

ZUIDEMA

OMGEVINGSRECHT

College van burgemeester en wethouder
Van de gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Info@coevorden.nl

06 - [redacted]
info@omgevingsrechtzuidema.nl
www.omgevingsrechtzuidema.nl

Stapelerveldweg 4
7957 NE
De Wijk

De Wijk, 25 september 2019

Betreft: Vooroverleg planologische medewerking realisatie van Tiny House park De Molenesch in Aalden

Geachte heer, mevrouw,

Wij verzoeken uw namens de [redacted] uw medewerking uit te spreken betreffende de realisatie van het Tiny House park De Molenesch in Aalden. Tiny House park De Molenesch is een nieuwe vorm van hoogwaardig wonen.

Aanleiding

De initiatiefnemers, tevens de beoogde toekomstige ondernemers [redacted] hebben grote affiniteit met de kwaliteit van de leefomgeving van [redacted] Aalden. Zowel privé als zakelijk houden zij zich op in de voorhoede van thema's als duurzaamheid en energietransitie. Zij hechten eraan dat dit project een wezenlijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving in Aalden.

Ter verkenning van het plan is er een verkenning betreft de haalbaarheid gedaan. Daarin is een verkenning van de mogelijkheden en behoefte voor Tiny Houses in Aalden en de onderzochte financiële representatie van het plan uitgevoerd. Daarbij is een initiatiefgroep geformeerd om de ondernemers te helpen bij het verkennen van mogelijkheden en wenselijkheden op weg naar inzicht en de haalbaarheid. Uit deze verkenning blijkt dat het plan realistisch en financieel haalbaar is. De verkenningen zijn verwerkt in bijgevoegd samenvattend rapport d.d. 21 augustus 2019.

Het vervolg daarop is een principe uitspraak betreffende de planologische medewerking van uw college. En daarbij geldende randvoorwaarden. De voorkeur van initiatiefnemers is om daarbij reeds (vooruitlopend) de uitgangspunten en doelen van de Omgevingswet te benutten.

Ruimtelijke meerwaarde/ behoefte

Het project speelt in op de behoefte aan kleinschalige, betaalbare wooneenheden in de gemeente Coevorden en met name Aalden en directe omgeving. Een behoefte die leeft onder startende huishoudens, maar ook onder senioren in Aalden en omstreken als ook voor doelgroepen van buiten Aalden/Zweeloo.

Dit project zal tevens bijdragen aan het verhogen van de kwaliteit en de differentiatie van de leefomgeving in Aalden/Zweeloo. De toevoeging aan de bestaande woningvoorraad draagt bij aan de bestrijding van de krimp en heeft ten minste als effect dat de sociale, economische en materiele verschraling, die maar al te vaak in de slipstream van krimp optreedt, wordt gereduceerd.

In Aalden zijn momenteel een drietal locaties voor (nieuwe) woningen in ontwikkeling, namelijk Aelderhooghe, locatie Seubers en locatie Mekkes. Het plan Aelderhooghe omvat acht kavels van 1000 m² en groter voor de bouw van vrijstaande woningen. Locatie Seubers biedt plaats voor ten hoogste 12 woningen, deels grondgebonden en deels appartementen. Zover bekend zal dit plan (vooreerst) niet verder tot uitvoering komen en zullen de gebouwen plaats bieden aan bedrijvigheid. Voor de locatie Mekkes is een plan in voorbereiding voor woningbouw, waarbij zover bekend nog geen ruimtelijke procedure is opgestart.

In het algemeen voorzien Tiny Houses respectievelijk kleinschalige woningen in een behoefte van verschillende doelgroepen. De motivatie van deze groep wordt vooral gedomineerd door de zorg voor het milieu, de liefde voor de natuur en de kosten van wonen en leven. Daarnaast zullen de Tiny Houses vanwege de betaalbaarheid aantrekkelijk zijn voor de lokale starters.

Geen van de voornoemde projecten voorziet in Tiny Houses. In Aalden en Zweeloo dan wel de gemeente Coevorden, zijn geen vergelijkbare woonerven met Tiny Houses aanwezig. Het project zal bijdragen aan de veelzijdigheid van het woningaanbod in Aalden en Zweeloo.

Planbeschrijving

Het voornemen is het Tiny House park De Molenesch ten oosten van het woonperceel van initiatiefnemers te realiseren. De gronden zijn kadastraal bekend sectie I nr. 3618 en 3619 (deels). Het Tiny House park zal een omvang hebben van ca. 7000 m². In afbeelding 1 is de ligging van het Tiny House park weergegeven waarbij het park met een rode contour is aangegeven.

De opzet van het Tiny House park bestaat uit maximaal 10 huiskavels gegroepeerd rondom een grasbrinkje. De individuele kavels zullen een omvang hebben van ca 150 tot 250 m². Het gebied om de kavels zal ingericht worden voor groen, waterberging, parkeren en andere gezamenlijke functies. Voor de inrichting wordt gedacht aan een groentetuin en een voedselbos. De ontsluiting is voorzien aan de oostzijde naar de Paardelandsdrift. Daarmee is er een directe verbinding met de dorpskern. In afbeelding 2 is de voorgenomen indeling van het Tiny House park weergegeven. Het inrichtingsvoorstel van afbeelding 2 is bijgevoegd als bijlage 2. Daarbij is tevens een tekening met de beoogde landschappelijke inpassing en indeling van de bestemmingen dan wel functies aangegeven.



Afbeelding 1: ligging Tiny House park
(Bron: google maps)



Afbeelding 2: indeling van het Tiny House park
(Bron: inrichtingsvoorstel d.d. 12 september 2019)

De woonpercelen zullen plaats bieden voor de zogenaamde Tiny Houses. Een Tiny Houses is een semi-mobiele (hetzij op wielen, hetzij op een onderstel dat verplaatsing toestaat) wooneenheid. De woonpercelen kunnen deels worden verkocht en deels worden verhuurd door initiatiefnemers.

Met dit plan zijn wooneenheden met een oppervlakte van min. 30 m² en max. 60 m² beoogd. De Tiny Houses zullen visueel aansluiten op de agrarische bijgebouwen in het omringende landelijke gebied. In concreto betekend dat dat de Tiny Houses een zadeldak hebben en maximaal twee bouwlagen tellen. De beoogde Tiny Houses kunnen door middel van modules worden gevormd naar de gewenste grootte. De kwaliteit van de Tiny Houses zullen van een relatief hoge kwaliteit zijn. Om dit te borgen wordt voorgesteld om de beeldkwaliteit vast te leggen. Daarnaast speelt ook de duurzaamheid van de bouwwerken een rol. In bijlage 3 is een catalogus met voorbeelden voor de beoogde Tiny Houses toegevoegd. Voor dit Tiny House park zal het beoogde modulaire bouwplan nader worden ontworpen.

Het voorgenomen voedselbos biedt naast privacy en inpassing in het landschap ook de productie van voedsel voor de bewoners van het Tiny House park . Daar zal ook de groentetuin een bijdrage aan leveren. De gewassen zullen op een volstrekt duurzame wijze worden geteeld. De toevoeging van het bos, tuin en overige groene delen van het Tiny House park een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in deze omgeving.

Het voornemen omvat een centrale parkeerplaats voor bewoners en bezoekers nabij de toegang van het Tiny House park . De weg rond de grasbrink dient enkel ten behoeve van laden en lossen. Het voornemen is voorzieningen voor afval, beheer & onderhoud alsmede stalling & opslag tevens centraal op het Tiny House park te situeren. Daarbij is een centraal servicegebouw voorgenomen nabij de toegang alsmede de parkeerplaats. In de nadere uitwerking zal de omvang alsmede de gebruiksfuncties van het servicegebouw worden gezien. De clustering van deze functies en voorzieningen beoogd verrommeling tegen te gaan. Daarbij biedt dit mogelijkheden voor een laadpaal voor elektrische auto's.

Het geheel zal landschappelijk worden ingericht waarbij bos/struweel beplanting kan voorzien in de privacy van de bewoners van dit Tiny House park dan wel aangrenzende bebouwde percelen. Daarbij is aandacht besteedt aan het behouden van bestaande doorzichten. De bebouwing, het bos en het andere (hoog) opgaande groen is gesitueerd in het verlengde van het bebouwde perceel Gelpenberg 20 en sluit aan bij de bestaande bossingel(s). Het zuidelijke deel van het Tiny House park omvat lage beplanting en voorzieningen waardoor het doorzicht vanuit het dorp naar het landelijk gebied behouden blijft.

