



## HOE ZORGVASTGOED EN BESTEMMINGSPLAN MET ELKAAR IN DE CLINCH KUNNEN LIGGEN

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 12 NOVEMBER 2020

In de rechtspraak speelt regelmatig de vraag: valt woonzorgvastgoed, zoals complexen waar mensen wonen en een bepaalde vorm van zorg en begeleiding ontvangen, onder de bestemming *maatschappelijk of wonen*? Dat hangt af van waar de nadruk op ligt én of er sprake is van (bijna) zelfstandige bewoning. In de praktijk blijkt dit niet altijd eenvoudig te bepalen.

In de praktijk blijkt dit niet altijd eenvoudig te bepalen.

Wie daar alles van weet, is de Stichting Leger des Heils, afdeling Welzijns- en Gezondheidszorg. Deze stichting biedt door het hele land diverse woonvormen aan. Van beschermd wonen tot zelfstandig wonen met de nodige begeleiding. Daar is een woonzorggebouw voor nodig.

### Leerschool

Al in 2006 werd zij geconfronteerd met deze vraag en een uitspraak, die een les bleken voor de toekomst. Toen verleende B&W van Arnhem haar een vergunning voor een gebouw, op een perceel dat in het bestemmingsplan was bestemd tot 'wonen'. Maar de rechtbank oordeelde anders. Er was sprake van intensieve begeleiding met voortdurend twee begeleiders. Ook konden de bewoners niet vrij gaan en staan waar ze wilden en was het doel hen zelfstandig te leren wonen. Dat samen, maakte dat het gebouw niet voor wonen zou worden gebruikt, maar een maatschappelijke bestemming had. Het Leger des Heils verloor de zaak.

Dat die uitspraak onverminderd actueel is, blijkt uit de vele juridische casussen die ik van cliënten in mijn bestuursrechtelijke praktijk begeleid. En die de bestuursrechter nog regelmatig op hun bord krijgen. Met als rode draad: is die omgevingsvergunning wel terecht verleend?

Een recente [uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, stamt uit juli 2019.](#)

#### 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](mailto:advocaten@devoort.nl)

#### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

# Planregels bestemmingsplan en perceel

Het Leger des Heils kreeg een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonzorggebouw in Utrecht: 39 woonslaapkamers met eigen keuken en badkamer, een centrale woonkamer en keuken, twee kantoorruimtes, een spreekkamer en een multifunctionele ruimte. De cliënten zouden er tijdelijk verblijven, inclusief 24 uur begeleiding.

Het gemeentebestuur was ervan overtuigd dat de toekenning volledig in overeenstemming was met het geldende bestemmingsplan. Ingevolge artikel 16.1 van de planregels gold voor het perceel namelijk de bestemming maatschappelijke voorzieningen.

## Omwonende in verweer

Een directe omwonende was het daar niet mee eens. Er zou sprake zijn van ‘wonen’ als bestemming. En die functie is niet toegestaan volgens de planregels van het perceel. In artikel 1.50 staat de functie van het perceel namelijk omschreven als *welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren*. ‘Wonen’ komt er niet in voor. Om zijn betoog kracht bij te zetten, verwees hij naar een eerdere uitspraak van de hoogste bestuursrechter uit 2011, waarbij ook het vraagstuk ‘wonen versus maatschappelijk’ bij zorgvastgoed in Groningen ter discussie stond.

Op de zitting lichtte het Leger des Heils toe dat haar cliënten tijdelijk verblijven in het woonzorggebouw. Ze zijn niet in staat zelfstandig te wonen en bewandelen een traject van een half jaar, waarbij ze persoonlijk begeleid worden met 24/7 zorg. Na een half jaar vertrekken de cliënten naar een andere locatie. Om die reden kruisten zij bij hun aanvraag voor deze vergunning niet ‘wonen’ aan, maar ‘overige gebruiksfuncties’.

## Als wonen en zorg met elkaar verweven zijn

De Afdeling stelt vast dat in dit geval wonen en zorg zó sterk met elkaar verweven zijn, dat de huisvesting van de cliënten een gevolg is van het maatschappelijke doel. Daarom is de functie ‘wonen’ niet in strijd met artikel 1.50 van de planregels van het perceel. De bewoner die in het verweer kwam, wordt in het ongelijk gesteld. Zijn verwijzing naar de uitspraak uit oktober 2011 gaat niet op. In die casus was er slechts sprake van 4 tot 6 uur begeleiding en bijna zelfstandige bewoning.

## Aantal uren zorg niet altijd doorslaggevend

Overigens zegt het aantal uren begeleiding niet alles over het stempel ‘maatschappelijk’ of ‘wonen’, zo laat een uitspraak van 11 augustus 2010 in Rotterdam zien. Ondanks de 24 uren begeleiding, lag daar de nadruk volgens de Afdeling op de bestemming ‘wonen’: er was continu begeleiding, omdat omwonenden daarom gevraagd hadden. Maar voortdurende

### 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](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

zorg was niet nodig.

In juli 2011 lag er een casus in Wehl die weer anders werd beoordeeld. De Afdeling besloot dat daar geen sprake was van zelfstandige bewoning, omdat de bedoeling van het woonvastgoed was om gedragsverandering van bewoners te bewerkstelligen, teneinde zelfstandig te kunnen wonen. Dat valt onder een maatschappelijke bestemming.

Weer een ander verhaal is de uitspraak van 29 februari 2012 in Enschede. Hier betrof het een appartementencomplex, waarbij vijf medewerkers van het Leger des Heils overdag aanwezig waren, met 's nachts een portier. Het begeleidings- en behandelingstraject was vrijwillig. Die vrijheid van de bewoners legde de nadruk op bestemming 'wonen'.

Resumé: zoek als partij in zorgvastgoed tot in de details uit aan welke eisen je moet voldoen om in het bestemmingsplan te passen. De voorbeelden van het Leger des Heils laten zien dat het soms niet is wat het lijkt. Zo voorkom je dat andere partijen je voor de rechter slepen met alle rompslomp, zorgen en kosten van dien.

Heb je een vraag over zorgvastgoed en het omgevingsrecht? Neem gerust contact op met [mr. Angela Coppelmans](mailto:angela.coppelmans@devoort.nl).



## MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

[a.coppelmans@devoort.nl](mailto: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](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg