

Beleidsregels Tiny Houses

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Enschede,

gelet op:

artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit vast te stellen:

Beleidsregels Tiny Houses

Deel A Begrippen

Artikel 1 Begrippen

Bij de toepassing van deze beleidsregel worden de volgende begripsbepalingen gehanteerd:

1. Besluit: een beslissing van het bevoegd gezag;
2. Bestaand stedelijk gebied: het gebied binnen onze gemeentegrenzen dat niet valt onder het landelijk gebieden en wat in de Omgevingsvisie is aangeduid met leefmilieus;
3. Gezamenlijke bijgebouwen: een gebouw voor gemeenschappelijke voorzieningen;
4. Individuele bijgebouwen: functioneel gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, gepositioneerd aan de tiny house;
5. Landelijk gebied: het gebied binnen onze gemeentegrenzen zoals bedoeld op de kaart (pagina 16) in de Visie Landelijk Gebied, of diens opvolger;
6. Off-grid: een op zichzelf staand, zelfstandig functionerend en volledig zelfvoorzienend gebouw;
7. Tiny house: Een kleine, volwaardige voor permanente bewoning geschikte woning, met een kleine ecologische footprint als duidelijk en aantoonbaar oogmerk. Een tiny house is gebouwd op een manier en in een omgeving waarbij leven met een kleine ecologische footprint mogelijk wordt gemaakt;
8. Tijdelijke locatie: een locatie die een tijdelijke invulling vraagt, zoals pauzelandschappen (braakliggende gronden of leegstaand vastgoed die wachten op een passende en permanente invulling).

Artikel 2 Wijze van meten

1. Oppervlakte: het oppervlak van de woning wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Deel B Toetsingscriteria voor initiatieven

Paragraaf 1 Woningkenmerken

Artikel 3.1 Algemeen

1. Een tiny house heeft een oppervlakte van maximaal 35 m². Indien er duurzame isolatiemaatregelen worden getroffen die aantoonbaar meer ruimte in beslag nemen kan er afgeweken worden van de maximale oppervlakte.
2. De bouwhoogte van een tiny house is maximaal 4,5 meter, hierbij worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen buiten beschouwing gelaten.
3. Individuele bijgebouwen zijn toegestaan, mits ze aan de tiny house zijn gepositioneerd. Er geldt een maximum van 6 m² aanvullend op de oppervlakte van de tiny house.
4. Gezamenlijke bijgebouwen: Hiervoor kan maatwerk worden toegepast, waarbij het in verhouding moet zijn met het aantal tiny houses en landschappelijk inpasbaar zijn. Het hergebruik van bestaand vastgoed heeft de voorkeur.
5. Tiny houses voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, ongeacht de aard van de locatie (permanent dan wel tijdelijk). Als uitzonderingsmogelijkheid is in het Besluit bouwwerken leefomgeving de gelijkwaardigheidsbepaling opgenomen.
6. De uiterlijke verschijningsvorm moet passend zijn in de omgeving. Het advies is daarbij aan de Stadsbouwmeester en/of landschapsontwerper.
7. Tiny houses zijn gemaakt van duurzame materialen en hebben een lage ecologische voetafdruk. Deze woonvorm wordt gekenmerkt door de inzet op het gebied van duurzaamheid. Hierbij dient aansluiting gezocht te worden met de door de gemeente gestelde duurzaamheidsdoelstellingen.

Verwacht wordt dan ook dat er in tiny houses maatregelen getroffen worden, zodat de woonvorm duurzaam is.

Hieronder worden maatregelen verstaan die bijdragen aan:

- toename opwekking van duurzame energie en besparing van energieverbruik;
- zorgvuldiger omgaan met grondstoffen, (bouw)materialen en afval;
- vergroten van bestendigheid tegen het veranderende klimaat.

Om bij te dragen aan bovenstaande doelen zijn tal van maatregelen in en om een tiny house mogelijk. Een plan voor een tiny house moet in ieder geval maatregelen op het gebied van duurzaamheid bevatten. Voorbeelden van duurzame maatregelen zijn:

- toepassing van zonnepanelen;
- toepassing van duurzame isolatie;
- grote mate van (her)gebruik van (duurzame, biobased) materialen of hergebruik van (groen)afval;
- toepassingen ter vergroting van het waterbergend vermogen van de kavel;
- toepassingen ter reductie van hittestress.

Artikel 3.2 Permanente locatie tiny houses

1. Voor tiny houses op een permanente locatie is het niet verplicht dat deze mobiel of eenvoudig demonteerbaar zijn.

Artikel 3.3 Tijdelijke locatie tiny houses

1. Het gaat hier om locaties die een tijdelijke invulling vragen.
2. Voor tiny houses op een tijdelijke locatie is het verplicht dat deze mobiel of relatief eenvoudig demonteerbaar zijn, vanwege de tijdelijke invulling van de locatie waar deze staan.
3. Voor initiatieven op tijdelijke locaties geldt, tenzij anders met initiatiefnemers overeengekomen is, dat het totale aantal te realiseren tiny houses in één keer aangevraagd/in procedure gebracht worden. Uitbreiden van het aantal tiny houses is dan later niet meer mogelijk.

Artikel 3.4 Tiny houses in bestaand stedelijk gebied

1. De uiterlijke verschijningsvorm moet passend zijn in de omgeving.
2. Binnen de voorwaarde "passend in zijn omgeving" bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de geldende welstandsvoorschriften. Het advies is daarbij aan de Stadsbouwmeester.

Artikel 3.5 Tiny houses in het landelijk gebied

1. Een tiny house moet landschappelijk inpasbaar zijn in de omgeving. Het advies is daarbij aan de landschapsontwerper.

Paragraaf 2 Locatiekenmerken

Artikel 4.1 Algemeen

1. In ieder geval wordt geen medewerking verleend aan het plaatsen van een tiny house op een bedrijventerrein, volkstuinen(complex), camping of andere recreatieve bestemming, bos bestemming of gebieden van Natuurnetwerk Nederland.
2. Parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden op één centrale locatie binnen of grenzend aan het plangebied en niet individueel op het eigen kavel/bij de eigen tiny house. Hiervan kan worden afgeweken mits een andere locatie binnen of buiten het plangebied geschikter bevonden wordt door de gemeente.
3. Het aantal tiny houses per project is mede afhankelijk van de oppervlakte van het plangebied. We hanteren een minimum van één en een maximum van 11 tiny houses.
4. Tiny houses en kavels worden niet omringd door zicht belemmerende erfafscheidingen, zoals schuttingen of hoge hagen. Beperkte afscheiding zoals groen of een hek is toegestaan, mits niet zicht belemmerend binnen de locatie zelf (afschieden van omgeving mag wel).
5. Tiny houses mogen – rekening houdend met bestaande regels rond aansluitingen - ook off-grid gerealiseerd worden, waarbij aansluiting op riolering en nutsvoorziening niet plaatsvindt.

Artikel 4.2 Permanente locatie tiny houses

Geen aanvullende maatwerkregels

Artikel 4.3 Tijdelijke locatie tiny houses

1. De gemeente is na verloop van de periode waarvoor er planologisch toestemming is verleend voor de realisatie en instandhouding van de tiny houses niet verplicht om binnen Enschede een vervangende locatie (publiek- of privaatrechtelijk) mogelijk te maken.

Artikel 4.4 Tiny houses in bestaand stedelijk gebied

Geen aanvullende maatwerkregels.

Artikel 4.5 Tiny houses in het landelijk gebied

1. In het landelijk gebied gaan we uit van een clustering tiny houses. Indien het ruimtelijk/landelijk goed inpasbaar is, dan is het mogelijk een solitaire tiny house in het landelijk gebied te faciliteren.
2. We werken alleen mee aan ontwikkelingen in het landelijk gebied wanneer er sprake is van versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische kwaliteit. De bebouwing moet passen bij de identiteit van het gebied qua schaal en sfeer en het totale plan versterkt de waarden van het landschap en natuur. Hiervoor moet een landschapsplan worden gemaakt met de inrichting van het plangebied. Gebruik hiervoor het Natuur- en landschapsplan. De versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan tot uiting komen in de volgende aspecten:
 - a. De versterking van of het terugbrengen van de typische kenmerken van het aanwezige landschap (bijvoorbeeld het toevoegen van groen of heide, een houtwal, kikkerpoel oid)
 - b. De versterking van groen-, en ecologische structuur ten behoeve van dieren die voorkomen in de omgeving
 - c. De verhoging van diversiteit in natuurtypen ten behoeve van leefgebied van dieren
 - d. De mogelijkheden voor recreatief medegebruik (bijvoorbeeld toevoegen wandelpad, een openbare pluktuin of voedselbos)
 - e. De toevoeging van water en vergroten retentiemogelijkheden



Paragraaf 3 Overige kenmerken

Artikel 5.1 Algemeen

1. Het moet gaan om een initiatief uit de gemeenschap (geen commerciële partij).
2. Indien er sprake is van een clustering van tiny houses is een organisatievorm vereist. Deze organisatievorm kan bijvoorbeeld een coöperatie of VvE zijn. Ook is het wenselijk dat de omgevingsvergunning, in geval van een collectief, wordt aangevraagd door deze rechtspersoon.
3. Privaatrechtelijke overeenkomst: afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente. Indien er sprake is van een collectief is hiervoor één aanspreekpunt of contactpersoon vanuit de verenigde bewoners (in een rechtsvorm) verplicht.
4. Zelfbewoningsplicht: voor de bewoners van tiny houses geldt een zelfbewoningsplicht. Deze plicht wordt in een kettingbeding vastgelegd. Recreatieve verhuur of (gedeeltelijk) gebruik van een tiny house als tweede woning is niet toegestaan.
5. Participatie met omgeving: voorafgaand aan de ontwikkeling moet de omgeving worden meegenomen in de planvorming van het initiatief.
6. Maatregelen ten behoeve van ontsluiting of andere gemeentelijke werkzaamheden worden bij de koop van de grond verwerkt in de verkoopprijs (of huurprijs). Wanneer de beoogde gronden in particulier bezit zijn dan worden de kosten middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaalt bij de initiatiefnemer.

Artikel 5.2 Permanente locatie tiny houses

Geen aanvullende maatwerkregels

Artikel 5.3 Tijdelijke locatie tiny houses

1. De zelfbewoningsplicht wordt gekoppeld aan de periode waarvoor er planologisch toestemming verleend wordt voor de realisatie en instandhouding van de tiny houses.
2. Het gebruik van de grond tussen grondeigenaar en initiatiefnemers van de tiny houses wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Artikel 5.4 Tiny houses in bestaand stedelijk gebied

Geen aanvullende maatwerkregels

Artikel 5.5 Tiny houses in het landelijk gebied

Geen aanvullende maatwerkregels

Deel C Slotbepalingen

Artikel 6 Afwijkingsbevoegdheid (hardheidsclausule)

Er wordt overeenkomstig bovenstaande beleidsregel besloten. Het college kan op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht gemotiveerd afwijken van het beleid.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking.

Artikel 8 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregels tiny houses.

Artikel 9 Intrekking

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

Vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Enschede op 25 november 2025

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris, E.A. Smit

de Burgemeester, R.W. Bleker

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Algemeen

Op 25 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van Enschede besloten om beleidsregels vast te stellen met betrekking tot tiny houses. Deze regels dienen als toetsingskader voor toekomstige aanvragen voor de realisatie van dergelijke woonvormen. Door het vaststellen van deze beleidsregels wordt invulling gegeven aan de ambitie uit de Enschedese Woonvisie om actief bij te dragen aan de ontwikkeling van tiny houses binnen de gemeentegrenzen.

De gemeentelijke Woonvisie erkent dat innovatieve woonvormen, waaronder tiny houses, een waardevolle aanvulling kunnen vormen op het bestaande woningaanbod.

Rol van de gemeente Enschede

De gemeente Enschede kan een rol spelen in een aanvraag en ontwikkeling van een tiny house project. Deze rol is zowel publiek- als privaatrechtelijk. De publiekrechtelijke positie van de gemeente is die van facilitator/meedenker (vanuit de woonvisie), toetsers (aan de beleidsregel) en vergunningverlener. De privaatrechtelijke positie uit zich in het beschikbaar stellen of verkoop van grondposities. Ontwikkeling van tiny houses kan immers plaatsvinden op gemeentelijke gronden. Het woonrijp maken van grond kan dan door de gemeente gerealiseerd worden. De kosten hiervan worden middels een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald bij de initiatiefnemer. De gemeente gaat echter geen tiny house projecten voorfinancieren of zelf woningen bouwen. Kosten voor het ontwikkelen en bouwen van tiny houses komen voor rekening van initiatiefnemers. Het gaat dan om kosten in de brede zin van het woord. Dus niet alleen aanschaf van grond en bouwkosten voor de woning, maar ook de aanleg en instandhouding van groen, wegen (zowel op het terrein, als de aansluiting op de openbare weg) en water- en nutsvoorzieningen.

Leeswijzer

De beleidsregels beginnen met de uitvoeringsregels waarin Deel A de begrippen worden toegelicht, in Deel B de Toetsingscriteria voor initiatieven opgesteld zijn en in Deel C de Slotbepalingen staan beschreven. Vervolgens volgt de toelichting. Hierin wordt aangegeven waarom beleidsregels zijn opgesteld en wat de achterliggende gedachte bij de regels zijn. De toelichting dient tevens om de regels te verduidelijken. In de toelichting worden uitgangspunten beschreven en wordt het juridisch kader geschetst.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten voor tiny house projecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten voor tiny houses uitgelegd. Daarnaast wordt stil gestaan bij de tijdelijkheid en locatieafweging voor initiatieven. Hierbij staan twee vragen centraal: is er sprake van een tijdelijke of permanente locatie, en is er sprake van een locatie binnen bebouwd gebied of het landelijk gebied? De keuze voor het één of het ander heeft gevolgen voor de overige ingrediënten voor de beleidsregel en wordt beschreven voorafgaand aan hoofdstuk 3.

2.1 Tiny house in Enschede

Tiny housing onderscheidt zich van andere kleine woonvormen door de onderliggende drijfveren welke zichtbaar zijn in de vormgeving van de tiny house en haar omgeving. Het gaat hier om klein wonen uit principe om met een kleine ecologische footprint te leven. Vaak in de vorm van (particuliere of collectieve) zelfbouw. Een minimalistische en duurzame levensstijl is kenmerkend voor de internationale Tiny House beweging. Deze is ontstaan in de Verenigde Staten, met het idee om duurzamer en milieuvriendelijker te leven. De beweging stimuleert het gedachtegoed om alleen de spullen te gebruiken die je echt nodig hebt. Zelfvoorzienend (ook wel 'off-grid' genoemd) komt vaak voor, maar is geen vereiste. Tiny Houses kunnen mobiel zijn en naar eigen smaak worden gebouwd en ingericht. Ze zijn voor iedereen die deze manier van leven wil omarmen, van gezinnen tot stellen en alleenstaanden. Alleen het woonoppervlak staat veelal vast: Tiny Houses hebben een klein woonoppervlak. Met dit vertrekpunt faciliteren we juist de mensen die daadwerkelijk kiezen voor minder consumeren en een bewust kleine ecologische footprint op een klein oppervlakte. We zien tiny houses niet als goedkope oplossing voor de schaarste in de woningmarkt.

De volgende definitie wordt gehanteerd voor een tiny house in Enschede: *Een kleine, volwaardige voor permanente bewoning geschikte woning, met een kleine ecologische footprint als duidelijk en aantoonbaar oogmerk. Een tiny house heeft een oppervlakte van maximaal 35 m2 en is gebouwd op een manier en in een omgeving waarbij leven met een kleine ecologische footprint mogelijk wordt gemaakt. Bij een kleine ecologische footprint hoort onder andere een visie op duurzame mobiliteit, gebruik van duurzame materialen, zelfvoorzienend leven, energieneutraal en zo min mogelijk belastend voor omgeving en natuur.*

