

Raadsvoorstel: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Karakteristieke Bebouwing Cranendonck vaststellen

Datum adviescommissie:

8 september

CDA Cranendonck

1. Tijdens de zienswijzeprocedure zijn verschillende panden aangepast of van de lijst gehaald. Bij Zitterd 43-43a bleek de eerdere beoordeling niet juist te zijn. Hoe zeker is het college ervan dat er nu geen andere panden verkeerd zijn beoordeeld of helemaal zijn gemist?

Hier is het college zeker van. We hebben de lijst met oorspronkelijk 370 cultuurhistorisch waardevolle panden in een tijdsperiode van 1,5 jaar meerdere keren bekeken, doorgenomen en gecheckt. Ook zijn alle omschrijvingen van de panden gecheckt op inhoud en de vertaling richting een waardering voor (onderdelen) van het pand. Voor eigenaars is er ruimschoots de tijd geweest om inhoudelijk op de omschrijving en waardering van de panden te reageren. Enkele panden zijn opnieuw beoordeeld i.v.m. verbouwingen die in de periode 2019-2025 zijn uitgevoerd en de cultuurhistorische waarde mogelijk hebben beïnvloed.

2. Het college zegt dat na vaststelling van dit plan al het waardevolle erfgoed in Cranendonck beschermd is. Tegelijkertijd staat in de Nota van Zienswijzen dat het mogelijk is dat panden zijn vergeten of nooit zijn onderzocht. Hoe kan dat met elkaar worden verenigd?

Tijdens de inventarisatie in de periode 2016-2019 hebben de onderzoekers een vooraf opgestelde lijst met potentiële cultuurhistorisch waardevolle panden ontvangen. Deze lijst is destijds in samenspraak met lokale erfgoeddeskundigen en de gemeente opgesteld per kern en voor het buitengebied. Op deze lijst waren de monumenten en de als beeldbepalend aangeduide panden in de bestemmingsplannen Buitengebied niet opgenomen. Deze panden waren al beschermd.

3. Hoe wordt bepaald hoeveel punten een pand krijgt? En hoe zeker kunnen we ervan zijn dat deze beoordeling objectief en op dezelfde manier bij alle panden wordt toegepast? Eén punt verschil kan namelijk bepalen of een pand wel of niet als karakteristiek wordt aangewezen.

Het puntenaantal is bepaald aan de hand van de in 2011 door de gemeenteraad vastgestelde erfgoedmeetlat als onderdeel van het erfgoedbeleid. De meetlat bestaat uit 8 categorieën die gezamenlijk de cultuurhistorische waarde bepalen. Een object scoort per onderdeel 1 tot max 3 punten. De omschrijvingen en de waardering van de objecten zijn alle uitgevoerd door een deskundig, onafhankelijk, cultuurhistorisch

onderzoeksbureau. De omschrijvingen en waarderingen zijn objectief en door deskundigen uitgevoerd. De zogenaamde Hüsken-rapporten zijn destijds ook nog voor advies voorgelegd aan de toenmalige A2-Erfgoedcommissie en voor akkoord bevonden. Ook is de erfgoedvereniging destijds betrokken geweest bij de inventarisatie van de cultuurhistorische waardevolle panden.

Cranendonck Actief!

- Na vaststelling van dit raadsvoorstel: Zijn er sancties indien eigenaren van panden toch wijzigingen aan het pand aanbrengen zonder vergunningsaanvraag.

Wijzigingen aanbrengen die vallen onder de begripsaanduiding "sloop" uit de Omgevingswet zijn voor de objecten met de aanduiding karakteristiek zonder vergunning niet mogelijk. Onder sloop wordt verstaan: "het in z'n geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk."

Bij constatering van een overtreding zal hierop gehandhaafd worden en volgen er mogelijk sancties.

- Is er een plan om periodiek te controleren na vaststelling?

In 2027 is een nieuw VTH-beleid voorzien. Eén van de onderdelen hiervan is het toezicht op monumenten, cultuurhistorisch waardevolle panden en activiteiten binnen het Beschermd Dorpsgezicht. In het VTH-beleid is een plan voor (periodieke) controle op monumenten en andere bijzondere cultuurhistorische/karakteristieke panden opgenomen. De raad stelt dit beleid, inclusief een prioriteringslijst, vervolgens vast.

ELAN

- Zijn de gearceerde adressen enkel de wijzigingen zoals uitgeschreven in 2026-051.73 Nota ambtshalve wijzigingen?

In oranje gekleurd staan de adressen waarvan de contouren in de verbeelding op basis van de Nota van Ambtshalve Wijzigingen zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan. In geel gekleurd staan de adressen die op basis van de ingediende zienswijzen in z'n geheel van de lijst zijn gehaald.

Ook zijn er wijzigingen in de waarderingsrapporten aangebracht voor de Goorstraat 24a in Soerendonk en de Bosch 25 in Budel. Dit zijn inhoudelijke wijzigingen van het rapport, die van invloed zijn geweest op de waardering van beide panden. Ze hebben na deze aanpassing nog wel 12 punten of meer

toebedeeld gekregen. De aanpassing van de rapporten heeft daardoor geen invloed gehad op de aanduiding karakteristiek.

