

## 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

*Bestaande bebouwing*: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel bestaand en legaal aanwezig of vergund 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 gebruik van een ruimte als hoofdverblijf;

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

*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 deze beleidsregel 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;

*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 flexwoning op eigen erf (nieuwbouw)

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen 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. De wooneenheid voldoet aan de eisen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
  - d. De bouwlagen van de tijdelijke wooneenheid zijn ondergeschikt aan de bestaande bebouwing volgens de stedenbouwkundige tabel, die onderdeel uitmaakt van deze beleidsregel (Toelichting *Stedenbouwkundige eisen: flexwonen op eigen erf*).
  - e. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning wordt de wooneenheid verwijderd.
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. Voor wat betreft de maximaal te bebouwen oppervlakte dient te worden aangesloten bij de bebouwingmogelijkheden van de ter plaatse geldende bestemming als bedoeld in het Omgevingsplan gemeente Coevorden. Indien de maximaal te bebouwen oppervlakte bereikt is, dan mag eenmalig tot 50 m<sup>2</sup> extra bebouwd worden ten behoeve van een flexwoning.
    1. Om de bebouwing kleinschalig te houden is het maximale toegestane grondoppervlak van de flexwoning 50 m<sup>2</sup>.
  - e. Een ander dak dan een plat dak is alleen toegestaan als dit in de bijlage die onderdeel uitmaakt van deze beleidsregel (toelichting *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.
  - f. De wooneenheid moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.
  - g. Positie van de flexwoning
    1. In de bestemming
      - a. Wonen
      - b. Woongebied
      - c. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
    2. 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en eventuele gevellijn
    3. 3 m uit de perceelgrens
    4. Maximaal 25 m tussen de flexwoning en het hoofdgebouw, gemeten van gevel tot gevel
    5. Het is niet toegestaan om een flexwoning in het voorerf te bouwen.
      - a. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 2 lid 2 sub g onder 3 mits:
        - i. De flexwoning op een afstand van minstens 25 meter uit de naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijdelingse perceelgrens wordt gesitueerd;
        - ii. De flexwoning geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid of landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden;
        - iii. De flexwoning landschappelijk wordt ingepast volgens een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan. Indien binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Buitengebied' de flexwoning landschappelijk wordt ingepast door middel van beplanting, dient aansluiting te worden gezocht bij de van toepassing zijnde beplantingslijst in de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit.
  - 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. Omgevingsvergunning
  - 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.

### **Artikel 3: Criteria flexwoning in bestaande bebouwing**

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen 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 tenzij dit noodzakelijk is om te voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
  - b. De wooneenheid mag slechts door één huishouden bewoond worden.
  - c. De 'flexwoning in bestaande bebouwing' voldoet aan de eisen als bedoeld in Bbl.
  - d. Er moet worden voldaan aan de Welstandsnota van de gemeente Coevorden.
2. Erf
  - a. Het bewonen van het bijgebouw (flexwoning in bestaande bebouwing) 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. In de bestemming
      - a. Wonen
      - b. Woongebied
      - c. Agrarisch (uitsluitend binnen het bouwvlak)
  - d. Het toevoegen van extra in- en uitritten is niet toegestaan.
  - e. Er geldt een maximum van één bijgebouw dat kan worden bewoond als 'flexwoning in bestaande bebouwing'.
3. Omgeving
  - a. Met de eigenaar van het perceel wordt een overeenkomst gesloten over het verhaal van de kosten voor nadeelcompensatie.
4. Eigenaar
  - a. Initiatiefnemer/aanvrager heeft aantoonbaar aan participatie gedaan.
5. Omgevingsvergunning
  - a. De omgevingsvergunning voor de bewoning van het bijgebouw is persoonsgebonden voor de bewoner(s) van de 'flexwoning in bestaande bebouwing'. De omgevingsvergunning is niet overdraagbaar.
  - b. De eigenaar van het perceel heeft schriftelijk toestemming gegeven voor het bewonen van het desbetreffende bijgebouw door aanvrager.
  - 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 bewoning.

- d. Na afloop van de looptijd van de omgevingsvergunning is de voormalig 'flexwoning in bestaande bebouwing' niet voor andere functies bruikbaar dan toegestaan conform het vigerend Omgevingsplan van de gemeente Coevorden.
- e. Het bijgebouw ('flexwoning in bestaande bebouwing') mag enkel worden gebruikt ten behoeve van duurzaam verblijf.

#### Artikel 4: Afwijken

Het college kan gemotiveerd afwijken van deze beleidsregel indien de toepassing hiervan voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

#### Artikel 5: Inwerkingtreding

Deze versie van de beleidsregel treedt in werking op 1 april 2025.

#### Artikel 6: Citeertitel

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

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 03 maart 2026 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden.*

*De secretaris,  
Kim Brinks – de Vries*

*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. Hiertoe is op 1 oktober 2024 de "Beleidsregel afwijken Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf" in werking getreden. Ervaringen en nieuwe inzichten ten aanzien van de beleidsregel hebben aanleiding gegeven de beleidsregel op meerdere punten aan te passen.

*Stedenbouwkundige eisen: flexwonen op eigen erf*

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 het 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% afwijkingsregeling.