2.2 Differentiatie naar tijdelijkheid van de locatie

Tiny houses kunnen op een tijdelijke of permanente locatie geplaatst worden. De keuze voor wel of geen tijdelijk karakter heeft verschillende gevolgen. Denk daarbij aan de te volgen ruimtelijke procedure en bijvoorbeeld de onderzoekslasten. Voor de bewoners zelf heeft tijdelijkheid bijvoorbeeld het gevolg dat men de tiny house verschillende keren moet verhuizen. Voor tijdelijke locaties zal de bewoner minder bereid zijn om te investeren in de omgeving. Als gemeente kunnen we daarmee differentiëren in de eisen die we stellen aan de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Differentiatie naar ligging van het initiatief

Voor de locatieafweging van initiatieven voor tiny houses speelt dat locaties binnen bestaand stedelijk gebied eenvoudiger gemotiveerd kunnen worden dan locaties buiten bestaand stedelijk gebied. Daarnaast sluiten locaties binnen de bebouwde omgeving aan bij het principe dat inbreiding voor uitbreiding gaat, vanuit lokaal en provinciaal beleid. De locatieafweging heeft daarnaast mogelijk invloed op de eisen die de gemeente stelt aan woningen en woonomgeving, maar ook de omvang van de ontwikkeling die de gemeente toestaat. Vanuit het principe 'inbreiding voor uitbreiding' lijken woningbouwinitiatieven – waaronder initiatieven voor tiny houses vallen – in eerste instantie misschien beter binnen bestaand stedelijk gebied te kunnen landen. Juist bij tiny houses kunnen er echter redenen zijn om initiatieven wel in het landelijk gebied toe te staan. Bijvoorbeeld vanuit de eigenschappen van het initiatief (off-grid, benodigde ruimte etc.) of vanuit de locatie, als dit bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering (waarbij bijvoorbeeld groenstructuren versterkt worden). Er zijn mogelijkheden voor de realisatie van initiatieven binnen bestaand stedelijk gebied en in het landelijk gebied. Voor de beleidsregel wordt daarom gewerkt met basisregels die gelden voor alle initiatieven voor tiny houses. Waar relevant zijn – aanvullend op deze basisregels – specifieke regels, voor initiatieven binnen bestaand stedelijk gebied en in het landelijk gebied, opgenomen.

2.4 Opbouw en positionering van de beleidsregel

Bij de beoordeling van initiatieven wordt daarnaast rekening gehouden met en waar nodig getoetst aan alle geldende en vastgestelde (ruimtelijke) wet- en regelgeving van de gemeente Enschede. Specifiek voor het landelijk gebied geldt de Visie landelijk gebied en de Gids Buitenkans. Beide visies geven – binnen randvoorwaarden – ruimte voor vernieuwing en ontwikkeling van het landelijk gebied

en zijn leidend. Het beleidskader tiny houses is – voor het landelijk gebied - een verdere uitwerking van deze visies. Voor het overige wordt aangesloten bij de Omgevingsvisie en de voorwaarden genoemd in de beleidsregel ‘Planologische afwijkingmogelijkheden 2023’, of diens rechtsopvolger.

Dit beleidskader treedt op een drietal punten in plaats van de uitgangspunten van de Gids Buitenkans. Daar waar het gaat om:

- Artikel 3.1.1 van deze regels:
Oppervlakte van een tiny house is gemaximeerd tot een oppervlakte van 35 m2. Gekozen is voor deze kleinere oppervlakte op basis van voorbeelden uit het land, het uitgangspunt dat de woning hiermee een kleine ecologische footprint heeft én om de juiste doelgroep aan te trekken die een manier van leven met een kleine ecologische footprint wil nastreven.
- Artikel 4.1.4 van deze regels:
Cluster van tiny houses in landelijk gebied is uitgangspunt, maar binnen voorwaarden is een solitaire tiny house ook mogelijk.
Hiervoor is gekozen omdat de leefstijl van tiny house bewoners ook solitair kan worden nagestreefd. In het landelijk gebied gaan we in principe uit van clustering – vanwege de ingreep die wordt gedaan in het landelijk gebied. Echter onder specifieke omstandigheden kan hiervan worden afgeweken.
- In tegenstelling tot artikel 4.1.4 van de Gids Buitenkans is het niet voorwaardelijk dat eerst gezocht moet worden naar een binnenstedelijk geschikte locatie. Reden hiervoor is dat in de Woonvisie is vastgelegd dat we – binnen ruimtelijke kaders – niches ruimtelijk willen faciliteren.

Bij een herziening van de Gids Buitenkans worden bovenstaande uitgangspunten geïntegreerd. Naast het bestaande beleidsmatige kader is onderzocht welke goede voorbeelden elders in Nederland als input voor deze beleidsregel kon worden gebruikt. Drie thema's zijn leidend om initiatieven aan te toetsen: 1) eisen aan de woning, 2) invulling van de locatie en 3) overige kenmerken. Al deze genoemde kenmerken wegen even zwaar mee in de beoordeling van het initiatief.

| <u>Woningkenmerken</u> | <u>Locatiekenmerken</u> | <u>Overige kenmerken</u> |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte • Bouwhoogte • Besluit bouwwerken leefomgeving • Welstandseisen • Materiaal gebruik • Verplaatsbaarheid | <ul style="list-style-type: none"> • Uitgesloten locaties • Parkeren • Aantal tiny houses • Bijgebouwen • Riolering en nuts • Geen vervangende locatie • Versterking ruimtelijke kwaliteit | <ul style="list-style-type: none"> • Initiatief uit gemeenschap • Organisatievorm • Privaatrechtelijke overeenkomst • Zelfbewoningsplicht • Participatie met de omgeving • Maatregelen voor ontsluiting |
| Beoordeling initiatief | | |

2.5 Kwadranten voor afweging van initiatieven

Om initiatieven voor tiny houses zorgvuldig te kunnen beoordelen, wordt een afwegingskader op basis van twee aspecten gehanteerd: tijdelijkheid en locatie. Dit resulteert in vier mogelijke categorieën:

- Permanente locatie in bestaand stedelijk gebied
- Tijdelijke locatie in bestaand stedelijk gebied
- Permanente locatie in landelijk gebied
- Tijdelijke locatie in landelijk gebied

Per categorie gelden, waar nodig, maatwerkregels die aanvullend zijn op de algemene randvoorwaarden en toetsingscriteria.

Voorbeeld:

Een tijdelijk initiatief in het landelijk gebied wordt anders beoordeeld dan een permanent initiatief binnen de bebouwde kom. Zo moet de gekozen locatie daadwerkelijk tijdelijk van aard zijn bij een initiatief in de tijdelijkheid. Bovendien moet bij tijdelijke initiatieven altijd worden aangetoond dat de woningen eenvoudig verplaatsbaar of demontabel zijn.

Hoofdstuk 3 Juridisch kader

Op basis van de Omgevingswet is het verboden om zonder een omgevingsvergunning grond of bouwwerken te gebruiken op een manier die in strijd is met de functie die is vastgelegd in het omgevingsplan.

Echter, wanneer een bepaalde activiteit ruimtelijk gewenst is, maar in strijd is met het omgevingsplan, kan deze activiteit tijdelijk worden toegestaan door middel van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) of permanent door middel van een partiële wijziging van het omgevingsplan.

Voor het realiseren van een tiny house, zowel binnenstedelijk als buiten de bebouwde kom, is het verplicht om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een omgevingsplanwijziging aan te vragen.

Bij het aanvragen van een (buitenplanse) omgevingsvergunning voor de realisatie van een tiny house moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit kan worden onderbouwd door een motivatie op te nemen waarin een afweging wordt gemaakt op basis van het geldende beleid. Tevens dient de onderbouwing juridisch correct te zijn en moeten de omgevingsaspecten, die verplicht zijn gesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving, worden beoordeeld. Hierbij moet blijken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook dienen overige aspecten die mogelijk (negatieve) invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat beoordeeld te worden, zodat er kan worden aangetoond dat er bij de realisatie van één of meerdere tiny houses geen afbreuk wordt gedaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beleidsregels

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede kan op basis van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) beleidsregels vaststellen met betrekking tot haar bevoegdheden op grond van de Omgevingswet. De beleidsregels moeten passen binnen hogere wet- en regelgeving. Door middel van een beleidsregel over Tiny houses kan de gemeente meer duidelijkheid verschaffen over de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend aan initiatieven met betrekking tot tiny houses, en wordt er een aanvulling geboden op het al bestaande beleid van de Gids Buitenkans 2022.