

Pilot Tiny Housing Voorne aan Zee

Inleiding

Passend bij de ambitie om woningen te realiseren voor een blijvende evenwichtige bevolkingssamenstelling met aandacht voor diverse doelgroepen, is in 2022 het pilotproject Tiny Houses Westvoorne gestart. Het doel van het pilotproject is bij te dragen aan de vormgeving en invulling van nieuw beleid omtrent het thema 'tiny houses'. Gedurende het pilotproject zijn twee tiny house initiatieven binnen de voormalige gemeente Westvoorne (hierna: Westvoorne) geselecteerd.

De huidige stand van zaken is dat de initiatiefnemers hun plannen in overleg met de gemeente verder hebben uitgewerkt en inmiddels twee omgevingsvergunning zijn verleend voor de realisatie van de projecten. De pilot ambieert een leereffect voor omgang met tiny house initiatieven op de langere termijn.

Met het pilotproject in Westvoorne is en wordt kennis en ervaring opgedaan die gebruikt kan worden bij de verdere beleidsvorming omtrent het thema 'tiny houses'. Om deze kennis en ervaring verder te vergroten, starten we graag met een soortgelijk pilotproject voor de hele gemeente: 'Pilot Tiny Housing Voorne aan Zee'. De lessen die gedurende het eerste pilotproject zijn geleerd, worden in dit pilotproject direct toegepast.

Tweede Pilot Tiny Housing

Het opstellen van beleidskaders voor tiny houses is voor de langere termijn een belangrijke stap om tiny house initiatieven mogelijk te maken. Met het pilotproject Tiny Housing in Westvoorne is hier al een eerste stap toe gezet. In aanvulling hierop wordt een tweede pilot Tiny Housing Voorne aan Zee opgestart. Met deze pilot kunnen tiny house initiatieven binnen de gehele gemeente mogelijk worden gemaakt. Hierbij geldt wel dat initiatieven binnen de voormalige gemeente Brielle (hierna: Brielle) en de voormalige gemeente Hellevoetsluis (hierna: Hellevoetsluis) voorrang krijgen op initiatieven binnen Westvoorne. Tiny house initiatieven binnen Westvoorne worden alleen mogelijk gemaakt indien zich binnen Brielle en Hellevoetsluis (te) weinig kwalitatief goede initiatieven aandienen. De reden hiervoor is dat met het eerste pilotproject Tiny Houses Westvoorne reeds de mogelijkheid is geboden om tiny house initiatieven in enkel Westvoorne te ontplooiën.

Met het pilotproject in Westvoorne is uitgegaan van de realisatie van twee tiny house initiatieven: één op een locatie op een erf bij een woning/bedrijfswoning/bedrijf en één op een solitaire locatie. Met het pilotproject Tiny Housing Voorne aan Zee wordt wederom dit onderscheid gemaakt. Wel geldt dat, in tegenstelling tot het eerste pilotproject in Westvoorne, dit tweede pilotproject zich bij locaties op een erf enkel richt tot erven behorend bij woningen. Erven bij (agrarische) bedrijven en bedrijfswoningen zijn uitgesloten. Daarnaast is het zo dat, gelet op de grotere omvang van het projectgebied, het pilotproject Tiny Housing Voorne aan Zee uitgaat van de realisatie van maximaal vier tiny house initiatieven in plaats van twee. Dit houdt in dat met het pilotproject wordt ingezet op de eventuele realisatie van twee initiatieven op een erf en twee initiatieven op een solitaire locatie.

Het onderscheid in locaties (op een erf of solitaire locatie) is bedoeld om verschillende ideologieën na te streven. Voor de locatie op een erf bij een woning wordt gestreefd naar het bieden van een (tijdelijke) woonoplossing voor inwoners uit Voorne aan Zee. Hierbij kan worden gedacht aan het mogelijk maken van een tiny house voor de lokale jeugd of inwoners van Voorne aan Zee die op korte termijn een (tijdelijke) woonoplossing nodig hebben. De tiny houses zijn niet bedoeld voor doeleinden als mantelzorg en/of huisvesting van arbeidsmigranten. Op een locatie op een erf is de realisatie van maximaal twee tiny houses toegestaan. Eén van de voorwaarden voor de realisatie van tiny houses op een erf is dat sprake dient te zijn van een ruimtelijke relatie tussen de hoofdwoning en de tiny houses. Hierbij kan worden gedacht aan een beperkte afstand tussen de hoofdwoning en de tiny houses, een ondergeschikte positionering van de tiny houses ten opzichte van de hoofdwoning en het bestaande erf en het gezamenlijk gebruik van een oprit. Een andere voorwaarde die geldt is dat de inschrijver zelf bewoner van de hoofdwoning is en eigenaar van de gronden waar de tiny houses worden gerealiseerd.

Voor de solitaire locatie geldt dat hier het duurzame community-leven wordt nagestreefd. De nadruk voor tiny house initiatieven ligt hier op het gemeenschapsgevoel en het verlagen van de eigen ecologische voetafdruk. Op een solitaire locatie is de realisatie van maximaal vijf tiny houses toegestaan. Solitaire locaties betreffen in dit geval zelfstandige locaties met een eigen ontsluiting op de openbare weg.

De tiny house initiatieven worden geselecteerd op basis van kwaliteit en niet op basis van ruimtelijke spreiding binnen de gemeente. Het kan dus voorkomen dat vier initiatieven voor Brielle worden geselecteerd en geen voor Hellevoetsluis (of vice versa). Wel geldt dat inschrijvingen die uit Brielle en Hellevoetsluis komen én aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoen (zie ook 'selectieprocedure') voorrang krijgen op de initiatieven uit Westvoorne. Dit vanwege het feit dat voor Westvoorne reeds een pilot Tiny Housing is uitgevoerd en initiatieven voor tiny houses mogelijk zijn gemaakt.

De inschrijver zorgt zelf voor een locatie binnen het door de gemeente aangegeven zoekgebied.

Inschrijven

Vanaf 9 januari 2025 tot en met 19 februari 2025 kunt u een inschrijving indienen bij de gemeente Voorne aan Zee. De inhoud van de inschrijving bestaat minimaal uit:

- de keuze voor het type tiny house initiatief: een locatie op een erf bij een woning of een solitaire (op zichzelf staande) locatie
- een schets van de beoogde inrichting van het plangebied
- een impressie van het type tiny house inclusief indicatieve maatvoering
- een tekstuele beschrijving van het plan, die ingaat op de volgende thema's:
 - het ruimtegebruik in en de inrichting van het plangebied
 - de (landschappelijke) inpassing van het plangebied in de omgeving
 - de beeldkwaliteit van de tiny houses
 - het eigendom van het plangebied en de mate van collectiviteit
 - de ambities voor duurzaamheid, zelfvoorzienendheid, waterhuishouding en waterberging
- een plan van aanpak met daarin beschreven:
 - het proces om van het schetsontwerp zelfstandig te komen naar de noodzakelijke stukken voor een vergunningaanvraag
 - de wijze van beheer van het plangebied
 - de visie op de communicatie met omwonenden en verdere omgeving
 - de bereidheid en mogelijkheid van de initiatiefnemer om de kosten van het realiseren van de tiny houses en de inrichting van het plangebied voor eigen rekening te nemen
 - de visie op de periode na beëindiging van de pilot (na maximaal 10 jaar)

Indien u een inschrijving voor een tiny house initiatief wilt indienen, dient u hiervoor het inschrijfformulier te gebruiken. Het inschrijfformulier kunt u opvragen bij behandelend ambtenaar S. Dekker (zie ook 'Aanvullende informatie'). De inschrijving dient u uiterlijk 19 februari 2025 bij de gemeente Voorne aan Zee aan te leveren. Met het indienen van de inschrijving gaat de inschrijver akkoord met de selectieprocedure en gestelde voorwaarden uit deze uitnodiging en de daarbij behorende bijlagen.

Selectieprocedure

De inschrijving dient te voldoen aan de voor de selectieprocedure opgestelde randvoorwaarden. Elke inschrijving die voldoet aan de randvoorwaarden, wordt vervolgens door de beoordelingscommissie op vijf criteria beoordeeld. De cijfers en wegingen voor elk criterium resulteren in een gewogen cijfer voor het initiatief. Voor elk van de twee tiny house initiatieven (op een erf bij een woning of solitaire locatie) geldt dat de twee hoogst scorende inschrijvingen, de winnende inschrijvingen zijn en in samenspraak met de gemeente verder zullen worden opgepakt. Voorwaarde hierbij is dat de hoogst scorende inschrijvingen minimaal een score van een 6 halen. Indien een hoogst scorende inschrijving geen score van 6 behaalt, wordt de inschrijving niet verder opgepakt.

Aanvullend geldt dat dit tweede pilotproject primair is gericht op het mogelijk maken van tiny house initiatieven binnen Brielle en Hellevoetsluis. Tiny house initiatieven binnen Westvoorne zijn echter niet uitgesloten. Wel is het zo dat initiatieven vanuit Brielle en Hellevoetsluis die aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoen (en dus minimaal een 6 scoren) voorrang krijgen boven initiatieven vanuit Westvoorne. Dit geldt ook wanneer een initiatief uit Westvoorne hoger scoort dan een initiatief met de minimale score (6) uit Brielle of Hellevoetsluis.

De uitkomst van de selectieprocedure wordt in het tweede kwartaal van 2025 schriftelijk bij de indiener(s) bekend gemaakt.

Aanvullende informatie

Voor de zorgvuldige voorbereiding van de inschrijving, is aanvullende informatie beschikbaar. Het gaat om kaartmateriaal waarop uitsluitingsgebieden zijn aangegeven en het benodigde inschrijfformulier

met daarin de randvoorwaarden, criteria (incl. weging) en enige inspiratie voor de inschrijving. Deze aanvullende informatie kunt u inzien op het gemeentehuis, Oostzanddijk 26 in Hellevoetsluis, of opvragen bij de behandelend ambtenaar S. Dekker van het team RO. U bereikt haar via het telefoonnummer 0181 – 40 81 83 en/of emailadres s.dekker@voorneaanzee.nl