Begin deze eeuw hebben we de locatie in Scherpenzeel gekocht. Verschillende eigenaren hebben in een korte tijd voor ons geprobeerd er een renderend bedrijf van te maken. Het hoofdgebouw was destijds nog een café met op de eerste verdieping pensionkamers. Wij hebben er direct een groepsaccommodatie van gemaakt en dat is direct goed gaan lopen. Komende winter zullen we hier een grote renovatie laten plaatsvinden, zodat het gebouw nog vele jaren mee kan.

De camping is gezien de kleine oppervlakte niet zomaar rendabel te krijgen. Momenteel zitten onze ouders er als beheerder op. Zij zien dit als hobby en onderhouden het terrein. Dit is mede gezien de leeftijd van onze ouders geen duurzame oplossing voor deze locatie. De opbrengst per vierkante meter moet daarom op termijn omhoog.
We hebben daarom 2 plannen uitgewerkt. Een plan een kleine woonwijk waar dorpsbewoners naartoe kunnen die kleiner willen gaan wonen en een plan voor recreatieve accommodaties. Uiteindelijk hebben we voor deze tweede optie gekozen en hiervoor is inmiddels een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd.

Ondertussen is het andere plan wel gaan leven in het dorp. Een aantal bewoners ziet zich dus al wel wonen op het terrein. Voor ons, de eigenaren van het park, is de noodzaak om permanente bewoning mogelijk te maken er momenteel minder. De eerste recreatieve verblijfsaccommodaties zijn immers al aangekocht. We zijn echter niet helemaal doof voor de geluiden uit het dorp. Er zijn nog steeds een aantal 65-plussers die met gelijkgestemden op de camping willen wonen. Zo heeft Werkgroep Wonen van het Plaatselijk Belang contact met jullie gehad. Vandaar dat we vandaag samen met u willen bespreken of deel van het terrein ook voor permanente bewoning gebruikt kan worden.

Inmiddels zien we dat de landelijke overheid allemaal hobbels aan het wegnemen is om het woningentekort op te lossen. Een voorbeeld hiervan zijn flexwoningen. Kenmerkend is het ‘tijdelijke karakter’ van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen worden in een fabriek gebouwd. Ze zijn in daarnaast duurzaam en circulair. Er is minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving. Deze woningen mogen maximaal 15 jaar staan en hiervoor is geen bestemmingsplanwijziging nodig. In de Nationale Woon- en Bouwagenda spreekt de overheid de ambitie uit om tot 2030 15.000 flexwoningen per jaar te bouwen. Om dit gestructureerd te laten verlopen worden er in samenspraak met de provincies per gemeente of regio versnellingskamers georganiseerd. De organisatie en begeleiding is in handen van het Expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)

Naast de flexwoningen zijn er ook ontwikkelingen m.b.t. onrendabele vakantieparken die tegen een woonkern aanliggen. De overheid heeft hiervoor het Expert- en aanjaagteam Transformatie Vakantieparken opgericht. Dit team zou een zeer geschikte schakel zijn om hierbij de gemeente Weststellingwerf te helpen. De gemeente kan altijd bij hen terecht met vragen over het creëren van een lokaal draagvlak voor deze transformatie. Volgens rapportage Vitaliteitsonderzoek logiesaccommodaties Fryslân valt in de regio Zuidoost Friesland maar liefst 27% te kwalificeren als niet-vitale camping.

De gemeente weigert vooralsnog om 1 van de net genoemde expertteams in te schakelen. We merken dat de ambtelijke wil er duidelijk niet is om aan het project mee te werken. Toch doen we hierbij nog een poging. De woningbouw in de kleine dorpen wordt namelijk in het coalitieakkoord genoemd. Tevens stond dit punt omschreven in het verkiezingsprogramma van bijna alle partijen in de oppositie.

Tot dusver heeft de gemeente een vijftal bezwaren genoemd. Indien hier nog tijd voor is, zou ik ze graag willen benoemen. Uiteraard samen met onze ijzersterke tegenargumenten.

Het plan past niet in de bestaande structuur van het dorp Scherpenzeel. Dat komt door zowel de ruimtelijke structuur van het dorp, alsook het kleinschalige karakter van het dorp.

Hiermee doelt de ambtenaar vast op het feit dat Scherpenzeel een lintdorp is. Zoals u weet ligt het dorp ingeklemd tussen Spanga en Munnekeburen. Het kan dus geen kant meer op. In de vorige eeuw is er -vermoedelijk daarom- ook al van afgeweken met de straten de Kragge en de Ribbe. Ook is onze camping daar natuurlijk niet nieuw. Bij de beoordeling van ons nieuwe bestemmingsplan in 2019 is vanzelfsprekend al de afweging gemaakt dat er tiny houses op ons terrein mogen komen. Weliswaar voor recreatief gebruik, maar dat maakt natuurlijk niet uit voor de ruimtelijke structuur van het dorp.

De locatie ligt erg dicht bij Natura-2000 gebied.

Er wordt daarom gekozen voor woningen die in de fabriek worden gemaakt. Doordat deze alleen nog maar op de plek gezet dien te worden, is de natuurbelasting verwaarloosbaar.

De ontsluiting is niet goed. Hulpdiensten zouden de plek niet goed kunnen bereiken.

Er zijn 2 toegangswegen richting het terrein. Het pad langs de groepsaccommodatie is minstens 5 meter breed. Dit is dus niet correct.

Het plan past niet in de ambities van de gemeente Weststellingwerf. In onze ambities op het gebied van wonen zetten wij alleen in op een vergroting van het woonaanbod als dat ook woonkwaliteit toevoegt. Tiny houses vallen voor ons niet in de kwalitatieve toevoeging die wij wenselijk vinden.

Op een later moment hebben we een andere benaming gekozen voor de beoogde woningen. Bij tiny house denken veel mensen aan een zelfgemaakt hutje op wielen. Dat is niet de bedoeling van de initiatiefnemers. Onderzoek heeft uitgewezen dat 1 op de 5 woningeigenaren hun woning te groot vindt. Veel 1 of 2 persoons huishoudens wonen in een eengezinswoning met 3 of meer slaapkamers. Wanneer deze woningeigenaren kleiner kunnen gaan wonen, komt er ruimte voor starters. Uiteraard willen de 1 of 2 persoons huishoudens kwalitatieve woningen die niet te klein zijn.

Scherpenzeel is niet een groeikern van de gemeente Weststellingwerf. Dat betekent dat de schaal van groei die u voorstelt, niet past in de visie van de gemeente en de Provincie.

Hiermee zal vast niet worden bedoeld dat er helemaal niet meer gebouwd kan worden en dat de jongeren in Scherpenzeel pech hebben en hun heil maar ergens anders moeten zoeken. In het coalitieakkoord staat dat er zowel in de kleine dorpen als in Wolvega en Noordwolde woningen gerealiseerd moeten worden. Ik lees: We willen hierbij zoeken naar innovatieve oplossingen om goedkoper te bouwen. Daarbij is het ook van belang dat doorstroming wordt gestimuleerd.

De initiatiefnemers horen graag over hoeveel woningen er wel te praten valt. In het coalitieakkoord staat dat er een toolkit ontwikkeld zal worden om het dorpen makkelijker te maken om kwalitatief goede initiatieven van de grond te krijgen. We gaan graag samen met jullie aan de slag.

Meer woningen
We willen dat er deze periode minimaal 400 extra woningen worden gebouwd in Weststellingwerf. Daarnaast willen we door transformatie extra woonruimte realiseren. De nieuwe woningen willen we zowel in de kleine dorpen als in Wolvega en Noordwolde realiseren. Er moet hierbij ruimte zijn voor betaalbare huurwoningen, starterswoningen en koopwoningen voor jong en oud. De nieuwe woonzorgvisie zal hiervoor de basis zijn.
We willen zoeken naar innovatieve oplossingen om goedkoper te bouwen. Daarbij is het ook van belang dat doorstroming wordt gestimuleerd. Een actief grondbeleid vanuit de gemeente op het gebied van wonen kan hier aan bijdragen. We willen een 'toolkit' ontwikkelen die het dorpen makkelijker moet maken om kwalitatief goede initiatieven op het gebied van wonen van de grond te krijgen.