

Beleidsregel afwijken Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op de artikelen artikel 5.18, lid 1, en 5.21, lid 2, onder b, van de Omgevingswet juncto. artikel 8.0a, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel afwijken Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf.

Artikel 1: Begripsbepalingen

Aansluitend zij- of achtererf: de erfgrenzen aan weerszijden van- en achter het hoofdgebouw, vanaf de straatzijde gezien;

Bestaande bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel aanwezig of in uitvoering is/zijn;

Beleidsregel: beleidsregel afwijkingen Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf;

Bijgebouw: uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden;

Duurzaam verblijf: het verblijven van een huishouden in een woning voor een langdurige periode;

Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is. Indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een bedrijfswoning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bebouwing, de bedrijfswoning als hoofdgebouw aangemerkt;

Huishouden: één of meer personen die samen een woning/wooneenheid bewonen en zichzelf niet-bedrijfsmatig voorzien van de dagelijkse behoeften. In het geval van twee of meer personen moet er sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding;

Initiatiefnemer/aanvrager: de indiener van het verzoek;

Meergeneratiewoning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies in een bestaand bijgebouw;

Nieuwbouw: een gebouw dat nog gebouwd moet worden;

Voorgevel hoofdgebouw: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

Voorgevel (flex)woning: de beeldbepalende gevel, veelal bevindt de hoofdingang van het gebouw zich in deze gevel;

(*Flex*)woning/*wooneenheid*: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.

Artikel 2: Criteria bouwblokken flex op eigen erf (nieuwbouw)

Het college verleent een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Woonruimte

- a. De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op het toevoegen van één extra wooneenheid voor de duur van maximaal 15 jaar.
- b. De wooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.
- c. Het wooneenheid voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en is bij voorkeur modulair/circulair.
- d. De bouwlagen van de tijdelijke wooneenheid zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing volgens de stedenbouwkundige tabel, die onderdeel uitmaakt van deze beleidsregel (bijlage *Stedenbouwkundige eisen: flexwonen op eigen erf*).
- e. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning wordt de wooneenheid verwijderd.
- f. De voorgevel van de nieuwe/extra wooneenheid staat altijd één van de twee onderstaande richtingen op:
 1. Richting de bestaande bebouwing, om zo de ondergeschiktheid tot het hoofdgebouw te benadrukken.
 2. Richting de weg, om een historische (werk)schuur te imiteren.

De hoofdtoegang tot het woongebouw hoeft zich niet te bevinden in de voorgevel.

2. Erf

- a. Het toevoegen van een nieuwe wooneenheid moet in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- b. Er geldt een maximum van één extra wooneenheid.
- c. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.
- d. Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen.
 1. Om de bebouwing kleinschalig te houden is het maximale toegestane vloeroppervlak van de flexwoning 50 m².
 2. Het is niet toegestaan om een flexwoning in het voorerf te bouwen.
- e. Een ander dak dan een plat dak is alleen toegestaan als dit in de bijlage die onderdeel uitmaakt van deze beleidsregel (bijlage *Stedenbouwkundige eisen: flexwonen op eigen erf*) in de tabel 'Bouwlagen en bouwhoogtes' is aangegeven met '+ kap'. Als dit het geval is dan geldt het volgende:
 1. Dakvorm als zadeldak of een dak afgestemd op het hoofdgebouw.
 2. Nokrichting in de lengte van de flexwoning.
 3. Met een afstand tussen het hoofdgebouw en de flexwoning kleiner dan of gelijk aan 6 m is de dakhelling van de flexwoning gelijk aan dat van het hoofdgebouw.
 4. Materiaal- en kleurgebruik van de kap afgestemd op het hoofdgebouw. Een rieten- of sedumdak is mogelijk als dit de uitstraling bevordert.
- f. De wooneenheid moet ondergeschikt zijn aan het bestaande hoofdgebouw.
- g. Positie van de flexwoning
 1. Binnen de bebouwde kom:
 - a. In de bestemming
 - i. Wonen

