

Drijvende bouwwerken

De Omgevingswet ziet woonboten, drijvende hotels, kantoren en restaurants en andere drijvende objecten als een bouwwerk. Dit geldt niet voor schepen waarop mensen verblijven en die voor de vaart zijn bestemd en worden gebruikt (bijlage, onderdeel A Omgevingswet).

Op deze pagina

- [Geen omgevingsvergunning bouwen nodig, wel regels](#)
- [Overgangsrecht](#)
- [Bouwtechnische regels bestaande drijvende bouwwerken](#)
- [Bouwtechnische regels nieuwe drijvende bouwwerken](#)
- [Belangrijkste afwijkingen nieuwbouweisen Bbl](#)
- [Verplaatsen en terugplaatsen drijvende bouwwerken](#)
- [Permanent verplaatsen drijvende bouwwerken](#)
- [Ligplaatsvergunning](#)

Geen omgevingsvergunning bouwen nodig, wel regels

Door de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is geen omgevingsvergunning nodig voor het (ver)bouwen van een drijvend bouwwerk met een woonfunctie en nevenfuncties daarvan. Een melding bij de gemeente is genoeg. Het (ver)bouwen wordt dan getoetst door een kwaliteitsborger. Maar er gelden wel regels.

De technische regels voor drijvende bouwwerken staan, net als voor grondgebonden bouwwerken, in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Daarnaast gelden de (ruimtelijke) regels uit het omgevingsplan. Daarin staan vaak eisen aan ligplaatsen en het uiterlijk van woonboten. Als iemand daarvan wil afwijken, moet hij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit aanvragen. Ook kan het omgevingsplan een binnenplanse vergunningplicht voor het bouwen bevatten. Tot slot kunnen er soms lokale verordeningen gelden.

Overgangsrecht

Er is geen vergunning vereist, slechts een meldingsplicht. Het overgangsrecht is bijzonder. Voor woonboten die al voor 1 januari 2018 bestonden, was dit geregeld in artikel 131 van de Woningwet (ingevoerd door de Wet verduidelijking voorschriften woonboten). Dit recht betekende dat deze woonboten niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 hoefden te voldoen. Maar vanaf 1 januari 2024 is artikel 131 uit de Woningwet verwijderd (door de Invoeringswet Omgevingswet, zie pagina 161). Het ministerie van BZK is op de hoogte en overweegt welke stappen te nemen. Het is momenteel juridisch onduidelijk in hoeverre de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving op deze woonboten van toepassing zijn, zoals bij verplaatsing. Wel is duidelijk dat de specifieke zorgplicht voor bestaande bouwwerken (artikel 3.5) en artikel 6.4 van het Bbl altijd van toepassing zijn.

Bouwtechnische regels bestaande drijvende bouwwerken

Voor woonboten en andere drijvende objecten, zoals hotels of restaurants, die voor 1 januari 2018 al als drijvend bouwwerk bestonden, geldt de zorgplicht voor de gezondheid of de veiligheid (artikel 3.5 Bbl) en brandveiligheid (artikel 6.4 Bbl).

Let op: in hoeverre (al dan niet bedoeld) nog andere regels van het Bbl van toepassing zijn op deze woonboten (bijvoorbeeld bij het verplaatsen ervan) is momenteel juridisch niet aan te geven. Dit is onder de aandacht bij het ministerie van BZK.

Bouwtechnische regels nieuwe drijvende bouwwerken

Het Bbl onderscheidt 2 soorten nieuwe drijvende bouwwerken waarvoor deels andere eisen gelden:

1. voormalige varende schepen
2. overige nieuwe drijvende bouwwerken

In artikel 2.31 van het Bbl staat dat de technische regels uit het Bbl niet van toepassing zijn op een woonfunctie door functiewijzigingen van een schip. Wel geldt de zorgplicht voor de gezondheid of de veiligheid (artikel 3.5 Bbl) en brandveiligheid (artikel 6.4 Bbl).

Voor drijvende bouwwerken die nieuw gebouwd worden, zijn sommige eisen uit het Bbl aangepast, versoepeld of niet van toepassing verklaard (artikel 4.10 Bbl). Het gaat dan bijvoorbeeld om drijvende watervilla's en restaurants.

In de praktijk blijkt dat de eisen van een aantal nieuwbouwregels niet altijd haalbaar zijn. Dit komt doordat gemeenten uit ruimtelijk oogpunt eisen aan ligplaatsen stellen. Denk aan de toegestane hoogte boven het water, diepgang, maximale lengte en breedte van een drijvend bouwwerk.

Belangrijkste afwijkingen nieuwbouweisen Bbl

Voor nieuwe drijvende bouwwerken zijn de volgende bruikbaarheidsregels niet van toepassing (artikel 4.10, lid 1 Bbl):

- badruimte (paragraaf 4.5.4)
- buitenberging (paragraaf 4.5.5)
- buitenruimte (paragraaf 4.5.6)

Voor een aantal veiligheids-, gezondheids- en bruikbaarheidsregels gelden de eisen voor bestaande bouw uit hoofdstuk 3 van het Bbl in plaats van nieuwbouw (artikel 4.10 Bbl):

- afscheiding aan een rand van een vloer, trap of hellingbaan (paragraaf 4.2.3)
- veilig overbruggen van hoogteverschillen en trap (paragraaf 4.2.4)
- daglichttoetreding (paragraaf 4.3.10)
- verblijfsgebied en verblijfsruimte (paragraaf 4.5.2)
- opstelplaatsen (paragraaf 4.5.7)
- toiletruimte (paragraaf 4.5.3)
- de afmeting van een vluchtroute (artikel 3.69 in plaats van 4.78)

Deze afwijkingen zijn in lijn met de lagere eisen die in het Bbl ook gelden voor het bouwen van grondgebonden woningen in particulier opdrachtgeverschap. Voor drijvende bouwwerken gelden deze lagere eisen niet alleen voor gebruik als woning, maar ook voor ander gebruik. Bijvoorbeeld voor drijvende winkels.

Aansluiting elektra, gas en warmte

De verplichting tot aansluiting op het distributienet voor elektriciteit, gas en warmte is nog

niet van toepassing. Een aansluiting op vrijwillige basis is wel mogelijk. Maar na het in werking treden van de Omgevingswet, kan de gemeente dit aanpassen. Regels over deze aansluitingen staan dan namelijk in het omgevingsplan. En dat kan iedere gemeente aanpassen, waardoor er dus lokale verschillen kunnen ontstaan.

Constructieve veiligheid

In het Bbl staan regels over de stabiliteit, het drijfvermogen en de sterkte van een drijvend bouwwerk voor nieuwbouw (paragraaf 4.2.1a Bbl) en verbouw (artikel 5.9, lid 2 Bbl). De regels sluiten aan bij de NTA 8111. Dat is een gangbare norm voor het berekenen van de constructieve veiligheid van drijvende bouwwerken.

Het rapport van Hageman, Constructieve veiligheid drijvende bouwwerken van 5 september 2017, biedt handvatten voor de beoordeling. Dit rapport beantwoordt met name de vraag hoe u rekening kunt houden met golven door beroepsvaart en getijdenstroming.

Energiezuinigheid op bestaande ligplaatsen

Op zich kunnen nieuw te bouwen drijvende bouwwerken aan de eisen voor energiezuinigheid uit het Bbl (paragraaf 4.4.1) voor nieuwbouw voldoen. Maar bij nieuwe drijvende bouwwerken op bestaande ligplaatsen (dat wil zeggen: die op 1 januari 2018 bestonden) ontstaan problemen. Daarom gelden voor deze categorie ligplaatsen soepelere eisen:

- een maximaal primair fossiel energiegebruik van 70 kWh/m²-jr, in plaats van 50. Het aandeel hernieuwbare energie is hetzelfde, namelijk 50% (artikel 4.149, lid 1 Bbl).
- een warmteweerstand (Rc-waarde, bepaald volgens NTA 8800) van minimaal 3,7 m²-K/W voor de uitwendige scheidingsconstructie van het drijvende bouwwerk (artikel 4.152 lid 2 Bbl). Hogere eisen leiden bij bestaande ligplaatslocaties tot te kleine gebruiksruimten, omdat de isolatieschil te dik wordt. Er geldt hierbij dezelfde Rc-waarde voor het hele drijflichaam van het drijvende bouwwerk (vaak een betonbak). Zo is er geen verschil in eisen voor het deel van de bak boven en onder de waterspiegel.

Perceelgrens bij een ligplaats

Het Bbl gebruikt bij toepassing van de regels voor brandwerendheid, daglicht en ventilatie de perceelgrens. Maar de meeste drijvende bouwwerken liggen niet op een perceel. Ze nemen een ligplaats in. Er is dus geen perceelgrens. Het Bbl geeft aan dat er dan van uitgegaan mag worden dat de perceelgrens op 2,5 meter van het drijvende bouwwerk ligt. Daarbij maakt het niet uit of dit feitelijk ook zo is (artikel 4.10, lid 3 Bbl). Is er wel een perceel, dan mag ook de aanwezige perceelgrens worden aanhouden.

Steiger als aansluitend terrein

Vooraf bij vervanging van woonboten op bestaande ligplaatsen, is het lastig om een vluchtroute op de wal te laten uitkomen. De steiger tussen een drijvend bouwwerk en de wal mag dan ook gezien worden als aansluitend terrein (artikel 4.10, lid 4).

Bij nieuwe ligplaatsen en waterkavels kan een gemeente de plaats van drijvende bouwwerken en de afmetingen van de steiger in het bestemmingsplan zo vastleggen, dat er bij brand veilig over de steiger kan worden gevlucht.

Toegankelijkheid en bereikbaarheid

Voor nieuwe drijvende restaurants, theaters, winkels en andere drijvende bouwwerken met een toegankelijkheidssector, geldt dat ook een steiger een begaanbare route tussen de toegang van een gebouw en de openbare weg is (artikel 4.192, lid 1 Bbl).

Voor nieuwe drijvende bouwwerken zonder toegankelijkheidssector, zoals woonboten, stelt het Bbl (artikel 4.10, lid 2) geen eisen voor:

- de afscheiding aan een rand van een vloer, trap of hellingbaan (paragraaf 4.2.3)
- afmetingen, bordes en geleiderand bij hellingbaan (artikelen 4.30, 4.31 en 4.32)
- bereikbaarheid (paragraaf 4.6.1)

Verplaatsen en terugplaatsen drijvende bouwwerken

Soms moet een drijvend bouwwerk verplaatst en teruggeplaatst worden. Bijvoorbeeld voor onderhoud, of omdat er gebaggerd moet worden. In die gevallen hoeft de eigenaar niet opnieuw een vergunning voor een bouwactiviteit aan te vragen of een melding in te dienen. Datzelfde geldt voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor een bouwactiviteit (artikel 5.36a, lid 2 Omgevingswet).

Het moet om hetzelfde bouwwerk gaan dat op de oorspronkelijke plaats wordt teruggeplaatst. Is het bouwwerk verbouwd en heeft het andere afmetingen gekregen die niet meer passen binnen de oude vergunning? Dan moet opnieuw gekeken worden of de nieuwe situatie op zichzelf vergunningvrij, meldingsplichtig of vergunningplichtig is.

De gemeente kan in een omgevingsvergunning (voor een bouwactiviteit of voor een omgevingsplanactiviteit die bestaat uit een bouwactiviteit) opnemen dat het drijvende bouwwerk om andere redenen dan werkzaamheden na verplaatsing teruggeplaatst mag worden op de oorspronkelijke plaats (artikel 5.36a, lid 3 Omgevingswet). Wil de gemeente daarbij voorwaarden stellen, dan kan dat in de vergunning.

Permanent verplaatsen drijvende bouwwerken

Wordt een drijvend bouwwerk permanent op een andere plaats in het water geplaatst? Dan is er sprake van een nieuwe situatie. Er is dan een nieuwe melding of een vergunningaanvraag nodig voor de technische bouwactiviteit. Ook moet het omgevingsplan op die locatie een drijvend bouwwerk toestaan en gelden de (ruimtelijke) regels en welstandseisen uit het omgevingsplan.

De technische eisen blijven bij een permanente verplaatsing hetzelfde. Drijvende objecten van vóór 1 januari 2018 en een schip met een nieuwe functie, moeten alleen voldoen aan de zorgplicht voor de gezondheid of de veiligheid (artikel 3.5 Bbl) en brandveiligheid (artikel 6.4 Bbl). In alle andere situaties gelden de nieuwbouweisen.

Ligplaatsvergunning

Veel gemeenten, provincies of waterschappen kennen een ligplaatsverordening vanwege toezicht op de ligplaatscapaciteit, openbare orde en vlotte en veilige doorvaart. In de meeste ligplaatsverordeningen staat dat een ligplaatsvergunning nodig is. Deze ligplaatsvergunning staat los van de omgevingsvergunning of melding voor een bouwactiviteit. Of van een omgevingsplanactiviteit, bestaande uit het te bouwen van een drijvend bouwwerk. De ligplaatsverordening blijft bestaan onder de Omgevingswet.



Colofon

URL: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/gebruiken-bouwwerk/drijvende-bouwwerken/>

Datum: 25 december 2025

Dit is een publicatie van:
Informatiepunt Leefomgeving
www.iplo.nl

Organisatie

Informatiepunt Leefomgeving bundelt informatie over bodem, bouwen, water, milieu en de Omgevingswet. IPLO ondersteunt overheden, maatschappelijke organisaties en bedrijven bij het werken met de Omgevingswet en het digitaal stelsel in de praktijk.