In de nadere uitwerking van het concept zal gezien moeten worden hoe het beheer en onderhoud van de gezamenlijke gronden en eventueel optioneel de eigen percelen, zal verlopen. Daarbij kan gezien worden of een educatieve en/of en promotionele waarde aan het voedselbos concept kan worden toegekend.

Beleid

In de provinciale omgevingsverordening Drenthe is het plangebied gelegen buiten de aanduiding 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Maar is aan drie zijde omsloten door gronden met deze aanduiding.

Volgens de verordening (Artikel 2.17 Woningbouw) kan een ruimtelijk plan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

Daarnaast biedt de verordening mogelijkheden voor de realisatie van bijzondere woonmilieus buiten het bestaand stedelijk gebied, mits deze

- kleinschalig zijn;
- gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
- het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied en,
- het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuur opgaven het versterken van de recreatie.

Het plangebied voor het beoogde Tiny House park in dezen sluit aan bij het stedelijk gebied. Daarbij wordt met dit plan voorzien in een voor de realisatie van bijzondere woonmilieus conform de provinciale verordening.

Met de woonvisie 2017-2022 'Hier wil je wonen!' streeft de gemeente Coevorden om de vraag en het aanbod op de woningmarkt, zowel kwantitatief als kwalitatief zo goed mogelijk in evenwicht te brengen. Kwantitatief betekent dat gestreefd wordt naar een 'gezonde spanning' tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Kwalitatief betekent dat partijen ernaar streven dat er voor alle bevolkingsgroepen, met al hun gedifferentieerde woonwensen, een passend aanbod op de woningmarkt is. De visie stuurt aan op een reductie van de huidige plancapaciteit.

De ontwikkeling van het Tiny House park De Molenesch in Aalden kan bijdragen aan de ambities zoals vermeld in de woonvisie doordat voorzien kan worden in:

- een woningbouwplancapaciteit die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling en de maatschappelijke vraag naar woningen;
- Betaalbare en kwalitatief goede huisvesting voor alle inwoners.

Tevens past dit plan binnen de volgende maatregelen zoals aangegeven in de uitvoeringsagenda van de woonvisie:

- ruimte bieden voor kwalitatief goede nieuwbouwplannen;
- aantrekkelijkheid woon- en leefklimaat gemeente versterken.

Economische en maatschappelijke haalbaarheid

Voor de verdere ontwikkeling en exploitatie van dit plan zal een rechtsvorm worden ingericht in de vorm van een BV. De gronden zijn reeds in eigendom van initiatiefnemers en worden door hen in de BV gebracht. Door deze constructie is een financiering te verkrijgen om de kosten voor de procedure(s), inrichting en exploitatie. Daarnaast is deze rechtsvorm tevens bedoeld de continuïteit van de planontwikkeling en behoud daarvan te waarborgen

Met deze ontwikkeling zal, mede met het oog op de komende omgevingswet, ruim aandacht zijn voor participatie. De eigenaren van de direct aangrenzende gronden zijn reeds geïnformeerd. Na een positieve principe uitspraak door uw college zal de participatie breder worden ingezet. Daarmee zal naast de reguliere inspraak vorm worden gegeven aan een inloop resp. informatieavond voor belanghebbenden en andere geïnteresseerden.

Daarbij zal zover mogelijk aansluiting worden gezocht bij gevestigde maatschappelijke kringen en/of bestaande projecten. Door krachten te bundelen zal tezamen meer bereikt worden voor het dorp en de inwoners van Aalden.

Planologische aspecten en procedure

In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 09-12-2014) heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap' met de functieaanduiding: 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - heide- en jonge veldontginningen'. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de bestemming Waarde - Archeologie 3

Deze ruimtelijke ontwikkeling is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Om het voornemen mogelijk te maken is op grond van de huidige wetgeving een herziening van het bestemmingsplan dan wel een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik (buitenplanse afwijking) vereist. Daarnaast zal voor de afzonderlijke gebouwen een omgevingsvergunning bouwen vereist zijn.

Door studenten van de Rijksuniversiteit Groningen (hierna RUG) zal omstreeks half november een onderzoek worden uitgevoerd naar de woonbehoefte in Aalden en omgeving. Deze onderzoeksgegevens zullen ingezet worden ten behoeve van de (verdere) ontwikkeling van dit plan. Daarbij zal dit onderzoek van de RUG bij dragen aan de in de woonvisie voorgenomen maatregelen (uitvoeringsagenda) tot het verdiepen van inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve woonopgave per dorp/kern.

In het omgevingsrecht zijn experimenten om de besluitvorming over ruimtelijke projecten sneller, beter en eenvoudiger te maken mogelijk. De Crisis- en herstelwet geeft een aantal nieuwe instrumenten om ruimtelijke projecten sneller tot uitvoering te kunnen brengen. Het gaat om de onder andere 'Duurzame innovatieve experimenten'.

Deze ontwikkeling kan gezien worden als een experiment betreffende (althans voor Aalden) nieuwe woonvormen, nieuwe bouwwijzen en duurzaamheid.

Initiatiefnemers zien in afstemming met het door u ingestelde OW-laboratorium kansen om dit voornemen in de geest van de komende omgevingswet uit te werken tot een zo breed mogelijke gedragen besluit.

Vooroverleg verzoek

Wij verzoeken uw college zich uit te spreken over Planologische medewerking betreffende, de realisatie van deze nieuwe vorm van kleinschalig wonen voor Tiny Houses, De Molenesch in Aalden.

Daarbij vernemen wij graag welke procedure naar uw mening van toepassing is. Tevens vernemen wij eventueel geldende randvoorwaarden in dezen.

Met vriendelijke groet,
Namens

Omgevingsrecht Zuidema

Bijlagen:

1. Begeleidend rapport d.d. 21 augustus 2019;
2. Set tekeningen met Inrichtingsvoorstel, landschappelijke inpassing en bestemmingsindeling d.d. 12 september 2019;
3. Catalogus met voorbeelden Tiny Houses;

LANDSCHAP - IMPASSING



BESTEMMING

WONEN

ONBESOUND

Reuvers Buro voor Groene Ruimtes

Aelderstraat 70
7854 RS Aalden

CATALOGUS TINY HOUSE PARK

DE MOLENESCH

Om aan te geven welke visuele eisen zullen worden gesteld aan het Tiny House Park De Molensch is hier een verzameling Tiny Houses afgebeeld.











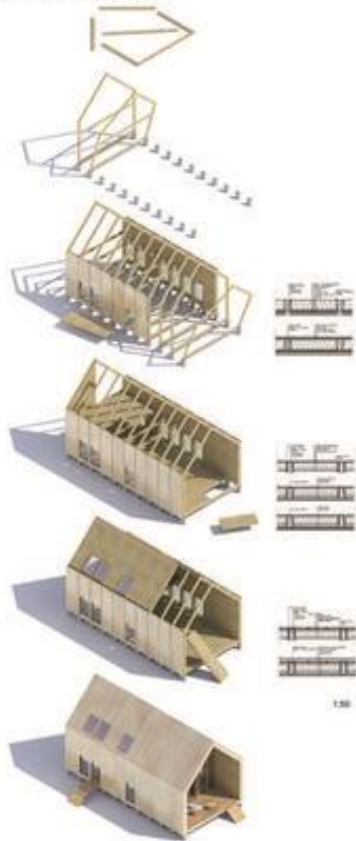
LFOO HOUSE

IDEA

In our project we put emphasis on standardization with maximum functional flexibility and personalization. Our project using few simple blocks allows to achieve a lot of different setups, almost every user can have found well adapted to his needs. We were also inspired with our local traditional architecture and materials.



