



Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Ingrid Heikoop	DJ-3037299
Portefeuillehouder	: i.heikoop@weert.nl, 0624678748	Zaaknummer:
		2904282
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principeverzoek realiseren acht woningen Heerlijkheidlaan 2.

Voorstel

In principe en onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek tot afwijking van het omgevingsplan - tijdelijk deel, (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' voor de realisatie van acht zelfstandige woningen/Tiny Houses op het perceel Heerlijkheidlaan 2, Weert. Dit middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aan te vragen tot uiterlijk 01-09-2026.

Inleiding

Stichting PSW exploiteert diverse locaties binnen de gemeente Weert ten behoeve van dagbesteding en woonbegeleiding voor mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking. Het perceel aan de Heerlijkheidlaan 2, dat direct grenst aan het Creatief Centrum en Woonbegeleidingscentrum, is reeds bestemd voor Tiny Houses. Echter voor maximaal zes woningen. Gezien de groeiende vraag naar zelfstandige woonvormen met de nabijheid van 24-uurs begeleiding, wenst PSW hier acht duurzame Tiny Houses te bouwen i.p.v. de oorspronkelijk geplande zes woningen.

Op het perceel staat momenteel een vrijstaande woning die niet langer wordt verhuurd. Conform de oorspronkelijke planvorming had deze woning geen functie binnen de PSW-exploitatie en was sloop voorzien. Deze woning zal dan ook worden gesloopt.

Op 15 augustus 2019 is in principe medewerking verleend aan het plan om zes Tiny Houses te realiseren op het perceel. Deze ontwikkeling is meegenomen in de toen lopende actualisatie van het bestemmingplan 'Woongebieden 2019'. Echter, door voortschrijdend inzicht en een toenemende behoefte aan zelfstandige woonvormen, blijkt de oorspronkelijke opzet van zes Tiny Houses niet langer toereikend. Daarom vraagt PSW om in plaats daarvan acht Tiny Houses te mogen realiseren.

Beschrijving bestemmingen

Op deze locatie is het omgevingsplan tijdelijk deel (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019' van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie middelhoog. Het planvoornemen voldoet niet volledig aan de huidige bestemmingsplanregels, aangezien maximaal zes woningen zijn toegestaan op het perceel. Daarnaast valt een klein deel van twee Tiny Houses buiten het bestaande bouwvlak.

Doel(en)

Het toestaan van twee extra Tiny Houses op het perceel Heerlijkheidlaan 2

Resultaten

Optimalisatie van de woonvoorzieningen voor mensen met een beperking in de gemeente Weert.

Versterking van de diversiteit en kwaliteit van woonvormen binnen het PSW-aanbod.

Woonbegeleidingscentrum voor mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.:

9-9-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer:

8

De secretaris,

Activiteiten

Doorlopen van de ruimtelijke procedure met een omgevingsvergunning voor een Bopa (reguliere procedure).

Argumenten

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Er worden acht woningen gebouwd in de sociale huursector. De woningen worden hier in functionele zin toegepast en worden permanent. Er wordt huisvesting voor een kwetsbare doelgroep gerealiseerd. Dit verzoek ziet op het realiseren van twee extra Tiny Houses. Op basis van het geldende omgevingsplan kunnen ter plaatse al zes Tiny Houses worden gerealiseerd.

De gemeente Weert zet actief in op de ontwikkeling van betaalbare en passende woonvormen, waaronder sociale huurwoningen en zorgwoningen.

Daarnaast heeft de gemeente Weert samen met woningcorporaties en zorgorganisaties een intentieovereenkomst ondertekend om sociale woningbouw en zorgwoningen verder te ontwikkelen. Dit initiatief sluit aan bij de geplande realisatie van de Tiny Houses op Heerlijkheidlaan 2, waarbij huisvesting wordt geboden aan een kwetsbare doelgroep binnen de sociale huursector.

Gezien deze beleidskaders biedt het woonbeleid van de gemeente Weert ruimte voor de voorgestelde ontwikkeling.

Het plan is stedenbouwkundig akkoord

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en er is een positief advies afgegeven.

Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

Het initiatief draagt bij aan een betere woonvoorziening en komt tegemoet aan de woonwensen van cliënten.

De principetoestemming wordt in tijd beperkt.

Om te voorkomen dat er een slapende principetoestemming ontstaat wordt geadviseerd hieraan een termijn van een jaar te verbinden.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per e-mail (d.d. 05-06-2025) aangegeven met de realisering van de acht woningen in te kunnen stemmen.

Kanttelingen en risico's

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een Bopa.

In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dienen de sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Initiatiefnemer wordt in het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen omgevingsplan. Hiermee wordt de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor het principeverzoek worden leges in rekening gebracht, waarbij geen verrekening plaatsvindt met andere kosten. Daarnaast kunnen er afzonderlijke legeskosten gelden voor noodzakelijke onderzoeken. Deze kosten worden apart gefactureerd en kennen eveneens geen verrekening met het principeverzoek of andere legeskosten, ongeacht de verdere besluitvorming en voortgang van het initiatief.

Er wordt een planschadeovereenkomst en anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan. Op basis van de twee nieuw te bouwen Tiny Houses dient er een bijdrage van € 18,- per m² bvo (bruto vloeroppervlak) van de appartementen te worden betaald ten

behoefte van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. De bijdrage van 18,- per m2 bvo geldt alleen voor de twee extra Tiny Houses en niet over de zes die conform het geldende omgevingsplan al mogen worden gerealiseerd. Dit wordt dan vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hierin worden eveneens afspraken vastgelegd ten aanzien van eventuele aanpassingen aan de openbare ruimte.

Overleg gevoerd met

Intern:

Paul Cuppen (afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed)

Extern:

Sanne Devens (Provincie Limburg)

Participatie

Initiatiefnemer wordt verzocht participatie uit te voeren.

Communicatie

Indiener wordt geïnformeerd door middel van de brief uit de bijlage. Verder wordt dit advies op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

Initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat dit een principetoestemming is, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

- Principeverzoek
- Gevels
- Plattegronden
- Situatie
- Impressies
- Antwoordbrief initiatiefnemer

College van B&W gemeente Weert

Postbus 950

6000 AZ Weert

Herten, 6 mei 2025

Betreft; Principeverzoek t.b.v. herontwikkeling Heerlijkheidlaan 2 te Weert

Ons Kenmerk; MGW007

Geachte College,

Stichting PSW heeft binnen uw gemeente verschillende locaties in gebruik als Dagcentrum of Woonbegeleidingscentrum voor mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking.

Direct grenzend aan ons Creatief Centrum en WBC aan de Graafschap Hornelaan 86-88, ligt het woonhuis Heerlijkheidlaan 2.

