



**Nota van uitgangspunten
Wonen op het water**

Inhoud

1. Inleiding.....	3
1.1 Historie.....	3
1.2 Het doel.....	4
2. Uitgangspunten voor locaties.....	5
2.1 Wat stellen we?	5
2.2 Toelichting op wat we stellen.....	7
2.3 Nadere uitgangspunten.....	8
3. Hoe nu verder?	10
4. Begrippenlijst.....	10
5. Visuele weergave.....	11

1. Inleiding

In Nederland is er al een aantal jaren sprake van een fors woningtekort. In de gemeente Medemblik is dit niet anders. Doordat er een groot woningtekort is, wordt er ook gekeken naar alternatieve woonvormen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Eén van deze woonvormen is woningen voor op het water. Anno 2024 zijn er geen woonboten in de gemeente Medemblik.

De motie Mogelijkheden Woonboten Onderzoeken werd op 10 november 2022 aangenomen door de gemeenteraad van Medemblik. Deze motie vraagt het college om de mogelijkheden van wonen op het water in de gemeente Medemblik te onderzoeken. Ook is wonen op het water een van de alternatieve woonvormen die wordt aangehaald in het coalitieakkoord van 2022-2026 en de woonvisie 2024-2028.

1.1 Historie

Nederland kent een rijke watertraditie. Het is daarom niet vreemd dat we naast varen en recreëren op het water, ook op het water zijn gaan wonen. Vooral in de tweede helft van de 20e eeuw zijn we in Nederland meer en meer op het water gaan wonen. Deze manier van wonen werd gezien als een goede en goedkope methode in de strijd tegen woningtekorten. Anno 2024 is wonen op het water nog altijd een interessant alternatief wanneer woningbouwlocaties op het land schaars zijn.

Door de jaren heen heeft deze woonvorm zich verder

ontwikkeld. Hierdoor zijn er tegenwoordig veel meer verschillende soorten woningen voor op het water beschikbaar. Woningen op het water worden ook wel woonboten genoemd. Woonboten is een verzamelnaam geworden voor woonarken, pontons met opbouw, voormalige zeil- en binnenvaartschepen, drijvende waterwoningen, watervilla's en vele andere vormen. Een woonboot wordt in deze nota gedefinieerd als: een vaartuig bedoeld om op te wonen en niet (meer) om mee te reizen.

Na een uitspraak van de Raad van State vallen woonboten sinds 2014 onder de Woningwet. Ligplaatsen voor woonboten moeten daardoor in het omgevingsplan van de gemeente een **woonbestemming** krijgen.



1.2 Het doel

Deze nota geeft uitvoering aan de motie van 10 november 2022 *Mogelijkheid woonboten onderzoeken*, de passage uit het collegeakkoord en van punt 3.4 van de uitvoeringsagenda van de Woonvisie 2024-2028. Uit een eerste scan is gebleken dat, hoewel Medemblik over veel oppervlaktewater beschikt, niet iedere locatie geschikt is volgens de geldende wet- en regelgeving om wonen voor op het water te realiseren.

Deze nota is opgesteld om een overzicht te bieden van de vereisten die gelden voor het realiseren van een woning op het water. Daarnaast biedt het op de manier zoals deze opgesteld is een snel en eenvoudig overzicht voor initiatiefnemers waarmee zij na kunnen gaan of de locatie die zij op het oog hebben geschikt is om woonvormen op het water te realiseren.

Het is belangrijk om te vermelden dat recreatieve woningen op het water niet onder deze nota vallen. Wel zal er op het gebied van ligplaatsen veel overlap zijn met wat wel en niet mogelijk is door de geldende wetten en regels.

2. Uitgangspunten voor locaties

Woonboten zijn een complexe vorm van wonen, omdat er meerdere partijen bij betrokken zijn. Bij de realisatie van woonboten moet er met meerdere partijen een integrale afweging gemaakt worden wanneer iemand een woonboot wil gaan bewonen in de gemeente Medemblik.

2.1 Wat stellen we?

In onderstaande tabel is beknopt opgenomen welke voorwaarden gelden bij de ligplaatsen van woonboten binnen de gemeente Medemblik. Deze voorwaarden zijn afkomstig uit wetten en regels van Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Medemblik zelf. Vervolgens zijn enkele van deze voorwaarden verder toegelicht in paragraaf 2.2.

