



Ecodorp  
Hof van Weleert



Bijlage 1 bij principeverzoek om herbestemming  
van locatie Haanheuvelweg 5/ Breijbaan  
(percelen Weert AB 366 en Weert AB 365)

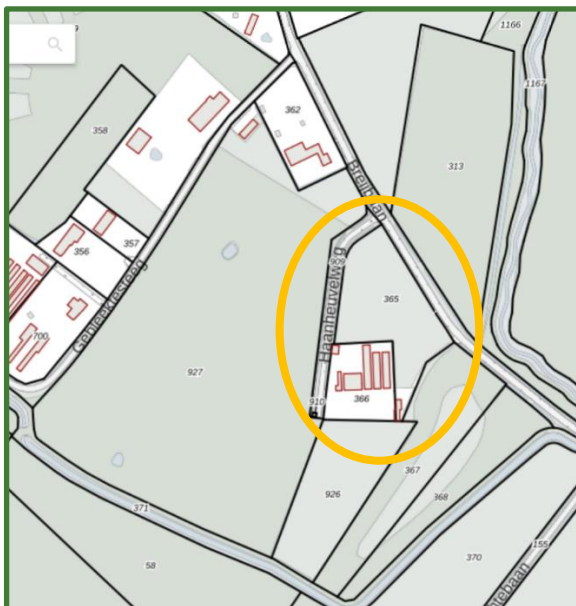
## 1. Ecodorp Hof van Weleert

*Omschrijving van de beoogde ontwikkeling: waar vindt de beoogde ontwikkeling plaats en wat willen we precies bereiken?*

Ecodorp Hof van Weleert wil het **eerste Ecodorp in Limburg** zijn. Deze inspirerende woongemeenschap zal bestaan uit acht kleine huishoudens die met een zo klein mogelijke footprint willen leven. Kernwaarden zijn: zorg voor de natuur, zorg voor elkaar, autonomie en kennisdeling. Zie voor meer informatie: [www.weleert.nl](http://www.weleert.nl).

### Beoogde locatie

Ecodorp Hof van Weleert is voornemens een Ecodorp te realiseren op locatie Haanheувelweg 5 (perceel WEE01 AB 366) en Breijbaan (perceel WEE01 AB 365).



Figuur 1: Locatie Haanheувelweg 5 / Breijbaan (bron: [www.perceelloep.nl](http://www.perceelloep.nl))

### Kenmerken van Ecodorp Hof van Weleert:

- Een clustering van tien kleine volwaardige sociale huurwoningen voor permanente bewoning met een vloeroppervlak van ca 60 m<sup>2</sup>.
  - acht woningen hiervan zijn bedoeld voor vaste bewoners van het Ecodorp
  - twee woningen (Thoeës Huuskes) zijn bedoeld voor mensen die even een pauze nodig hebben in hun leven en maximaal zes maanden bij Hof van Weleert verblijven.
- Met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk:
  - Biobased en CO<sub>2</sub> negatieve woningen, dus woningen gebouwd met duurzame en herbruikbare materialen met een positieve impact op het milieu
  - Zoveel mogelijk autonomie voor warmte en energie, water en afvalwaterzuivering.
- Een buurthuis van ca. 200 m<sup>2</sup> voor gezamenlijke en/of educatieve activiteiten.
- Een werkplaats van ca. 200 m<sup>2</sup> voor aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven, zie sectie 5.
- Gemeenschappelijk groen zoals voedselbos, permacultuurtuin.
- Logeerplekken voor vrijwilligers en vrienden van Ecodorp Hof van Weleert die komen helpen met de realisatie en onderhoud (Tiny House, pipowagen).

