

Dit informatieblad geeft een beknopt overzicht van de belangrijkste bouwvoorschriften voor drijvende bouwwerken, zoals woonboten, die naar verwachting zullen gelden per 1 januari 2018.

Aanleiding voor deze wijziging is een uitspraak van de Raad van State in april 2014 in een zaak over een gemeentelijke vergunning voor de verbouwing van een bestaande woonboot. De Raad van State oordeelde dat de woonboot moest worden aangemerkt als bouwwerk in de zin van de Woningwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Naar aanleiding van deze uitspraak is onderzocht hoe wet- en regelgeving voor woonboten moet worden aangepast. Dit heeft geleid tot de Wet verduidelijking voorschriften woonboten en een voorgenomen wijziging van het Bouwbesluit 2012. De definitieve wijziging van het Bouwbesluit 2012, die waarschijnlijk niet erg zal afwijken van de voorgenomen wijziging, wordt naar verwachting eind 2017 bekend gemaakt.

> **PM afbeelding 1: nieuwe woonboot op een 'nieuwe' ligplaats.**

Drijvende bouwwerken

Voor de toepassing van de bouwregelgeving wordt onder een bouwwerk verstaan: een met de grond verbonden constructie van enige omvang die bedoeld is om ter plaatse te functioneren. Blijkens de uitspraak van de Raad van State moeten ook drijvende objecten soms als bouwwerk worden aangemerkt. Dat geldt niet alleen voor woonboten maar ook voor drijvende hotels, kantoren, restaurants en andere drijvende objecten die aan de omschrijving van bouwwerk voldoen. Net als grondgebonden bouwwerken moeten drijvende bouwwerken aan de bouwregelgeving voldoen. Die regels zijn opgenomen in de Woningwet, de Wabo, het Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, het gemeentelijk bestemmingsplan en de gemeentelijke welstandsnota. Voor het bouwen van een drijvend bouwwerk kan een omgevingsvergunning nodig zijn. Die vergunning wordt verleend als aan de hiervoor genoemde regels wordt voldaan. Met bouwen wordt hier bedoeld: het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk. Zo'n omgevingsvergunning zal bijvoorbeeld nodig zijn voor het plaatsen van een woonboot op een bepaalde plaats met de bedoeling die woonboot op die plaats gedurende lange tijd voor bewoning te gaan gebruiken of te laten gebruiken.

Wet verduidelijking voorschriften woonboten

Het doel van deze wet (Staatsblad 2017, 37) is duidelijkheid verschaffen welke regels van toepassing zijn op drijvende bouwwerken. Hieronder wordt ingegaan op de gevolgen van de nieuwe bepalingen voor eigenaren van woonboten, handhavende instanties en andere eventuele betrokkenen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen varende schepen die geen bouwwerk zijn en drijvende objecten die wel als bouwwerk moeten worden aangemerkt. Binnen die laatste categorie wordt onderscheid gemaakt tussen drijvende objecten die op de datum van inwerkingtreding van de wetwijziging al als drijvend bouwwerk worden aangemerkt (bestaande drijvende bouwwerken) en drijvende bouwwerken die na die datum ontstaan (nieuwe drijvende bouwwerken).

Varende schepen

Door wijziging van artikel 1 van de Woningwet is verduidelijkt dat een schip dat wordt gebruikt voor verblijf en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart, niet wordt aangemerkt als bouwwerk in de zin van de Woningwet en de Wabo. Dit betekent dat op dergelijke schepen de bouwregelgeving niet van toepassing is. Voorheen werden deze schepen ook niet als bouwwerk

aangemerkt, maar dat was niet bij wet bepaald. De betreffende categorie schepen omvat veelal historische schepen die vaak langere tijd stil liggen, maar waar af en toe mee wordt gevaren. Toepassing van de bouwregelgeving op deze varende schepen zou voor een belangrijk deel niet mogelijk zijn. Ten behoeve van de duidelijkheid en om te bewerkstelligen dat deze schepen in de toekomst ook niet als bouwwerk worden aangemerkt, is dit nu wettelijk verankerd. Omdat de Wet verduidelijking voorschriften woonboten ook verder geen wijzigingen aanbrengt ten aanzien van deze schepen, heeft de wet geen gevolg voor de eigenaren van deze schepen of voor handhavende instanties.

Bestaande drijvende bouwwerken

In de wetswijziging is overgangsrecht opgenomen voor de op het moment van inwerkingtreding bestaande woonboten en bestaande andere drijvende objecten die hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf van personen. Dat overgangsrecht betreft dus drijvende objecten waarop primair wordt gewoond zoals op een woonboot of drijvende objecten en waarop personen verblijven zoals een hotel of restaurant. Door dit overgangsrecht zijn de technische voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voor het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van een bouwwerk en het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk, niet van toepassing op die categorie. Daarnaast zijn met de wetswijziging bestaande gemeentelijke vergunningen voor het bouwen en gebruiken van een woonboot van rechtswege omgezet in een omgevingsvergunning. Als er tot het tijdstip van inwerkingtreding van de wetswijziging op basis van een provinciale of gemeentelijke verordening geen vergunning of ontheffing werd vereist voor het bouwen of gebruiken van een woonboot, dan wordt die woonboot met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding gelijkgesteld met een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend. De eigenaren van deze bestaande woonboten behouden de verleende vergunningen en hoeven niet aan nieuwe technische eisen te gaan voldoen. Gemeenten kunnen voor de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen handhavend optreden op basis van de Wabo als sprake is van overtreding van de voorwaarden van de al verleende gemeentelijke vergunning. Daarnaast kunnen gemeenten bij gevaar voor de gezondheid of de veiligheid handhavend optreden ter handhaving van de zorgplicht van artikel 1a van de Woningwet. Gemeenten kunnen geen gemeentelijke technische (bouwkundige) eisen meer stellen of handhaven ten aanzien van woonboten en andere drijvende objecten die hoofdzakelijk worden gebruikt voor verblijf. De in de verordeningen hierover opgenomen regels zijn niet langer van toepassing. Waar nodig zullen gemeenten gemeentelijke verordeningen aanpassen of intrekken. Ten slotte behouden bestaande gemeentelijke regels over het uiterlijk van woonboten hun geldigheid totdat voor drijvende bouwwerken de welstandsnota op grond van de Woningwet is aangepast.

Nieuwe drijvende bouwwerken

Na inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten zijn er twee soorten "nieuwe drijvende bouwwerken". Ten eerste vormt een na de inwerkingtreding nieuw gebouwde woonboot of watervilla een nieuw drijvend bouwwerk. Daarnaast kan een bestaand drijvend object door een na de inwerkingtreding doorgevoerde functiewijziging een nieuw drijvend bouwwerk zijn, bijvoorbeeld een vrachtschip dat voortaan op een vaste ligplaats als woonboot gaat worden gebruikt. De eigenaren van een nieuw drijvend bouwwerk moeten een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvragen als zij met dat bouwwerk ergens willen gaan liggen. De gemeente toetst de aanvraag aan de gebruikelijke toetsingsgronden, zoals het Bouwbesluit 2012 en het bestemmingsplan. Wat betreft de eisen in het Bouwbesluit 2012 wordt een onderscheid gemaakt tussen de twee soorten nieuwe drijvende bouwwerken. Voor nieuw gebouwde woonboten en watervilla's zijn verschillende eisen van het Bouwbesluit 2012 aangepast of zijn eisen vervallen, vergelijkbaar met de eisen voor het bouwen van grondgebonden woningen in particulier opdrachtgeverschap. Voor nieuwe drijvende bouwwerken met een woonfunctie die door functiewijziging van een schip zijn ontstaan, geldt uitsluitend een zorgplicht met betrekking tot gevaar voor de gezondheid en veiligheid; voor de eigenaren van zo'n nieuw drijvend bouwwerk betekent dit concreet dat zij slechts hoeven te voldoen aan die zorgplicht.

