



# De regels van het waterwo

**Veel Nederlandse bouwbedrijven experimenteren met het bouwen van drijvende woningen. De experimenten zijn talrijker en gedurfter dan tijdens de totstandkoming van bouwregelgeving bedacht kon worden. De handreiking 'Drijvende woningen en bouwregelgeving' scheidt duidelijkheid over de regels.**

Tot een jaar of tien geleden was wonen op het water beperkt tot de woonark. „Indertijd is bij het tot stand komen van het Bouwbesluit gezegd dat een woonark geen bouwwerk is in de zin van de Woningwet”, legt Dorothé Moonen van de VROM-Inspectie uit. „De bouwregelgeving is daarom niet van toepassing op een woonark. Lokaal, vooral voor de ligplaats, gelden natuurlijk wel allerlei regels. De laatste jaren worden steeds vaker drijvende woningen ontwikkeld met de bedoeling om deze als reguliere woning aan te merken, in plaats van als woonark. De VROM-Inspectie werd benaderd door bouwers en ontwikkelaars met de vraag of er geen specifieke regels moesten komen voor drijvende woningen. Omdat

de overheid streeft naar minder en eenvoudiger regels is besloten eerst de bestaande bouwregelgeving tegen het licht te houden. De brochure 'Drijvende woningen en bouwregelgeving, handreiking voor ontwikkelaars, bouwers en gemeentelijke plantoetsers' is het resultaat.”

#### **Geen nieuwe regels**

De handreiking presenteert dus geen nieuwe regels, maar licht de bestaande regelgeving toe. De ooit voornamelijk op traditionele woningen afgestemde bouwvoorschriften worden uitgelegd voor, en toegepast op, als bouwwerk aangemerkte drijvende woningen (Bouwbesluit, aangestuurde NEN-normen, gemeentelijke bouwverordening). Moonen: „Problemen

blijken namelijk te ontstaan omdat bouwer, projectontwikkelaar en gemeente wel de eigen uitgangspunten, voorschriften en begrippen kennen, maar niet die van de ander. Vaak wordt voetstoots aangenomen dat wat een andere partij oplegt, ook klopt. Bij het aansluiten van nutsvoorzieningen worden bijvoorbeeld aanvullende eisen gesteld die soms helemaal geen wettelijke basis hebben, maar het nutsbedrijf goed uitkomen. Ook dat maakt deze brochure duidelijk.”

#### **Nadere inlichtingen**

Dorothé Moonen, VROM-Inspectie, [dorothe.moonen@minvrom.nl](mailto:dorothe.moonen@minvrom.nl)  
Download de brochure 'Drijvende woningen en bouwregelgeving, handreiking voor bouwers, projectontwikkelaars en gemeentelijke plantoetsers' op [www.vrominspectie.nl](http://www.vrominspectie.nl) (artikelcode/ publicatienummer 8398)

Tekst: Noline Elsink

Foto: ANP, Berlinda van Dam



*Drijvende woningen aan steigers bij het Steigereiland in Amsterdam. De waterwoning voldoet aan het Bouwbesluit.*

## Vijf aandachtspunten bij plannen voor drijvende woningen

### Keuze wel of geen bouwwerk

Schep helderheid aan het begin van het planproces en overzie de gevolgen. Is de drijvende woning een 'bouwwerk in de zin van de Woningwet', waarop de bouwregelgeving van toepassing is? Of moet het als een woonark (vaartuig) worden opgevat, waarvoor de bouwregelgeving niet geldt? En als het een bouwwerk is, hoe moeten de daarvoor geldende regels dan worden toegepast? In eerste instantie besluit de aanvrager of hij het object beschouwt als woonark of als bouwwerk in de zin van de Woningwet. De gemeente toetst vervolgens een aanvraag voor een ligplaatsvergunning dan wel een bouwvergunning, aan de hand van het bestemmingsplan en andere voorschriften. Voor een gemeente is het van belang zo vroeg mogelijk in de planologische procedure af te wegen wat zij wil: ofwel ligplaatsen met woonarken, ofwel waterkavels met drijvende 'bouwwerken in de zin van de Woningwet. Ook voor de gemeente zelf heeft dit gevolgen voor bijvoorbeeld het beheer van de openbare ruimte of opstelplaatsen voor de brandweer.

### Bouwtechnische onderwerpen

De Handreiking benoemt vijftien relevante bouwtechnische onderwerpen waar in de praktijk vragen over zijn. Niet alle onderwerpen vallen onder bestaande regelgeving of doen dat slechts indirect via NEN-normen. Het betreft een breed scala aan onderwerpen: van drijfvermogen en scheefstand tot de sterkte van de constructie bij aanvaringen. Bij brandveiligheid komt veel kijken: het tegengaan van brandoverslag, vluchtwegen via het water en via de steiger; de bereikbaarheid voor de brandweer.

### Toezicht tijdens bouw

Drijvende woningen worden vaak op een bouwwerf gemaakt en worden pas na realisatie over het water getransporteerd naar de waterkavel. Gemeentelijke afdelingen bouw- en woningtoezicht mogen zelf bepalen hoe zij het toezicht op de bouw inrichten. In de bouwvergunning kan bijvoorbeeld een voorschrift met een meldplicht worden opgenomen. Ligt de bouwwerf op grote afstand van de gemeente dan kan de toezichthouder fotomateriaal of andere documentatie verlangen. Zo heeft de gemeente inzicht in de kwaliteit van de onderdelen die, als de drijvende woning wordt opgeleverd, al aan het oog zijn onttrokken.

### Waterbeheer, ARBO en milieu

Vanuit water- en milieubeheer kunnen eisen worden gesteld aan het doorboren van de waterbodem met palen en aan uitloging van materialen waardoor milieuvuiling ontstaat. Vanuit de ARBO-regelgeving moet men denken aan de veiligheid van de steiger voor de brandweer. Brandweercommandanten mogen weigeren om hun medewerkers gevaarlijk terrein te laten betreden, zoals een brandende of bouwvallige steiger.

### Ruimtelijke ordening

Onderwerpen die niet via de bouwregelgeving zijn geregeld, moeten in de structuurvisie of het bestemmingsplan worden geregeld. Geadviseerd wordt dat gemeenten, samen met provincies en waterbeheerders, zo vroeg mogelijk uitgangspunten formuleren in het planvormings- en planologischtraject. In de voorschriften van en de toelichting op het bestemmingsplan kunnen stedenbouwkundige zaken worden geregeld: van ophaaldiensten van huishoudelijk afval tot een hoogwaterplan voor buitendijks bouwen.