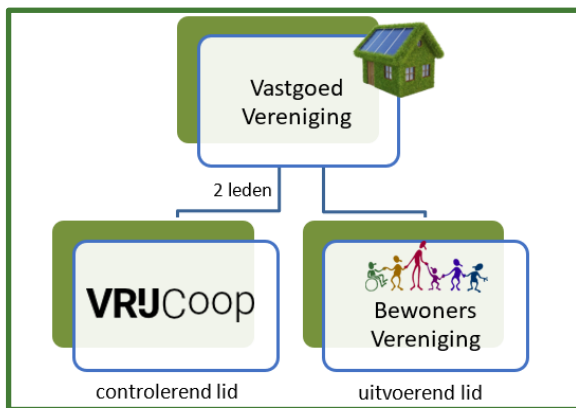
## Hoofdactiviteiten

De belangrijkste activiteiten van Ecodorp Hof van Weleert zijn:

1. Kleinschalig, duurzaam en levensloop bestendig wonen
2. Living lab<sup>1</sup>: kennis opdoen en kennis delen met het gebruik van duurzame materialen, methoden en nieuwe technologieën voor woningbouw.
3. Herstel en vergroten van biodiversiteit: natuurinclusief<sup>2</sup> bouwen, voedselvoorziening door permacultuur en natuurherstel in de directe woonomgeving.
4. Maatschappelijke en educatieve functie: buurthuis met huiskamerfunctie voor de buurt, verhuur van twee Thoeës Huuskes, diverse activiteiten zoals kleinschalige educatieve workshops om anderen te inspireren tot een meer bewuste woon- en leefstijl.
5. Aan huis gebonden bedrijven, zie sectie 5.

## Organisatiestructuur

Net als Ecodorp Boekel<sup>3</sup> is Ecodorp Hof van Weleert een organisatie zonder winstoogmerk. De vastgoedvereniging Ecodorp Hof van Weleert bestaat uit twee leden: VrijCoop (controlerend lid) en de bewonersvereniging Ecodorp Hof van Weleert (uitvoerend lid).



Figuur 2: Vrijcoop constructie

**VrijCoop** heeft als doel ervoor te zorgen dat de woningen altijd betaalbare huurwoningen blijven en nooit commercieel verkocht worden. De VrijCoop organisatie is opgezet naar het voorbeeld van het Mietshäuser Syndikat. Deze Duitse organisatie is opgericht om betaalbaar wonen voor en door woongemeenschappen mogelijk te maken en betaalbaar te houden<sup>4</sup>.

De **vastgoedvereniging** is eigenaar van de grond en de woningen. Om de aanschaf en bouw te realiseren gaat de vastgoedvereniging verschillende leningen aan en krijgt de huur binnen van de bewonersvereniging. De **bewonersvereniging** verhuurt de woningen aan de bewoners en beheert de woningen.

De eerste jaren worden de huurinkomsten vooral besteed aan het terugbetalen van rente en aflossing en aan onderhoud. Na een aantal jaren van leningen aflossen blijft er uiteindelijk huur over. Elk project van VrijCoop heeft statutair de verantwoordelijkheid op zich genomen om het overschot van de huur uit te lenen aan nieuwe woongemeenschappen die lid en project worden van VrijCoop.

VrijCoop wil op deze manier vele Nederlandse Ecodorpen, Tiny House-groepen en andere duurzame woongemeenschappen verenigen en ondersteunen. Ecodorp Hof van Weleert werkt daaraan mee door actief te participeren in VrijCoop.

<sup>1</sup> [www.infographics.rvo.nl/livinglabs/](http://www.infographics.rvo.nl/livinglabs/)

<sup>2</sup> Natuurinclusief bouwen betekent bij het ontwerp en de bouw van de woningen ruimte te creëren voor planten en dieren, zie [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl) voor meer informatie.

<sup>3</sup> [www.ecodorpboekel.nl](http://www.ecodorpboekel.nl)

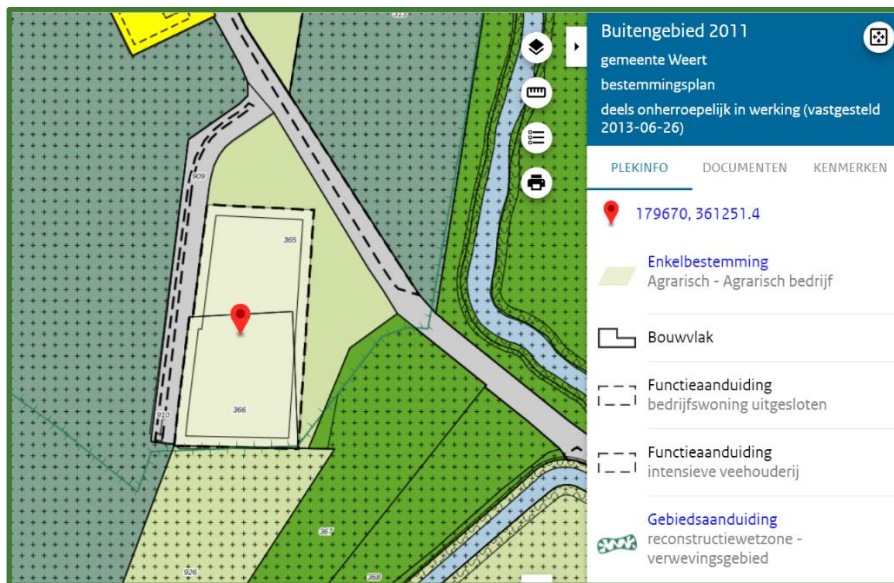
<sup>4</sup> Inmiddels zijn er al meer dan 150 woongemeenschappen bij aangesloten. VrijCoop is een Nederlandse zusterorganisatie van het Mietshäuser Syndikat. Zie voor meer informatie: [www.vrijcoop.org](http://www.vrijcoop.org), [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org).

## 2. Huidige situatie

*Situatietekening van de huidige situatie: hoe wordt op dit moment de locatie gebruikt en hoe ziet de huidige situatie er uit?*

### Huidige bestemming

Het bebouwde deel van Haanheuvelweg 5 (perceel WEE01 AB 366) én een deel het aangrenzende perceel WEE01 AB 365 is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met een bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 4.960 m<sup>2</sup>.



Figuur 3: Huidige bestemming perceel WEE01 AB 366 en deel perceel WEE01 AB 365 (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De noordelijke en oostelijke punt van perceel WEE01 AB 365 zijn bestemd als 'Agrarisch' waarden – Natuur en landschapswaarden, zoals te zien is in de figuur hieronder.



Figuur 4: Huidige bestemming deel perceel WEE01 AB 365 (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Voor het perceel en aangrenzende gronden gelden geen dubbelbestemmingen op het gebied van archeologie of overige waarden. Vanuit deze aspecten gelden er dan ook geen belemmeringen voor herontwikkelingen van het terrein.

De huidige bestemming was passend voor de nertsenfarm die hier lange tijd was gevestigd. Ongeveer 10 jaar geleden zijn de activiteiten van de nertsenfarm gestaakt.

### Huidige bebouwing

De huidige situatie van perceel AB 366 Weert is die van een voormalige agrarische bebouwing. Er staan vervallen stallen met asbest en er is een grote schuur met openingen in het dak. De bebouwde oppervlakte t.b.v. het agrarisch bedrijf bedraagt ruim 850 m<sup>2</sup>. Het terrein is overwoekerd met groen en maakt een verwaarloosde indruk. Op een deel van de onbebouwde gronden is, al dan niet overgroeide, verharding gelegen.

Perceel AB 365 Weert is een aangrenzende akker. Op de zuidoost hoek van dit perceel staat bebouwing ten behoeve van de faunabeheer en schadebestrijdingsgroep, met een oppervlakte van ca. 75 m<sup>2</sup>. Momenteel is deze (goed onderhouden) bebouwing niet vermeld in het bestemmingsplan.