De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving ten aanzien van nieuwe drijvende bouwwerken, net zoals dat het geval is voor grondgebonden gebouwen. Deze handhaving verschilt in essentie niet van de handhaving met betrekking tot grondgebonden gebouwen. Zoals hierboven al vermeld kunnen gemeenten geen gemeentelijke technische (bouwkundige) eisen meer stellen of handhaven ten aanzien van woonboten. Verder zullen gemeenten bestemmingsplannen en beheersverordeningen moeten bezien en daarin zo nodig ruimtelijke regels moeten opnemen voor drijvende bouwwerken. Voor bestaande drijvende bouwwerken hoeft dit niet direct, omdat die onder het in dit wetsvoorstel voorziene overgangsrecht vallen. Indien in een gemeente voor de inwerkingtreding van de Wet verduidelijking voorschriften woonboten autonome welstandsregels van toepassing waren op het uiterlijk van drijvende objecten, blijven deze gelden totdat voor drijvende bouwwerken de welstandsnota op grond van de Woningwet is aangepast.

Nieuwe en bestaande drijvende bouwwerken: verplaatsen en terugplaatsen

Bij een drijvend bouwwerk kan het nodig zijn om het bouwwerk te verplaatsen in verband met werkzaamheden. Voorbeelden zijn dat het bouwwerk naar een scheepswerf moet om noodzakelijk onderhoud aan het bouwwerk te kunnen plegen of baggerwerkzaamheden aan de vaarweg waarvoor het noodzakelijk is dat drijvende bouwwerken tijdelijk verplaatst worden. In zo'n geval is het niet wenselijk dat de eigenaar daarna opnieuw een vergunning moet aanvragen voor het terugplaatsen van het bouwwerk. Derhalve voorziet de wetswijziging erin dat als algemene regel geldt dat een omgevingsvergunning opnieuw mag worden gebruikt als het drijvend bouwwerk (tijdelijk) moet worden verplaatst in verband met werkzaamheden. Dit betekent wel dat het om hetzelfde bouwwerk moet gaan dat op de oorspronkelijke plaats in het water wordt teruggeplaatst. Als het bouwwerk bijvoorbeeld is verbouwd en het andere afmetingen heeft gekregen, kan de oude omgevingsvergunning niet automatisch opnieuw worden gebruikt. Daarnaast geldt dat in een omgevingsvergunning voor een drijvend bouwwerk op aanvraag kan worden bepaald dat op grond van die vergunning het drijvende bouwwerk opnieuw geplaatst mag worden. Zodoende wordt geregeld dat de gemeente kan toestaan dat dezelfde vergunning opnieuw gebruikt wordt bij verplaatsen en terugplaatsen van drijvende bouwwerken. De gemeente kan daarvoor ook voorwaarden opnemen in de vergunning. In deze gevallen gaat het om andere omstandigheden dan noodzakelijke werkzaamheden. Deze voorgestelde bepalingen voor verplaatsen en terugplaatsen gelden voor alle drijvende bouwwerken, niet alleen voor woonboten.

Permanent verplaatsen

Als een drijvend bouwwerk permanent op een andere plaats in het water wordt geplaatst, is opnieuw een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. Afhankelijk van de eisen die een gemeente stelt, kan een nieuwe ligplaatsvergunning ook noodzakelijk zijn. Er is dan feitelijk sprake van het nieuw plaatsen van het bouwwerk op die plek. Voor wat betreft de technische eisen aan het bouwwerk zal een na de inwerkingtreding van de wet nieuw gebouwd drijvend bouwwerk bij verplaatsing moeten voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen voor het plaatsen van een bouwwerk. Op voor de inwerkingtreding van de wet reeds bestaande drijvende bouwwerken is bij verplaatsing een zorgplicht met betrekking tot gevaar voor de gezondheid en veiligheid van toepassing. Datzelfde geldt bij de verplaatsing van een drijvend bouwwerk met een woonfunctie dat na de inwerkingtreding van de wet door functiewijziging van een schip is ontstaan. Een drijvend bouwwerk dat aan deze technische eisen voldoet, mag naar een andere plaats worden verplaatst zonder dat er hoeft te worden verbouwd. Dan mag het bouwwerk in de bestaande technische staat elders worden geplaatst, mits voldaan wordt aan de overige vereisten (van niet technische aard) op de nieuwe plek, zoals welstand en ruimtelijke ordening.