PSW is al geruime tijd voornemens om op dit perceel (kadastraal Weert, Sectie S, 5643) zgn. Tiny Houses te realiseren. Het concept Tiny Houses wordt hier in functionele zin toegepast, en wordt bouwkundig als permanente bouw uitgevoerd.

Hiervoor is door uw gemeente het bestemmingsplan eerder al aangepast.

Steeds meer cliënten vragen om dit soort woonvormen; zelfstandig wonen ("niet in een zorggebouw"), met een eigen identiteit, eigen entree en meer privacy, maar wel in de nabijheid van 24-uurs begeleiding.

Derhalve hebben wij onze plannen iets aangepast, en wensen wij alhier i.p.v. de eerder geplande 6 woningen 8 zelfstandige zgn. Skilpods te bouwen. Dit zijn modulaire zelfstandige duurzame woningen (geheel in houtbouw) bestemd voor permanent wonen.

Wij vragen uw college om medewerking om deze afwijking op het Bestemmingsplan mogelijk te maken en ter verkrijging van een omgevingsvergunning.

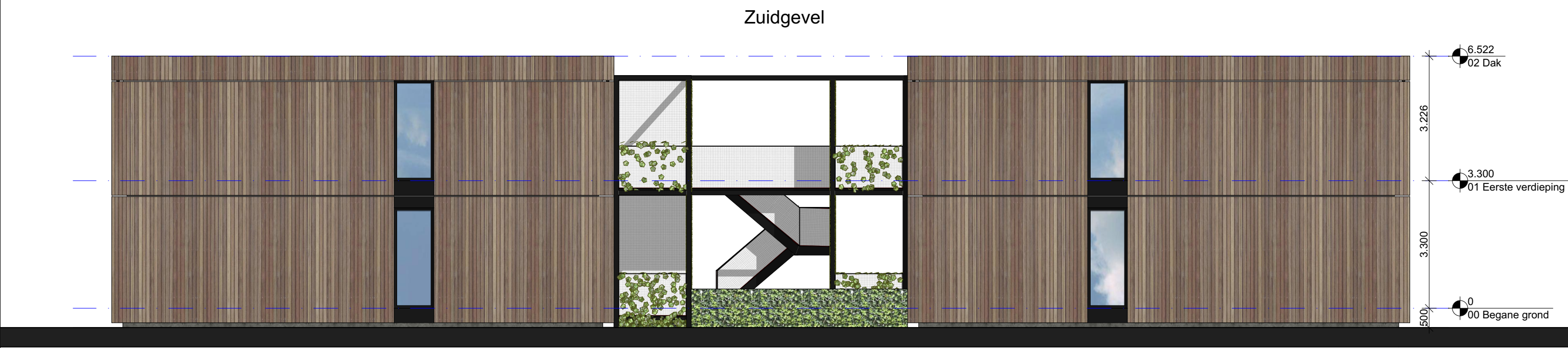
Met vriendelijk groet,



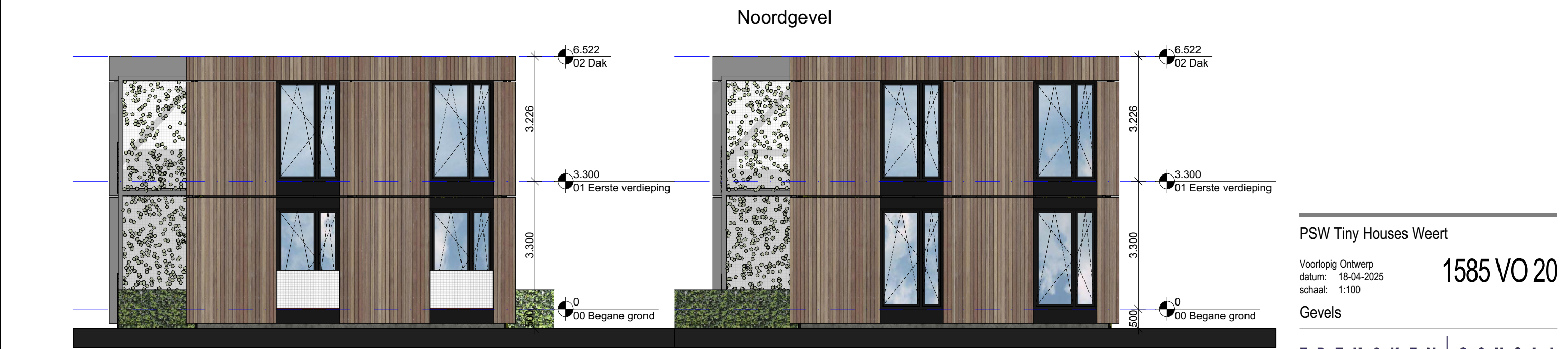
Manager Vastgoed PSW



Zuidgevel



Noordgevel



Westgevel

Oostgevel

PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:100

1585 VO 20

Gevels

FRENCKEN | SCHOLL
ARCHITECTEN
Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:100

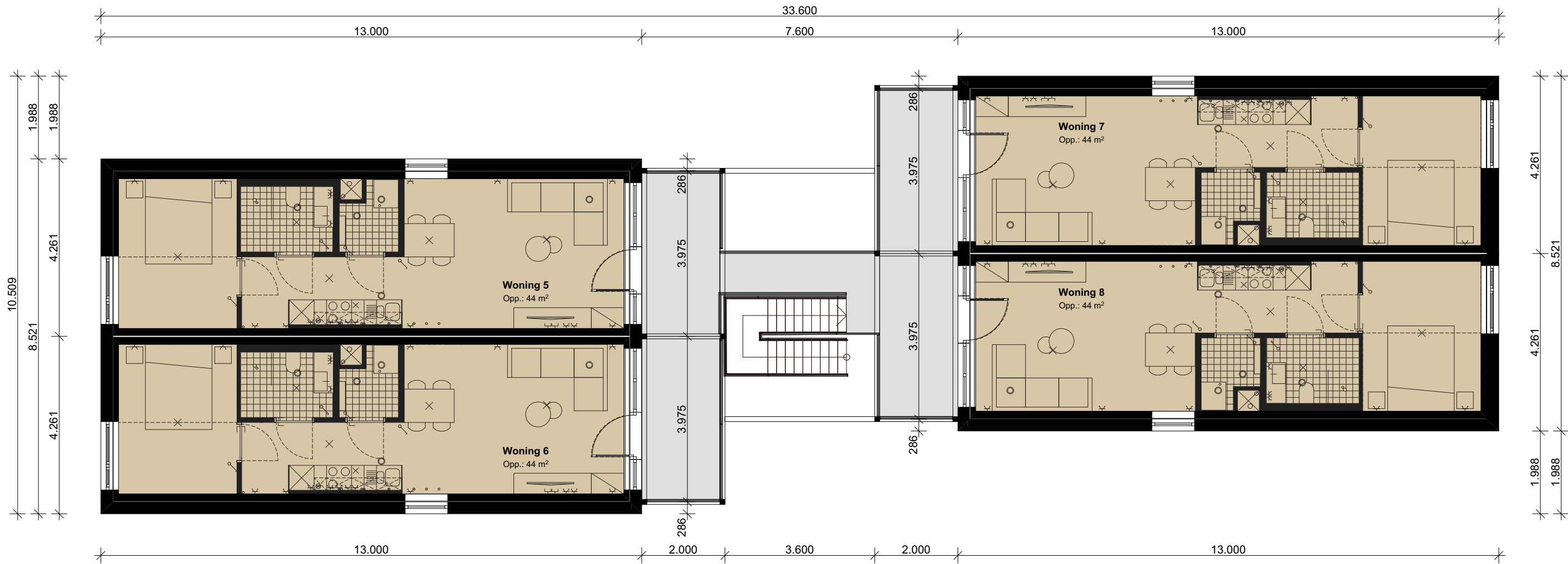
Plattegrond BG

1585 VO 10

FRENCKEN | SCHOLL

ARCHITECTEN

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:100

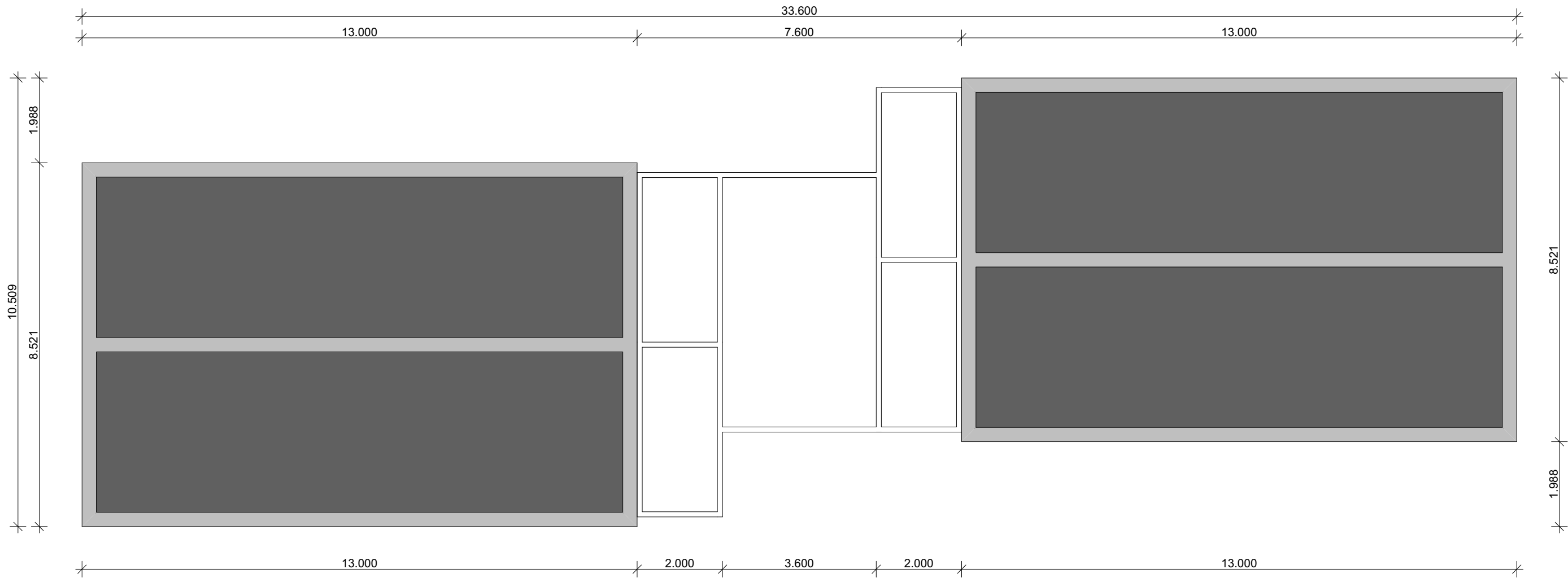
1585 VO 11

Plattegrond 1e Verdieping

FRENCKEN | SCHOLL

ARCHITECTEN

Petrus Regoutplein 1F01-6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl

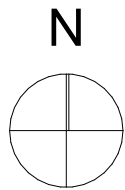
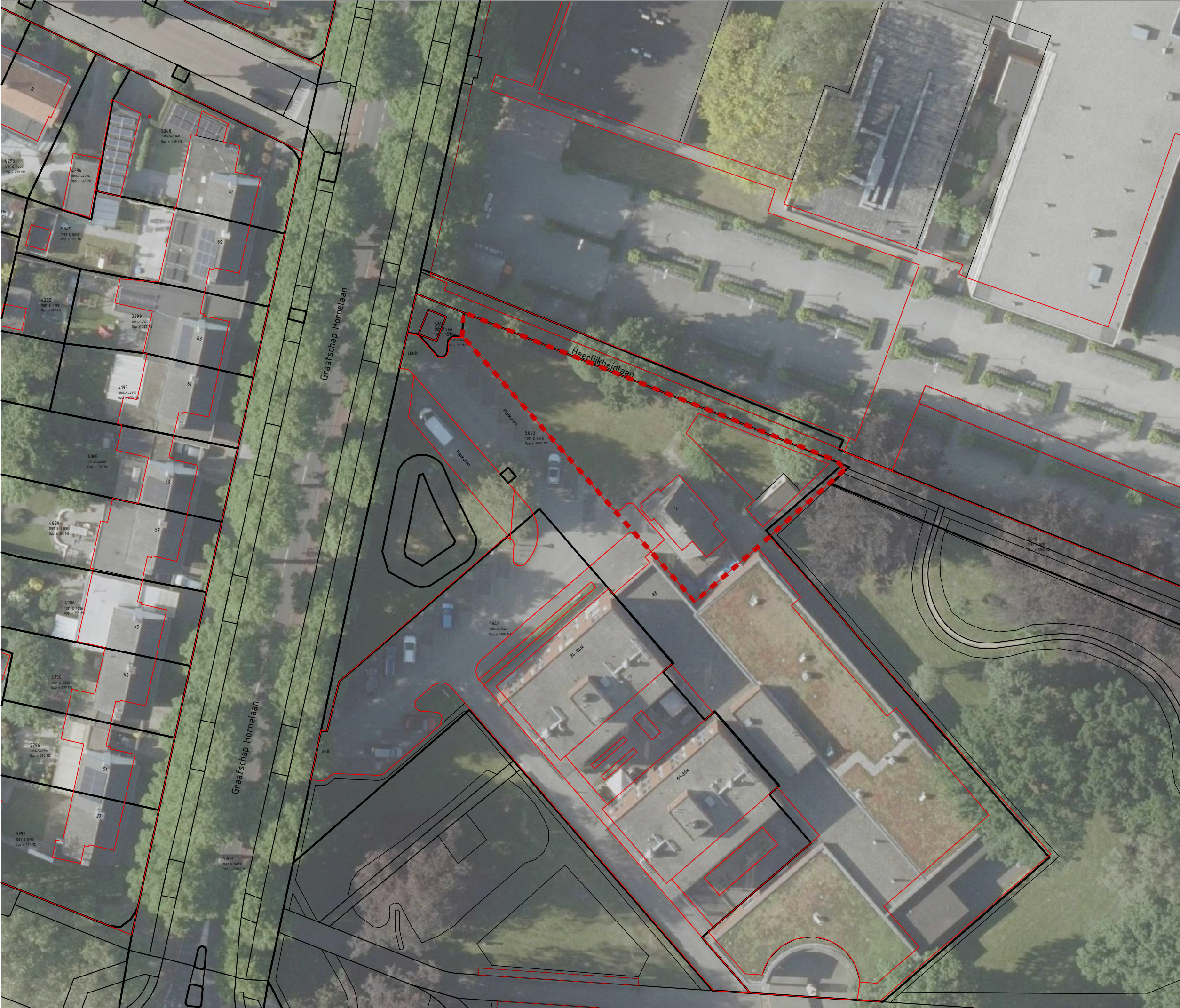


PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:100

1585 VO 12

Dakaanzicht

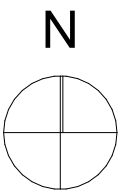
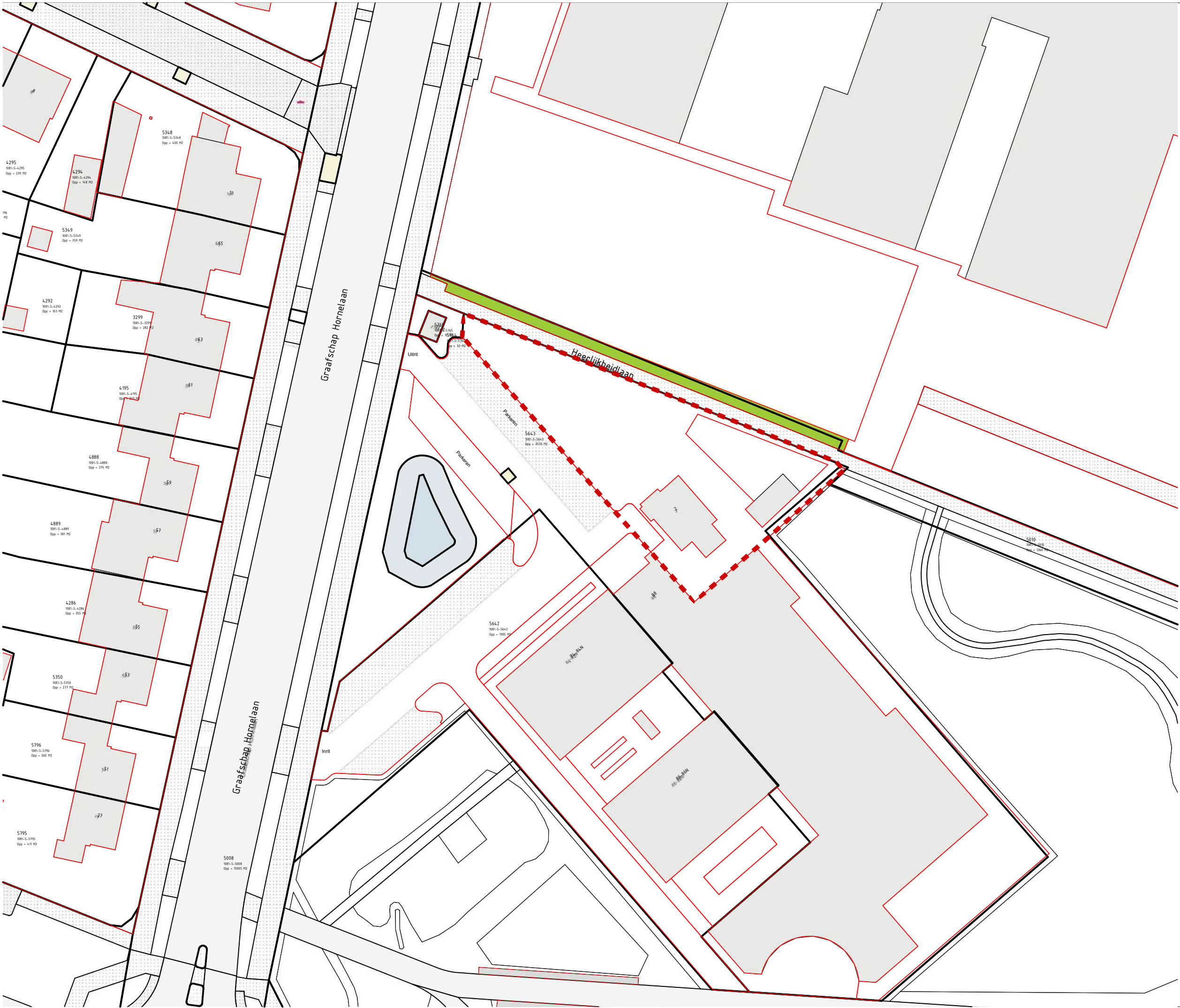


PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:500

1585 VO 01

Situatie Luchtfoto



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:500

1585 VO 02

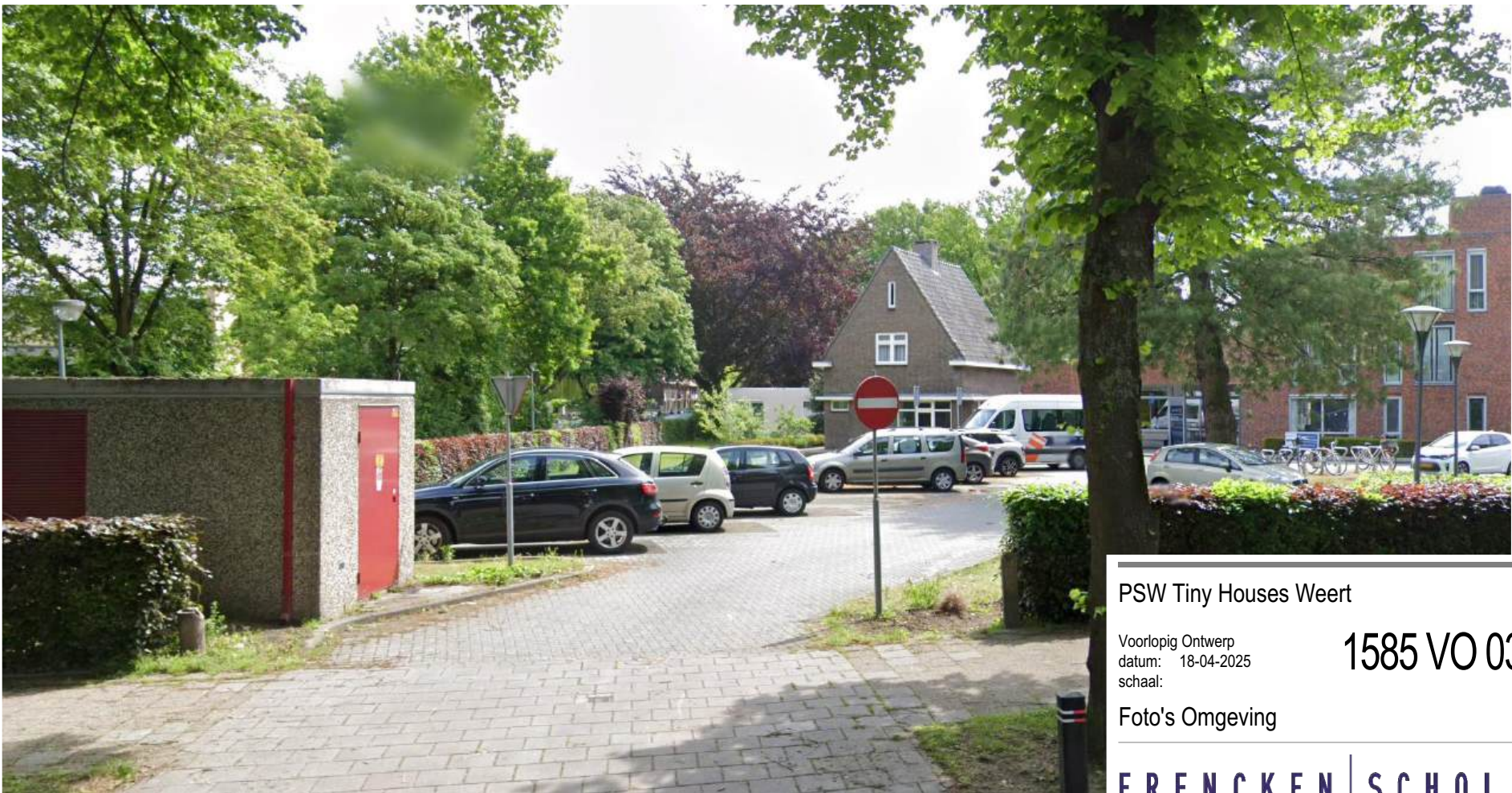
Situatie Kadaster



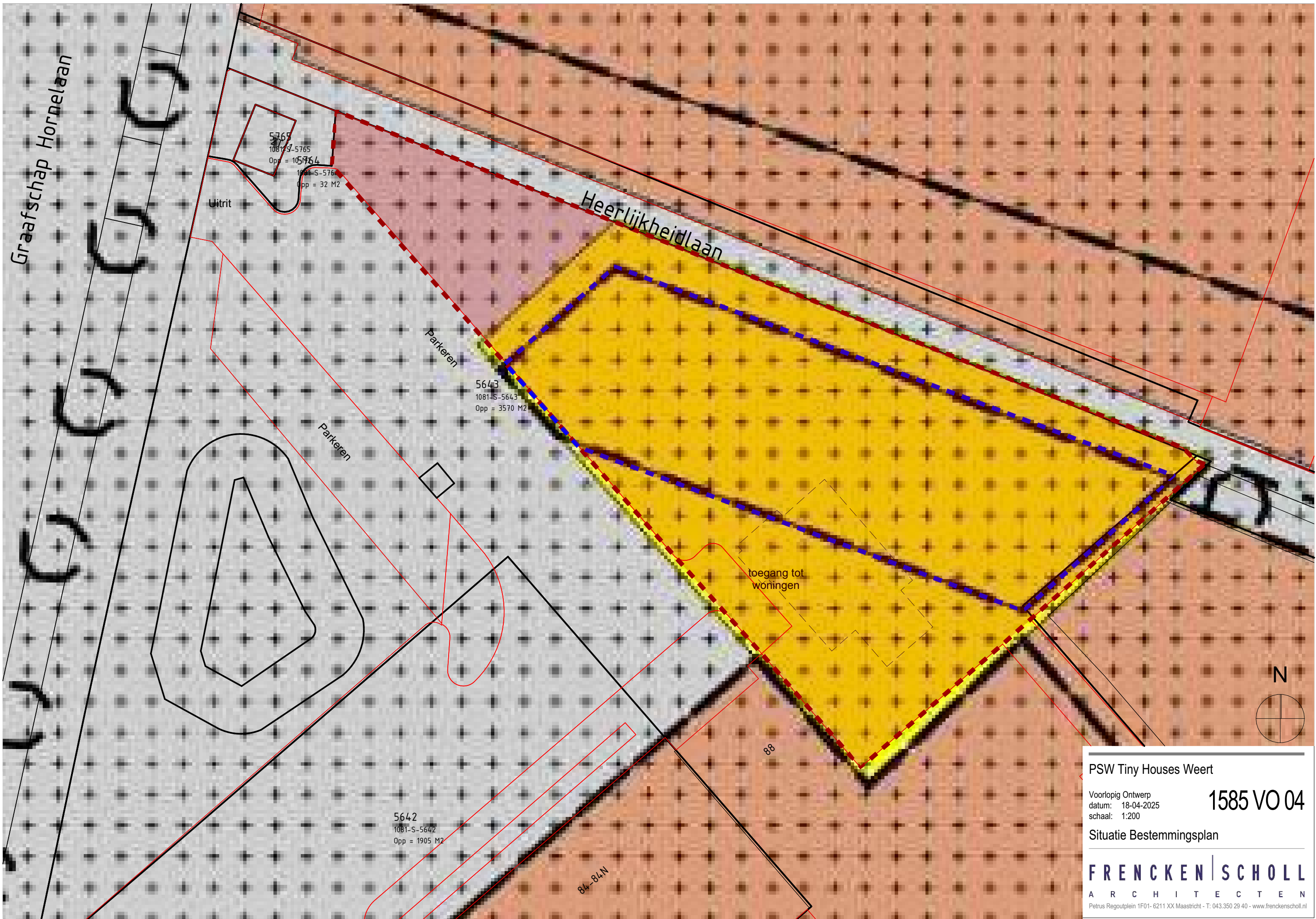
Bestaande woning met naastgelegen PSW gebouw



