Planologische onderbouwing verkamering + zorg-woonvorm

Aanleiding

Vanuit de financier is gevraagd om op papier aan te tonen dat de toekomstige verhuursituatie — verkamerd wonen met een zorg/begeleiding component — is toegestaan conform de afgegeven omgevingsvergunning. De zorg is daarbij verondersteld als (mogelijk) kortstondig/short-stay, en er is de vraag of daarvoor een aparte vergunning ontbreekt. Onderstaande onderbouwing laat zien dat de exploitatie volledig is geborgd en dat een afzonderlijke “zorgvergunning” niet bestaat en niet nodig is.

Conclusie (in het kort)

De exploitatie is **dubbel geborgd**: (1) de bestemming **“wonen”** omvat uitdrukkelijk ook een **bijzondere/speciale woonvorm** met verzorging en begeleiding (inclusief 24-uurs begeleiding), en (2) de fysieke opdeling in 22 onzelfstandige wooneenheden is **vergund** (N26AB.0655). Het besluit betreft **permanent wonen** en sluit short-stay/logies uitdrukkelijk uit. Een aparte vergunning “voor zorg” bestaat in het planologisch stelsel niet en is niet vereist, omdat een bijzondere woonvorm planologisch simpelweg “wonen” is.

1. De vergunning kent geen doelgroep beperking — het enige voorschrift betreft parkeren

De omgevingsvergunning is verleend voor het verkameren van het gebouw naar 22 onzelfstandige wooneenheden. Letterlijk uit het besluit:

> *“Burgemeester en wethouders besluiten, op basis van de Omgevingswet, de omgevingsvergunning met voorschriften te verlenen voor de volgende activiteit: Een omgevingsplan activiteit voor een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken als bedoeld in artikel 5.1, lid 1 onder a.”*

Het enige inhoudelijke voorschrift bij de vergunning (bijlage 2) luidt:

> *“Dat de ingetekende parkeerplekken uitgevoerd dienen te worden met de standaardafmetingen van 2,5 x 5 meter.”*

Er is dus **geen enkel voorschrift dat het gebruik beperkt tot een specifieke doelgroep** (zoals studenten of starters). De vergunning ziet op de exploitatievorm (22 onzelfstandige wooneenheden), niet op wie er woont.

2. “Studenten/starters” uitsluitend in de motivering om short-stay uit te sluiten

De omgevingsdienst toetst of een weigeringsgrond aan de orde is. Een van die gronden is (letterlijk):

> *“De aanvraag dient te worden geweigerd als blijkt dat: 1. er sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; (…)”*

De omgevingsdienst concludeert vervolgens:

> *“Er is geen sprake van een weigeringsgrond. De omgevingsvergunning kan worden verleend. Uit de aanvraag blijkt dat de kamers zijn bedoeld voor studenten en starters, van short-stay bewoners is dus geen sprake.”*

De vermelding “studenten en starters” dient dus uitsluitend om vast te stellen dat het **geen short-stay/logies** betreft (wat wel een weigeringsgrond zou zijn). Het is geen beperking van de toegestane doelgroep. De veronderstelling dat de zorg “van kortstondige aard” zou zijn, is voor deze exploitatie dan ook onjuist: het besluit ziet juist op **duurzaam/permanent wonen**.

3. De bestemming “wonen” omvat de (zorg)woonvorm

Het besluit stelt vast dat op de locatie de bestemming “wonen” rust en dat wonen daar is toegestaan. Over de invulling daarvan overweegt het besluit (Ad.4) letterlijk:

> *“Uit de definitie van het bestemmingsplan blijkt dat het moet gaan om één huishouden of een speciale woonvorm of een kamerverhuurbedrijf. Het is dus geen voorwaardelijke verplichting dat de kamerbewoners samen één huishouden gaan vormen. Uit de aanvraag blijkt dat het niet gaat om short-stay dan wel logies.”*

Een **speciale/bijzondere woonvorm** is dus uitdrukkelijk een toegestane invulling van “wonen”. Dit sluit aan op de schriftelijke bevestiging van dezelfde omgevingsdienst (e-mail 19 januari 2026), die de definitie uit het bestemmingsplan bevestigt:

> *“Voor de toepassing van dit bestemmingsplan wordt onder wonen/woondoeleinden in ieder geval verstaan: bijzondere woonvormen. Bijzondere woonvorm: een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding), maar niet therapeutisch behandeld worden. Bovenstaand is toegestaan op locatie.”*

De beoogde zorg-woonvorm (nagenoeg zelfstandig wonen met begeleiding, inclusief 24-uurs, zonder therapeutische behandeling) valt hier exact onder.

Slotsom

De veronderstelling dat er een afzonderlijke “zorgvergunning” zou ontbreken, berust op een misvatting. De planologische borging loopt via twee sporen, die beide aanwezig zijn:

- de bestemming **“wonen”**, die een bijzondere/speciale woonvorm met verzorging en begeleiding uitdrukkelijk omvat; en
- de verleende **omgevingsvergunning N26AB.0655** voor de opdeling in 22 onzelfstandige wooneenheden (permanent wonen; het besluit sluit short-stay/logies uit).

Een aparte gebruiks- of zorgvergunning bestaat voor deze woonvorm niet in het planologisch stelsel en is niet vereist. De toekomstige verhuur-/exploitatie situatie is daarmee volledig in overeenstemming met de afgegeven vergunning.