Ligplaatsvergunningen

De Wet verduidelijking voorschriften woonboten heeft betrekking op bouwregelgeving. Voor het plaatsen van een woonboot of ander drijvend bouwwerk is met de inwerkingtreding van deze wet een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk noodzakelijk. De gemeente mag

daarvoor geen gemeentelijke vergunning meer afgeven. Daarnaast kan een ligplaatsvergunning worden vereist door gemeente, provincie of waterschap. Een ligplaatsvergunning kan bijvoorbeeld vereist zijn met het oog op een doelmatig gebruik van de ligplaatscapaciteit, openbare orde en vlotte en veilige doorvaart. Dat staat los van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State interpreteert dit al zo op grond van de huidige wetgeving. Zie de uitspraken van 30 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:4019) en 2 november 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2879).

1. Wijziging Bouwbesluit 2012

De technische eisen van het Bouwbesluit 2012 zijn van toepassing op de categorie drijvende bouwwerken die na inwerkingtreding van het wetsvoorstel nieuw worden gebouwd, zoals nieuwe woonboten, watervilla's, drijvende restaurants en hotelboten. Omdat uit de praktijk is gebleken dat de eisen van een aantal bouwvoorschriften niet altijd haalbaar zijn voor zulke drijvende bouwwerken, is het Bouwbesluit 2012 voor die bouwwerken op een aantal punten versoepeld.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 voor deze categorie.

➤ **PM afbeelding 2: voormalig binnenvaartschip op vaste ligplaats.**

Wat verandert er?

Veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid

Drijvende bouwwerken kunnen in de meeste gevallen niet aan alle reguliere nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 voldoen door de eisen die veel gemeenten uit het oogpunt van ruimtelijke ordening aan ligplaatsen stellen (zoals de maximale hoogte boven het water, diepgang in het water, en lengte en breedte van het bouwwerk). In het Bouwbesluit 2012 gelden daarom voor drijvende bouwwerken minder of soepeler eisen voor veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid. Hierbij is aangesloten bij de lagere eisen die in het Bouwbesluit 2012 al golden voor het bouwen van grondgebonden woningen in particulier eigendom. Voor drijvende bouwwerken gelden deze lagere eisen echter niet alleen voor woningen maar ook voor andere vormen van gebruik, zoals drijvende winkels.

Dit betekent dat voor drijvende bouwwerken een aantal bruikbaarheidsvoorschriften niet van toepassing is (de afdelingen badruimte, buitenberging en buitenruimte).

De verplichting tot aansluiting op het distributienet voor elektriciteit, gas en warmte is eveneens niet van toepassing. Een aansluiting op vrijwillige basis is uiteraard mogelijk. Voor een aantal veiligheidsvoorschriften (de afdelingen afscheiding trap, hellingbaan, overbrugging van hoogteverschillen en trap, alsook de afmetingen van een vluchtroute in een drijvend bouwwerk), gezondheidsvoorschriften (de afdeling daglicht) en bruikbaarheidsvoorschriften (de afdelingen verblijfsgebied en verblijfsruimte, toiletruimte en opstelplaats) gelden soepeler eisen.

Toegankelijkheid

Bij drijvende bouwwerken zonder toegankelijkheidssector, zoals een woonboot, worden geen eisen gesteld aan een hellingbaan, bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Nieuwe drijvende bouwwerken met een toegankelijkheidssector, zoals een drijvend restaurant, theater of winkel, moeten wel voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Voor de bereikbaarheid van gebouwen met een toegankelijkheidssector kan voortaan ook een steiger gelden als een begaanbare route tussen de toegang van een gebouw en de openbare weg voor mensen met een fysieke beperking.

De perceelgrens bij een ligplaats

Het Bouwbesluit 2012 hanteert bij de voorschriften voor brandwerendheid, daglicht en ventilatie een perceelgrens. De meeste drijvende bouwwerken liggen niet op een perceel, maar nemen een ligplaats in, zodat er feitelijk geen perceelsgrens is. Het Bouwbesluit 2012 biedt in dit geval bij drijvende bouwwerken de mogelijkheid om uit te gaan van de aanname dat de perceelgrens op een afstand van 2,5 meter van het drijvende bouwwerk ligt ongeacht de feitelijke omstandigheden. Mocht er wel sprake zijn van een perceel, dan kan men de werkelijke afstand tot de perceelgrens aanhouden.

