende objecten, zoals drijvende hotels en platforms. Het wetsvoorstel voorziet in overgangsrecht, waardoor bestaande situaties veelal onveranderd gehandhaafd kunnen blijven.

In de Woningwet komt (voor het eerst) een definitie van het begrip 'bouwwerk', waaronder ook drijvende objecten zullen vallen. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt aangesloten bij deze definitie. De nieuwe definitie luidt: 'Een constructie van enige omvang, die op de plaats van bestemming direct of indirect met de grond verbonden is en bedoeld is om langer dan drie maanden ter plaatse te functioneren'. Er wordt overgangsrecht ingevoerd waarmee de onwenselijke gevolgen van onmiddellijke toepassing van de Woningwet, de Wabo en het Bouwbesluit worden geregeld.

Waarom is het wetsvoorstel ingediend?

Aanleiding voor het wetsvoorstel is een uitspraak van de Raad van State van [16 april 2014](#). In deze uitspraak werd bepaald dat een woonboot onder het begrip 'bouwwerk' in de zin van de Wabo én van de Woningwet valt. De Raad van State hechtte daarbij met name waarde aan het doel waarvoor wordt afgemeerd. Als beoogd is dat voor langere tijd wordt afgemeerd, dan zal er al snel sprake zijn van een bouwwerk. De Raad van State geeft daarmee uiteindelijk duidelijkheid over de status van woonboten en woonarken; daarbij wordt een definitie gehanteerd die ruimer is dan de definitie zoals gehanteerd in het Burgerlijk Wetboek.

Als consequentie van deze uitspraak zijn op woonboten en vergelijkbare drijvende objecten de Wabo en de Woningwet van toepassing en daardoor ook het Bouwbesluit 2012. Dit heeft onder meer de volgende gevolgen:

- * In veel gevallen voldoen woonboten en vergelijkbare drijvende objecten niet aan bouwkundige en brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit;
- * Omdat voorheen dergelijke objecten niet onder de Wabo vielen is voor de bouw geen omgevingsvergunning verleend. Gelet op de beperkingen uit deze wetgeving kunnen ze de nu vereiste vergunningen ook niet krijgen;
- * Doordat de Woningwet van toepassing is op deze objecten is ook het bouwbesluit 2012 van toepassing op deze objecten. Door het afwijkende karakter van drijvende objecten zullen deze veelal niet voldoen aan de bouwtechnische voorschriften in het bouwbesluit.

Om deze ongewenste situatie op te lossen heeft het kabinet aangegeven welke regelgeving aangepast dient te worden om deze in overeenstemming te brengen met de uitspraak van de Afdeling en op welke wijze bestaande situaties onder overgangsrecht zullen vallen.

Welke drijvende objecten vallen onder de nieuwe definitie van bouwwerk?

In navolging op de uitspraak van de Raad van State is bepaald dat de volgende aspecten van belang zijn om te bepalen of een drijvend object onder de nieuwe definitie valt:

- * Het begrip 'direct of indirect met de grond verbonden' dient ruim te worden uitgelegd. Hierbij is niet van

belang op welke wijze het drijvende object daadwerkelijk aan de grond is bevestigd en of dit duurzaam is gebeurd;

* Het begrip 'bedoeld om langer dan drie maanden ter plaatse te functioneren' betekent dat het bedoelde gebruik van het drijvende object van doorslaggevende betekenis is. Als voorbeeld zal een woonboot/woonschip dat wordt gebruikt voor bewoning gedurende langer dan drie maanden op een vaste locatie, vallen onder de definitie van de bepaling. Datzelfde geldt voor drijvende objecten zoals een drijvend hotel of een drijvend restaurant. Belangrijk voor beide voorbeelden is dat de hoofdfunctie van het object wordt bepaald.

Wijzigingen en overgangsrecht voor bestaande drijvende objecten

Het Kabinet heeft een overgangsbepaling opgenomen in het wetsvoorstel (artikel 131). Op bestaande gevallen die nu voldoen aan lokale regelgeving zullen delen van de Woningwet buiten toepassing worden verklaard. Het gaat hierbij voornamelijk om het verbod te bouwen in strijd met de geldende technische voorschriften. De overige voorschriften van de Woningwet, zoals de zorgplicht (artikel 1a Woningwet), zullen wel (blijven) gelden. De zorgplicht zoals omschreven in de Woningwet houdt in dat de eigenaar verantwoordelijk is voor zowel de staat van het drijvende bouwwerk als voor het gebruik dat daarvan wordt gemaakt.

Alle reeds verkregen vergunningen en ontheffingen zullen met betrekking tot het drijvende bouwwerk of de ligplaats juridisch gaan gelden als een omgevingsvergunning voor bouwen en/of planologisch strijdig gebruik. Als er voorwaarden zijn verbonden aan de vergunning, dan blijven die gelden zolang ze ook op basis van de Wabo gesteld mogen worden.

Wat verandert er voor het bevoegd gezag?

* Gemeenten zullen in hun bestemmingsplannen de plaatsen in het water voor drijvende bouwwerken (in principe de grond onder het water) moeten opnemen (positief bestemmen). Dit geldt alleen voor nieuw te plaatsen drijvende bouwwerken. Voor bestaande bouwwerken hoeft dit niet meteen, omdat die onder het overgangsrecht vallen. Bij een toekomstige reguliere herziening van het bestemmingsplan zal wel moeten worden bezien of de bouwwerken die onder overgangsrecht vielen positief bestemd zullen worden. Volgens de toelichting op het wetsvoorstel valt het 'in de rede om dit wel te doen';

* Gemeenten zullen hun welstandsnota zo snel mogelijk willen aanvullen ten aanzien van drijvende bouwwerken;

* In veel gemeenten bestonden ligplaats- of soortgelijke verordeningen waarbij de bouw en verbouw van drijvende objecten werd gereguleerd. Deze verordeningen zijn (voor dit gedeelte) niet verbindend, omdat de Wabo en Woningwet nu een uitputtende regeling bieden voor de bouw en verbouw van deze objecten. Hierin brengt het wetsvoorstel geen veranderingen, zodat gemeenten hun verordeningen op dit punt zullen moeten aanpassen.

Een blog van Maarten Klaasen, [Pact Advocaten](#).

Wilt u meer weten over deze nieuwe wet, dan kunt u contact opnemen met Klaassen via onderstaande Complimenteerknop.