Voor verduidelijking van een aantal begrippen is er op pagina 9 een begrippenlijst ingevoegd.

Uitgangspunten locaties voor woonboten	
Informatie afkomstig van: 1: Rijkswaterstaat Midden-Nederland 2: Hoogheemraadschap Noorderkwartier 3: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat 4: Gemeente Medemblik 5: HVC Groep	
Locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Varende woonschepen en arken zijn aan keuring onderhevig en moeten daarom om de vijf jaar van de locatie weg kunnen. Andere vormen van woningen op het water welke niet meer kunnen varen, kunnen overal geplaatst worden;¹ • Woonarken liggen los op het water, dus moeten beschermd liggen, niet op groot open water i.v.m. de waterverplaatsing;¹ • Er mogen geen nieuwe ligplaatsen gerealiseerd worden in vaarwater waar CEMT-klasse schepen gebruik van maken;² • De waterloop moet bij ligplaatsen aan één zijde minimaal 22 meter breed zijn en bij ligplaatsen aan beide zijden 28 meter bedragen (zie afbeeldingen 1 en 2 bij <i>Visuele weergave</i>);² • Ligplaatsen zijn niet toegestaan binnen 50 meter vanaf een brug, duiker, inlaat, gemaaluitstroom en loswal. Dit geldt ook wanneer er een bocht of hoek is en de woonboot daarachter ligt. Indien hiervan afgeweken wenst te worden, zal de situatie los getoetst moeten worden door het Waterschap;² • Nieuwe ligplaatsen langs een waterkering zijn in principe toegestaan, maar dit verschilt per waterkering. Het is alleen toegestaan indien de waterkering is overgedimensioneerd. Per locatie zal een toets op maat plaats moeten vinden voor de vergunningverlening;² • Ligplaatsen moeten via een toegangsweg (geen fietspad) bereikbaar zijn;² • Er wordt water en bodem sturend gewerkt;³ • De ligplaats voor de woonboot dient binnen het omgevingsplan te passen;⁴ •
Nutsvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Er dient riolering beschikbaar te zijn waar de woonboot op aangesloten kan worden, of de mogelijkheid om te lozen via

	<p>een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) of septic tank;^{2,4}</p> <ul style="list-style-type: none"> • De aansluiting van elektra en water worden verzorgd door de nutsbedrijven. Initiatiefnemers dienen bij hen eventuele aanvullende voorwaarden op te vragen;⁴ • De afvalinzameling valt ook bij woonboten onder de categorie van huishoudelijk afval en verloopt op dezelfde manier als bij reguliere woningen. Het zal locatieafhankelijk zijn met welk soort containers gewerkt zal en kan worden;^{4,5} •
Woonperceel	<ul style="list-style-type: none"> • In verband met de brandveiligheid dient er tussen twee woonboten (inclusief vrijhangende omlopen aan kopse kanten) minimaal 5 meter water over te blijven;² • Een zogenoemde rooilijn wordt gesteld op maximaal 8 meter vanaf de oeverlijn (zie afbeeldingen 1 en 2 bij <i>Visuele weergave</i>). Binnen deze lijn moet de woonboot, inclusief vrijhangende omloop aan water- en/of tuinzijde, liggen;² • De woonboot dient bij een waterkering minimaal 1 meter vanaf de oeverlijn af te meren;² • Wanneer er een rietkraag aanwezig is, dan wordt de oeverlijn gemeten vanaf de rietkraag. Hierdoor kan een woonboot eventueel geen breedte van maximaal 7 meter hebben, omdat de woonboot verder van de kant ligt;² • Er dient 0,30 meter water onder de bodem van een woonboot te staan;² • Een steiger wordt bij een waterkering slechts toegestaan indien er een beschoeiing is geplaatst;² • Wanneer de woonboot bij een waterkering wordt geplaatst, dan geldt op het woonperceel “onbebouwd blijft onbebouwd” oftewel “groen blijft groen.”²
Groenbeleid	<ul style="list-style-type: none"> • Ligplaatsen buiten de bebouwde kom dienen zodanig gesitueerd te zijn dat er voldoende ruimte overblijft voor bestaande of nog te ontwikkelen natuurvriendelijke oevers en groene verbindingzones. Bomen en struiken kunnen deel uitmaken van een groene verbindingzone.⁴
Extra regels wanneer de waterkavel van het Hoogheemraadschap Noorderkwartier is	<ul style="list-style-type: none"> • De erfgrensscheidingen mogen maximaal 1 meter hoog zijn;² • Het waterschap heeft regels voor afmetingen, aantallen en soorten van bebouwing;² • Aan de waterzijde van de woonboot mag niets op of met palen. De waterzijde dient zo vrij mogelijk te blijven;² • Omloopsteigers aan kopse kanten dienen vrij te hangen;² • Er geldt een onderhoudsplicht van de waterkavel plus 1 meter alle kanten op, dus ook richting de oever.²

2.2 Toelichting op wat we stellen

Locatie

In vaarwater waar CEMT-klasse schepen gebruik van maken, mogen geen nieuwe ligplaatsen gerealiseerd worden. Dit heeft te maken met de vrije ruimte die nodig is om de transportfunctie van de betreffende vaarweg in stand te houden en om de veiligheid op en langs de vaarweg te kunnen garanderen. In de gemeente Medemblik betreft dit de klassen II en III (typen Kempenaar en Dortmund-Eemskanaal). De vaarwateren die dit betreft zijn de Oosterhaven, de Westerhaven, het Overlekerkanaal en de Westfrieze Vaart.

De gemeente Medemblik werkt water en bodem sturend, dit geldt ook voor wonen op het water. Hierbij is onder andere van belang dat er rekening wordt gehouden met toekomstige dijk- en kunstversterkingen en in de ruimtelijke inrichting met het vasthouden, bergen en afvoeren van water.

Nutsvoorzieningen

Afvalwater lozen is niet toegestaan. Afvalwater dient via de riolering of een andere manier afgevoerd te worden. Het is ook mogelijk om het afvalwater te filteren. Dan kan het afvalwater wel afgevoerd worden in de wateren waar de woonboot in ligt. Wanneer deze twee opties niet mogelijk zijn, dan zal er gekeken moeten worden of het afvalwater via een IBA (Individuele Behandeling Afvalwater) of septic tank afgevoerd kan worden.

De aansluiting van elektra en water wordt verzorgd door de nutsbedrijven. Zij geven aan waarop gelet dient te worden wanneer de woonboot aangesloten dient te worden op deze voorzieningen.

Voor de afvalinzameling is het afhankelijk van de locatie welk soort container geschikt is. (Rol)containers in eigen bezit of ondergrondse containers zijn niet overal even geschikt. Hierbij spelen de bereikbaarheid, de ruimtelijke beschikbaarheid aan wal en de loopafstand naar eventueel bestaande ondergrondse containers.

Woonperceel

Er dient 0,30 meter water onder de woonboot te staan. Dit heeft te maken met het kwaliteitsbehoud van de waterbodem en eventuele werkzaamheden die de waterbodem betreffen.

Bij een waterkering geldt dat het woonperceel van de woonboot onbebouwd dient te blijven. Hier mogen geen schuurtjes of andere objecten gerealiseerd worden. Er geldt: "onbebouwd blijft onbebouwd" oftewel "groen blijft groen."

Groenbeleid

De gemeente wil de groene verbindingzones versterken om tot een meer robuust natuurnetwerk te komen: de groenblauwe hoofdstructuur. Bij dit natuurnetwerk horen verschillende flora- en faunasoorten. Het maakt meer uitwisseling tussen flora- en faunasoorten mogelijk waardoor de biodiversiteit wordt verstrekt en waar mogelijk verhoogd. De biodiversiteit is de verscheidenheid aan het leven in een ecosysteem, op een plek of in een bepaald gebied. De gemeente heeft een taak in het beschermen én het verhogen van de biodiversiteit (Omgevingswet). Ligplaatsen moeten dusdanig gesitueerd zijn dat er voldoende ruimte overblijft om zowel deze groene verbindingzones, als de natuurvriendelijke oevers genoeg ruimte te bieden.

Extra regels wanneer de waterkavel van het Hoogheemraadschap Noorderkwartier is

In het woonbotenbeleid van het Hoogheemraadschap Noorderkwartier zijn ook beperkingen voorgeschreven die niet altijd in een vergunning kunnen worden geregeld. Het Hoogheemraadschap bepaald dat erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog mogen zijn, er regels zijn voor de afmetingen, aantallen en soorten van bebouwingen, er aan de waterzijde van de woonboot niets op of met palen mag, omloopsteigers aan kopse kanten ook vrij dienen te hangen en er een onderhoudsplicht geldt van de waterkavel plus 1 meter alle kanten op, dus ook richting de oever.

