

Schoorl, 20 april 2024

Geacht college, raad- en commissieleden,

Recent ontving u verschillende brieven en mails rondom het Tiny House project in Schoorl. We vinden het belangrijk om u vanuit de initiatiefnemers – de wooncoöperatie Tiny House Schoorl - te informeren.

Zoals u weet is er een enorme woningnood en is het een hele uitdaging om geschikte woningbouwlocaties te vinden. Deze uitdaging werd een nog grotere uitdaging toen de provincie (bijna) onze hele gemeente omsloot door Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Vooral aan betaalbare woningen is er in onze gemeente een flink tekort. Dit blijkt ook uit het woning schaarste- onderzoek dat de STEC-groep (2019) heeft uitgevoerd waarin zij o.a. concludeert dat het aandeel betaalbare koopwoningen in Bergen aanzienlijk kleiner is dan gemiddeld in de regio en in Nederland. Tel daarbij op dat er weinig doorstroom is en er veel een of twee persoonshuishoudens zijn in de gemeente Bergen.

Een groep inwoners van binnen de gemeente vatte het plan op om een CPO project te onderzoeken waarin er kleine huisjes (tiny houses) voor permanent en op vaste fundering worden gebouwd voor en door inwoners van de gemeente Bergen zelf. Voor starters en doorstromers. We zijn bovendien fans van de mooie, kleine huisjes. We waren dan ook verheugd toen we de woonvorm tiny houses in vele verkiezingsprogramma's terugzagen. In 2019 maakte toenmalig wethouder Valkering de potentiële bouwlocaties bekend voor 1200 woningen waarin ook 11 tiny houses voor Schoorl werden opgenomen. En nam het college in 2019 een positieve grondhouding aan om te onderzoeken of de realisatie van Tiny Houses door de wooncoöperatie Tiny House Schoorl voor de locatie aan de Oudendijk mogelijk is (zaaknummer BB19.00347). Ook nam uw raad in december 2020 unaniem een motie aan waarin u het college verzoekt om op zo kort mogelijke termijn een pro-actief samenwerkingsverband te verkennen met de Provincie en de wooncoöperatie Tiny House Schoorl en over te gaan tot een pilot samenwerkingsverband ter realisering van het tiny house project in Schoorl (zaaknummer BB20.00438).

Niet alleen is er woning schaarste er is ook grond schaarste voor alle uitdagingen van deze tijd. De wooncoöperatie Tiny House Schoorl hoopt met haar plan meerdere doelen te halen die de gemeente Bergen zich in verschillende beleidsplannen ten doel heeft gesteld. Door grond te combineren van de gemeente met grond van twee van de initiatiefnemers kunnen er verschillende functies worden gestapeld op een locatie: betaalbare woningbouw (zeven op gemeentegrond en vier op grond van twee leden van de wooncoöperatie), waterberging, duinrellen herstellen en nieuwe natuur waarin de biodiversiteit vergroot wordt. In de recent aangenomen omgevingsvisie (2024) heeft uw raad besloten dat er kleinschalige maatwerkprojecten mogelijk zijn in het BPL, waar de kernkwaliteiten van het provinciaal landschap worden versterkt en dat aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van de gemeente Bergen. Daarnaast stelt uw raad in de omgevingsvisie dat er kansen zijn voor tiny houses in Schoorl. Eerder besloot de Provincie al dat kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) in BPL onder voorwaarden mogelijk is.

Het project is nu in zijn zevende jaar en er is gelukkig al een heel deel van het traject doorlopen. Maar het was en is een hele uitdaging voor zowel de gemeente als voor de leden van de wooncoöperatie om een burgerinitiatief handen en voeten te geven door middel van het door uw raad verzochte maatwerk. Er is breed meegedacht vanuit de Provincie, Hoogheemraadschap en

het expertteam Eigen Bouw van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninklijke relaties (BZK). Ook heeft professor Bregman (bijzonder hoogleraar bouwrecht) advies uitgebracht. Wij hebben onderzoeken laten uitvoeren zoals de natuurtoets en bodemonderzoek. En is er een natuurinrichtingsplan gemaakt door een bekende lokale ecooloog. Er is veel belangstelling voor de huisjes.

In de afgelopen zes jaar is er door de leden van de wooncoöperatie ook gesproken 'aan de keukentafel' met de bewoners van de direct omliggende woningen en met een tiental mensen die in de buurt wonen. Er is o.a. gesproken over de zorgen over de kwaliteit van de huisjes. Deze hebben we gewaarborgd door vanaf het begin samen te werken met het bekende architectenbureau MIN 2 bouw – kunst uit Bergen. Het architectenbureau heeft een brede ervaring in het bouwen in onze gemeente, het begeleiden van CPO-projecten en het ontwerpen van kwalitatieve tiny houses. De ambtenaren hebben in verschillende rondes van de omgevingstafel meegedacht en hun expertise is verwerkt in het projectplan.

Natuurlijk beseffen de leden van de wooncoöperatie Tiny House Schoorl dat het voor de bewoners in de buurt een verandering is. Het project gebied omzoomd door bomen en halfhoge begroeiing wordt nu gebruikt als doorgangstrook en speelveldje, - door de gemeente zal een andere locatie gevonden worden voor het speelveldje en de voetbalkooi. We snappen volkomen dat er emotionele waarde ligt op het speelveld.

We hopen dat we, samen met de buurt, in de toekomst de wensen die in de buurt leven een plek kunnen geven in het projectgebied. Zoals bijvoorbeeld door het toevoegen van een stukje waterberging waardoor we kunnen bijdragen aan het behouden van droge voeten voor nu en in de toekomst. We halen graag de ideeën die er leven op in het volgende buurtparticipatietraject. Ook luisteren we naar de input van de buurt en waar mogelijk passen we dit in. Zo lazen we bijvoorbeeld in de gestuurde brieven aan uw raad dat het windmolentje in het weiland voor stroomopwekking niet wordt gewaardeerd. Na onderling overleg kunnen we dit weghalen uit het projectplan en gaan we opnieuw onderzoeken op welke andere manier we stroom kunnen opwekken. De genoemde kap van het bos in de gestuurde mails herkennen we niet en daar is ook nooit sprake van geweest. Ditzelfde geldt voor het aanleggen van een voedselbos. Wel wordt er op advies van de ambtenaren van de omgevingstafel een aflopende bomenrij toegevoegd.

Wat betreft het financiële aspect van het project. De kosten die er tot nu toe zijn gemaakt, zijn gedragen door de provincie (subsidie en project), ministerie (BZK) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) (subsidie en experts), door de gemeente, Rabobank (CPO subsidie) en door de leden van de wooncoöperatie zelf. De gemeente krijgt in de toekomst jaarlijks inkomsten vanuit de erfpacht die de leden van de wooncoöperatie gaan betalen wanneer de huisjes zijn gebouwd.

Als u aanvullende vragen, suggesties en opmerkingen heeft? We horen ze heel graag.

Met vriendelijke groeten,

De leden van de wooncoöperatie Tiny house Schoorl