Gemeente Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente
Coevorden

Afdeling/Team	Strategie en Programma's
Behandeld door	Dennis Flokstra en Tonny Baas
Kenmerk	Zaaknummer 50257-2026
Bijlage(n)	2
Coevorden	22 september 2026
Onderwerp	Voornemen verdere verkenning Woningbouwontwikkeling Alerveld te Aalden

Verzenddatum: 28 SEP 2026

Geachte leden van de raad,

Aanleiding
Met deze brief informeren wij u over het woningbouwinitiatief Alerveld aan de westzijde van Aalden en over het voorgenomen vervolgproces.

Het initiatief is ontstaan vanuit het dorp. Dorpsbelangen Aalden nam in 2024 het initiatief om een woningmarktverkenningsonderzoek uit te voeren naar de huidige en toekomstige behoefte aan woningen in Aalden. Uit dit onderzoek blijkt dat er binnen het dorp behoefte bestaat aan aanvullende woningbouw voor verschillende doelgroepen. Dit marktonderzoek is aangeboden aan de wethouder met het verzoek om de mogelijkheden voor uitbreiding van de woningvoorraad nader te verkennen. Daarbij is gekeken naar potentiële locaties die aansluiten bij de ruimtelijke structuur en identiteit van het dorp. De huidige locatie kwam als meer kansrijke in beeld. Daarop heeft Dorpsbelangen Aalden bij grondeigenaar Brands Bouwontwikkeling aandacht gevraagd voor de behoefte aan betaalbare woningen en hem verzocht de mogelijkheden voor woningbouw op zijn gronden te onderzoeken.

De locatie ligt tussen de bestaande woonwijk, de Gelpenberg en de Wachthoornweg. Het gebied was in het verleden al in beeld als logische afronding van de bestaande wijk. Daarmee biedt het initiatief de mogelijkheid om de niet afgeronde dorpsrand ruimtelijk af te maken en tegelijk nieuwe woningen toe te voegen.



Locatie plan in relatie tot het dorp Aalden

Van initiatief naar stedenbouwkundige verkenning
De heer Brands is eigenaar van circa 4 hectare binnen het plangebied. Hij heeft AAS Architecten uit Groningen gevraagd een eerste stedenbouwkundige opzet te maken die voortbouwt op de bestaande wijk en op de landschappelijke en dorpse kwaliteiten van Aalden. De gemeente beschikt direct naast deze gronden over circa 2 hectare, waarvan ca. 1 ha. aan het project kan worden toegevoegd. Het college wil onderzoeken of deze gemeentelijke grond in de ontwikkeling kan worden ingebracht, zodat een ruimer opgezet en kwalitatief sterker totaalplan mogelijk wordt. Hiermee is de logische afronding van het dorp ook passend binnen de bestaande infrastructuur Gelpenberg en Walthoornweg.

AAS Architecten heeft de opzet in meerdere stappen besproken met de gemeentelijke disciplines stedenbouw en groen. Naar aanleiding van gemeentelijke opmerkingen is het ontwerp aangepast. De huidige stedenbouwkundige hoofdopzet kan rekenen op instemming van de afdeling stedenbouw en groen en vormt daarmee een goede basis voor de volgende verkenningsfase. Het betreft nadrukkelijk nog geen definitief stedenbouwkundig plan.

Huidige schets: woningen in een groene dorpsrand
De meest recente schets van AAS Architecten gaat indicatief uit van ca. 90 woningen, zie bijlage 1 Situatietekening. Het aandeel betaalbare woningen ligt in deze schets boven het uitgangspunt van minimaal 50% betaalbare koop (lager dan 70% van de NHG-grens: € 329.000,- v.o.n. – prijspeil 2026) en/of sociale huur. In de woningdifferentiatie wordt tegemoetgekomen aan de woonbehoefte van zowel starters en jonge gezinnen als doorstromers en senioren, zoals is opgenomen in de Woonvisie 2021 voor de kern Aalden. De uiteindelijke woningverdeling en het aantal woningen wordt in de vervolgfase nader bepaald, mede op basis van de woonbehoefte, participatie en de financiële en ruimtelijke haalbaarheid.

