

NOTITIE: Compensatieplicht voor oprichten van bedrijfswoningen

De SVWZL bepaalt dat gecompenseerd moet worden voor het toevoegen van één of meerdere woningen aan de woningvoorraad, als hiervoor een juridische grondslag (planologische bouwtitel, ontheffing/vrijstelling of een vergunning) ontbreekt. Vanuit de regio is gevraagd of dit ook geldt voor het oprichten van een bedrijfswoning, omdat hier sprake is van specifiek huisvesting. Er dient immers een rechtstreeks causaal verband te zijn tussen de bewoning van de bedrijfswoning en het betreffende bedrijf. .

Het (planologische) begrip “bedrijfswoning”, dat veelal in bestemmingsplannen voorkomt, vloeit voort uit milieuwetgeving. Door de woning planologisch te bestemmen tot “bedrijfswoning” worden beperkingen als gevolg van milieuzoneringen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf voorkomen, als het noodzakelijk is dat bij het bedrijf wordt gewoond.

Hoewel er juridisch een causaal verband moet zijn tussen het bedrijf en de bewoning van de bedrijfswoning, is er feitelijk gewoon sprake van een permanent woonverblijf. De bedrijfswoning voorziet immers in de (permanente) huisvestingbehoefte.

Anders dan bij tijdelijke woningen is hier geen sprake van een overbruggingstermijn naar permanente huisvesting en telt de woning mee in de reguliere gemeentelijke woningvoorraad.

Mocht in een later stadium de bedrijfswoning planologisch gewijzigd worden naar een reguliere woning, dan is er ook géén sprake van een woningtoename en hoeft hiervoor niet gecompenseerd te worden zoals bedoeld in de SVWZL.

UNIFORM UITVOERINGSBESLUIT:

De SVWZL is onverminderd van toepassing op het realiseren van één of meerdere bedrijfswoningen, als de realisatie hiervan leidt tot een toename van de woningvoorraad én voor deze realisatie een planologische bouwtitel, een ontheffing/vrijstelling of een vergunning ontbreekt. Indien hiervan sprake is dan moet hiervoor gecompenseerd worden overeenkomstig de SVWZL, zoals dit ook geldt voor overige reguliere woningen.