ASSEMBLY SCHEME PANEL DETAILS

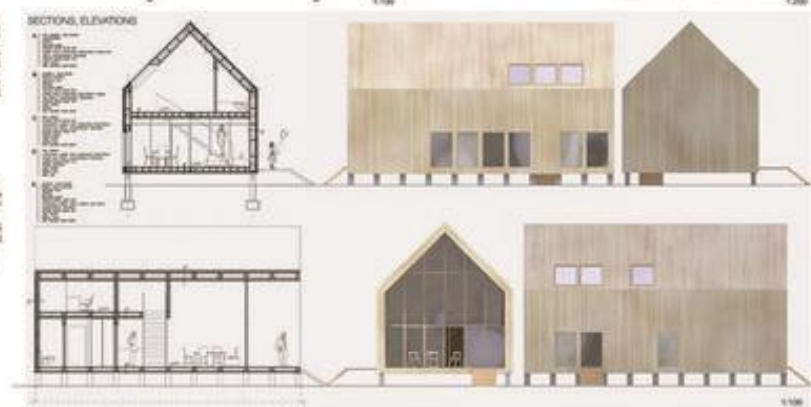


Standardization
 - **idea** - **standardization** - **idea**
 - **idea** - **standardization** - **idea**
 - **idea** - **standardization** - **idea**

Standardization of CONSTRUCTION
 - **standardization of CONSTRUCTION**
 - **standardization of CONSTRUCTION**

Standardization of FUNCTION
 - **standardization of FUNCTION**
 - **standardization of FUNCTION**

Standardization of MATERIALS
 - **standardization of MATERIALS**
 - **standardization of MATERIALS**



Van: [Jeroen de Boer](#)
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Tiny houses in Aalden
Datum: donderdag 22 april 2021 15:10:59
Bijlagen: [image001.png](#)
[image0.png](#)
[image1.png](#)
[image001.png](#)

Zie onderstaand. Is dat mogelijk?

Jeroen de Boer

Teammanager Ruimte, Energie en Wonen
Westerbrink 1 | Postbus 122 | 9400 AC Assen
Telefoon: 06 [redacted] | email: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)
Werkdagen ma, di, wo, do en vrijdag (vanuit huis)



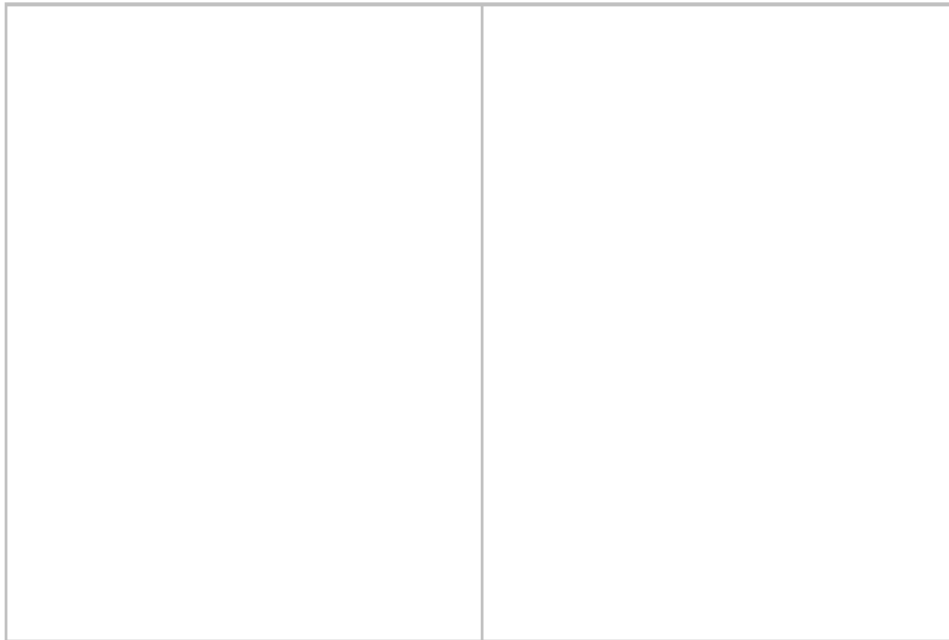
Van: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Verzonden: donderdag 22 april 2021 14:22
Aan: Jeroen de Boer [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Onderwerp: FW: Tiny houses in Aalden

Hoi Jeroen,

Henk vraagt om deze te agenderen voor het poho na de vakantie. Hoe kijkt de gemeente naar het verhaal van Dorpsbelangen? Kan [redacted] daar tegen die tijd meer over zeggen?

Groeten, [redacted]

Van: Henk Brink <[redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Verzonden: donderdag 22 april 2021 10:05
Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
CC: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>; Jeroen de Boer [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>;
[redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Onderwerp: Re: Tiny houses in Aalden



Op 22 apr. 2021 om 09:50 heeft [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)> het volgende geschreven:

Hallo Henk,

Voor jou ter info omdat er mogelijk nog iets achterweg komt.

Op 1 maart heb ik in het poho het principeverzoek voor tiny houses in Aalden ingebracht.

Mijn advies was op deze locatie niet mee te werken aan de mogelijkheid voor realisatie van de tiny houses (motivatie vanuit wonen en landschap)

De conclusie voor deze ontwikkeling op de gevraagde plek was:

Op zich hebben wij een opgave voor woningbouw in de komende 10 jaar. Drenthe wil dan ook meewerken aan nieuwe initiatieven. Wanneer er blijkt dat er duidelijk, goed onderbouwde, behoefte is aan woningbouw, in welke vorm zou dit dan zijn (tiny houses of niet) en op welke locatie zou dit dan gerealiseerd moeten worden. Maar dat is dus een kwestie van een andere orde.

Deze uitkomst heb ik met de gemeente besproken. Nu is bijgevoegde reactie uit naam van dorpsbelangen Aalden binnengekomen. Ik zal in ieder geval contact zoeken met de gemeente. ^{11.1} [redacted]

11.1 [redacted]

Tot zover de update.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

<image001.png>

[Redacted]

Tel. (0592) [Redacted]

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@drenthe.nl](mailto:[Redacted]@drenthe.nl)>

Verzonden: dinsdag 20 april 2021 12:55

Aan: [Redacted] <[\[Redacted\]@drenthe.nl](mailto:[Redacted]@drenthe.nl)>

Onderwerp: FW: Geregistreerde mail - 2021000750

Hierbij de geregistreerde post. Om rappelling te voorkomen het volgende.

- Indien er actie moet worden ondernomen, graag na afhandeling, ons berichten zodat wij deze bij het geregistreerde stuk kunnen voegen en alles in het geheel kunnen uitboeken en naar archief doen. (je kan ook, bij afhandeling per mail, postbusbrieven in bcc meenemen, bij brieven graag afschrift).
- Als de geregistreerde post **ter informatie is**, informeer ons, dan zorgen wij voor verdere afhandeling en zorgen wij dat deze naar het archief gaat.

Belangrijk!

Reageer naar **postbusbrieven**. Vergeet niet het **nummer en team** te vermelden.

Dank voor de medewerking!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Van: [Redacted] <[\[Redacted\]@drenthe.nl](mailto:[Redacted]@drenthe.nl)>

Verzonden: maandag 19 april 2021 14:10

Aan: PostbusREW <[\[Redacted\]@drenthe.nl](mailto:[Redacted]@drenthe.nl)>

Onderwerp: Geregistreerde mail - 2021000750

Goedemiddag,

Bijgaand en scan van een geregistreerde mail van 16-04.

Een fysiek exemplaar komt in jullie postvak te liggen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Team Documenten

<scan_REW-2021000750_20210416.pdf>

Memo POHO REW Ruimte		<i>provincie Drenthe</i>
Gedeputeerde	Henk Brink	
Afschrift	[REDACTED]	
Datum	23 februari 2021	
Poho datum	1 maart 2021	
Opsteller	[REDACTED]	
Afgestemd met	[REDACTED] (wonen) en [REDACTED] (Landschap)	
Onderwerp	Principeverzoek tiny houses in Aalden	
Doel memo	<input type="checkbox"/> Ter discussie <input checked="" type="checkbox"/> Ter informatie	
Bijlage		
Naar GS	nee	

Advies/Vraag

Het principeverzoek voor de mogelijkheid voor het realiseren van tiny houses aan de Molenesch in Aalden afwijzen omdat het vanuit wonen onvoldoende onderbouwd kan worden, er geen sprake is van een bijzonder woonmilieu en het een te grote landschappelijke impact zou hebben.

Inleiding

De eigenaren van een perceel in Aalden hebben bij de gemeente het verzoek neergelegd om een "tiny house park" met maximaal 10 huiskavels te mogen realiseren aan de rand van Aalden (zie afbeeldingen) met mede als thema duurzaamheid en energietransitie en met de overtuiging dat dit project een wezenlijke bijdrage levert aan de kwaliteit van de leefomgeving in Aalden. Men heeft een verkenning uitgevoerd en acht het plan realistisch en haalbaar. Er wordt ingestoken op de doelgroep starters en senioren. Het woonoppervlakte zal kunnen variëren van 30 to 60 m², de tiny (of eigenlijk small) houses zullen een zadeldak hebben en maximaal twee bouwlagen. Er is voorzien in een centrale parkeerplaats en een servicegebouw en inpassing met bos/struweel, groentetuin en voedselbos. De gemeente Coevorden benadert het verzoek vanuit de ja, mits gedachte en wil meewerken met als voorwaarde dat het perceel in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht. Voordat er een terugkoppeling naar initiatiefnemers plaatsvindt wil gemeente weten hoe de provincie tegen deze eventuele ontwikkeling aankijkt.

Argumenten

Vanuit provinciaal belang gezien spelen vooral het thema wonen en de kernkwaliteit landschap een rol.

Wonen

Er zijn op dit moment drie woningbouwlocaties in ontwikkeling, planologisch mogelijk of in procedure in het dorp Aalden (respectievelijk Aelderhoogte, locatie Seubers en locatie Mekkes).

Wanneer we vanuit de woningbouwbehoefte beoordelen zien we geen onderbouwing voor de aanname dat de groep starters en senioren behoefte zouden hebben aan specifiek tiny houses. Bovendien is nu het nabijgelegen plan Mekkes in procedure (voorontwerp bestemmingsplan) voor de bouw van 10 woningen, ook gericht op senioren (en alleenstaanden). Er is wel degelijk een verschil in de woning typologieën maar de vraag is of de doelgroep groot genoeg is voor deze differentiatie. We moeten scherp zijn op de stapeling van ontwikkelingen in een gebied met relatief weinig inwoners waar bovendien geen sprake is van groei.

Het gebruikte argument dat Tiny Houses de sociale, economische en materiële verschraling als het gevolg van krimp in een als dorp Aalden reduceert is twijfelachtig.

In de POV is een mogelijkheid voor woningbouwprojecten mits de behoefte kan worden aangetoond en wanneer het aansluit aan bestaand stedelijk gebied. Het perceel sluit aan bij bestaand stedelijk gebied, de behoefte is echter niet aangetoond.

De gemeente wil het initiatief (dan ook) insteken met onze in de POV geboden mogelijkheid voor het realiseren van een bijzonder woonmilieu met als argument en voorwaarde dat de woonlocatie tijdelijk is. Daarmee voldoet het initiatief echter bij lange na niet aan onze eisen ten aanzien van bijzonder woonmilieu. Vooral snog zien we daar ook geen aanknopingspunten voor.

Landschap

Wanneer we daarnaast het perceel beoordelen vanuit provinciaal belang landschap dan is te zien dat het gelegen is in een waardevolle overgangsruijnte van Aalden met het omringende landschap. Ondanks alle goede voornemens die in het voorstel tot inpassing genomen zijn zou toch sprake zijn van nieuwe verstedelijking met (kleine) woningen, ontsluiting en parkeren. Daarnaast is de gewenste bebouwingsstructuur autonoom en vindt deze geen aansluiting bij de bestaande bebouwingsstructuur van Aalden. Het keert zich daarmee van Aalden af en verzwakt stedenbouwkundig het dorp.

De bestaande situatie heeft veel ruimtelijke kwaliteit en er is geen sprake van een ruimtelijk probleem die met een ontwikkeling aangepakt kan worden. Het voorstel zou de waardevolle overgangsruijnte dorpsrand dan ook negatief beïnvloeden.

Vervolgstappen (aanpak/uitvoering)

Ambtelijk onze bevindingen ten aanzien van provinciaal belang en daaruit voortkomende conclusie bespreken en afwijzend reageren op het plan voor tiny houses in Aalden.



Afbeelding 1: ligging Tiny House park
(Bron: google maps)



Afbeelding 2: indeling van het Tiny House park
(Bron: inrichtingsvoorstel d.d. 12 september 2019)

Poho: Henk Brink kan zich vinden in memo.
Wanneer er wél aantoonbaar behoefte is aan tiny houses moet dat goed worden onderbouwd, dan bekijken welke plek hiervoor geschikt is en of dit in Aalden moet of elders in de gemeente.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 maart 2021 14:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: [redacted] heeft Memo poho tiny houses Aalden met u gedeeld.

Hallo [redacted],

Henk Brink kon zich vinden in de memo en het advies om het principeverzoek voor de tiny houses in Aalden af te wijzen.

Op zich hebben wij een opgave voor woningbouw in de komende 10 jaar. Drenthe wil dan ook meewerken aan nieuwe initiatieven. Wanneer er blijkt dat er duidelijk, goed onderbouwde, behoefte is aan woningbouw, in welke vorm zou dit dan zijn (tiny houses of niet) en op welke locatie zou dit dan gerealiseerd moeten worden. Maar dat is dus een kwestie van een andere orde.

Nogmaals bedankt voor jullie bijdrage.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 13:39
Aan: [redacted]@drenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl>
Onderwerp: [redacted] heeft Memo poho tiny houses Aalden met u gedeeld.



[redacted] **heeft een bestand met u gedeeld**

Hallo,
Ter info. Deze memo wordt maandag besproken in poho Brink.

Gr. [redacted]



[Memo poho tiny houses Aalden](#)



Deze koppeling werkt alleen voor de directe geadresseerden van dit bericht.

Openen



provincie Drenthe

[Privacyverklaring](#)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 april 2021 11:53
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Geregistreerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden

Hoi [REDACTED],
Ik zou Henk Brink idd even per mail op de hoogte stellen. ^{11.1} [REDACTED]

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: woensdag 21 april 2021 7:48
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: Geregistreerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden

Ik zal de gemeente bellen hierover. Om te informeren dat wij deze mail hebben gehad. Mogelijk bel ik de voorzitter van dorpsbelangen ook (schrijver van de mail). Maar gezien de toonzetting van de mail vraag ik me af of ik iets kan verduidelijken.
Op zich niet direct actie nodig, hooguit gedeputeerde inlichten.

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:41
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: Geregistreerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden

En nu?

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 14:09
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: FW: Geregistreerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden

Hoi,

Hierbij een bericht uit Aalden. Tussen de regels door meen ik subtiel te lezen dat men het niet eens is met onze afwijzing van de voorgestelde plannen van tiny houses op de betreffende locatie. Mogelijk nog aandacht voor hebben?

Voor dit principeverzoek had ik een memo voor poho Brink gemaakt. Henk was het er mee eens dat op zich plannen voor tiny houses prima zijn, mocht daar vraag naar zijn, maar dat dan beschouwd moet worden wáár in de gemeente zoiets het beste gerealiseerd kan worden. ^{11.1} [REDACTED]

Groet,
[REDACTED]

Van: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 12:55
Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Onderwerp: FW: Geregistreerde mail - 2021000750

Hierbij de geregistreerde post. Om rappelling te voorkomen het volgende.

- Indien er actie moet worden ondernomen, graag na afhandeling, ons berichten zodat wij deze bij het geregistreerde stuk kunnen voegen en alles in het geheel kunnen uitboeken en naar archief doen. (je kan ook, bij afhandeling per mail, postbusbrieven in bcc meenemen, bij brieven graag afschrift).
- Als de geregistreerde post **ter informatie is**, informeer ons, dan zorgen wij voor verdere afhandeling en zorgen wij dat deze naar het archief gaat.

Belangrijk!

Reageer naar **postbusbrieven**. Vergeet niet het **nummer en team** te vermelden.

Dank voor de medewerking!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Verzonden: maandag 19 april 2021 14:10
Aan: PostbusREW [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Onderwerp: Geregistreerde mail - 2021000750

Goedemiddag,

Bijgaand en scan van een geregistreerde mail van 16-04.
Een fysiek exemplaar komt in jullie postvak te liggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Team Documenten

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 april 2021 10:25
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Geregistreeerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden
Bijlagen: Tiny housepark Molenesch Aalden beoordeling [REDACTED].pptx

11.1 [REDACTED]

Nog opnieuw bekeken. Dit was mijn advies. Sta ik nog steeds achter.