Wandelpad Heerlijkheidlaan en zicht op Philips van Horne



Bestaande uitrit met zicht over perceel



PSW Tiny Houses Weert

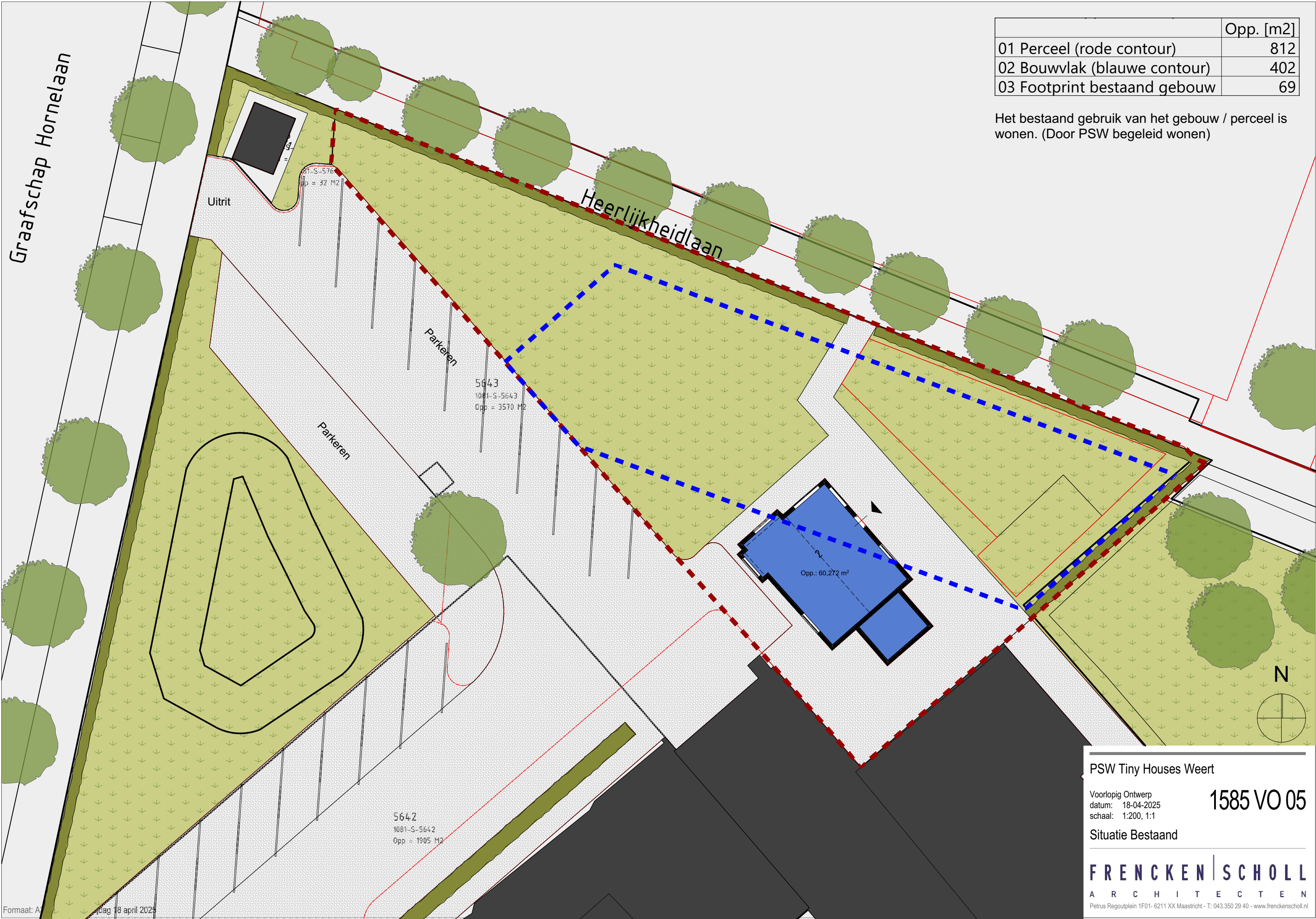
Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:200

1585 VO 04

Situatie Bestemmingsplan

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



	Opp. [m2]
01 Perceel (rode contour)	812
02 Bouwvlak (blauwe contour)	402
03 Footprint bestaand gebouw	69

Het bestaand gebruik van het gebouw / perceel is wonen. (Door PSW begeleid wonen)

PSW Tiny Houses Weert

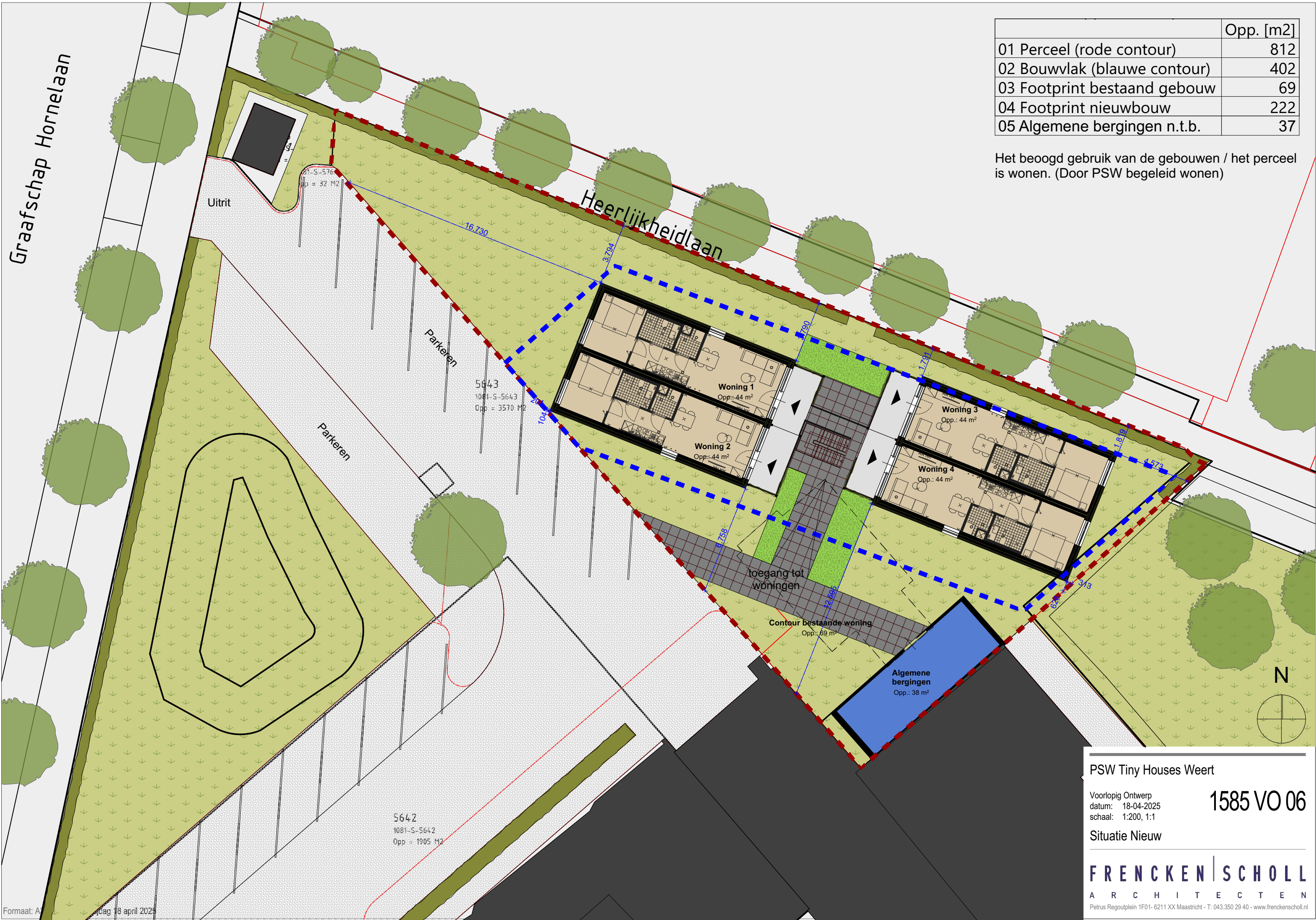
Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:200, 1:1