- ii. Woongebied
 - iii. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
 - b. 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn
 - c. 3 m uit de perceelgrens
 - d. Maximaal 15 m tussen de flexwoning en het hoofdgebouw
 - 2. In het buitengebied
 - a. In de bestemming
 - i. Wonen
 - ii. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
 - b. 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn
 - c. 3 m uit de perceelgrens
 - d. Maximaal 15 m tussen de flexwoning en de hoofdmassa
 - h. Het toevoegen van extra in- en uitritten is niet toegestaan.
3. Omgeving
- a. Met initiatiefnemer/aanvrager wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie.
4. Eigenaar
- a. Initiatiefnemer/aanvrager heeft aantoonbaar aan participatie gedaan.
5. Overeenkomst
- a. De omgevingsvergunning is in beginsel objectgebonden.
 - b. De looptijd van de omgevingsvergunning wordt bepaald op basis van de aangedragen motivering. Verlenging na 15 jaar is op basis van deze regeling niet mogelijk.
 - c. Op basis van de omgevingsvergunning kan nimmer een aanspraak ontstaan om permanent een tweede woning te realiseren al dan niet in combinatie met een kadastrale splitsing van het perceel. Ook ontstaat op basis van de omgevingsvergunning nimmer een aanspraak om na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning de wooneenheid te gebruiken voor bewoning.
 - d. De wooneenheid mag enkel worden gebruikt ten behoeve van duurzaam verblijf. Hieronder valt bijvoorbeeld niet recreatieve verhuur of een Bed and Breakfast voorziening.

Artikel 3: Criteria meergeneratiewoning (bestaande bebouwing)

Het college verleent een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Woonruimte
- a. De woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw. Het volume van dit bijgebouw mag niet toenemen.
 - b. De wooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.
 - c. De meergeneratiewoning voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - d. Er moet worden voldaan aan de Welstandsnota van de gemeente Coevorden.
 - e. De voorgevel van de meergeneratiewoning staat altijd één van de twee onderstaande richtingen op:
 - 1. Richting de bestaande bebouwing, om zo de onderschikking tot het hoofdgebouw te benadrukken.
 - 2. Richting de weg, om een historische (werk)schuur te imiteren.
- De toegang tot de meergeneratiewoning hoeft zich niet te bevinden in de voorgevel.
2. Erf
- a. Het bewonen van het bijgebouw (meergeneratiewoning) moet in overeenstemming zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
 - b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.
 - c. Positie van de woning

1. Binnen de bebouwde kom
 - a. In de bestemming
 - i. Wonen
 - i. Woongebied
 - ii. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
2. In het buitengebied
 - a. In de bestemming
 - i. Wonen
 - ii. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
- d. Het toevoegen van extra in- en uitritten is niet toegestaan.
- e. Er geldt in beginsel een maximum van één bijgebouw dat kan worden bewoond als meergeneratiewoning. Afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval kan gemotiveerd van dit maximum worden afgeweken. Een voorwaarde voor afwijken is dat er voldoende ruimte beschikbaar is op het perceel.
3. Omgeving
 - a. Met initiatiefnemer/aanvrager wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie.
4. Eigenaar
 - a. Initiatiefnemer/aanvrager heeft aantoonbaar aan participatie gedaan.
5. Overeenkomst
 - a. De omgevingsvergunning voor de bewoning van het bijgebouw is persoonsgebonden voor de bewoner(s) van de meergeneratiewoning. De omgevingsvergunning is niet overdraagbaar.
 - b. Zodra de bewoning van het flexwooneenheid eindigt, mag het perceel weer voor bewoning door maximum één huishouden in het hoofdgebouw worden gebruikt.
 - c. Op basis van de omgevingsvergunning kan nimmer een aanspraak ontstaan om permanent een tweede woning te realiseren al dan niet in combinatie met een kadastrale splitsing van het perceel. Ook ontstaat op basis van de omgevingsvergunning nimmer een aanspraak om na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning het bijgebouw te gebruiken voor onzelfstandige bewoning.
 - d. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning is de voormalig meergeneratiewoning niet voor andere functies bruikbaar dan toegestaan conform het vigerend Omgevingsplan van de gemeente Coevorden.
 - e. Het bijgebouw (meergeneratiewoning) mag enkel worden gebruikt ten behoeve van duurzaam verblijf. Hieronder valt bijvoorbeeld niet recreatieve verhuur of een Bed and Breakfast voorziening.

Artikel 4: Afwijken

Het college kan gemotiveerd afwijken van de criteria als bedoeld in artikel 2 en 3 van deze beleidsregel als toepassing van de criteria leidt tot onevenredige gevolgen. Als uitgangspunt blijft wel gelden dat in overwegende mate aan de criteria moet worden voldaan.

Artikel 5: Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op 1 oktober 2024.

Artikel 6: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als de beleidsregel afwijkingen Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf.

Aldus vastgesteld in vergadering 9 juli 2024 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden.

*De secretaris,
K.M. Cornelissen*

*de burgemeester,
R. Bergsma*

Toelichting

De gemeente Coevorden zet zich in om goed en betaalbaar wonen mogelijk te maken. Hierbij kijken we naast 'reguliere' nieuwbouwprojecten ook naar de mogelijkheden op bestaande erven. Met deze beleidsregel geven wij een kader waarbinnen wij het mogelijk willen maken voor inwoners om op hun eigen (woon)erf tijdelijk een woongebouw te realiseren voor iemand anders (nieuwbouw). Tevens willen wij het mogelijk maken voor inwoners om op hun eigen (woon)erf in bestaande bijgebouwen tijdelijk woonruimte te realiseren voor anderen.

Stedenbouwkundige eisen

Waarom beleid?

Ondanks dat flexwoningen vaak maar een bepaalde periode blijven staan oefenen ze alsnog invloed uit op de omgeving, soms wel voor 15 tot 20 jaar. Het is daarom belangrijk om de impact van deze bouwwerken niet te onderschatten en hierom duidelijke kaders te stellen om de ruimtelijke kwaliteit van de Gemeente Coevorden te waarborgen.

Het doel van dit document is om men een indicatie te geven van de mogelijkheden op het gebied van flexwonen. De voorwaarden zijn zo opgesteld dat de flexwoning altijd ondergeschikt zal zijn aan de bestaande bebouwing en moet de uitstraling hebben van een bijgebouw.

Voorwaarden

Bouwlagen en bouwhoogtes

Deze tabel moet gelezen worden van links naar rechts.

Aantal bouwlagen bestaande bebouwing (hoofdgebouw)	Toegestaan aantal bouwlagen flexwoning	Maximaal toegestane hoogte flexwoning
1 bouwlaag	1 bouwlaag	Hoogte van het hoofdgebouw
1 bouwlaag + kap	1 bouwlaag	2m minder dan de hoogte van het hoofdgebouw
2 bouwlagen	1 bouwlaag	
2 bouwlagen + kap	1 bouwlaag + kap	
3 bouwlagen	2 bouwlagen	
3 bouwlagen + kap	2 bouwlagen + kap	
Alle overige bouwlagen (+ kap)	2 bouwlagen (+ kap)	

- 1) Het is de bedoeling dat door deze tabel te hanteren alle flexwoningen ondergeschikt worden aan de al bestaande bebouwing die, met deze theorie, het hoofdgebouw zullen blijven van de gehele ensemble.
- 2) De in de tabel aangegeven maximaal toegestane hoogte van de flexwoning mag niet worden overschreden. Er wordt geen medewerking verleend aan een eventuele 10% afwijkingregeling.

Erfindeling

- 1) Bij nieuwbouw van een flexwoning:
 - a. Binnen de bebouwde kom:
 - i. In de bestemming:
 1. Wonen
 2. Woongebied
 3. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
 - ii. 3m achter de voorgevel en eventuele gevellijn
 - iii. 3m uit de perceelgrens
 - iv. Maximaal 15m tussen de flexwoning en de hoofdmassa
 - b. In het buitengebied:
 - i. In de bestemming:
 1. Wonen
 2. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
 - ii. 3m achter de voorgevel en eventuele gevellijn
 - iii. 3m uit de perceelgrens
 - iv. Maximaal 15m tussen de flexwoning en de hoofdmassa
- 2) In bestaande bebouwing:
 - a. Binnen de bebouwde kom:
 - i. In de bestemming:
 1. Wonen
 2. Woongebied
 3. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
 - b. In het buitengebied:

- i. In de bestemming:
 1. Wonen
 2. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)

Oppervlakte

- 1) Ten hoogste 50% van het bouwperceel mag met gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m², met dien verstande dat het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen.
- 2) Om de bebouwing kleinschalig te houden is het maximale toegestane vloeroppervlak van de flexwoning 50m².

Het dak

- 1) Een ander dak als een plat dak is alleen toegestaan als dit in de 'Bouwlagen en bouwhoogtes' tabel is aangegeven met '+ kap'. Als dit het geval is dan geldt het volgende:
 - a. Dakvorm als zadeldak of een dak afgestemd op het hoofdgebouw.
 - b. Nokrichting in de lengte van de flexwoning.
 - c. Met een afstand tussen het hoofdgebouw en de flexwoning kleiner dan of gelijk aan 6m is de dakhelling van de flexwoning gelijk aan dat van het hoofdgebouw.
 - d. Materiaal- en kleurgebruik van de kap afgestemd op het hoofdgebouw. Een rieten- of sedumdak is mogelijk als dit de uitstraling bevordert.

Materiaalgebruik

- 1) Alle voorwaarden wat betreft het materiaalgebruik gaan conform de Welstandsnota van de Gemeente Coevorden.

Kleurtonen

- 1) Alle voorwaarden wat betreft het kleurtonen gaan conform de Welstandsnota van de Gemeente Coevorden.