

Bijlage 7 Reactie vooroverleg

Samenvatting reactie Provincie Noord-Brabant (per brief op 2 februari 2022)	Reactie gemeente
Wij constateren dat onderhavig pand op de provinciale CHW kaart en ook door de gemeente als cultuurhistorische waardevol pand is aangeduid en dus in principe in aanmerking komt voor splitsing conform artikel 3.69 van de IOV. Echter hebben wij ook geconstateerd dat er geen cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie is opgenomen bij het plan. Deze documenten zullen aan het ontwerp moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn een volledige beoordeling aan de hand van artikel 3.69 van de IOV uit te kunnen voeren. Met deze ontwikkeling wordt tevens voorzien in de omzetting van de bestemming Agrarisch bedrijf naar de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Dit betreft een categorie-3-ontwikkeling waarvoor een meerwaardeberekening moet worden opgesteld. Deze berekening ontbreekt. Ook maakt het plan niet inzichtelijk hoe een eventuele meerwaarde dan zal worden geïnvesteerd. Deze zaken dienen te worden toegevoegd om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.	Op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend voor de interne verbouwing van de boerderij zal nadere toetsing door de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) en door de gemeentelijke Monumentencommissie plaatsvinden. In de fase van het bestemmingsplan is dus nog geen sprake van een advies van de monumentencommissie. In eerste instantie word het agrarische bedrijf omgezet naar wonen. Dit is een categorie 2 ontwikkeling. Ook is het vervolgens splitsen van de woonboerderij is een categorie 2 ontwikkeling. Enkel het opplussen van de bijgebouwen valt in categorie 3. De LIR berekening zit bij het inpassingsplan, bijlage 7 bij de regels.