- Zijn er naast de gearceerde adressen nog andere toevoegingen en/of adressen die van de lijst afgehaald zijn, zoals in 2026-051.74 Adressenlijst TAM-omgevingsplan?

Er zijn geen andere adressen van de lijst af gehaald naast bovenvermelde adressen. Toegevoegd is Nieuwedijk 45. In 2023 is dit pand aan Nieuwedijk 45 opgenomen in het Veegplan Cranendonck. Daarbij is per abuis voor het gehele kadastrale perceel de aanduiding ‘karakteristiek’ toegekend. Het was echter de bedoeling dat deze aanduiding uitsluitend zou gelden voor het oudste gedeelte van de boerderij en niet voor de aan weerszijden gelegen aanbouwen en afhangruimten.

Deze omissie is hersteld door de aanduiding ‘karakteristiek’ uitsluitend toe te kennen aan het oorspronkelijke boerderijgedeelte. Hierdoor geldt voor dit pand voortaan hetzelfde beschermingsregime als voor de overige karakteristieke panden binnen de gemeente Cranendonck.

Pro6

1. Er is een financieel risico voor de eigenaren die onder dit plan gaan vallen: waardevermindering.
Volgens het plan geldt dat bij een waardevermindering van tenminste 4%, mogelijk een beroep kan worden gedaan op nadeelcompensatie op grond van de Omgevingswet’. Het plan bevat 157 locaties. Is er een risico-inschatting gedaan hoeveel locaties uiteindelijk een nadeelcompensatie zouden kunnen krijgen, en wat de kosten dan zouden zijn. Zo ja, gaat dit ergens in de begroting opgenomen worden?

Er is geprobeerd een risico-inschatting te maken voor potentiële nadeelcompensatie. Dit was alleen niet mogelijk, omdat er geen specifiek onderzoek dat bij ons bekend is dat rechtstreeks aantoont dat de aanduiding “karakteristiek” met sloopbeperking de woningwaarde verlaagt of verhoogt of een negatief effect heeft op de woningmarktprijsontwikkeling.

In Nederland, en ook al in grote delen van Cranendonck, zijn er diverse panden beschermd tegen ongewenste sloop. Deze panden zijn hierdoor zeker niet aantoonbaar minder waard geworden, mogelijk zelf juist meer, aangezien deze panden steeds zeldzamer worden.

2. Waarom is de volledige erfgoedmeetlat, inclusief weging van de verschillende criteria, niet als bijlage bij het TAM-plan opgenomen?

In het document met regels wordt gerefereerd aan 'Erfgoedmeetlat (vastgesteld in 2011 als onderdeel van het erfgoedbeleid)' Kan dit document gedeeld worden?

De erfgoedmeetlat is een technisch document om te bepalen wanneer een object van redelijk, hoge of zeer hoge cultuurhistorische waarde is. In onze ogen is deze niet van belang voor de politieke besluitvorming. Het document is wel toegevoegd in het ontwerpplan karakteristieke panden, en is voor- en uitgelegd aan de direct betrokkenen.

Het document ligt ter inzage op de griffie.

VVD Cranendonck

- Heeft de toevoeging van de aanduiding 'overige zone - karakteristiek' naast het sloopverbod ook gevolgen voor verbouwingen, en zo ja, in welke mate? Is een kleinschalige aanpassing zoals het vervangen van raamkozijnen of het plaatsen van een dakkapel nog mogelijk en in hoeverre kan er nog grootschalige aanbouw of verbouw plaatsvinden?

De toevoeging 'overige zone – karakteristiek' kan gevolgen hebben voor verbouwingen als er sprake is van "sloop"; met andere woorden als er tijdens de verbouwing sprake is van het geheel, deels of uit elkaar halen van een bouwwerk. Als er bijvoorbeeld een kozijn vervangen wordt binnen de bestaande ruimte, mag je daar zonder vergunning een nieuwe in plaatsen, mits er geen andere regels hierover op het bouwwerk rusten, terwijl als je het kozijn gaat vergroten daarvoor wel een vergunning noodzakelijk is.

Het plaatsen van een dakkapel is overigens vrijwel altijd vergunningsplichtig.

Een aanbouw of aanpassing van de woning blijft nog steeds mogelijk, mits de cultuurhistorische waarden van het pand/object niet in het geding zijn.

- Kan de status van de panden die nu aangewezen zijn als karakteristiek op een later moment nog worden omgezet naar de status van gemeentelijk monument? Zo ja wat zijn dan de gevolgen voor de eigenaren van deze panden?

Dat kan inderdaad. Op de lijst van karakteristieke panden zijn een aantal zeer bijzondere woningen (met een puntenaantal van minimaal 17) in 2021 is door het college van B&W op advies van de erfgoedcommissie besloten om een 22-

tal panden te beschermen als gemeentelijk monument. De aanwijzing hiervan en berichtgeving hierover aan eigenaars volgt in 2027.

Cranendoncks Belang '24