



GEPUBLICEERD: 15 APRIL 2025

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: “Afdeling”) oordeelt in haar tussenuitspraak van 19 maart 2025 ([ECLI:NL:RVS:2025:1183](#)) dat planregels die voorzien in een reguliere woonbestemming in een bestemmingsplan, waarbij blijkens de plantoelichting mede het verlenen van (intramurale) zorg is beoogd, voldoende duidelijk moeten maken in welke mate deze combinatie van functies in overeenstemming is met de woonbestemming. Omdat de raad dat in dit bestemmingsplan niet voldoende had begrensd of geborgd, heeft de Afdeling geoordeeld dat dit deel van het bestemmingsplan wegens strijd met de rechtszekerheid vernietigd moet worden.

Met de nog altijd veranderende maatschappelijke ontwikkelingen in de zorg en zorgconcepten, blijkt het in de praktijk lastig om voor gebouwen met een woonfunctie (veelal appartementencomplexen) in combinatie met een zorgelement met de bestemming ‘wonen’, ‘wonen met zorg’ of ‘maatschappelijk’ duidelijk begrensde gebruiksmogelijkheden te omschrijven, zo leert ook deze casus.

Wat speelde er?

Bij besluit van 13 december 2021 heeft de raad van de gemeente Hattem het bestemmingsplan “Woonzorgzone, Hattem” vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet onder meer in een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van drie appartementencomplexen. Bij twee van de drie appartementencomplexen is het de bedoeling om een zorgcomponent toe te voegen ten dienste van de bewoners in de vorm van een ruimte waar zorgverleners zorg kunnen leveren en zo nodig kunnen blijven overnachten. Een aantal omwonenden vreest aantasting van hun woon- en leefklimaat omdat naar hun inzicht hiermee onbegrensde woonconcepten met intramurale zorg mogelijk zijn.

Woonbestemming onvoldoende gedefinieerd: strijd met rechtszekerheid

De Afdeling vangt haar oordeel aan met de opmerking dat ‘minder traditionele’ woonvormen zich met een woonbestemming verdragen, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning. In dergelijke gevallen dient de woonfunctie – bij het ontbreken van een definitiebepaling in de planregels van “wonen” die anders bepaalt – het hoofddoel te blijven. In die zin volgt de Afdeling een bestendige lijn uit de jurisprudentie.

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

De Afdeling oordeelt dat appellanten terecht stellen dat op het moment dat de nadruk van het verblijf in de woningen verschuift van zelfstandige bewoning naar zorg, dat gebruik zich niet langer verdraagt met de bestemming “Wonen – Woongebouw”, maar een meer maatschappelijk karakter krijgt. In de plantoelichting stelt de raad dat hij met de bestemming “Wonen – Woongebouw” ook heeft willen voorzien in een woonvorm waarbij de nadruk – al dan niet tijdelijk – ligt op het zorgelement en dus niet op het woonelement. Dat feitelijk gebruik is volgens de Afdeling niet in overeenstemming met het planologisch kader uit het bestemmingsplan. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat de veranderende opvattingen over en ontwikkeling in de zorg ertoe hebben geleid dat steeds meer andere dan traditionele, meer kleinschalige, initiatieven in het leven worden geroepen, waarbij zorg wordt gecombineerd met al dan niet meer of minder zelfstandige bewoning.

Conclusie

Bij zorgvastgoed is van belang het beoogde gebruik eenduidig en duidelijk in de bestemming én de uitwerking van de betreffende planregel op te nemen. Als dat niet, of op onjuiste wijze gebeurt, levert dat strijd op met het rechtszekerheidsbeginsel. Heeft u vragen over (zorg)vastgoed of andere bestuursrechtelijke onderwerpen? Neem dan gerust contact op met [mr. Angela Coppelmans](mailto:a.coppelmans@devoort.nl) of een van onze andere [specialisten](#).



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

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

MR. THOM VAN DEN BOOMEN

Advocaat

t.vandenboomen@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:013-466-88-88)
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg