

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>

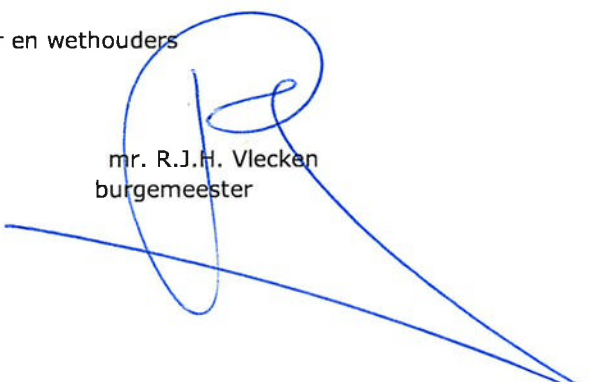
De kosten van dit principeverzoek bedragen € 1.337,-, hiervoor ontvangt u een aparte factuur.

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