

## 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 jurisprudentie<sup>1</sup> is een woonboot een bouwwerk. Deze recente jurisprudentie wijkt af van eerdere jurisprudentie, waarin als uitgangspunt werd genomen dat een woonboot géén bouwwerk is.<sup>2</sup> 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.

---

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

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

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 verzaamd. Wel zou naar mijn mening sprake kunnen zijn van verzwaring

---

<sup>3</sup> 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.