1585 VO 05

Situatie Bestaand

FRENCKEN | SCHOLL
ARCHITECTEN

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



	Opp. [m2]
01 Perceel (rode contour)	812
02 Bouwvlak (blauwe contour)	402
03 Footprint bestaand gebouw	69
04 Footprint nieuwbouw	222
05 Algemene bergingen n.t.b.	37

Het beoogd gebruik van de gebouwen / het perceel is wonen. (Door PSW begeleid wonen)

PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal: 1:200, 1:1

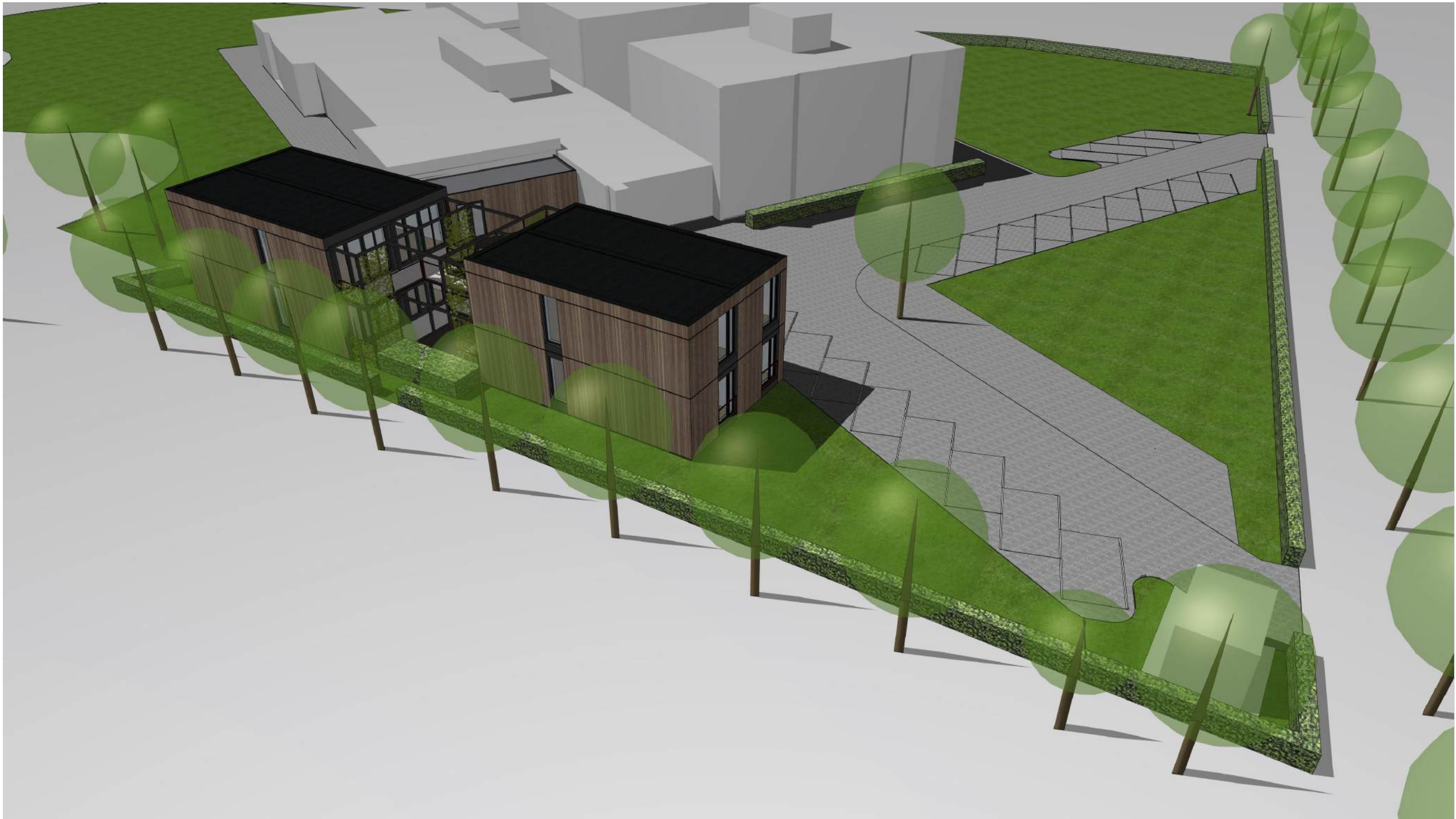
1585 VO 06

Situatie Nieuw

FRENCKEN | SCHOLL

A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal:

1585 VO 90.1

3D Impressie 1

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal:

1585 VO 90.2

3D Impressie 2

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal:

1585 VO 90.3

3D Impressie 3

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal:

1585 VO 90.4

3D Impressie 4

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl



PSW Tiny Houses Weert

Voorlopig Ontwerp
datum: 18-04-2025
schaal:

1585 VO 90.5

3D Impressie 5

FRENCKEN | SCHOLL
A R C H I T E C T E N

Petrus Regoutplein 1F01- 6211 XX Maastricht - T: 043.350 29 40 - www.frenckenscholl.nl

Stichting PSW

T.a.v. [REDACTED]

Weert, 9 september 2025

Onderwerp: Antwoordbrief principe verzoek realiseren 8 tiny houses Heerlijkheidlaan 2

Uw kenmerk: MGW007

Ons kenmerk: 2904282 / 3037312

Beste [REDACTED]

Op 7 mei 2025 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. Het verzoek ziet op de realisatie van 8 zelfstandige woningen/Tiny houses op de locatie Heerlijkheidlaan 2 in Weert.

Hieronder ontvangt u een reactie.