Een steiger mag volgens het beleid van het Hoogheemraadschap groter zijn dan 6 x 1 meter. Deze mag namelijk over de gehele lengte van de woonboot, inclusief vrijhangende omlopen aan de kopse kanten, gerealiseerd worden. Indien een drijvende steiger/ponton/betonnen vak met een starre constructie verbonden is, mag de steiger langs de volledige woonboot, inclusief star verbonden constructie een steiger voorlangs leggen. Indien het slechts een losse, drijvende steiger is, mag dit niet.

Ook mogen er meer steigers worden aangebracht dan beleid toestaat. Het is bijvoorbeeld mogelijk om twee grotere dan 6 x 1 steigers te plaatsen om water te blijven zien met eventueel daartussen een loopbrug of loopplank.

2.3 Nadere uitgangspunten

De gemeente Medemblik stelt bij woonboten ook verdere uitgangspunten op. Deze uitgangspunten komen uit bestaand beleid, maar hebben een meer indirecte werking op de realisatie van woonboten dan de zaken in de tabel van paragraaf 2.1.

Vergunningen

Voor de realisatie van een ligplaats, zijn er ook vergunningen benodigd. Van het hoogheemraadschap is een (watervergunning – bestaat niet meer) benodigd. Deze vergunning geldt voor de woonboot en de bijbehorende werken, zoals nutsvoorzieningen en een steiger. Als het water van Rijkswaterstaat of de Provincie is, dan is er een vergunning van hen benodigd in plaats van een vergunning van het Hoogheemraadschap. Vanuit de gemeente is er een woonschepenligplaatsvergunning benodigd op de bestemming. Deze vergunning regelt dat wonen op het waterperceel mogelijk is, maar dat water de hoofdbestemming blijft.

Beschermd stadsgezicht

In de woonkern Medemblik is er ook sprake van een beschermd stadsgezicht en in Twisk van een beschermd dorpsgezicht. Op de locaties waar een beschermd stads- of dorpsgezicht geldt, komen vanwege de historische waarde geen woonboten.

Parkeergelegenheid

Woonboten bevinden zich veelal op locaties waar parkeren lastig kan zijn. Om vervelende situaties te voorkomen, wordt uitgegaan van de meest actuele parkeernota van de gemeente. Hierbij wordt uitgegaan van de drie categorieën voor koopappartementen en de twee categorieën voor

huurappartementen. De categorieën voor koopappartementen zijn goedkoop, midden en duur. En de categorieën voor huurappartementen zijn goedkoop/midden en duur. De initiatiefnemer is verplicht parkeerplaatsen conform de parkeernota te realiseren of om aan te tonen dat er ruimte voor parkeren is in de bestaande openbare ruimte.

3. Hoe nu verder?

We juichen de komst van meer woningen toe, ook op het water, deze vormen van woningen behandelen we dan ook als volwaardige woningen. Echter is gebleken dat de bestaande wateren binnen de gemeente Medemblik niet geschikt zijn voor woonboten. In de gemeente Medemblik kennen we hoofdzakelijk faciliterend beleid. De gemeente komt in beeld wanneer initiatiefnemers initiatieven bij ons kenbaar maken, dit kan onder andere via de overlegtafels. Initiatieven kunnen door initiatiefnemers voor een groot deel zelf getoetst worden aan het bestaande beleid. Deze nota maakt inzichtelijk waaraan we bij wonen op het water toetsen.

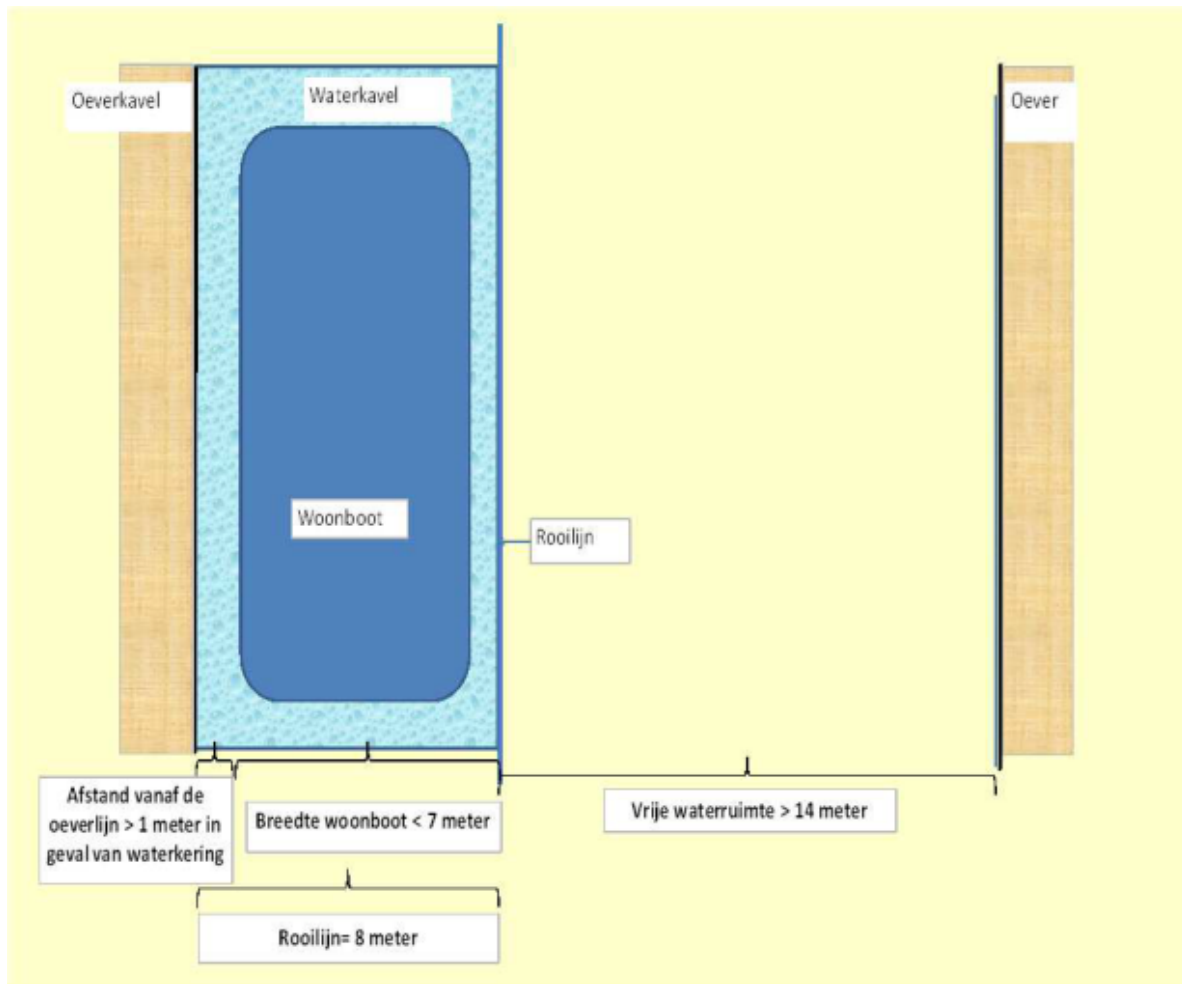
Bij goedkeuring is het afhankelijk wie de eigenaar is van het water en het land waar de initiatiefnemer gebruik van wil maken. Doordat de gemeente alleen kleine sloten in beheer heeft, komt bij bestaand water naast de gemeente ook het Hoogheemraadschap Noorderkwartier of Rijkswaterstaat in beeld. Bij de realisatie van locaties voor woonboten op projectbasis, kan het zijn dat wel alleen de gemeente in beeld komt.

Met woonboten op projectbasis wordt bedoeld dat er nieuw water wordt gecreëerd bij een project. Dit kan gebeuren, omdat er watercompensatie plaats moeten vinden. Dit nieuw gecreëerde water kan gebruikt worden om wonen op het water mogelijk te maken.

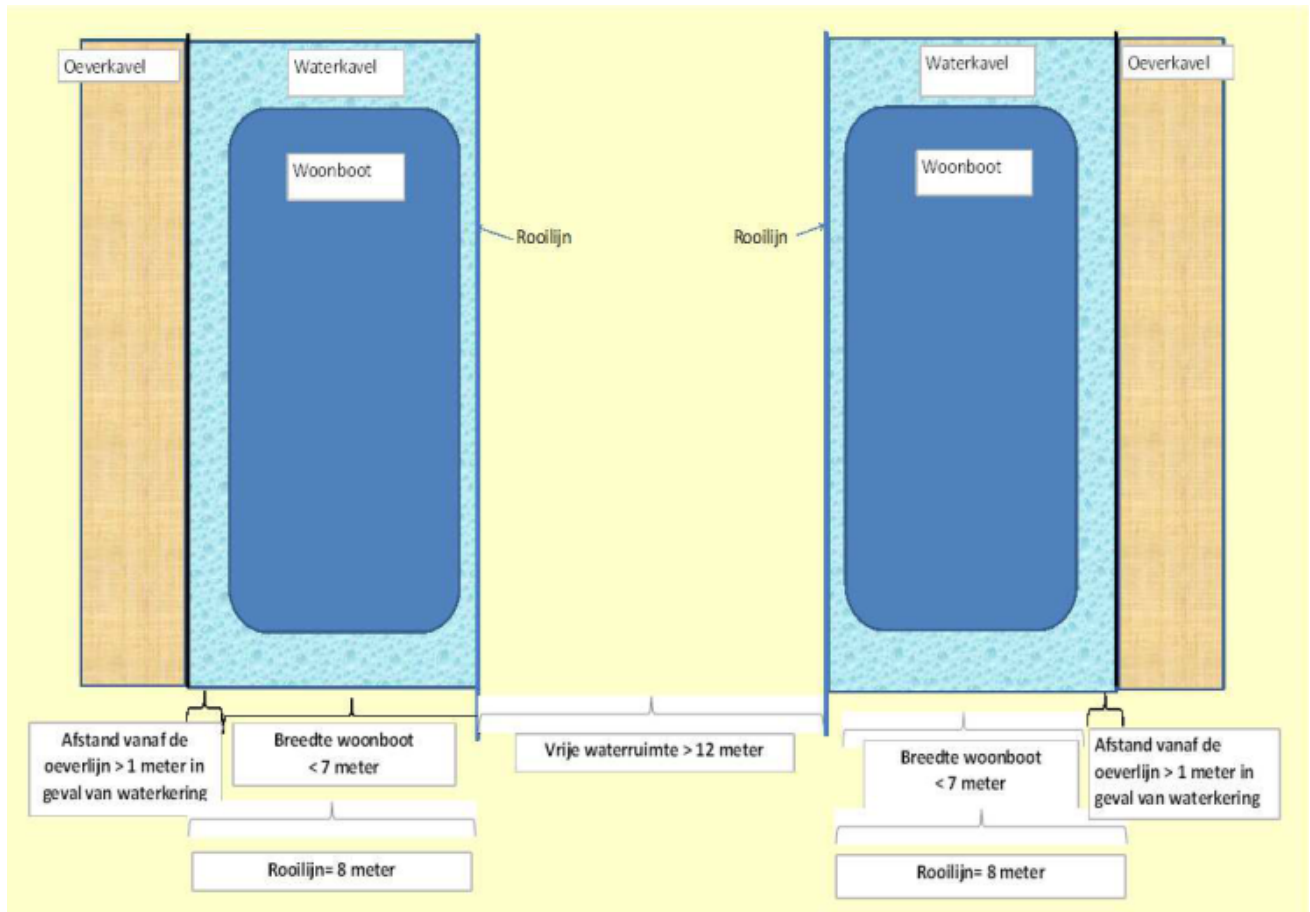
4. Begrippenlijst

- Beschoeiing: materiaal waarmee de wal is bekleed. Een beschoeiing beschermt de waterkant tegen afkalven, golfkrachten en andere invloeden op de waterkant.
- Oeverlijn: de scheidingslijn tussen het water en het land.
- Overdimensioneren: de maten van een object dermate groot kiezen dat er geen enkel risico bestaat dat het object fataal wordt aangetast of uitgeput en daarmee komt te bezwijken.
- Rooiijn: dit is de grens tussen openbare en private eigendommen.
- Verbindingszone: een verbinding tussen natuurgebieden met nieuwe of herstelde natuur.
- Watercompensatie: bij de verharding van meer dan 800 m² dient er minimaal 10% van de totaal aan te leggen vierkante meters in water gecompenseerd te worden wanneer het niet via de bodem weg kan in de plannen. Oftewel: als er 1000 m² verhard wordt, dient daarnaast nog 100 m² water aangelegd te worden.
- Waterkering: een object om water mee tegen te houden. Denk hierbij aan een dam, een dijk of de duinen.

5. Visuele weergave



Afbeelding 1



Afbeelding 2