



Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
info@coevorden.nl  
www.coevorden.nl

Aan de raad van de gemeente Coevorden

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Afdeling/Team	Programma regionale woondeal Zuidoost-Drenthe
Behandeld door	A. Huisman en N. Beukema
Kenmerk	28837-2024
Bijlage(n)	-
Coevorden	1 juli 2024
Onderwerp	Flexwonen op eigen erf

Verzenddatum: 11 JUL 2024

Geachte leden van de raad,

Op 11 juli 2023 heeft u ons in een motie opgeroepen om:

- Te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor 'Flexwonen op eigen erf' binnen de gemeente Coevorden;
- Met lef te kijken of er hiervoor beleid kan worden ontwikkeld;
- De raad op de hoogte te houden van de ontwikkelingen m.b.t. het onderzoek en het eventuele ontwikkelen van beleid. De eerste keer minimaal aan het eind van 2023.

Uw opdracht sluit aan op het signaal dat er in de samenleving een toegenomen vraag naar (tijdelijke) huisvesting op eigen grond is. Dit is verklaarbaar uit de krapte op de woningmarkt. Een deel van onze inwoners zou graag in dezelfde woonplaats blijven wonen, maar kan hier nu geen passende woonruimte vinden.

### **Uitwerking**

De afgelopen maanden is inhoud gegeven aan bovenstaande oproep. Tijdens de themasessie wonen op 19 december 2023 heeft de projectleiding met u aan de hand van stellingen afgetast wat wel en niet wenselijk is ten aanzien van flexwonen op eigen erf.

Daarnaast is gekeken naar voorbeelden van andere gemeenten. Ook is gesproken met inwoners van de gemeente die in de afgelopen tijd een op flexwonen op eigen erf lijkend initiatief hebben aangedragen en hiervoor op basis van huidige wet- en regelgeving een afwijzing hebben gekregen. Gekeken is naar de achterliggende beweegredenen van deze mensen en naar de argumenten waarom de aanvraag is afgewezen en deze onder aangepaste regels wel mogelijk zou kunnen zijn.

Uiteindelijk hebben wij geconcludeerd, dat flexwonen op eigen erf zeker toegevoegde waarde heeft. Wij maken onderscheid in twee vormen, namelijk:

- Het tijdelijk plaatsen van een nieuwe woning op een bestaand erf;
- Het tijdelijk benutten van ruimte binnen een bestaand gebouw of bijgebouw op het erf; de meergeneratiewoning.

Voor beide vormen is een set artikelen opgesteld met als doel deze vormen binnen voorwaarden mogelijk te maken. Deze komen samen in de *Beleidsregel afwijken van het Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf*.

### **Proefjaar en evaluatie**

Wij geven uitvoering aan Flexwonen op eigen erf. Dit project bestaat uit drie fasen, te weten een ontwikkelfase, een werkingsfase en een evaluatie. De ontwikkelfase is nu nagenoeg afgerond. We hebben

Zaaknummer: 28837-2024

hierin nagedacht over de probleemstelling, de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan het experiment en welke kaders we willen meegeven. Deze kaders zijn verwoord in de Beleidsregel, die wij als college hebben vastgesteld. Na vaststelling treedt deze *Beleidsregel afwijken van het Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf* in werking per 1 oktober 2024. Deze wordt in de praktijk toegepast en hiermee wordt ervaring opgedaan. De invoering is vanwege de noodzaak van gelijke behandeling van elke inwoner van Coevorden voor onbepaalde tijd.

Wij zijn benieuwd naar de reacties die gaan komen. Wij verwachten een mogelijke hose aan aanvragen. Met de organisatie worden afspraken gemaakt hoe hiermee om te gaan en proberen we deze extra beslag op capaciteit zo goed mogelijk te regelen zonder dat andere aanvragen hier teveel last hebben.

Na circa een jaar wordt de werking van de Beleidsregel geëvalueerd, ook vinden er tussentijdse evaluaties plaats. Gedurende dat jaar volgen we de toepassing van de beleidsregel op de voet. Wanneer er onvoorziene en ongewenste situaties ontstaan zullen we deze terstond proberen te repareren d.m.v. een tussentijdse aanpassing. Na circa 10 maanden zullen we een evaluatie van het experiment starten met als doel kennis te verkrijgen over de wijze van voortzetting van Flexwonen op eigen erf.

### **Kernpunten beleidsregel**

De Beleidsregel afwijken van het Omgevingsplan gemeente Coevorden ten behoeve van flexwonen op eigen erf is als bijlage toegevoegd. De volgende kernpunten zijn van belang:

De afwijkingen op het Omgevingsplan betekenen meer vrijheden, maar deze vrijheden zijn wel voorzien van nieuwe grenzen. De belangrijkste (nieuwe) grenzen zijn:

- Flexwonen in een nieuw te bouwen flexwoning is tijdelijk en dat betekent in dit geval maximaal 15 jaar. Deze tijdspanne is gebruikelijk voor flexwoningen en komt eigenlijk nog voort uit de extra mogelijkheden van de Crisis en Herstelwet. In de Omgevingswet is geen termijn verbonden aan tijdelijkheid. Een periode van 15 jaar is ook de termijn waarop huurcontracten nog op basis van tijdelijke omgevingsvergunningen mogen worden ontbonden.
- Na 15 jaar dient de nieuwbouw flexwoning te worden verwijderd. Dit vraagt op termijn wel handhavingscapaciteit. Het is nu nog te vroeg deze al te organiseren en in te boeken.
- Vergunningen voor nieuw toe te voegen gebouwen zijn objectgebonden. De vergunning wordt toegekend voor de bouw en plaatsing van het gebouw ongeacht wie er gaat wonen en voor hoe lang (maximaal 15 jaar).
- Een vergunning voor een meergeneratiewoning is persoonsgebonden. Wanneer de persoon of de personen waarvoor de woning bedoeld is vertrekken, eindigt de vergunning. Hieraan is geen maximale tijd verbonden. De reden hiervoor is dat op deze wijze de vergunning toch tijdelijk is, terwijl na afloop van de vergunning (omdat de persoon er niet langer kan/wil wonen) het bestaande gebouw op zich niet verwijderd wordt.
- Er is gekozen voor het toevoegen van maximaal één wooneenheid per erf. Hiermee wordt wel recht gedaan aan de wens van kinderen of senioren binnen één familie, maar wordt niet de mogelijkheid geboden tot uitgebreide verhuur aan derden.
- De flexwoning is ruimtelijk op meerdere manieren ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Tegelijk is er sprake van nabijheid of clustering. Het is niet de bedoeling dat de flexwoningen zo ver mogelijk van het hoofdgebouw wordt geplaatst (bijvoorbeeld in het uiterste puntje van de kavel). Hoofdgebouw en bijgebouw vormen bij voorkeur een ensemble.
- Er zijn tenslotte enkele zekerheden ingebouwd, zoals bijvoorbeeld het niet mogelijk verklaren van een verlenging van de vergunning en het verbod te ruimten recreatief te verhuren.

### **Kosten, baten, dekking**

Er zijn directe kosten verbonden aan dit voorstel. Deze hebben voornamelijk betrekking op de inzet van de afdelingen ruimtelijke ordening, vergunningen en toezicht. De te verwachten kosten die hier aan verbonden zijn komen uit op €45.000,- per jaar, gebaseerd op 25 aanvragen, en worden gedekt uit het programma Woondeal. De overige kosten van communicatie en extra inzet van personeel door middel van een projectteam worden gedekt vanuit het Directiebudget ten behoeve van het Programma Woondeal.

Over de extra inzet van personeel worden afspraken gemaakt in het plan van aanpak van het project. Deze uren worden afgestemd met de betrokken teams. Het plan van aanpak wordt voor uitvoering

vastgesteld in een gezamenlijk PFO (Ruimtelijke Ordening en Wonen) De personele inzet wordt naar verwachting opgelost binnen de bestaande formatie.

### **Communicatie**

Er zal actief gecommuniceerd worden over het uitprobeerjaar van flexwonen op eigen erf. Inwoners van de gemeente worden geïnformeerd over de mogelijkheden en de voorwaarden. Onze inwoners weten waar ze moeten zijn om hun plannen in te dienen en begrijpen aan welke eisen een Flexwoning op eigen erf moet voldoen.

De volgende communicatiemiddelen worden ingezet:

- Persbericht en redactioneel artikel.
- Publicatie op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)
- Webpagina op de website [www.coevorden.nl/flexwonen](http://www.coevorden.nl/flexwonen).
- Sociale media.
- Standaard presentatie voor bijeenkomsten en een tijdlijn.

Vanzelfsprekend zullen wij u ook informeren over de voortgang van het experiment. Dit kan schriftelijk of mondeling via een workshop tijdens één van de komende themasessie wonen. Wij zullen u ook actief betrekken bij de evaluatie van het experiment en de wijze waarop het experiment wel of niet wordt voortgezet in regulier beleid.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.


Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris



K.M. Cornelissen

de burgemeester



R. Bergsma