

BUILDING ON WATER

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Afdeling Bouwkwaliteit

Per e-mail

Amsterdam, 18 april 2017

Betreft: internetconsultatie voor de Wijziging Bouwbesluit inzake uitzondering voor drijvende bouwwerken

Geachte mevrouw, mijnheer,

Graag reageren wij hierbij op de internetconsultatie voor de Wijziging Bouwbesluit inzake de uitzonderingen voor drijvende bouwwerken.

Als projectontwikkelaars hebben wij de afgelopen jaren verschillende drijvende (woningbouw)projecten gerealiseerd, waaronder:

- 55 drijvende woningen in de Waterbuurt West te Amsterdam IJburg;
- 18 drijvende woningen in Leidsche Rijn Utrecht;
- een drijvende haven voor 34 zelfstandig varende woonschepen te Amsterdam IJburg.

Naast deze gerealiseerde projecten zijn wij betrokken bij een aantal projecten voor drijvende bouwwerken in Nederland en daarbuiten.

Vanuit die achtergrond geven wij u hieronder onze belangrijkste vragen en opmerkingen.

Definitie 'drijvend bouwwerk'

Wij treffen noch in de wijziging Bouwbesluit, noch in de 'Wet verduidelijking voorschriften woonboten' van 25 januari 2017 een definitie van 'drijvend bouwwerk' aan. Deze definitie is wel essentieel gezien de steeds vaker voorkomende bouwwijze van een drijflichaam (ponton) met daarop afzonderlijke gebruiksfuncties (bijv. woningen). Hoe moet men dit benoemen? Het drijflichaam ('bouwwerk geen gebouw zijnde') is ongetwijfeld een drijvend bouwwerk, maar zijn de 'losse' gebruiksfuncties op het drijflichaam daarmee ook 'drijvende bouwwerken'?

Verschil bestaande ligplaatslocaties en nieuwe locaties

Wij betreuren het dat onze branche (projectontwikkelaars) niet vertegenwoordigd is in de werkgroep die het Ministerie adviseerde (adviseert) bij de nieuwe regelgeving. Uit de concept regelgeving die nu voorligt maken wij op dat u vooral de belangen van bestaande woonbotenorganisaties (eigenaren) heeft meegewogen, in de zin dat de regelgeving op een tamelijk laag niveau van eisen is ingestoken, bedoeld voor vervangende nieuwe woonboten op bestaande ligplaatslocaties. Hierbij gelden

inderdaad vaak beperkende eisen vanuit ruimtelijke ordening en bestemmingsplan t.a.v. maximale bouwhoogte, zichtlijnen, onderlinge afstand woonboten, bestaande steigerstructuur en dergelijke. Een dergelijke benadering treffen wij aan bij de volgende voorschriften:

- Art. 1.12b leden 1, 3 en 4 (uitzonderingen voor een drijvend bouwwerk)
- Art. 5.2 lid 2 (EPC) en art. 5.3 leden 2,4 en 7 (thermische isolatie).

Voor nieuwe ligplaatslocaties (waarvoor wij u een staalkaart aan voorbeelden in Amsterdam en elders kunnen laten zien, als u daar behoefte aan heeft) zouden de meeste van deze vrijstellingen en uitzonderingen naar onze mening niet hoeven te gelden, omdat de beperkingen vanuit RO en bestemmingsplan dan veelal niet aan de orde zijn. Gemeenten en projectontwikkelaars kunnen dan (in de meeste gevallen) immers 'met een schone lei' beginnen. Wij zien daarom niet in waarom er voor nieuwbouwlocaties in het Bouwbesluit in alle gevallen concessies zouden moeten gedaan ten aanzien van de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en installaties. Er zou naar onze mening meer moeten worden geredeneerd vanuit de specifieke eigenschappen van bouwen op en in het water, namelijk de stabiliteit van het drijvend object (ligging metacentrum, met beperkingen t.a.v. hoogte-breedte verhoudingen, scheefstand), en schommelende waterstanden (met beperkingen ten aanzien van o.a. rolstoeltoegankelijkheid).

Vanuit deze specifieke eigenschappen zou het verdedigbaar zijn dat er in het Bouwbesluit inderdaad lichtere eisen gelden voor watervilla's / woonschepen ten aanzien van daglichttoetreding (dit geldt met name voor verblijfsruimten onder de waterspiegel), plafondhoogte, steile trap en hoogte deuren (i.v.m. hoogte-breedteverhouding en stabiliteit) en bereikbaarheid/toegankelijkheid (i.v.m. wisselende waterstanden). In de praktijk maakt het daarbij ook nog uit of het drijflichaam van staal of beton is (hoewel de materiaalsoort in de prestatie-eisen van het Bouwbesluit natuurlijk geen rol mag/kan spelen). Voor een aantal andere uitzonderingen en vrijstellingen zien wij de noodzaak niet in. En bovendien zien wij ook niet in waarom deze uitzonderingen en vrijstellingen voor alle gebruiksfuncties zouden moeten gelden. Ze zouden beperkt kunnen blijven tot de woonfunctie.

Nu kan natuurlijk geredeneerd worden dat het Bouwbesluit 2012 slechts een minimum eisenniveau vastlegt, en dat het ontwikkelaars altijd vrij staat om van een hoger eisenniveau uit te gaan. Maar net zoals wij dat destijds zagen bij het afschaffen van de verplichting tot het hebben van een buitenruimte (en het vervolgens toch weer verplicht stellen in het Bouwbesluit), blijkt dat 'de markt' vaak redeneert en bouwt vanuit het minimum eisenniveau. Dit zou bij drijvende woningbouwlocaties tot net zulke ongewenste situaties (qua veiligheid en gezondheid) kunnen leiden als bij bouwen op het land, en wij zouden dit betreuren.

Zo lijkt het ons ongewenst dat altijd van een fictieve afstand van 2,5 m tot de perceelsgrens mag worden uitgegaan, ook al liggen de drijvende objecten dicht op elkaar. Dat zou bijv. betekenen dat de watervilla's in principe geen brandwerend glas en/of wanden hoeven te hebben, ook al liggen zij op een onderlinge afstand van bijvoorbeeld 0,5 m. Uiteraard kan, zoals u ook in de toelichting schrijft, de onderlinge afstand van watervilla's door middel van het verkavelingsplan en regels van het bestemmingsplan door een gemeente worden opgelegd bij nieuwbouwlocaties. Maar dat kan in feite ook bij nieuwbouwlocaties op het land. Dus waarom zou u als wet-/regelgever concessies doen aan veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid voor nieuwe ligplaatslocaties?

Wij, als projectontwikkelaars, zijn er bij gebaat als er een 'level playing field' ontstaat ten aanzien van de regelgeving. Wat dat betreft vormde de NTA8111 daartoe een welkome eerste stap, maar landelijke regelgeving via het Bouwbesluit is natuurlijk het beste om te komen tot een gelijk speelveld voor zowel ontwikkelaars als toetsende gemeenteambtenaren.

Samenvattend:

1. Wij pleiten ervoor dat u, net als in de artikelen 5.2 en 5.3, waarin gesteld is dat de lichtere eisen voor EPC en warmteweerstand alleen gelden voor een “*drijvend bouwwerk op een op <datum> bestaande ligplaatslocatie*”, een dergelijke zinsnede ook laat gelden voor artikel 1.12b leden 2, 3 en 4. Daarmee kunt u enerzijds recht doen aan de beperkingen van bestaande ligplaatslocaties (overgangsrecht), en anderzijds voorkomen dat ontwikkelaars bij nieuwbouwlocaties aan de onderkant van het eisenniveau gaan zitten met risico’s t.a.v. veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid.
2. Veel van de uitzonderingen en vrijstellingen in artikel 1.12b zouden ons inziens beperkt kunnen blijven tot de woonfunctie, net zoals dat gebeurd is voor woningen gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.
3. Bij de uitzonderingen en vrijstellingen zou u moeten redeneren vanuit de specifieke eigenschappen van bouwen op en in het water en niet vanuit RO/bestemmingsplan. Gelijke monniken, gelijke kappen!

Enkele specifieke punten

- In de ‘Wet verduidelijking voorschriften woonboten’ staat dat in de Wabo een artikel 2.24a wordt opgenomen met als strekking dat een drijvend bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, i.v.m. werkzaamheden kan worden verplaatst en op dezelfde locatie kan worden teruggeplaatst met behoud van die vergunning. Wat betekent dit voor de toepassing van artikel 1.15 lid 1 van het Bouwbesluit (“Op een bestaand bouwwerk dat in ongewijzigde samenstelling wordt verplaatst is het rechtens verkregen niveau van toepassing”)? Geldt dit onverkort?
- Artikel 2.5c. Constructieve sterkte: “bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven”. Wij hebben begrepen dat er inderdaad nieuwe rekenregels op komst zijn. Vindt er omtrent deze in de Regeling Bouwbesluit 2012 op te nemen specifieke rekenregels voor drijvende bouwwerken nog een consultatie plaats? Wij zouden dat wel op prijs stellen. Wij maken u daarbij attent op het feit dat het Bouwbesluit in artikel 2.1. lid 1 alleen een functionele eis stelt aan het “voldoende bestand zijn van een bouwwerk tegen de daarop werkende krachten”, en geen functionele eis stelt ten aanzien van het voorkomen van kantelen, watermaken en zinken (zonder bezwijken). Zou de functionele eis van artikel 2.1 lid 1 daarom niet moeten worden uitgebreid om daarmee rechtskracht te geven aan de in de Regeling Bouwbesluit op te nemen nieuwe rekenregels ?
- De aanduiding van de grenswaarden van de kolommen behorend bij artikel 5.3 in tabel 5.1 is niet in overeenstemming met de nieuwe leden.

Wij zien graag uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Building on Water v.o.f.

Mark van Ommen

Ton van Namen