



LEVENSLLOOPWONINGEN IN EEN BESTEMMINGSPLAN OF OMGEVINGSVERGUNNING VOOR ALLEEN SENIOREN, MÁG DAT?

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 17 MEI 2021

In deze tijd, waarin gelijke rechten voor een ieder door diverse groepen in de samenleving en individuele burgers die oprecht menen dat hen 'onrecht' wordt aangedaan, steeds vaker ook via de rechter aan de orde worden gesteld, kwam ik in mijn bouwpraktijk onlangs voor de vraag te staan of levensloopwoningen (seniorenappartementen) als zodanig in een bestemmingsplan kunnen én mogen worden vastgelegd. Met bijgevolg uitsluitend een woonrecht voor déze doelgroep en niet voor, bijvoorbeeld jongeren.

Als voorbeeld behandel ik een bestemmingsplan dat de gemeenteraad van Zwolle onlangs heeft vastgesteld voor het ombouwen van een kerkgebouw naar 27 levensloopwoningen waarvoor het college aansluitend een omgevingsvergunning heeft verleend. Omwonenden van het kerkgebouw verzetten zich tegen deze gecoördineerd voorbereide besluiten. Zij vrezen dat hun woon- en leefklimaat onaanvaardbaar wordt aangetast. Daarover voeren zij aan dat in het bestemmingsplan niet expliciet is opgenomen dat de woningen alleen bewoond mogen worden door senioren. Bewoning door werkenden of door jongeren levert volgens hen vanwege hun leeftijdssamenstelling en levensritme voor hen nadeligere en grotere ruimtelijke gevolgen op.

Het antwoord op deze vraag is dat de bestemming tot seniorenwoningen geen verboden (leeftijds)discriminatie oplevert. Omdat er voor andere doelgroepen dan senioren nog voldoende andere plekken zijn om te kunnen wonen (de schaarste naar woningen speelt hierbij geen rol).

Maar planologisch kán en mág de gemeenteraad in een bestemmingsplan levensloopwoningen voor alleen senioren niet toestaan. De Afdeling Bestuursrechtspraak (de hoogste bestuursrechter van ons land) heeft recent, in lijn met vaste rechtspraak, [overwogen](#) dat het opnemen van een verbod op het gebruik van woningen door personen buiten de beoogde doelgroep senioren in een bestemmingsplan niet mogelijk is, omdat onderscheid naar leeftijd ruimtelijk niet relevant is. Dat betekent ook dat tussen seniorenhuishoudens en huishoudens met jonge gezinnen of werkenden geen ruimtelijk verschil bestaat. In een bestemmingsplan kan enige sturing op levensloopwoningen wel worden gegeven door de wel ruimtelijk relevante keuze voor studentenhuysvesting of andere vormen van onzelfstandig wonen niet toe te staan. Met andere woorden, de gemeenteraad van Zwolle, heeft door de planregel te beperken tot de huisvesting voor 'één afzonderlijk huishouden' en door slechts in de plantoelichting aan te sturen op bewoning door senioren zonder afzonderlijke huishoudens met jonge gezinnen of werkenden niet uit te sluiten, planologisch het maximale gedaan.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Omdat de door de omwonenden gevreesde studentenhuysvesting is uitgesloten en er geen ruimtelijk relevant verschil is tussen een huishouden van jonge mensen of van oude(re) mensen, worden de omwonenden door de Afdeling in het ongelijk gesteld.

Kortom, in de levensloopwoningen (seniorenappartementen) kan dus eenieder gaan wonen mits er sprake is van één afzonderlijk huishouden. Uit eerdere uitspraken blijkt overigens ook dat herkomstcriteria niet zijn toegestaan. Dit betekent dat in de planregels ook niet kan worden bepaald dat enkel senioren uit een eigen stad of dorp in levensloopwoningen mogen wonen ondanks dat in de praktijk dergelijke woningen mogelijk primair worden gerealiseerd om te voldoen aan de vraag van senioren uit de betreffende wijk of gemeente.

Mr. Angela Coppelmans is als advocaat gespecialiseerd in vastgoed, bouw en overheid in de breedste zin van het woord. Heb je advies nodig of wil je meer weten, bijvoorbeeld over (zorg)vastgoed of over de (juridische) haalbaarheid van uw (zorg)vastgoedproject? Neem dan contact op met [Angela Coppelmans](#).



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg