

Pilot voor tiny houses binnen de bebouwde kom (februari 2024)

Tijdens een pilotperiode van drie jaar wil de gemeente ervaring opdoen met het faciliteren van solitaire tiny houses binnen de bebouwde kom¹. Na drie jaar wordt de pilot geëvalueerd.

Doel van de pilot

Op dit moment zijn er nog geen uitgangspunten en voorwaarden vastgesteld over hoe de gemeente Enschede om gaat met initiatieven voor tiny houses binnen de bebouwde kom. Omdat er wel behoefte bestaat, wordt in dit voorstel een pilot beschreven waarbij een aantal beleidsuitgangspunten en voorwaarden vastgelegd zijn waarlangs initiatieven beoordeeld kunnen worden. Het doel van deze pilot is om ervaring op te doen met deze woonvorm. Aan de hand van deze ervaringen wordt beoordeeld of de nu gekozen uitgangspunten en voorwaarden moeten worden aangepast en of er meer of minder regels moeten komen. Omdat de woningen een tijdelijk karakter hebben kan geëxperimenteerd worden zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. De pilotperiode kan gebruikt worden om hiermee te experimenteren en te onderzoeken op welke wijze dit inpasbaar is.

De gemeente werkt tevens aan locaties waar meerdere tiny houses als een collectieve woonvorm geplaatst kunnen worden. Deze vallen buiten de pilot.

Doelgroep

Wonen in een tiny house is een basis voor een bewuster en duurzamer leven met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. De eigenaar van een tiny house wil maximaal zelfvoorzienend zijn en bewust en duurzaam leven. Een andere mogelijke doelgroep betreft startende jongeren die zich tijdelijk in een dergelijke woning willen vestigen ter overbrugging naar een permanente woning.

Afbakening toepassingsbereik

De beleidsuitgangspunten en voorwaarden zijn bedoeld om te experimenteren met het tijdelijk plaatsen van tiny houses binnen de bebouwde kom. Voor het buitengebied geldt de Gids Buitenkans als leidraad. De beleidsuitgangspunten en voorwaarden geven alleen antwoord op de vraag in hoeverre vanuit de gemeente kan worden meegewerkt met een initiatief. De gemeente ziet geen rol voor zich om het realiseren van tiny houses financieel te ondersteunen of zelf te initiëren. De gemeente stelt geen eigen grond voor de pilot ter beschikking. De beleidsuitgangspunten en voorwaarden zijn enkel van toepassing bij particuliere initiatieven. De pilot is niet bedoeld voor commerciële partijen.

Onderbouwing pilot

Steeds vaker verschijnen in het nieuws berichten over nieuwe woonvormen. Het gaat in het bijzonder om woningen die klein zijn, gemaakt van duurzaam materiaal, energieneutraal, niet belastend voor de omgeving en natuur, vaak flexibel in de bouw en die verplaatsbaar zijn en ook wel bekend zijn onder de noemer tiny houses. Deze woonvormen worden gezien als een aanvulling op de huidige woningmarkt en bieden nieuwe mogelijkheden om anders te wonen.

Ook onze gemeente wordt regelmatig door inwoners benaderd met vragen over deze nieuwe woonvormen. Op dit moment zijn er door de gemeente nog geen kaders of beleidsregels voor deze woonvormen opgesteld. Het aantal geïnteresseerden laat echter wel een zekere behoefte zien. Dit leest u ook in de Woonvisie van gemeente Enschede.

¹ Onder binnen de bebouwde kom verstaan we gebieden dat niet valt onder buitengebied als bedoeld in de gids buitenkans.

Binnen de gemeente Enschede lijkt er -gelet op het aantal geïnteresseerden- voldoende belangstelling te bestaan om een pilotperiode te starten. Deze tijdelijke woningen zijn primair bedoeld voor inwoners van de gemeente Enschede. De gemeente ziet daarbij voor zichzelf een faciliterende rol weggelegd en start op dit moment zelf geen initiatieven om te komen tot realisatie van deze type woningen. Juist het eigen initiatief van inwoners kan in de pilotfase laten zien welke behoefte er aan deze woonvorm is.

Doel van de pilot is om in een periode van drie jaar ervaring op te doen met deze kleinschalige woonvormen. Niet eerst alles in regels vastleggen, maar ervaring op doen en hiervan leren. Het streven is om een proces op gang te brengen waarbij gaandeweg beleid wordt ontwikkeld. Omdat de woningen een tijdelijk karakter hebben (in beginsel voor 10 jaar), kan ook geëxperimenteerd worden, zonder dat er een onomkeerbare situatie ontstaat. Tijdens de pilot wordt ervaring opgedaan met de beleidsuitgangspunten en voorwaarden en kan waar nodig aanpassing of aanvulling van de uitgangspunten plaatsvinden. In deze pilot worden maximaal 10 initiatieven toegelaten.

Beleidsuitgangspunten en voorwaarden

- In de pilotperiode zijn alleen solitaire en vrijstaande tiny houses toegestaan.
- Het gaat om tijdelijke situaties voor maximaal 10 jaar. De gemeente zal alleen publiekrechtelijke medewerking mogelijk maken voor maximaal deze periode.
- Het gebruik van een tiny house voor recreatieve doeleinden, als tweede woning of als woonwagen is niet toegestaan.
- Een tiny house is verplaatsbaar (demontabel en dan te verplaatsen), energie neutraal en gebouwd van duurzame materialen. De tiny house moet maatregelen/voorzieningen bevatten die bijdragen aan duurzaamheid.
- De voorkeur gaat uit naar off grid functioneren, maar een elektra- en wateraansluiting is mogelijk. De kosten komen voor rekening van de eigenaar. Een gasaansluiting behoort niet tot de mogelijkheden. De gemeente kan nadere voorwaarden stellen over het zorgvuldig en veilig afkoppelen van elektra en water na einde van de periode van de plaatsing van een tiny house. Bij een off grid tiny house zal de aanvrager moeten aantonen dat het vuil water op een juiste manier wordt afgevoerd.
- De uiterlijke verschijningsvorm moet passend zijn in de omgeving. Een tiny house moet landschappelijk inpasbaar zijn in de omgeving. Wel bestaat de mogelijkheid om binnen de voorwaarde “passend in zijn omgeving” af te wijken van de geldende welstandsvoorschriften. Het oordeel is daarbij aan de Stadsbouwmeester.
- De maximale grootte van het gehele bouwwerk betreft een bruto oppervlak van 36 m² (buitenwerkse maten = footprint begane vloer).
- Een tiny house heeft een gebruiksoppervlakte van maximaal 50 m².
- Een tiny house heeft een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter en heeft maximaal 2 bouwlagen. Bij een bouwhoogte van 4,5 meter is er ruimte om tot creatieve, compacte oplossingen te komen voor ‘dubbel’ gebruik van de vloeroppervlakte voor bijvoorbeeld een hoogslaper.
- Eén bijgebouw voor gebruik als opbergruimte/schuur is toegestaan met een oppervlak van maximaal 6 m² per tiny house en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- De gemeente is na verloop van de 10 jaar termijn voor een tiny house niet verplicht om binnen Enschede een vervangende locatie (publiek- of privaatrechtelijk) mogelijk te maken.

De aanvraag en voorwaarden

- De aanvraag wordt gedaan door de eigenaar-bewoner van de tiny house. Deze moet dus zelf in de woning gaan wonen. De aanvraag wordt gedaan volgens een zogenaamd conceptverzoek (vooroverleg). Er zijn leges verschuldigd conform de legesverordening. We werken niet mee aan (beoogde) verhuur van een tiny house.

- Onder de noemer van deze pilot worden maximaal 10 initiatieven van tiny houses toegestaan. Deze worden geteld op volgorde van binnenkomst van de vergunningsaanvraag. Aanvragen is mogelijk vanaf het moment dat deze pilot is bekendgemaakt.
- De aanvraag wordt getoetst aan het beleid voor wonen en de regels uit deze pilot en het geldende omgevingsplan. Hierbij worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten getoetst, zoals geluid, verkeer, externe veiligheid, welstand, stikstof en ecologie. De noodzakelijke onderzoeken zullen door de initiatiefnemer zelf moeten worden aangeleverd. De kosten voor deze onderzoeken komen voor rekening van de aanvrager zelf.
- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.
- De eigenaar-bewoner dient aan te tonen dat het tiny house voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, direct of op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling.
- Er moet parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig zijn. De geldende parkeernorm die is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Parkeren Enschede' of diens opvolger is leidend.
- Het plaatsen van een tiny house als hoofdwoning is binnen een woonbestemming mogelijk. Daar is wel een tijdelijke omgevingsvergunning voor nodig waarbij voldaan moet worden aan de regels in het omgevingsplan, voor zo ver niet strijdig met de regels van deze pilot (als daarvoor kan worden afgeweken).
- Bij een andere bestemming is een procedure nodig om tijdelijk af te wijken van de regels van het omgevingsplan. Afhankelijk van het verzoek kan daaraan medewerking worden verleend, mits deze voldoet aan de regels van deze pilot. Ook hier moet worden getoetst aan de regels in het geldende omgevingsplan.
- Een tiny house komt binnen het bestaande bouwvlak of – als er geen bouwvlak is – in het bestemmingsvlak waar bebouwing is toegestaan. In een bouwvlak of bestemmingsvlak kan maximaal één tiny house komen.
- De grootte van de kavel waar de tiny house wordt geplaatst bedraagt minimaal 1000 m² (inclusief bestaande bebouwing). Bij een kleinere kavel kan worden afgeweken van deze eis. Beoordeling vindt dan plaats op de passendheid van het leefklimaat.
- Geen medewerking wordt verleend aan het plaatsen van een tiny house op een bedrijventerrein, volkstuinen(complex), camping of andere recreatieve bestemming.
- Het tiny house mag geen belemmering opleveren voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- Voor het overige wordt aangesloten bij de voorwaarden genoemd in de beleidsregel 'Planologische afwijkingsmogelijkheden 2023, of diens rechtsopvolger.

Welstand

- 'Met welstand dient vroegtijdig het gesprek aangegaan te worden ten aanzien van de passendheid in de omgeving. De passendheid in de omgeving is afhankelijk van de uiterlijke verschijningsvorm in relatie tot de geldende welstandseisen.
- Het advies is om het volume, het silhouet van het bouwwerk, vorm te geven op basis van de omliggende en/of aangrenzende bebouwing.
- Het niet voldoen aan de welstandseisen is reden tot afwijzen van de aanvraag.