



ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuur en milieu

www.romagazine.nl

Jaargang 33 | nr. 6

juni 2015



Aanpassen aan klimaatverandering



Uitbreiding Lelystad Airport

Positief voor de economie,
zorgen over leefkwaliteit



Sebastiaan van 't Erve

'Energietransitie biedt kansen
voor heel nieuw landschap'



Wonen op water

Naar een waterdichte
juridische regeling



Wonen op water

Naar een waterdichte juridische regeling!

Wonen op het water heeft in ons land een lange traditie. In onder meer Amsterdam, Rotterdam en Lelystad zijn pareltjes van waterwoonprojecten te vinden. Naar aanleiding van recente jurisprudentie over de toepasselijkheid van bouwregelgeving op woonboten is een wetsvoorstel in de maak dat duidelijkheid moet bieden over de juridische status van huidige en toekomstige waterwoningen.

Moet een waterwoning worden aangemerkt als een bouwwerk? We beginnen deze bijdrage met recente jurisprudentie over deze vraag. Alleen bij bevestigende beantwoording van deze vraag zijn op waterwoningen de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet opgenomen voorschriften voor

Wonen op het water: hoe wordt omgegaan met bestaande waterwoningen en nieuwe waterwoningen nu zij kunnen worden aangemerkt als bouwwerk en daardoor binnen het bereik vallen van de bouwregelgeving in de Wabo, Woningwet en het Bouwbesluit?

Beeld Mediamagram/Shutterstock.com

bouwwerken van toepassing. Vervolgens staan we stil bij de gevolgen van een dergelijke kwalificatie. Tot slot gaan we in op de oplossing die nieuwe regelgeving zou kunnen bieden voor bestaande juridische onduidelijkheden voor bewoners van waterwoningen.

Drijvende woningen

De toepasselijke technische vereisten waaraan drijvende woningen moeten voldoen zijn de afgelopen decennia flink in beweging geweest en staan recent weer volop in de belangstelling. Centraal in deze discussie staat het begrip 'bouwwerk'. Als een object als bouwwerk kan worden aangemerkt, moet het voldoen aan de eisen van de Wabo, de Woningwet en aan de technische regels zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012.

De Wabo, Woningwet noch het Bouwbesluit 2012 bevat een definitie van het begrip 'bouwwerk'. Voor de invulling van

dit begrip zoekt de rechter veelal aansluiting bij de definitie zoals opgenomen in de modelbouwverordening van de VNG. Deze luidt: 'elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren'.

Lange tijd werd vrij algemeen aangenomen dat woonboten, waterwoningen en andere drijvende objecten niet zijn aan te merken als 'bouwwerken', omdat ze meestal niet duurzaam met de grond verbonden zijn. Integendeel, na wat 'simpele' handelingen kon een dergelijk object van de kade worden losgekoppeld en verplaatst.

Vorig jaar heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter een uitspraak gewezen waardoor een andere koers is ingezet. In de uitspraak (AbRvS 16 april 2014, nr. 201306684/1/A1) oordeelt de Afdeling dat bij de beantwoording van de vraag of een drijvend object moet worden aangemerkt als bouwwerk het bedoeld gebruik ter plaatse bepalend is en niet de fysieke manier waarop het object verbonden is met de bodem. Voor waterwoningen betekent dit concreet dat doorgaans sprake zal zijn van bouwwerken.

Hoewel er de laatste jaren al vergelijkbare uitspraken door de AbRvS waren geweest rond nieuw te bouwen marina's, botenhuisen en arken die in dezelfde richting wezen, kwam de uitspraak van 16 april 2014 voor velen toch nog onverwachts.

Juridische gevolgen

Als gevolg van deze uitspraak hebben waterwoningen die kwalificeren als bouwwerk een omgevingsvergunning (bouwvergunning) nodig op grond van artikel 2.1 Wabo. De waterwoningen moeten ook voldoen aan de (technische) eisen die de Woningwet en het Bouwbesluit 2012 stellen aan een bouwwerk. Veel bestaande waterwoningen hebben geen vergunning en voldoen niet aan genoemde eisen. Deze woningen zijn hierdoor illegaal geworden.

Veel technische voorschriften opgenomen in het Bouwbesluit 2012 lenen zich niet of slecht voor toepassing op waterwoningen. Omdat de drijvende woningen niet voldoen aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en het niet eenvoudig is om de woningen aan te passen is legalisatie vaak niet mogelijk. Daarmee ontstaat een juridische hobbel voor adaptatie door middel van wonen op het water.

Ook rijst de vraag wat er nu moet gebeuren met vergunningen die op grond van lokale regelgeving zijn afgegeven om het wonen op het water te reguleren. Deze regelgeving – voor zover die ziet op bouwactiviteiten – is door de uitspraak van de Afdeling in strijd met hogere wet- en regelgeving.

Nieuwe wetgeving

Minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst heeft op 5 juni 2014 bekendgemaakt een wetsvoorstel voor deze problemen voor te bereiden. Dit wetsvoorstel moet een aantal lastige thema's tackelen. Het opnemen van de definitie 'bouwwerk' in de Wabo, Wro en de Woningwet zal voor de praktijk meer houvast creëren. Met de huidige definitie van bouwwerk is het voor bewoners of bouwers van waterwoningen vaak niet duidelijk of de woning een bouwwerk is of niet.

Verder moet er een oplossing komen voor bestaande waterwoningen. Te denken valt aan het instellen van overgangsrecht waarmee verstreckende technische bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 voor de al bestaande waterwoningen

Bij waterwoningen zal doorgaans sprake zijn van bouwwerken

buiten toepassing worden gelaten. Denkbaar is om slechts de algemene zorgplicht, opgenomen in de Woningwet, van toepassing te verklaren om zo te kunnen handhaven ten aanzien van niet woonwaardige of waterwaardige woningen.

Maar wat als een bestaande waterwoning wordt verbouwd? Is dan een omgevingsvergunning noodzakelijk en gelden de technische vereisten van de Woningwet en het Bouwbesluit dan wel (volledig)? En hoe wordt omgegaan met bestaande waterwoningen die al beschikten over een vergunning of ontheffing op grond van een plaatselijke verordening, maar die niet voldoen aan de wettelijke eisen? Allemaal elementen die in het nieuwe wetsvoorstel aan bod zullen moeten komen.

Ook moet het Bouwbesluit worden aangepast zodat de technische regels in de praktijk toepasbaar zijn voor waterwoningen. Een uitdaging hierbij is dat waterwoningen uiteenlopende vormen en maten kennen. Tot slot is het nodig om aandacht te besteden aan de wijze waarop waterwoningen worden opgenomen in bestemmingsplannen.

De uitspraak van de Afdeling van 16 april 2014 wierp diverse praktische en juridische vragen op bij waterwonend Nederland. Inmiddels is er wetgeving in de maak die antwoord biedt op deze vragen. Wij hebben er alle vertrouwen in dat dit proces leidt tot een solide en waterdichte juridische regeling. Daarmee is een belangrijke stap gezet in het lopende adaptatieproces.

Robin Aerts en Moniek Heerings

advocaten bij Pels Rijcken en Droogleever Fortuijn
rij.aerts@pelsrijcken.nl, m.heerings@pelsrijcken.nl