De ruimtelijke opzet zoekt bewust aansluiting bij Aalden. Aan de zijde van de bestaande woonwijk wordt de verkaveling meer orthogonaal en dichter van karakter. Richting het westen wordt de bebouwing losser en ontstaat een overgang naar een boerenerfachtige structuur en het

landschap. De architectuur wordt niet als generieke nieuwbouw benaderd, maar is geïnspireerd op historische bouwvormen en ensembles in Aalden.

Groen, water en ontsluiting
De groene structuur vormt het skelet van het plan. De opzet gaat uit van groene kamers en een ecologische verbinding, gecombineerd met een watersysteem voor opvang en berging van hemelwater. Ook zichtlijnen en de afstand tot het recreatiepark zijn in de schets verwerkt.

Verkeer
Voor gemotoriseerd verkeer is geen aansluiting op de Wachthoornweg voorzien. De huidige schets gaat uit van drie aansluitingen op bestaande wegen: via de Gelpenberg, de Deel en de Schouw. Richting de Wachthoornweg zijn voetverbindingen voorzien, passend bij de recreatieve invulling van het nabijgelegen vakantiepark. Verkeer, parkeren en verkeersveiligheid worden in de volgende fase nader onderzocht.

Participatie vóór verdere uitwerking
Wij vinden het belangrijk om de gemeenteraad in deze vroege fase te informeren, voordat het initiatief verder wordt vastgelegd en uitgewerkt. De ervaringen bij andere gebiedsontwikkelingen onderstrepen het belang om helder te zijn over de status van een schets en om bewoners tijdig ruimte te geven voor inbreng. De voorliggende tekening is daarom een verkenning en geen vastgesteld plan. Zie bijlage 2: Sfeerimpressie

Na deze raadsinformatiebrief willen wij een informatieavond organiseren voor de directe omgeving, inwoners en woningzoekenden uit Aalden. Doel is niet alleen het presenteren van de eerste denkrichting, maar vooral het ophalen van informatie, aandachtspunten en woonwensen voor de verdere uitwerking. Onderwerpen zijn onder meer woningtypen en betaalbaarheid, verkeer en parkeren, groen en landschap, water, wandelverbindingen en de aansluiting op de bestaande wijk.

Vervolg en rol van de gemeente
Na de informatieavond wordt de opbrengst betrokken bij de verdere verkenning. Vervolgens is het voornemen om met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst te sluiten. Daarin worden afspraken gemaakt over de onderzoeksfase, de rolverdeling, kosten en de voorwaarden waaronder partijen de haalbaarheid verder onderzoeken. Het inbrengen van circa 1 hectare gemeentelijke grond wordt daarbij eveneens nader uitgewerkt en beoordeeld.

In de vervolgfase worden in ieder geval de ruimtelijke, volkshuisvestelijke, financiële en planologische haalbaarheid onderzocht, evenals verkeer, parkeren, water, ecologie, landschap en eventuele overige omgevingsaspecten. Het uitgangspunt van minimaal 50% betaalbare koop en/of sociale huur blijft daarbij leidend. Woningcorporatie Woonservice heeft aangegeven interesse te hebben in de ca. 20 beoogde huurwoningen. De huidige aantallen en verkaveling zijn nog indicatief en kunnen op basis van onderzoek en participatie wijzigen.

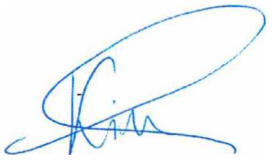
Beoogde stappen
1. Informeren van de gemeenteraad over het initiatief en de huidige schets.
2. Organiseren van een informatieavond met directe omgeving, inwoners en woningzoekenden uit Aalden.
3. Verwerken van de opgehaalde aandachtspunten en woonwensen in de verdere planverkenning.

4. Sluiten van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar voor de verdere haalbaarheidsfase.
5. Nader uitwerken van het plan en op een passend moment opnieuw informeren en, waar besluitvorming nodig is, voorstellen voorleggen aan uw raad.

Met deze werkwijze willen wij ruimte bieden aan een kansrijk initiatief vanuit Aalden, terwijl we tegelijkertijd zorgvuldig omgaan met de omgeving, de gemeentelijke positie en de rol van uw raad.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris



K. Brinks

de burgemeester



R. Bergsma