Figuur 5: Huidige situatie (luchtfoto)



Figuur 6: Vervallen bebouwing (eigen foto)

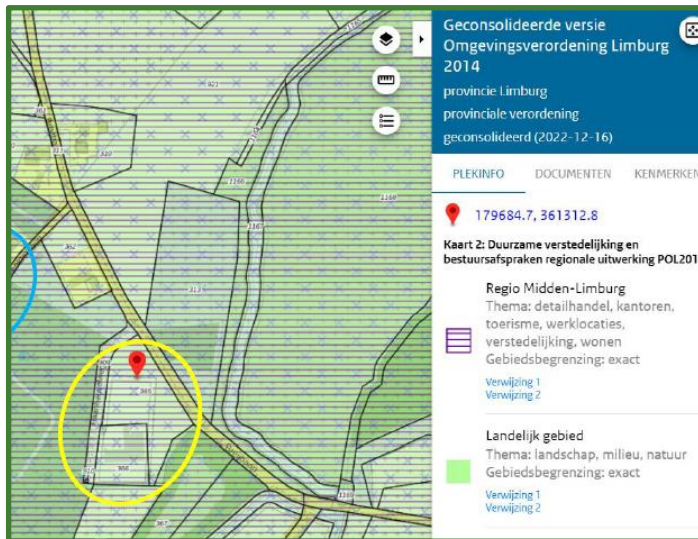


Figuur 7: Huidige bebouwing perceel AB 366 en perceel AB 365 (luchtfoto)

In de omgeving zijn met name agrarische gronden en natuur gelegen. De bebouwde locaties bestaan voor het merendeel uit burgerwoningen.

## Huidige kaders POL

De locatie Haanheuvelweg 5 (perceel WEE01 AB 366) én het aangrenzende perceel WEE01 AB 365 vallen binnen Regio Midden-Limburg en het Landelijk gebied zoals vastgelegd in de POL2014.



Figuur 8: Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2014

Hier gelden de volgende thema's:

- Regio Midden-Limburg: detailhandel, kantoren, toerisme, werklocaties, verstedelijking, wonen
- Landelijk gebied: landschap, milieu, natuur

### 3. Toekomstige situatie

*Situatietekening met maatvoering van de toekomstige situatie: hoe gaat de toekomstige situatie er uit zien, wat verandert er en hoe wordt de locatie straks ingedeeld?*

#### Nieuwe perceelgrenzen

De tekening hieronder toont de toekomstige perceelgrenzen.



#### Oppervlak:

1: AB 365 vlak 1: ± 6147 m<sup>2</sup>

2: AB 365 vlak 2: ± 1320 m<sup>2</sup>

3: AB 366 nieuwe perceelgrens: ± 3466 m<sup>2</sup>

Functie bouwvlak (rood kader) : ± 4962 m<sup>2</sup>

Figuur 9: Nieuwe situatie percelen WEE01 AB366 en AB365

#### Nieuwe perceelbestemmingen

De beoogde locatie voor het Ecodorp is perceel AB 366 (vlak 3) en een gedeelte van perceel AB 365 (vlak 1). Om het Ecodorp mogelijk te maken is herbesteding van de percelen nodig zodat de hoofdactiviteiten zoals beschreven in sectie 1 toegestaan zijn op de locatie.

Het resterende deel van perceel AB 365 (vlak 2) wordt niet aangekocht door het Ecodorp. De bebouwing ten behoeve van de faunabeheer en shadebestrijdingsgroep blijft bestaan. Het uitgangspunt is daarom ook dat de **huidige bebouwing op perceel AB 365 positief bestemd wordt** in het nieuwe bestemmingsplan. Het voorstel is om een bouwvlak van 100 m<sup>2</sup> op te nemen.

## Nieuwe inrichting

De artist impressie geeft een indruk van de beoogde indeling voor het Ecodorp. De precieze inrichting zal nog nader worden uitgewerkt. Uitgangspunten hierbij zijn:

- **natuur inclusieve herinrichting** van het terrein
- **clustering van woningen** zoveel mogelijk in of nabij perceel AB 366
- **veilig en gezond** wonen en werken
- **geen verkeer aantrekkende werking** bij de activiteiten van het Ecodorp<sup>5</sup>



Figuur 10: Artist impressie

Schatting bebouwd oppervlak voor Ecodorp:

Bebouwing	Oppervlak
10 woningen	ca 600 m <sup>2</sup>
1 buurthuis	ca 200 m <sup>2</sup>
1 werkschuur	ca 200 m <sup>2</sup>
Diverse bijgebouwen <sup>6</sup>	ca 150 m <sup>2</sup>
Totaal:	ca 1150 m <sup>2</sup>

Op basis van de huidige schatting van het toekomstige bebouwde oppervlak is er sprake van een beperkte toename van m<sup>2</sup>. De kwaliteit en ruimtelijke uitstraling van de bebouwing neemt toe.

<sup>5</sup> Voor de kleinschalige educatieve workshops zal parkeren indien noodzakelijk worden voorzien op eigen terrein van het Ecodorp.

<sup>6</sup> Bijgebouwen zoals kas, fietsenstalling, Tiny House, pipowagen



Het bouwvlak in het huidige bestemmingsplan voor de percelen AB 366 en AB365 is ca. 4960 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie zal daarvan slechts 25% (ongeveer 1250 m<sup>2</sup>) worden benut:

- 1150 m<sup>2</sup> voor het Ecodorp (schatting)
- 100 m<sup>2</sup> voor de faunabeheer en schadebestrijdingsgroep.

### **Buurthuis 'Beej Os Inne Hoeëf'**

Het cirkelvormige buurthuis heeft een **huiskamerfunctie** voor de bewoners en de buurt. Het wordt opgedeeld in een aantal functionele ruimten waaronder:

- entree naar de open centraal gelegen multifunctionele (ontvangst)ruimte voor gezamenlijke en educatieve activiteiten, met een leefkeuken en kleine theeschenkerij cq proeverij
- een leeszaaltje annex bibliotheek
- sanitaire voorzieningen (toilet voor gasten en vrijwilligers, douche en wasmachine ruimte voor Tiny House en pipowagen)
- 2-4 kleine flex werk- en/of praktijkruimtes van ca 12 m<sup>2</sup> voor bewoners met een zelfstandig beroep (ZZP).
- de dakoverstek rondom heeft een verandafunctie en verbinding naar de groene buitenruimte van het Ecodorp

### **Werkplaats**

Voor het Ecodorp Hof van Weleert wordt een gemeenschappelijke werkplaats/schuur voorzien. Dit gebouw is opgedeeld in een aantal ruimten waaronder:

- een gedeelde werkplaats voor de bouw en het onderhoud van het Ecodorp en voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven met een kleinschalig en ambachtelijk karakter (waarvoor geen melding op grond van het activiteitenbesluit nodig is)
- ruimten voor opslag van bouwmaterialen en (tuin)gereedschappen/benodigdheden, voor de bouw en onderhoud van het Ecodorp (gebouwen, nuts- en groenvoorzieningen)
- een verwerkings- en opslag ruimte voor zelfgekweekte groenten en fruit
- een ruimte voor wassen en drogen (gemeenschappelijke was- en droogmachines voor de bewoners van het Ecodorp)
- sanitaire voorzieningen (toilet, douche – voor mensen die in de werkplaats of tuin werken)
- ca 2 kleine werkruimtes/ateliers

## 4. Argumentatie

*Argumenten: waarom willen we dit plan ontwikkelen, waarom moet de gemeente hier medewerking aan verlenen? Hoe past de gewenste ontwikkeling binnen het (provinciale en gemeentelijke) beleid en past het binnen de omgeving?*

### Ecodorp Hof van Weleert in de groenste stad van Nederland

Ecodorp Hof van Weleert streeft naar levensloopbestendig, blijvend betaalbaar wonen in en mét de natuur. Weert is als groenste stad van Nederland een logische keuze als beoogde locatie voor het eerste Ecodorp van Limburg.

