

Notitie Tiny House Park De Molenesch

Aanleiding

Op 25 september 2019 hebben we, Anita en Rolf Speelman, een vooroverleg verzoek ingediend bij de gemeente Coevorden voor het te ontwikkelen plan Tiny House park De Molenesch op ons land gelegen tussen de Gelpenberg en de Paardelandsdrift in Aalden. We hebben dit idee opgevat, omdat we de urgentie en noodzaak zien voor betaalbare woningen in Aalden. We hebben daar de mogelijkheid (stuk grond) en de kennis en ervaring voor om een mooi bouwplan voor Tiny Houses in Aalden te ontwikkelen. Onze motivatie om dit plan te ontwikkelen is om:

- het woningtekort in Aalden te verminderen. Op dit moment zijn er maar 4 woningen te koop in Aalden en Zweeloo.
- betaalbare woningen voor de jeugd (=starters) aan te bieden, waardoor ze in Aalden kunnen blijven wonen. Op dit moment is het verschrikkelijk moeilijk voor starters om een woning te kunnen kopen vanwege de hoge vraagprijzen. We horen de verhalen van vrienden van onze oudste zoon binnen het voetbalteam.
- doorstroming te genereren in de woningmarkt in Aalden. Onder de belangstellenden zijn ook ouderen, die nu vaak alleen in een voor hun te grote eengezinswoning wonen. Indien zij een Tiny House kopen komt hun woning op de woningmarkt beschikbaar voor starters en/of gezinnen.
- de mogelijkheid te bieden om te wonen met zeer lage/geen energiekosten. Ik werk als zelfstandig energieadviseur en ik begeleid woningeigenaren bij het verlagen van hun energieverbruik. We wonen zelf met een energierekening van € 14,- per maand.
- iets unieks neer te zetten. Het imago van Tiny Houses is niet zo best, rommelig en zien er soms niet uit doordat ze zelf in elkaar worden geknutseld van allerlei soorten materialen. Dat is niet het beeld wat wij voor ogen hebben met ons Tiny House park. Wij willen grotere ('big') Tiny Houses neerzetten met een hoogwaardige kwaliteit. Het worden mooie Tiny Houses met een netjes onderhouden park er om heen. Het geheel zal daardoor mooi in het landschap passen.
- bewoners te laten genieten van de mooie natuur op deze plek. Het is de bedoeling dat de bewoners samen gaan leven tussen en met de natuur om hun heen.

Kenmerken Tiny House park De Molenesch

Het betreft de bouw van 10 Tiny Houses in een parkachtige omgeving. Het heet De Molenesch, omdat het terrein grenst aan de molenesch, de es tussen Aalden en Meppen. In bijlage 1 is de presentatie over het Tiny House park De Molenesch opgenomen, die gegeven is op de inwonersavond 'Wonen en Woonruimte' van Dorpsbelangen Aalden op 25 november 2019. In de presentatie worden de kenmerken van het Tiny House park benoemd.

Wat hebben we tot nu toe gedaan?

Het traject van aanvraag 'planologisch vooroverleg verzoek' tot het standpunt van de gemeente Coevorden om geen medewerking te verlenen aan het Tiny House plan heeft op de kop af 1 ½ jaar geduurd. In deze 1 ½ jaar hebben kort samengevat de volgende activiteiten plaatsgevonden:

- 2 verkennende rapporten geschreven door Lex van Keulen.
- een initiatiefgroep heeft meegeholpen het concept plan uit te denken.
- de burens op de hoogte gesteld van ons plan. De directe burens geven goedkeuring aan het plan en een achterliggende buur aan de Paardelandsdrift hebben we gesproken over de verkeersveiligheid van de aansluiting op de Paardelandsdrift.
- een informatieavond 'Wonen en Woonruimte' geweest georganiseerd door Dorpsbelangen Aalden, waar het Tiny House park één van de drie bouwplannen was dat besproken is.
- naar aanleiding van de informatieavond hebben zich 35 mensen ingeschreven als belangstellenden voor het Tiny House park.
- een marktonderzoek geweest door RUG studenten van de Faculty of Economics and Business. Zij hebben het adviesrapport Tiny Houses in Aalden. Is er behoefte aan Tiny Houses? gemaakt.
- 2 nieuwsbrieven gemaakt voor de ingeschreven belangstellenden van het Tiny House park.
- Op ons verzoek is ons plan beoordeeld door het nieuw gevormde zgn. Omgevingslab van de gemeente. Dit team heeft ons plan beoordeeld op de nieuwe Omgevingswet.

