



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.

Kanttekeningen 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