De ontwikkeling van een Ecodorp inclusief voedselbos draagt bij aan vergroting van biodiversiteit. Op die manier zorgt het Ecodorp voor de versterking van de natuurwaarde en sluit daarom goed aan bij de uitgangspunten van de **Structuurvisie 2025**<sup>7</sup>.

Het plan is gebaseerd op hergebruik van een bestaande bebouwde locatie met vervallen VAB voor een nieuwe woonvorm. Het verdwijnen van de intensieve veehouderij met bijbehorende bebouwing draagt bij aan kwaliteitsverbetering van het landschap en is daarom een zeer gewenste ontwikkeling.

### Ecodorp als nieuwe woonvorm

In Nederland hebben we te maken met een aantal grote uitdagingen op het gebied van wonen:

1. Er is een tekort aan betaalbare woningen voor kleinere huishoudens, starters en andere doelgroepen.
2. Door de hoge energieprijzen (en inflatie) wordt het steeds moeilijker voor mensen om de woonlasten te betalen.
3. Eenzaamheid: ruim 4 op de 10 Nederlanders voelt zich enigszins of zeer eenzaam<sup>8</sup>.

In de **Structuurvisie Wonen Midden-Limburg**<sup>9</sup> wordt daarom gesteld dat:

1. er meer huurwoningen en betaalbare koopwoningen voor kleinere huishoudens en/of specifieke doelgroepen gerealiseerd moeten worden en dat
2. woningen energetisch toekomstbestendig en levensloopbestendig moeten worden.

Aanvullend **beleid van de gemeente Weert** met betrekking tot wonen vastgelegd in de volgende documenten **Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030'**<sup>10</sup> en **Notitie 'Klein Wonen in Weert'**<sup>11</sup>. Hierin zijn onder meer de volgende waarden beschreven:

1. Goed wonen voor elke doelgroep
2. Iedereen doet mee
3. Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit
4. Duurzaam en innovatief ondernemen en leven

De ontwikkeling van een Ecodorp past goed in de genoemde visies, want:

1. er worden **tien sociale huurwoningen** gerealiseerd, twee daarvan worden **Thoeës Huuskes** voor mensen die even een pauze nodig hebben in hun leven en maximaal zes maanden bij Hof van Weleert verblijven
2. de woonvorm stimuleert **gemeenschapsvorming en vermindert eenzaamheid**,
3. het Ecodorp kiest voor **natuurinclusief bouwen** en draagt bij aan vergroting van de biodiversiteit en verbetering van de landschappelijke kwaliteit,

<sup>7</sup> Structuurvisie 2025 (vastgesteld 11 december 2013) en daarop volgende herziening (vastgesteld 20 september 2017).

<sup>8</sup> Bron: CBS 2022

<sup>9</sup> Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (vastgesteld 15 juni 2022)

<sup>10</sup> Strategische Visie 'Werken aan Weert 2030', 2021

<sup>11</sup> Gemeente Weert document nr. 9\_1641535

4. de woningen zijn duurzaam en innovatief: **biobased en CO<sub>2</sub> negatieve woningen**, gebouwd met duurzame en herbruikbare materialen met een positieve impact op het milieu,
5. het Ecodorp vervult een **maatschappelijke en educatieve functie**, en wil op haar manier bijdragen aan de **energietransitie en gezond leven**.

**Provinciaal beleid** is beschreven in de provinciale Omgevingsverordening Limburg 2014. De beoogde locatie is onderdeel van het Regio Midden-Limburg en Landelijk gebied.