- de gemeente heeft 2x een schriftelijke reactie gegeven op de door ons aangeleverde stukken en het Omgevingslab team is ter plekke op werkbezoek geweest. We zijn 2x voor een overleg bij de gemeente geweest. De reactie van het Omgevingslab op ons plan was altijd voorzichtig positief en was meedenkend vanuit de gedachte van de nieuwe Omgevingswet "Ja, mits".
- er is door ons veelvuldig gemaïld en gebeld met de klantmanager om de voortgang er in te houden. Omdat het allemaal zo verschrikkelijk lang duurde hebben we uit frustratie 2x contact gezocht met de teamleider van de klantmanager en heeft Dorpsbelangen Aalden een mail hierover gestuurd naar de wethouder Joop Brink.
- na de afwijzing van de gemeente hebben we een verzoek ingediend voor het opvragen van de gegevens van de behandeling vooroverleg Tiny House park.

In bijlage 2 zijn de activiteiten chronologisch in de tijd uitgebreid beschreven.

Geen medewerking Tiny House plan gemeente Coevorden

Ondanks onze goede aangeleverde stukken en goede burgerparticipatie volgens de nieuwe Omgevingswet heeft gemeente Coevorden op 31 maart 2021 besloten om geen medewerking te verlenen bij het verder ontwikkelen van het Tiny House park. In bijlage 3 is de afwijzingsbrief van de gemeente Coevorden toegevoegd. Hoewel we formeel geen bezwaar op de beslissing van de gemeente kunnen maken, mogen we wel onze mening geven. We voelen ons hierin gesterkt door de steun die we hebben ontvangen van:

- Dorpsbelangen Aalden. De voorzitter Hans Terbach heeft in het OEK zijn mening geschreven over deze afwijzing van de gemeente op ons plan en dit ook op de Facebook pagina van Dorpsbelangen Aalden gezet.
- een aantal belangstellenden die via OEK het bericht hebben gelezen. Eén ervan stond zwaar teleurgesteld bij mij aan de deur en had het idee dat ze haar levensplannen moest wijzigen, want ze zag zich er helemaal wonen.
- 1.300 adhesiebetuigingen op het Facebook bericht van Dorpsbelangen Aalden. "Ga door, geef niet op!"

Onze mening op de afwijzing van gemeente Coevorden is:

- Het heeft schandalig lang geduurd, 1 ½ jaar om precies te zijn, om antwoord te krijgen op ons planologisch vooroverleg verzoek. De langzame vorming van het Omgevingslab, de slechte communicatie met de klantmanager en de onervarenheid van het Omgevingslab team in de omgang met de nieuwe Omgevingswet heeft ons verzoek enorm vertraagd.
- We zijn volledig verrast door de 180 graden ommekeer van de gemeente. De gemeente Coevorden heeft ons plan op ons verzoek ons plan verkent in de geest van de komende Omgevingswet binnen het zgn. Omgevingslab. Bij de beoordeling wordt het verzoek benaderd vanuit de gedachte "ja, mits". De *ligging* van het perceel in het buitengebied en de *waarden* van het gebied spelen een belangrijke rol bij de beoordeling van de gemeente.
 - . De ligging van het perceel is in het Buitengebied en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - ontginningslandschap' en daarom is op grond van deze bestemming geen woningbouw toegestaan. Binnen het bestemmingsplan heeft het gebied waarin het perceel ligt de bestemming 'Waarde Archeologie 3' en een functie aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden - heide- en jonge veldontginningen.
 - . Het uitgangspunt van de gemeente is dat het plan geen afbreuk aan de waarde van het perceel/ gebied doet. Dat kan als het gebied in de oorspronkelijke staat terug kan worden gebracht. En dat kan doordat de Tiny Houses op stelconplaten worden gezet.

De gemeente heeft ons (tot het laatste overleg) altijd laten weten dat het door te zoeken naar de mogelijkheden in het unieke van het plan, ondanks de ligging en de waarden van het gebied, positief te staan tegenover het plan.

De 'mitsen' die er zijn geconstateerd in het vervolgtraject zijn o.a. inpassing, archeologie, gezamenlijke voorzieningen, andere ontwikkelingen woningbouw in Aalden en garantie voor de uitvoering.

- In tegenstelling tot de gemeente Coevorden heeft de provincie Drenthe ons plan niet beoordeeld volgens de nieuwe Omgevingswet, terwijl dat nu wel zou 'moeten'. De provincie heeft het plan puur op de ouderwetse manier beoordeeld en zich niet verdiept in het unieke van het plan.
 - . Namelijk, dat het plan geenszins de waarden van het perceel/gebied zal aantasten. Het unieke van het Tiny House plan is dat de Tiny Houses op stelconplaten worden neergezet en daardoor de bouw niet gepaard gaat met ingrepen in de bodem!

- . Daarnaast is in het plan wel degelijk rekening gehouden met de landschappelijke waarde van het esdorpenlandschap. Namelijk, de open ruimte tussen de bebouwing en de es blijft gehandhaafd! In de opzet van het Tiny House park is rekening gehouden met de doorkijk vanuit het dorp naar de es.
- . navraag bij de historische vereniging heeft ons geleerd dat er in de oude gemeente Zweeloo 273 archeologische fondsen zijn gedaan en dat er geen enkele daarvan op het perceel van het Tiny House park is gevonden. Bijvoorbeeld bij de bouw van het vakantiepark Aelderholt, verderop de Gelpenberg, zijn er tijdens de bouw opgravingen gedaan en zijn er een aantal fondsen gedaan. Desondanks, zijn er wèl woningen gebouwd.

Ons inziens had de gemeente Coevorden dan ook met sterke tegenargumenten kunnen komen om een goedkeuring van de provincie Drenthe af te dwingen. Is het zoals Hans Terbach stelt dat de gemeente aan de leiband van de provincie loopt?

- In het verleden zijn er andere ontwikkelplannen geweest op dezelfde plek als het Tiny House park. Namelijk:
 - . de gemeente Coevorden zelf heeft de vorige eigenaar benaderd met plannen om daar de nieuwe school te bouwen. Dit plan is afgeketst, omdat de vorige eigenaar dit niet zag zitten.
 - . de vorige eigenaar heeft een plan bij de gemeente ingediend om daar een manege te bouwen. De gemeente stond hier gematigd positief tegenover.

Dit is toch wel vreemd dat de gemeente zelf op dezelfde locatie wilde bouwen! Waren toen de ligging en de waarden van het perceel/gebied ondergeschikt aan het algemeen belang? Of was de ligging en sommige waarden toch niet zo heel belangrijk, zolang de doorkijk vanuit het dorp maar gegarandeerd was? En nu? Is het huidige woningtekort ook niet in het algemeen belang om toch een bouwplan op deze locatie toe te staan?

- Het is ons ter ore gekomen dat er ook een Tiny House plan is in Dalerveen op een vergelijkbaar stuk perceel als in Aalden. Daar wordt gemeld dat de desbetreffende ambtenaar van de gemeente positief meewerkt. Het kan toch niet zo zijn dat het willekeurig is welke ambtenaar je treft bij de gemeente of je plan snel(ler), klantvriendelijker en positief wordt behandeld!

Ik heb deze notitie voor de gemeenteraad van Coevorden geschreven om ook jullie steun te krijgen voor ons Tiny House park De Molenesch. We vragen jullie interventie op een drietal punten:

1. Vinden jullie de 1 ½ jaar doorlooptijd van ons verzoek en de manier waarop de gemeente met ons heeft gecommuniceerd een acceptabele gang van zaken? Dit kan toch zo niet? De gemeente dient ieder verzoek serieus en op tijd te behandelen. Dit is geen voorbeeld van verbindend besturen.
2. Zijn jullie bereid om dit project te dragen? Jullie kunnen als raadsleden kritische vragen stellen aan het college van B&W op procedure en op de waarden. We verwachten van de Raad dat ze het College vraagt, nee dwingt, om de uitspraak met betrekking tot onze aanvraag in te trekken.
3. Vervolgens zal de gemeente de provincie moeten vragen om herziening van haar besluit. Immers, de gemeente is toch onafhankelijk van de provincie? Natuurlijk ben ik bereid, de gemeente hierbij zoveel mogelijk te ondersteunen.

Graag zal ik samen met Lex van Keulen en Hans Terbach in de volgende commissievergadering d.d. 11 mei as. deze notitie nader toelichten.

Hartelijke groeten,

Anita Speelman
6 mei 2021