Stedenbouwkundig en landschappelijk op deze plek niet verantwoord.
Niet qua Identiteit (Kwalitatieve ligging Aalden in het open Landschap) , qua ruimtelijke structuur (dichtzetten van een groot deel van een waardevolle dorpsruimte), en qua inrichting (niet passende doodlopende weg losstaand van de ruimtelijke structuur van Aalden. En een te introverte plaatsing van bouwvolumes losstaand van de bouwstructuur van het dorp).

Het programma (goedkope kleine woningen in een groene setting) vooral zoeken in herstructurering/transformatie in Aalden.

Groet
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: woensdag 21 april 2021 07:48
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: Geregistreeerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden

Ik zal de gemeente bellen hierover. Om te informeren dat wij deze mail hebben gehad.
Mogelijk bel ik de voorzitter van dorpsbelangen ook (schrijver van de mail). Maar gezien de toonzetting van de mail vraag ik me af of ik iets kan verduidelijken.
Op zich niet direct actie nodig, hooguit gedeputeerde inlichten.

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 17:41
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: Geregistreeerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden

En nu?

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 14:09
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
CC: [REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: FW: Geregistreeerde mail - 2021000750 Tiny Houses Aalden

Hoi,

Hierbij een bericht uit Aalden. Tussen de regels door meen ik subtiel te lezen dat men het niet eens is met onze afwijzing van de voorgestelde plannen van tiny houses op de betreffende locatie. Mogelijk nog aandacht voor hebben?

Voor dit principeverzoek had ik een memo voor poho Brink gemaakt. Henk was het er mee eens dat op zich plannen voor tiny houses prima zijn, mocht daar vraag naar zijn, maar dat dan beschouwd moet worden wáár in de gemeente zo iets het beste gerealiseerd kan worden. ^{11.1}

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Verzonden: dinsdag 20 april 2021 12:55
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Onderwerp: FW: Geregistreerde mail - 2021000750

Hierbij de geregistreerde post. Om rappelling te voorkomen het volgende.

- Indien er actie moet worden ondernomen, graag na afhandeling, ons berichten zodat wij deze bij het geregistreerde stuk kunnen voegen en alles in het geheel kunnen uitboeken en naar archief doen. (je kan ook, bij afhandeling per mail, postbusbrieven in bcc meenemen, bij brieven graag afschrift).
- Als de geregistreerde post **ter informatie is**, informeer ons, dan zorgen wij voor verdere afhandeling en zorgen wij dat deze naar het archief gaat.

Belangrijk!

Reageer naar **postbusbrieven**. Vergeet niet het **nummer en team** te vermelden.

Dank voor de medewerking!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Verzonden: maandag 19 april 2021 14:10
Aan: PostbusREW <[\[redacted\]@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>
Onderwerp: Geregistreerde mail - 2021000750

Goedemiddag,

Bijgaand en scan van een geregistreerde mail van 16-04.
Een fysiek exemplaar komt in jullie postvak te liggen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Documenten

[redacted]

Van: [redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 12 mei 2021 09:26
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Tnt houses te Aalden, reactie Dorpsbelangen

Hallo [redacted]

Afgelopen maandag heeft mijn teamleider de brief aan de provincie met wethouder Jeroen Huizing besproken. Wethouder Jeroen Huizing heeft aangegeven dat hij een ontwikkeling als 'tiny houses' een goede ontwikkeling vindt, maar niet op deze locatie.

Gisteravond heeft initiatiefnemer ingesproken in de commissievergadering.

Ik weet niet wat de reactie van de raad is geweest.

Als er nieuwe ontwikkelingen zijn, laat ik je het weten.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Gemeente Coevorden,
Team Omgevingsontwikkeling,

[redacted]
tel. 14-0524

www.coevorden.nl

Van: [redacted]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 11 mei 2021 16:04
Aan: [redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Tnt houses te Aalden, reactie Dorpsbelangen

Hoi [redacted],

Heb je het artikel van vandaag in het Dagblad van het Noorden gezien?
En heb je inmiddels al inzicht in hoe wethouder er in staat?

Groet,

[redacted]


[redacted]
Tel. (0592) [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 26 april 2021 14:51
Aan: [redacted]@coevorden.nl) [redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Tnt houses te Aalden, reactie Dorpsbelangen

Hallo [redacted]

Ik wilde je bellen maar de gemeente is niet telefonisch bereikbaar.

Ik kreeg bijgevoegde mail, een reactie van [REDACTED] van dorpsbelangen Aalden.

Ik ben benieuwd hoe jullie dit vervolg oppakken en hoe je bestuurder hier in staat. Zullen we hierover bellen?

Ik ben deze en volgende week deels bereikbaar, zo nu en dan wat verlof.

Groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

provincie Drenthe

[REDACTED]

Tel. (0592) [REDACTED]

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 28 april 2021 13:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tnt houses te Aalden, reactie Dorpsbelangen

Hallo [REDACTED],

Het lijkt mij inderdaad goed om hier even over te bellen!

Kan je aangeven of je, en zo ja, wanneer donderdag telefonisch bereikbaar bent?

met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: maandag 26 april 2021 14:51
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Tnt houses te Aalden, reactie Dorpsbelangen

Hallo [REDACTED],

Ik wilde je bellen maar de gemeente is niet telefonisch bereikbaar.

Ik kreeg bijgevoegde mail, een reactie van [REDACTED] van dorpsbelangen Aalden.
Ik ben benieuwd hoe jullie dit vervolg oppakken en hoe je bestuurder hier in staat. Zullen we hierover bellen?

Ik ben deze en volgende week deels bereikbaar, zo nu en dan wat verlof.

Groet,
[REDACTED]

[REDACTED]

 provincie Drenthe

Tel. (0592) [REDACTED]

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 13:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Ja hoor, vanmiddag bereikbaar

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 12:52
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@drenthe.nl](mailto:[REDACTED]@drenthe.nl)>
Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED],

Ik had vanochtend overleg en was inderdaad telefonisch niet bereikbaar.
Ben je vanmiddag telefonisch bereikbaar?

met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@drenthe.nl](mailto:[REDACTED]@drenthe.nl)>
Verzonden: dinsdag 2 maart 2021 10:42
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>
Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED],

Ik kan je op het algemene nummer van Coevorden niet bereiken (nummer is niet in gebruik), storing?

Mss kun je mij bellen? Om 11 uur heb ik overigens een overleg.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>
Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 13:11
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@drenthe.nl](mailto:[REDACTED]@drenthe.nl)>
Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED]

Fijn. Dan hoor ik dat volgende week.

buiten reikwijdte [REDACTED]

buiten reikwijdte [REDACTED]

Alvast bedankt voor je reactie.

Met vriendelijke groeten,

Gemeente Coevorden,
Team Omgevingsontwikkeling,

tel. 14-0524

www.coevorden.nl

Van: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 11:32

Aan: [redacted] [@coevorden.nl](mailto:[redacted]@coevorden.nl)>

Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [redacted],

Ik heb het plan al kort besproken en ter beoordeling nog even uitgezet. Ik laat volgende week maandag de bevindingen weten.

Groet,

[redacted]

[redacted]

provincie Drenthe

Tel. (0592) [redacted]

Van: [redacted] [@coevorden.nl](mailto:[redacted]@coevorden.nl)>

Verzonden: maandag 22 februari 2021 13:32

Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

Onderwerp: FW: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [redacted],

Ik heb je gebeld, maar je bent telefonisch niet bereikbaar. Vandaar even per mail.

Kan je aangeven of het bijgevoegde plan al is besproken?

met vriendelijke groeten,

[redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 11 februari 2021 09:51

Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

Onderwerp: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [redacted]

Vanochtend heb ik telefonisch aangegeven dat we een verzoek voor een Tiny House park in Aalden hebben ontvangen.

Als gemeente hebben we het verzoek bekeken vanuit ja, mits. Vanuit dat oogpunt zijn wij van mening dat er in principe mogelijkheden zijn.