Herbestemming van locatie Haanheuvelweg 5 van 'Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'intensieve veehouderij' naar een nieuwe bestemming zodat een Ecodorp met de eerder genoemde hoofdactiviteiten toegestaan is, is een positieve ontwikkeling die past bij de in de POL beschreven thema's voor de locatie.

### Ecodorp als living lab

Het recente IPCC rapport laat opnieuw zien dat als we als mensheid op aarde willen blijven overleven, we snel moeten acteren om de opwarming van de aarde te verminderen<sup>12</sup>. Concreet betekent dat, dat we op zo kort mogelijke termijn moeten afschakelen van fossiele brandstoffen.

Daarnaast is het zo dat er door opwarming van de aarde er steeds meer weersextremen te verwachten zijn. Dit maakt het voor NUTS instellingen steeds moeilijker om inwoners jaarrond basisvoorzieningen te garanderen<sup>13, 14, 15</sup>. Stroomuitval en periodes met verminderde beschikbaarheid van drinkwater zullen in de toekomst vaker optreden.

Ecodorp Hof van Weleert wil als living lab tonen dat het mogelijk is om als burgers daarop voorbereid te zijn en laten zien dat wonen met minimaal gebruik van NUTS voorzieningen mogelijk is. De opgedane kennis wordt **open source** gedeeld middels publicaties en workshops.

---

<sup>12</sup> [www.ipcc.ch/library](http://www.ipcc.ch/library): Sixth assessment report / AR6 Synthesis Report: Climate Change 2023

<sup>13</sup> [www.ipcc.ch/library/](http://www.ipcc.ch/library/)

<sup>14</sup> [www.nrc.nl/nieuws/2022/09/25/waterbedrijven-tekort-aan-drinkwater-dreigt-a4143156](http://www.nrc.nl/nieuws/2022/09/25/waterbedrijven-tekort-aan-drinkwater-dreigt-a4143156)

<sup>15</sup> [solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i28294/klimaat-en-energieverkenning-2022-achterstand-nederland-op-klimaatdoelen-wordt-groter](http://solarmagazine.nl/nieuws-zonne-energie/i28294/klimaat-en-energieverkenning-2022-achterstand-nederland-op-klimaatdoelen-wordt-groter)

## 5. Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Om het Ecodorp tot ontwikkeling te kunnen brengen, is het gewenst dat kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte economische activiteiten met een beperkte omvang mogelijk zijn. Aansluiting is gezocht bij het gemeentelijk beleid voor Aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Zoals eerder in dit document vermeld, is het de wens binnen de woningen en binnen de gemeenschappelijke voorzieningen enige ruimte te kunnen bieden hiervoor. In het op te stellen bestemmingsplan kan dit, indien gewenst, nader geconcretiseerd worden en eventueel aan (afwijkings-)voorwaarden worden verbonden.

Definitie en voorwaarden van de Aan huis gebonden beroepen en bedrijven:

**Aan huis gebonden beroep:** een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning en aan maximaal 2 personen tegelijk mogen diensten worden aangeboden.

Voorbeelden van een aan huis gebonden beroep zijn: accountant, fysiotherapeut, adviesbureau, atelier, kapper, schoonheidsspecialist(e) en pedicure.

### Voorwaarden

- Het gaat om een eenmansbedrijf, zonder personeel.
- De oppervlakte die gebruikt wordt mag niet groter zijn dan 50 m<sup>2</sup>.
- Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.
- Er mag aan maximaal 2 personen tegelijk diensten worden aangeboden.
- Met de vestiging van het bedrijf ontstaat er geen (parkeer)overlast voor de omgeving.
- Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf.

**Aan huis gebonden bedrijf:** een dienstverlenend ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.

Aan huis gebonden bedrijven passend bij het Ecodorp hebben een kleinschalig en ambachtelijk karakter, zoals bijvoorbeeld: meubelmaker, schoen-/lederwaren reparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) apparaten, schilder, naaister, hoedenmakerij, pottenbakkerij, instrumentenmakerij en lijstenmakerij.