Besluit

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de realisatie van maximaal 8 Tiny houses op de locatie Heerlijkheidlaan 2 in Weert. Dit middels een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa, reguliere procedure). Zie de bijlage 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)'. Deze principetoestemming geldt tot 1 september 2026. Gelet hierop dient u vóór deze datum een ontvankelijk aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa aan te leveren.

Omgevingsplan

Ter plaatse is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019'. Binnen dit omgevingsplan zijn de volgende functies van toepassing: 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. De ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende omgevingsplan. Het planvoornemen voldoet niet volledig aan de huidige bestemmingsplanregels, aangezien maximaal zes woningen zijn toegestaan op het perceel. Daarnaast valt een klein deel van twee Tiny Houses buiten het bestaande bouwvlak. Planologisch kan medewerking worden verleend aan deze ontwikkeling met een zogenaamde vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteitvergunning (Bopa).

Motivering

Het woonbeleid laat ruimte voor een dergelijke ontwikkeling.

Er worden 8 tijdelijke woningen gebouwd in de sociale huursector. De tijdelijke woningen worden hier in functionele zin toegepast en worden permanent. Er wordt huisvesting voor een kwetsbare

doelgroep gerealiseerd. Dit verzoek ziet op het realiseren van 2 extra Tiny Houses. Op basis van het geldende omgevingsplan kunnen ter plaatse al 6 Tiny Houses worden gerealiseerd.

De gemeente Weert zet actief in op de ontwikkeling van betaalbare en passende woonvormen, waaronder sociale huurwoningen en zorgwoningen. Daarnaast heeft de gemeente Weert samen met woningcorporaties en zorgorganisaties een intentieovereenkomst ondertekend om sociale woningbouw en zorgwoningen verder te ontwikkelen. Dit initiatief sluit aan bij de geplande realisatie van de Tiny Houses op Heerlijkheidlaan 2, waarbij huisvesting wordt geboden aan een kwetsbare doelgroep binnen de sociale huursector. Gezien deze beleidskaders biedt het woonbeleid van de gemeente Weert ruimte voor de voorgestelde ontwikkeling.

Het plan is stedenbouwkundig akkoord

Inmiddels is het plan stedenbouwkundig beoordeeld en is een positief advies afgegeven.

Er vindt een kwaliteitsverbetering plaats.

Het initiatief draagt bij aan een verbeterde woonvoorziening en komt tegemoet aan de woonwensen van cliënten.

De provincie Limburg heeft ambtelijk ingestemd met het initiatief.

De provincie heeft per e-mail (d.d. 05-06-2025) aangegeven met de realisering van de 8 woningen in te kunnen stemmen.

Aandachtspunten

Het initiatief dient nader onderbouwd te worden in het kader van de vergunning voor een BOPA. In een nader uit te werken evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dienen de sectorale aspecten nader uitgewerkt en beoordeeld te worden.

Overeenkomsten

In verband met kostenverhaal en het voorkomen van risico's voor de gemeente zullen wij een overeenkomst nadeelcompensatie met u aangaan.

Daarnaast dient een bijdrage van € 18,- per m³ over de 2 extra woningen te worden betaald ten behoeve van de Voorziening Kwaliteit Leefomgeving. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Participatie

U wordt verzocht met omwonende overleg te voeren. Voor meer informatie en tips wordt verwezen naar de site: [Handreiking participatie externe initiatiefnemers | Gemeente Weert](#).

Procedure

Het principebesluit geldt voor een omgevingsvergunning met een Bopa (reguliere procedure). In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe deze procedure er globaal uitziet en welke documenten u dient aan te leveren.

Aanvullend op de in de bijlage gevraagde bescheiden willen wij u op het volgende wijzen. In het kader van de planologische onderbouwing bij de Bopa wordt u verzocht om een verbeelding aan te leveren die te zijner tijd kan worden opgenomen in het aan te passen omgevingsplan. Hiermee is de planologische eindsituatie duidelijk en kan de Bopa op een correcte wijze planologisch worden vertaald bij de wijziging van het omgevingsplan.

Aanvraag omgevingsvergunning

Om uw project te realiseren, dient u een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen via het omgevingsloket. Het advies is om eerst een conceptverzoek in te dienen. Hierbij wordt er getoetst welke informatie nog moet worden aangeleverd (zoals bijvoorbeeld een onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties), of welke activiteiten verder van toepassing zijn bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. U wordt geadviseerd eerst het conceptverzoek aan te vragen voor de volgende activiteit en met minimaal de bijbehorende gegevens:

- afwijken regels in het omgevingsplan
- bestaande en nieuwe situatie, op schaal en voorzien van hoofdmaatvoering;
- een straatbeeld bestaand, ondersteund met foto's en een straatbeeld nieuw;

- schetsplattegronden, principedoorsneden en geveltekeningen, voorzien van hoofdmaatvoering en peilmaten.

Hoe kunt u een conceptverzoek indienen?

U kunt een conceptverzoek digitaal indienen via: www.omgevingswet.overheid.nl.

Een ontvankelijke omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 september 2026 bij ons in bezit te zijn.

Clausule

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Slechts op hoofdlijnen wordt nagegaan of de ontwikkeling kansrijk is, er is dus geen sprake van een complete toets. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot het verlenen van een Bopa vergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke (zoals bijvoorbeeld uit uitkomsten van onderzoeken blijkt) of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de Bopa te vergunnen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de Bopa niet te vergunnen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een Bopa vergunning open staat voor bezwaar en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de Bopa vergunning.

Leges

Voor de Bopa vergunning en het beoordelen van de onderzoeksrapporten betaalt u leges. Zie voor alle tarieven de legesverordening op de volgende website:

<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR731665/1>

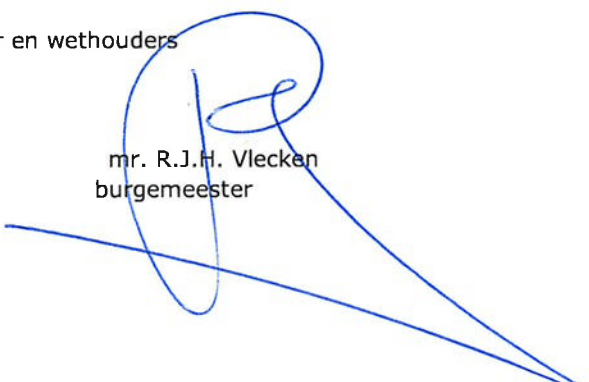
De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-, hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

Tot slot

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Ingrid Heikoop, telefonisch bereikbaar onder nummer 06 24678748 en per e-mail via i.heikoop@weert.nl. Voor vragen over de Bopa kunt u contact opnemen met Pim Vijgenboom per e-mail via p.vijgeboom@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders


A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris


mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Bijlagen: 01 procedure Bopa