

## Nieuwsbrief 10 januari 2024

### Stand van zaken Tiny Houses Schoorl

#### Aanleiding

Op 10 december 2020 heeft uw raad de motie aangenomen inzake het project Tiny Houses in Schoorl. De motie houdt in dat het college wordt verzocht om – op zo kort mogelijke termijn – een pro-actief samenwerkingsverband te verkennen met Provincie en de wooncoöperatie Tiny Houses Schoorl en over te gaan tot een pilot samenwerkingsverband ter realisering van het Tiny Houses project in Schoorl.

Door middel van deze raadsinformatiebrief brengen wij u op de hoogte van de voortgang van het project en de stappen die zijn genomen.

In mei 2022 is door het college van B&W de bestuursopdracht vastgesteld met als doel het realiseren van het inwonersinitiatief Tiny Houses in Schoorl waarbij 11 tiny houses worden gerealiseerd. Sinds eind 2022 is een projectleider aangesteld ter uitvoering van de bestuursopdracht.

#### Gronduitgifte

Vanaf begin dit jaar zijn gesprekken gevoerd met de initiatiefnemsters over de uitgifte van de grond en om in gezamenlijkheid te onderzoeken welke gronduitgifte passend is bij het project. Naar aanleiding van de verkennende gesprekken is door de gemeente een voorstel gedaan aan de wooncoöperatie Tiny Houses Schoorl. Voor de gronduitgifte is het voorstel gedaan om de grond aan de Oudendijk aan de wooncoöperatie uit te geven in erfpacht. De voorwaarden van de uitgifte zijn opgenomen in het voorstel, zoals duur van de uitgifte, de grondwaarde en de canon.

Door de veranderende marktomstandigheden, zoals stijgende bouwkosten, stijgende rente en dalende vrij-op-naam-prijzen is het project onder druk komen te staan en is de haalbaarheid onzeker. In september 2023 is een aangepast, verbeterd voorstel aan initiatiefnemsters toegestuurd.

In samenspraak met de initiatiefnemsters zijn ook de bouw- en woonrijpmaakkosten geïnventariseerd en is doorgenomen welke kosten voor rekening van de gemeente komen en welke kosten voor rekening van de wooncoöperatie. Hierover is ook overeenstemming bereikt.

Ook zijn de stichtingskosten voor het project in gezamenlijkheid bekeken. Hieruit blijkt dat de bouwkosten voor de tiny houses erg hoog zijn. De wooncoöperatie gaat in samenspraak met de architect en bouwkostendeskundigen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om de bouwkosten terug te brengen. Op dit moment zijn de stichtingskosten dermate hoog dat dit leidt tot een moeilijk rendabel project.

#### Planologische procedure

Op 13 september 2022 heeft initiatiefnemer een conceptaanvraag ingediend om de haalbaarheid van het initiatief van 11 tiny houses aan de Oudendijk in Schoorl te onderzoeken. In een eerder stadium heeft reeds een verkenning plaatsgevonden met onder andere de Provincie en het Hoogheemraadschap over de haalbaarheid van de realisatie van 11 tiny houses aan de Oudendijk in Schoorl.

Vanuit de gemeente had nog geen integrale oordeelsvorming plaatsgevonden waarbij met name disciplines als landschap en cultuurhistorie nog niet in de planvorming waren betrokken.

Op 13 februari 2023 is een intaketafel, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, georganiseerd waarbij is gekeken naar de wenselijkheid van het initiatief op basis van de door de raad vastgestelde visies. Uitkomst was dat het plan wenselijk is mits de tiny houses worden geplaatst binnen de bestaande bomenrij. Binnen deze bomenrij hebben de gronden in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een bestemming Groen en er wordt voorzien dat kan worden gemotiveerd waarom van de regels wordt afgeweken om hier tiny houses te realiseren. De gronden buiten de bestaande bomenrij hebben in het ter plaatse geldende bestemmingsplan een bestemming Agrarisch-Landschapsbehoud (A-LB). Voor de gronden met deze bestemming kon vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet worden voorzien dat er gemotiveerd van de regels kan worden afgeweken om hier tiny houses mogelijk te maken. In augustus is deze uitkomst door miscommunicatie pas gedeeld met de initiatiefnemer.

#### CPO Kleine Grootdammerpolder

11 Tiny houses in Schoorl  
Nieuwe huizen met nieuwe natuur



Op 6 november 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Deze gaf aan dat de plannen niet uitkunnen als alleen binnen de bomenrij gebouwd mag worden, omdat er dan minder tiny houses gebouwd kunnen worden. Uitkomst van het gesprek is een toezegging om nog eenmaal met de vakdisciplines landschap en cultuurhistorie te praten om te bezien of er los van de tiny houses misschien wel andere functies buiten de bomenrij zouden mogen komen, zoals het parkeren of kleine bergingen.

Dit gesprek heeft plaatsgevonden op 9 november jl. Er blijkt, los van water, helaas niets anders mogelijk op de gronden buiten de bomenrij. Wel is constructief meegedacht en er zijn voorstellen gedaan om de vijver buiten de bomenrij te plaatsen of de parkeerplaatsen te verleggen tussen de bomenrij aan de Oudendijk-zijde. Op die manier ontstaat er ruimte en kunnen er mogelijk meer tiny houses binnen de bomenrij worden gerealiseerd.

Op 23 november jl. is dit aan de initiatiefnemer en de architect teruggekoppeld in een gesprek op het gemeentehuis van de gemeente Bergen. De gedane suggesties werden niet omarmd, maar geven voldoende energie om oplossend met elkaar verder te denken. Uitkomst van het gesprek was dat initiatiefnemer en architect terugkomen met een voorstel om de tiny houses die eerst buiten de bomenrij zouden vallen, nu zo te positioneren dat die in de bomenrij komen te staan. De bomenrij zal iets worden verbreed zodat deze mooi aansluit op de bestaande bomenrij aan de linkerzijde van het perceel. Wij wachten op dit aangepaste plan. Zodra deze is ontvangen zal worden beoordeeld of hier wel een motivering tot afwijking van het omgevingsplan op mogelijk is.

#### Vervolgproces

Indien het mogelijk is om 11 tiny houses binnen de bomenrij te realiseren, kan het proces worden vervolgd en zal worden beoordeeld of een motivering tot afwijking van het omgevingsplan mogelijk is. In navolging daarop zal de grondaanbieder worden herzien (11 in plaats van 7 tiny houses op gemeentegrond) en zal, bij een positief antwoord op de afwijking van het omgevingsplan, een anterieure overeenkomst worden opgesteld voor het wijzigen van de bestemming.

Het is tot slot ter beoordeling aan de initiatiefnemers van het project om te beoordelen of het project financieel haalbaar is met de parameters, zoals deze voorliggen voor onder andere het grondbod, de bouw- en woonrijpmaakkosten, maar ook tot de bouwkosten voor de tiny houses en de financierbaarheid van het project.

### Plan van aanpak GGD

Tijdens de raadsvergadering van 19 oktober 2023 is aan uw raad toegezegd dat aan uw raad wordt gemeld hoe het staat met het plan van aanpak GGD.

Dit plan van aanpak gaat in op welke wijze de GGD een vervolg geeft aan de aanbevelingen van de accountant om de risico's over, van, voor rechtmatigheid te mitigeren en daarbij de gemeenten per kwartaal tot eind 2024 te informeren over de voortgang van de uitvoering van deze aanbevelingen.

Op de zienswijzen van de gemeente Bergen, waar om dit plan van aanpak gevraagd is, heeft het dagelijks bestuur van de GGD HN een bestuurlijke reactie gegeven.

Vrijwel alle gemeenten hebben – in diverse bewoordingen – aan het dagelijks bestuur gevraagd te komen met een plan van aanpak voor inkoop- en aanbestedingsrechtmatigheid. Dit plan van aanpak is opgesteld en geaccordeerd door het dagelijks bestuur op 21 juni 2023 en is bij de stukken van het algemeen bestuur (van 12 juli 2023) ter informatie bijgevoegd.

Link: [GD HN - AB vergadering GGD HN - 12 juli 2023 \(ibabsonline.eu\)](#).

De voortgang wordt gekoppeld aan de P&C-cyclus van de GGD en specifiek aan de Burap. De 2<sup>e</sup> Burap over 2023 is in het algemeen bestuur van 29 november aan de orde geweest. Daarin staat ook de voortgang van het Plan van Aanpak Inkoop vermeld.

De Burap is te vinden in de stukken van het AB 29 november:

Link: [GGD HN - AB vergadering GGD HN - 29 november 2023 \(ibabsonline.eu\)](#), agendapunt 6.

Bij de voortgang is vermeld dat Plan van Aanpak op schema ligt.

### Stand van zaken rond Dorpscentrum de Blinkerd in Schoorl

Op 20 december is uw raad via de dagelijks e-mail op de hoogte gesteld van de stand van zaken rond Dorpscentrum de Blinkerd in Schoorl.

#### Stand van zaken De Blinkerd

Het bestuur van De Blinkerd heeft de afgelopen weken hard gewerkt om De Blinkerd na 1 januari 2024 open te houden. Met ondersteuning van adviezen van de huisadvocaat van de gemeente en het beschikbaar stellen van financiële middelen door de gemeente is dit gelukt.

Het bestuur heeft haar verantwoordelijkheid genomen en een deel van het huidige personeel is een nieuw contract aangeboden. Het personeel is hiermee akkoord gegaan. Op deze wijze is De Blinkerd vanaf 1 januari 2024 opengegaan.

Een constructie via Stichting Welzijn bleek niet mogelijk, vanwege de juridische consequenties voor het personeel.

#### Middellange- en lange termijn

Het bestuur heeft tijdens de gesprekken in december nogmaals aangegeven dat zij het beheer op lange termijn niet kunnen volhouden. Dit was eerder voor hun al een aanleiding om het beheer in handen van Stichting Social Leisure (SSL) te geven.

Afgelopen jaar is door bureau F-EKTIEF een rapportage geschreven waarin toekomstige scenario's zijn beschreven voor de toekomst van de Blinkerd. Ook heeft een onafhankelijke bestuurder zijn bestuuren voor de toekomst van de Blinkerd geadviseerd. Beide rapportages kunnen we komend half jaar om samen met het bestuur van De Blinkerd te besluiten op welke manier De Blinkerd een gezonde toekomst in kan gaan.

#### Sportschool

Naast de zalen, beheerde SSL ook de in pandige sportschool Sportlokaal. Met oog op de doelstellingen die we met elkaar geformuleerd hebben in het Integraal Beleidskader Sociaal Domein (stimuleren sport en bewegen in de preventieve aanpak) vindt het college het van belang deze faciliteit op deze locatie te blijven faciliteren. Het bestuur van De Blinkerd voert gesprekken met twee partijen voor een mogelijke overname van de sportschool



Deze e-mail is verzonden aan [{{email}}](#).

Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#).

U kunt ook uw [gegevens inzien en wijzigen](#).

Voor een goede ontvangst voegt u [webredactie@debuch.nl](mailto:webredactie@debuch.nl) toe aan uw adresboek.