Steiger als aansluitend terrein

De steiger tussen het drijvende bouwwerk en de wal mag men aanmerken als aansluitend terrein. Hierdoor is het mogelijk een vluchtroute te laten uitkomen op een steiger. Zonder deze mogelijkheid zou een vluchtroute bij een drijvend bouwwerk moeten uitkomen op de wal. Vooral bij vervanging van woonboten op bestaande ligplaatsen zou dit tot praktische problemen kunnen leiden. Een gemeente kan bij nieuwe ligplaatsen en waterkavels de posities van de drijvende bouwwerken ten opzichte van elkaar en de afmetingen van de steiger in het bestemmingsplan zodanig vastleggen dat er veilig over de steiger kan worden gevlucht bij brand.

➤ **PM afbeelding 3: voorbeeld veilige steiger bij nieuwe ligplaats.**

Constructieve veiligheid

In het gewijzigde Bouwbesluit 2012 is opgenomen dat er voor drijvende bouwwerken aanvullende eisen voor de constructieve veiligheid kunnen worden gesteld in de Regeling Bouwbesluit 2012. De Regeling Bouwbesluit 2012 die per 1 januari 2018 geldt, geeft deze aanvullende eisen. Deze eisen hebben betrekking op de stabiliteit, drijfvermogen en sterkte van een drijvend bouwwerk. Bij het opstellen van deze eisen en de bepalingmethoden is aansluiting gezocht bij de NTA 8111, waarmee tot nu toe drijvende bouwwerken werden berekend in Nederland. Nadere informatie over deze eisen is te vinden in het Rapport Hageman (www.rijksoverheid.nl).

Energiezuinigheid op bestaande ligplaatsen

Nieuw te bouwen drijvende bouwwerken kunnen in principe aan de wettelijke eisen voor energiezuinigheid voor nieuwe gebouwen voldoen. Problemen kunnen zich voordoen bij nieuwe drijvende bouwwerken op bestaande ligplaatsen. Voor deze categorie gelden minder zware eisen.

➤ **PM afbeelding 4: bestaande ligplaatsen (binnenstedelijk)**

- De energieprestatiecoëfficiënt (epc)
Voor een nieuw drijvend bouwwerk op een bestaande ligplaats geldt de minder zware minimale epc van 0,8.
Voor het behalen van de energieprestatiecoëfficiënt (een epc van 0,4) is bij nieuwe woningen in het algemeen toepassing van zonnepanelen op het dak nodig. Op bestaande ligplaatslocaties van drijvende bouwwerken (zoals kades in binnensteden) kunnen vanuit ruimtelijke ordening maximum bouwhoogtes gelden en is zicht op zonnepanelen niet altijd wenselijk.

- De warmteweerstand
Voor nieuw te bouwen drijvende bouwwerken op bestaande ligplaatslocaties gelden lagere waarden voor de warmteweerstand.
Om de huidige eisen voor de warmteweerstand (Rc-waarden) te behalen, zijn met de huidige technieken dikke lagen isolatiemateriaal nodig. Dit kan bij bestaande ligplaatslocaties leiden tot te kleine gebruiksruimten.
Verder is ervoor gekozen om één Rc-waarde te laten gelden voor het gehele drijflichaam van het drijvende bouwwerk (vaak een betonbak) en geen verschillende Rc-waarden te gaan hanteren voor het deel van de bak boven en het deel onder de waterspiegel.
- PM afbeelding 5: schematische doorsnede woonboot met Rc-waarden.
(verticaal $3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$, horizontaal en schuin $4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$, betonbak $2,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.)

Ruimtelijke kwaliteit

Door de uitspraak van de Raad van State dat een woonboot beschouwd moet worden als een bouwwerk, is voortaan landelijke bouwregelgeving van toepassing op drijvende bouwwerken. Op grond daarvan moeten aanvragen om een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een drijvend bouwwerk op een bepaalde plaats onder meer voldoen aan het gemeentelijke bestemmingsplan en de gemeentelijke welstandsnota. Daarin kunnen gemeentelijke eisen aan ligplaatsen en aan het uiterlijk van de woonboten worden opgenomen.

De Federatie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de handreiking 'Een dek is geen dak' opgesteld met aanbevelingen voor ruimtelijke kwaliteitscriteria op het water. De handreiking is te downloaden via de volgende link:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2015/07/01/een-dek-is-geen-dak>