Technische vragen raadsvergadering 29 februari 2024

Vaststelling bestemmingsplan 'Landelijk Gebied, herziening Keur 28, Schijndel		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
LOKAAL	1. Is vooraf geen afstemming geweest met de provincie zodat zienswijze kan worden voorkomen?	Het ontwerpplan is eind 2022 ter inzage gelegd vanuit de verwachting dat per 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking zou treden. Keur 28 is een van de locaties die zijn samengebundeld in een gezamenlijk collegevoorstel. Hieronder het besluit destijds: *Het college stemt in het kader van de voortgang en anticiperend op de omgevingswet in met de ontwerpbestemmingsplannen die voor 1 juli 2022 zijn ingediend (en opgenomen in de lijst bij dit voorstel) en geeft deze ontwerpbestemmingsplannen vrij voor terinzagelegging. Voor bestemmingsplannen die niet zijn opgenomen in deze lijst geldt de reguliere procedure, waarbij ontwerp bestemmingsplannen via het college worden vrijgegeven. Dit geldt ook voor bestemmingsplannen die niet op de lijst staan, maar wel voor 1 juli 2022 zijn ingediend.* Vanuit voortgang en omdat de ontwerpplannen hiermee nog onder het overgangsrecht zouden vallen alvorens de komst van de Omgevingswet (die daarna echter toch weer werd uitgesteld), is in sommige gevallen het vooroverleg met de Provincie

		overgeslagen. De reactie van de Provincie is hierdoor door middel van een zienswijze gekomen. Hierna is de Gemeente in gesprek gegaan met de Provincie. De meerwaarde van het plan blijft duidelijk, namelijk de sloop van een kassencomplex van bijna 9.000 m2 en de sanering van een agrarische locatie.
D66	1. Wat zijn de argumenten van de eigenaren van de bedrijfswoning op Keur 28 om niet mee te werken aan de herbestemming van hun woning?	De belangrijkste reden daarvoor was dat men bevreesd was dat daardoor de WOZ-waarde onevenredig zou stijgen, en dat wilden men niet. De Gemeente en adviseur van initiatiefnemer hebben in gesprekken met hen aangegeven dat een omzetting van een plattelandswoning naar een reguliere woning geen effect zou hebben op de WOZ-waarde maar dat wilden men niet geloven. Zelfs een brief van de gemeente waarin dat werd bevestigd was onvoldoende om hun te overtuigen.
	2. Wanneer is de bedrijfswoning apart verkocht?	Toen de initiatiefnemer van Keur 28 het perceel kocht was de bedrijfswoning reeds apart verkocht. In het voormalige bestemmingsplan uit 2013 is het perceel al aangeduid als plattelandswoning, wat impliceert dat er toen al geen sprake meer was van een koppeling met het bedrijf.
	3. Waarom is de bestemming van de voormalige bedrijfswoning niet veranderd naar wonen toen deze verkocht werd aan derde? Het was toen immers geen bedrijfswoning meer omdat er geen bedrijf aan gekoppeld was.	Dit heeft hoogstwaarschijnlijk te maken gehad met de milieuregelgeving. Wanneer de voormalige bedrijfswoning was omgezet naar een reguliere burgerwoning, dan zou die woning bescherming moeten krijgen van het naastgelegen bedrijf en de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf vermoedelijk daardoor beperken. En juist om die reden is het systeem van de plattelandswoning in 2012 geïntroduceerd. Die komt erop neer dat een burger ook

		in de woning mag wonen maar qua milieuregels niet wordt beschermd tegen het bedrijf waar de woning bij behoorde.
	4. Is het toegestaan om een bedrijfswoning dat aan een bedrijf gekoppeld zit apart te verkopen?	Op zichzelf is dat niet verboden. Dit is echter een privaatrechtelijk spoor.
	5. Is het überhaupt mogelijk om een bestemming van een perceel te veranderen zonder de toestemming van de eigenaren? Zoals de provincie in zijn zienswijze suggereert.	Strikt genomen zou dat kunnen maar dan zou dit bij eventueel beroep bij de Raad van State waarschijnlijk heel lastig te verdedigen zijn. Bovendien is het in het kader van het vertrouwen in het bestuur niet goed als de gemeente bestemmingswijzigingen doorvoert in strijd met de wens van een eigenaar.