Vanuit de gemeente zit de mits met name in de waarden van het gebied.

Wij vinden het belangrijk dat het plan zodanig wordt uitgevoerd dat het perceel in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.

Dit zal het uitgangpunt zijn in het vervolgtraject.

Onze vervolgstap is een mondelinge terugkoppeling naar initiatiefnemer waarbij wij vanuit de gemeente onze mitsen naar voren zullen brengen.

Voordat wij naar initiatiefnemer gaan zouden wij graag willen weten hoe vanuit de provincie tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken.

Als bijlage tref je het verzoek, de landschappelijke inpassing en de catalogus met voorbeelden aan.

Mochten er nog vragen zijn, laat het dan even weten.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Gemeente Coevorden,
Team Omgevingsontwikkeling,

[redacted],
tel. 14-0524

www.coevorden.nl

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 februari 2021 11:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED]

Ik heb het plan al kort besproken en ter beoordeling nog even uitgezet. Ik laat volgende week maandag de bevindingen weten.

Groet,
[REDACTED]
[REDACTED]

 provincie Drenthe

Tel. (0592) [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 22 februari 2021 13:32
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: FW: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED],

Ik heb je gebeld, maar je bent telefonisch niet bereikbaar. Vandaar even per mail.
Kan je aangeven of het bijgevoegde plan al is besproken?

met vriendelijke groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 09:51
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED],

Vanochtend heb ik telefonisch aangegeven dat we een verzoek voor een Tiny House park in Aalden hebben ontvangen.

Als gemeente hebben we het verzoek bekeken vanuit ja, mits. Vanuit dat oogpunt zijn wij van mening dat er in principe mogelijkheden zijn.

Vanuit de gemeente zit de mits met name in de waarden van het gebied.

Wij vinden het belangrijk dat het plan zodanig wordt uitgevoerd dat het perceel in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.

Dit zal het uitgangpunt zijn in het vervolgtraject.

Onze vervolgstap is een mondelinge terugkoppeling naar initiatiefnemer waarbij wij vanuit de gemeente onze mitsen naar voren zullen brengen.

Voordat wij naar initiatiefnemer gaan zouden wij graag willen weten hoe vanuit de provincie tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken.

Als bijlage tref je het verzoek, de landschappelijke inpassing en de catalogus met voorbeelden aan.

Mochten er nog vragen zijn, laat het dan even weten.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden,
Team Omgevingsontwikkeling,

[REDACTED],
tel. 14-0524

www.coevorden.nl

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 22 februari 2021 18:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden
Bijlagen: Tiny housepark Molenesch Aalden beoordeling [REDACTED].pptx

Hallo [REDACTED]
Hierbij mijn quick scan beoordeling
Volgens mij afwijzen, zie bijlage ppt.

- Veel ruimtelijke kwaliteit bestaande situatie
- Waardevolle overgangsruijnte Aalden-Landschap
- Nu geen ruimtelijk probleem
- Voorstel zou waardevolle overgangsruijnte dorpsrand negatief beïnvloeden.
- Betekent (ondanks alle goede voornemens) toch nieuwe verstedelijking bijv. met woningen, ontsluiting en parkeren op een pek waar het vanuit landschap ongewenst is.
- De bebouwingsstructuur is autonoom en vindt geen aansluiting bij de bebouwingsstructuur van Aalden. Keert zich van Aalden af en verzwakt stedenbouwkundig het dorp.
- Bosje (met daarin kleine huisjes) is sowieso niet op zijn plaats door het verkleinen/opdelen van een visueel waardevolle landschappelijke overgangsruijnte. En sluit bijvoorbeeld ook niet aan bij een andere boskern.

Vr groet
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: maandag 22 februari 2021 17:01
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: FW: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED]

Ben jij in de gelegenheid op korte termijn een blik te werpen op deze vraag?
Vanuit het beleid wonen en ons artikel over bijzondere woonmilieu's zijn we niet positief over deze ontwikkeling. Er zijn verschillende woningbouw mogelijkheden in Aalden, ook voor deze doelgroep.

Zou jij voor het onderdeel landschap een korte blik hierop willen werpen? Hoewel het vanuit thematisch beleid dus niet wenselijk lijkt vind ik het prettig om ook vanuit kernkwaliteit landschap een beeld te hebben.

Als dit je niet gaat lukken of er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 09:51
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [REDACTED],

Vanochtend heb ik telefonisch aangegeven dat we een verzoek voor een Tiny House park in Aalden hebben ontvangen.

Als gemeente hebben we het verzoek bekeken vanuit ja, mits. Vanuit dat oogpunt zijn wij van mening dat er in principe mogelijkheden zijn.

Vanuit de gemeente zit de mits met name in de waarden van het gebied.

Wij vinden het belangrijk dat het plan zodanig wordt uitgevoerd dat het perceel in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.

Dit zal het uitgangpunt zijn in het vervolotraject.

Onze vervolgstap is een mondelinge terugkoppeling naar initiatiefnemer waarbij wij vanuit de gemeente onze mitsen naar voren zullen brengen.

Voordat wij naar initiatiefnemer gaan zouden wij graag willen weten hoe vanuit de provincie tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken.

Als bijlage tref je het verzoek, de landschappelijke inpassing en de catalogus met voorbeelden aan.

Mochten er nog vragen zijn, laat het dan even weten.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden,
Team Omgevingsontwikkeling,

[REDACTED],
tel. 14-0524

www.coevorden.nl

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 22 februari 2021 11:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hoi [REDACTED]

Ik zie geen onderbouwing voor de aanname dat de groep starters en senioren behoefte zouden hebben aan specifiek Tiny Houses. Bovendien heb ik nu ook een plan voor mijn neus liggen voor 10 woningen een paar honderd meter verderop ook gericht op senioren (en alleenstaanden). Ik snap dat er een verschil is in de woning typologieën maar is de doelgroep vervolgens groot genoeg voor deze differentiatie?

11.1 [REDACTED]

De veronderstelling dat de ruimtelijke procedure voor de locatie Mekkes nog niet is opgestart lijkt door de realiteit ingehaald te zijn, immers hebben wij dit plan (via [REDACTED]) binnengekregen. Ik wil scherp zijn op de stapeling van ontwikkelingen in een gebied met relatief weinig inwoners waar bovendien sprake is van groei.

Wat betreft het stedelijk gebied volg ik de redenering dat dit inderdaad aangrenzend aan stedelijk gebied ligt. Maar ik vind het discutabel dat onze uitzonderingsclausules hier van toepassing zijn. Definieer dit als een bijzonder woonmilieu en je verlaagt de drempel enorm voor andere initiatieven om daar ook aanspraak op te doen.

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: maandag 15 februari 2021 17:15
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: FW: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hoi [REDACTED]

Dit principeverzoek betreft een (bewoners)initiatief voor max 10 huiskavels voor "Tiny"-houses in Aalden. Initiatiefnemers hebben een perceel waar ze graag ontwikkelingen zien. Voor een andere markt dan de mogelijkheden die er nu in Aalden al zijn, zo zegt men.

Gemeente steekt het nu nog aan de vork als 'bijzonder woonmilieu' maar ik vraag me af of het daar aan zou kunnen voldoen (kleine en specifieke doelgroep, uniek en bijzonder) etc. Gemeente acht het bijzonder omdat de woningen ook weer verwijderd kunnen worden. Ik ben daar kritisch op. Ik denk dat het nog eerder als nieuw woonwijkje zou kunnen worden aangemerkt. Het ligt redelijk aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

Wat is jouw mening vanuit wonen? En zou dit, mocht het vanuit andere provinciale belangen prima kunnen, iets zijn voor het impulsteam?

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 09:51

Aan: [redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)>

Onderwerp: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden

Hallo [redacted]

Vanochtend heb ik telefonisch aangegeven dat we een verzoek voor een Tiny House park in Aalden hebben ontvangen.

Als gemeente hebben we het verzoek bekeken vanuit ja, mits. Vanuit dat oogpunt zijn wij van mening dat er in principe mogelijkheden zijn.

Vanuit de gemeente zit de mits met name in de waarden van het gebied.

Wij vinden het belangrijk dat het plan zodanig wordt uitgevoerd dat het perceel in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.

Dit zal het uitgangpunt zijn in het vervolgtraject.

Onze vervolgstap is een mondelinge terugkoppeling naar initiatiefnemer waarbij wij vanuit de gemeente onze mitsen naar voren zullen brengen.

Voordat wij naar initiatiefnemer gaan zouden wij graag willen weten hoe vanuit de provincie tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken.

Als bijlage tref je het verzoek, de landschappelijke inpassing en de catalogus met voorbeelden aan.

Mochten er nog vragen zijn, laat het dan even weten.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Gemeente Coevorden,
Team Omgevingsontwikkeling,

[redacted],
tel. 14-0524

www.coevorden.nl

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 10 mei 2021 10:27
Aan: Verzendlijst REW
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Terugkoppeling Poho Brink ma 10 mei 2021

Hierbij de terugkoppeling van het Poho Ruimte van vanochtend:

1. Actualiteiten

-Indien uit de ontwikkeling rondom Tiny Houses in Aalden of bebouwing en vernieuwing sportpark Odoorn nog bestuurlijk relevante issues rollen, komen we met een memo naar Poho (actie [REDACTED])

buiten reikwijdte

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 1 maart 2021 14:05
Aan: Verzendlijst REW
CC: [redacted]
Onderwerp: terugkoppeling Poho Ruimte Brink ma 1 maart 2021

buiten reikwijdte



Tiny Houses Aalden: Henk Brink stemt in met voorstel om niet mee te gaan in het plan om in Aalden een woonwijkje met Tiny Houses te ontwikkelen (actie [redacted]).

Hartelijke groet,

[redacted]

provincie  Drenthe

Team Ruimtelijke Ontwikkeling | PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC | Assen

T (0592) [redacted] | M 06 [redacted]

[redacted] [@drenthe.nl](mailto:[redacted]@drenthe.nl)

Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen

werkdagen: maandag-dinsdag-donderdag-vrijdag

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 17 mei 2021 10:23
Aan: Verzendlijst REW
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Terugkoppeling Poho Ruimte ma 17 mei

Actualiteiten

-Gemeente Coevorden is gevraagd naar eigen standpunt tiny-houses Aalden, n.a.v. krantenartikel waarin de weigering op conto provincie is geschoven. Henk Brink maakt zich er overigens niet druk over, provincie was ook kritisch over deze ontwikkeling op deze plek;

buiten reikwijdte

[REDACTED]

Hartelijke groet,

[REDACTED]

provincie Drenthe

Team Ruimte Energie en Wonen | PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC | Assen

T (0592) [REDACTED] | M 06 [REDACTED]

[REDACTED] [@drenthe.nl](mailto:[REDACTED]@drenthe.nl)

Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen

werkdagen: maandag-dinsdag-woensdagochtend-donderdag-vrijdag

Paardelandsdrift/Gelpenberg Aalden

Beoordeling  Prov. Drenthe 22-2 2021

Tiny House park De Molenesch in Aalden (werktitel)

paardelandsdrift aalden

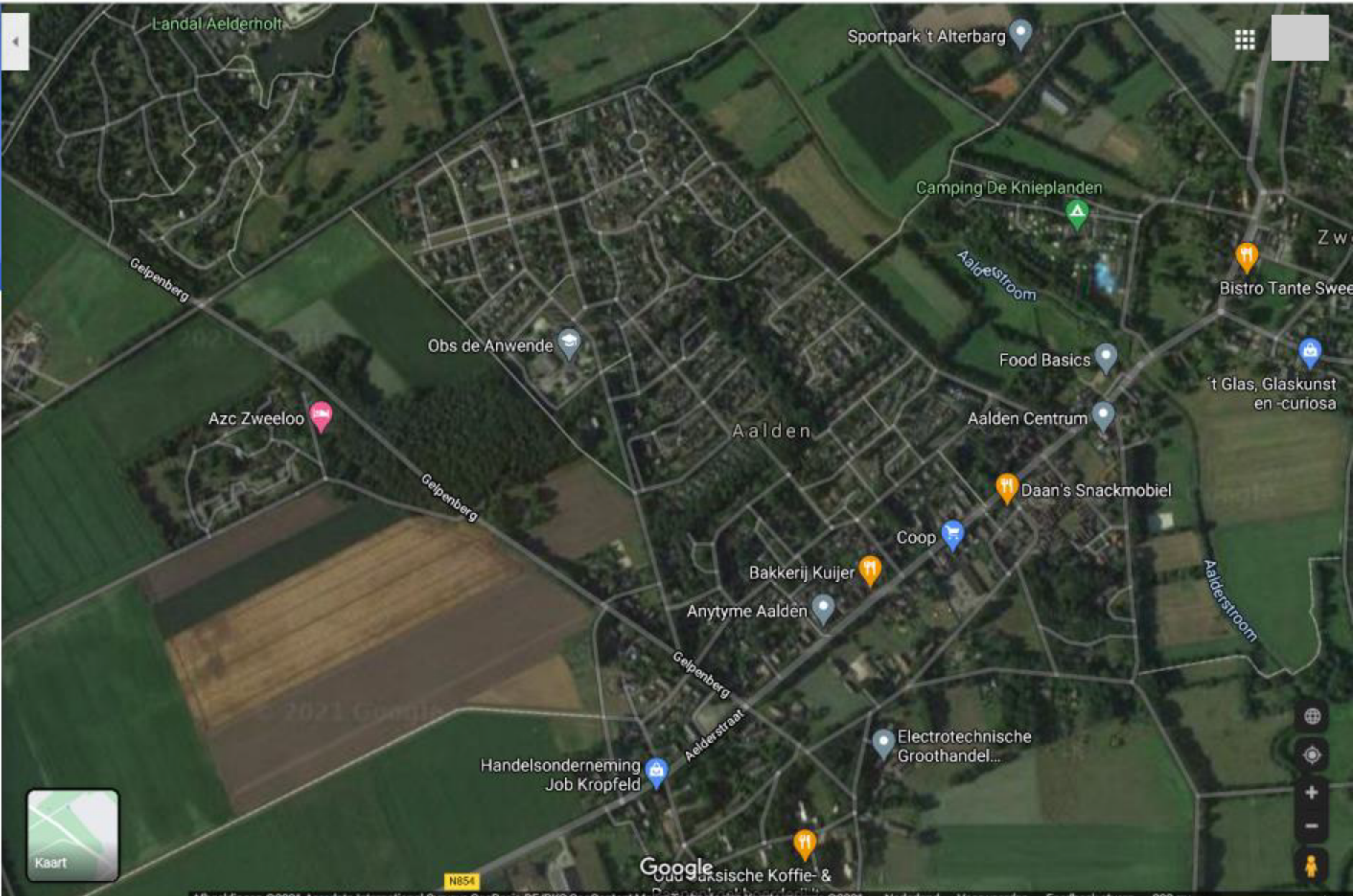


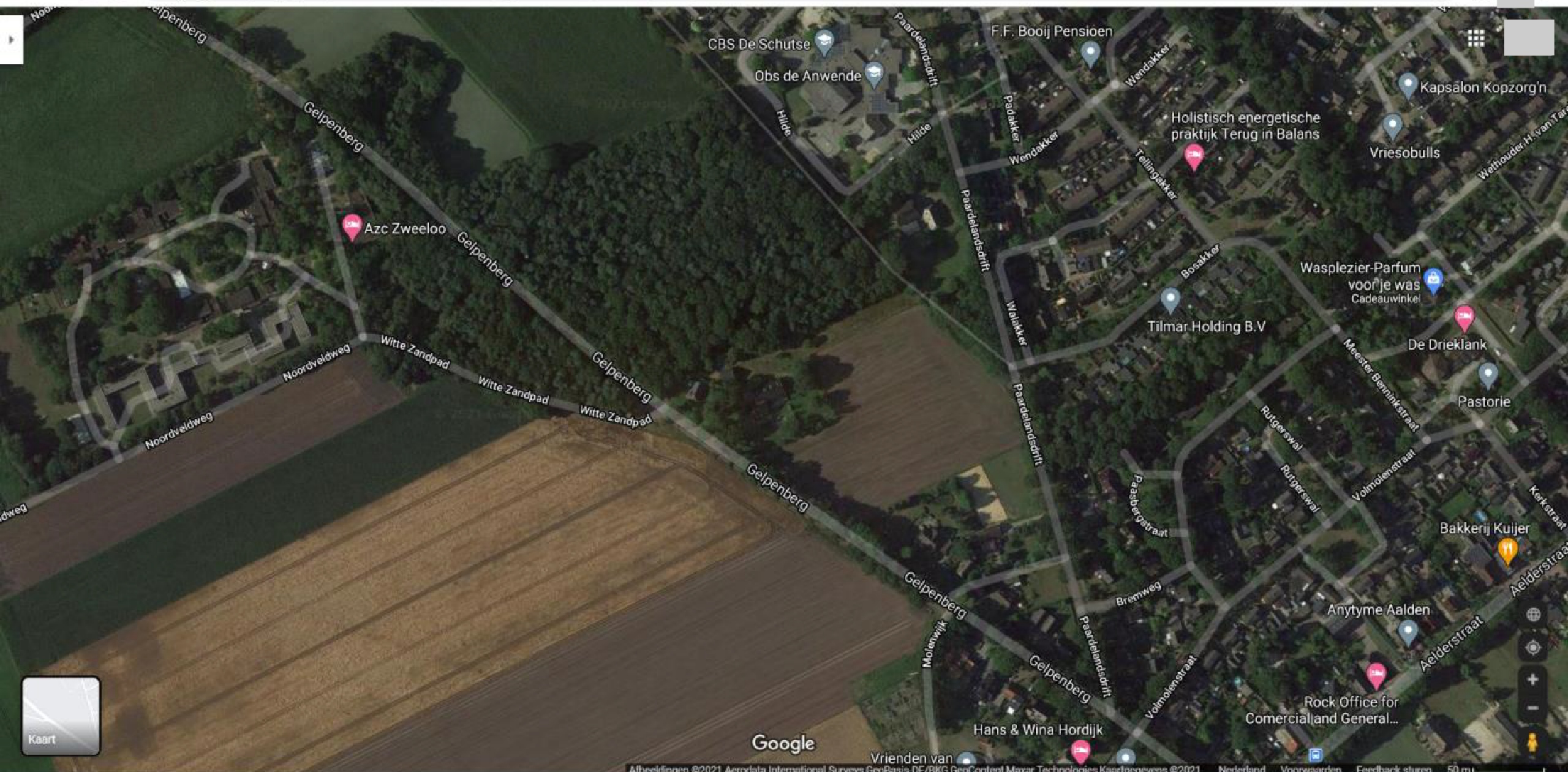
Paardelandsdrift

Aalden

- Route
- Opslaan
- In de buurt
- Naar je telefoon verzenden
- Delen

- Een probleem met Paardelandsdrift melden
- Ontbrekende plaats toevoegen
- Je bedrijf toevoegen
- Een label toevoegen





Google

LANDSCHAP - IMPASSING



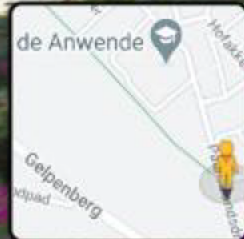
Reuvers Buro voor Groene Ruimtes

Aalsterweg 78
3814 RS Aalst

Bosakker
Aalden, Drenthe

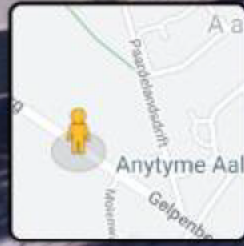
Google

Street View



Google

Gelpenberg
Aalden, Drenthe
Google
Street View

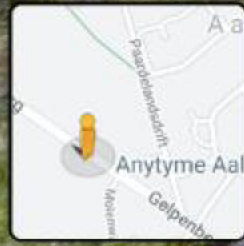


Google

Gelpenberg
 Aalden, Drenthe

Google

Street View



Google

Conclusie uit materiaal: afwijzen

- Veel ruimtelijke kwaliteit bestaande situatie
- Waardevolle overgangsruijnte Aalden-Landschap
- Nu geen ruimtelijk probleem

- Voorstel zou waardevolle overgangsruijnte dorpsrand negatief beïnvloeden.
- Betekent (ondanks alle goede voornemens) toch nieuwe verstedelijking bijv. met woningen, ontsluiting en parkeren waar het vanuit landschap ongewenst is.
- De bebouwingsstructuur is autonoom en vindt geen aansluiting bij de bebouwingsstructuur van Aalden. Keert zich van Aalden af en verzwakt stedenbouwkundig het dorp.
- Bosje (met daarin kleine huisjes) is sowieso niet op zijn plaats door het verkleinen/opdelen van een visueel waardevolle landschappelijke overgangsruijnte. En sluit bijvoorbeeld ook niet aan bij een andere boskern.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 11 februari 2021 09:51
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Verzoek Tiny House park De Molenesch in Aalden
Bijlagen: 2019 09 25 verzoek vooroverleg Tiny House Park De Molenesch.pdf; 2019 09 25 vooroverleg verzoek bijlage 2 tekeningen.pdf; 2019 09 25 vooroverleg verzoek bijlage 3 catalogus voorbeelden.pdf

Opvolgingsvlag: FollowUp
Vlagstatus: Voltooid

Hallo [REDACTED]

Vanochtend heb ik telefonisch aangegeven dat we een verzoek voor een Tiny House park in Aalden hebben ontvangen.

Als gemeente hebben we het verzoek bekeken vanuit ja, mits. Vanuit dat oogpunt zijn wij van mening dat er in principe mogelijkheden zijn.

Vanuit de gemeente zit de mits met name in de waarden van het gebied.

Wij vinden het belangrijk dat het plan zodanig wordt uitgevoerd dat het perceel in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht.

Dit zal het uitgangpunt zijn in het vervolgetraject.

Onze vervolgstap is een mondelinge terugkoppeling naar initiatiefnemer waarbij wij vanuit de gemeente onze mitsen naar voren zullen brengen.

Voordat wij naar initiatiefnemer gaan zouden wij graag willen weten hoe vanuit de provincie tegen deze ontwikkeling wordt aangekeken.

Als bijlage tref je het verzoek, de landschappelijke inpassing en de catalogus met voorbeelden aan.

Mochten er nog vragen zijn, laat het dan even weten.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden,
Team Omgevingsontwikkeling,

[REDACTED],
tel. 14-0524

www.coevorden.nl

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 april 2021 22:35
Aan: provincie Drenthe
CC: [redacted]@gmail.com
Onderwerp: afwijzing aanvraag tiny house park aalden
Categorieën: DIV

PROVINCIE DRENTHE	
No.:	2021000750
Ingek.:	16 APR. 2021
TEAM:	REW
TE BEH. DOOR:	
DWS:	G.AFD.:

Geachte mevrouw ,meneer,

Dorpsbelangen Aalden is erg teleurgesteld, ja boos over de afwijzing door de provincie van de aanvraag tot het oprichten van een tiny house park in Aalden. Initiatiefnemers hebben gedurende bijna 2 jaar een zorgvuldige procedure doorlopen. Het plan past prachtig in de omgeving. Initiatiefnemers waren natuurlijk op de hoogte van het bestemmingsplan uit 2004. Hebben zelf onderzoek gedaan naar "archeologische en landschappelijke waarden". En hebben niets gevonden. Ook wordt het oppervlak van de grond met rust gelaten door stelpoten. Er is serieuze belangstelling van 29 mensen voor 10 woningen. Zelfs ambtenaren van Coevorden zijn positief. De provincie wekt de indruk weer eens ver af te staan van initiatiefnemers van een mooi plan en niet te snappen wat er leeft in een dorp. Een provinciaal ambtenaar kijkt en concludeert : buitengebied, dus het kan niet. En Aelderholt en de Gelpenberg dan? Het bericht op onze facebooksite over de afwijzing is inmiddels 1245 x bekeken en heeft nogal wat reacties opgeroepen. Het leeft in het dorp waar men snakt naar betaalbare woningbouw. We hebben de Gemeenteraad opgeroepen om College van B en W en U te bevragen over deze afwijzing. Zo nodig zoeken we contact met de media. Het lijkt me netjes om u daarover te informeren. Maar plat gezegd: wat ons betreft gaat de beuk er in!

Met vriendelijke groet,

[redacted] Dorpsbelangen Aalden