

VOORSTEL AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE CRANENDONCK

Zaaknummer : 0000469063
Datum raadsvergadering : 22 september 2026
Datum B&W besluit : 7 juli 2026
Portefeuillehouder : G. Rijkers
Programma : Wonen en leven
Behandelaar : C. Kalisvaart

Onderwerp:

TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Karakteristieke Bebouwing Cranendonck vaststellen

Aan de raad

Voorstel:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De 'Nota zienswijzen Ontwerp TAM-omgevingsplan "Karakteristieke bebouwing Cranendonck" vast te stellen en de daarin verwoorde aanpassingen te verwerken in het TAM-omgevingsplan;
3. De 'Nota Ambtshalve Wijzigingen' Ontwerp TAM-omgevingsplan "Karakteristieke bebouwing Cranendonck" vast te stellen en de daarin verwoorde aanpassingen te verwerken in het TAM-omgevingsplan.
4. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Karakteristieke bebouwing Cranendonck gewijzigd vast te stellen.

Inleiding:

Tussen 2016 en 2019 zijn in Cranendonck 370 cultuurhistorisch waardevolle panden aangewezen. Ongeveer de helft daarvan heeft inmiddels al een beschermde status. Voor een aantal waardevolle panden, vooral in het buitengebied en in Maarheeze en Soerendonk, geldt die bescherming nog niet. Daarom is het TAM-omgevingsplan '*Karakteristieke bebouwing Cranendonck*' opgesteld. Met dit plan krijgen deze panden de aanduiding *karakteristiek*, waardoor sloop niet zomaar mogelijk is. Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zeventien zienswijzen ingediend. Deze reacties zijn beoordeeld en verwerkt in de Nota van Zienswijzen. Ook zijn enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Hierdoor zijn vijf panden afgevallen ten opzichte van het

ontwerpplan. Uiteindelijk krijgen 153 cultuurhistorisch waardevolle panden de aanduiding *karakteristiek*. Hiermee wordt het erfgoed in de hele gemeente beter en gelijkwaardig beschermd.

Beoogd effect (Kompas voor Cranendonck):

De gemeente Cranendonck geeft met dit plan richting aan haar zorgplicht voor cultureel erfgoed, in het bijzonder het behoud van haar bebouwd erfgoed. Het TAM-omgevingsplan karakteristieke bebouwing Cranendonck sluit goed aan bij het beoogde behoud van de eigen identiteit van de kernen en het buitengebied van Cranendonck.

Eerdere besluitvorming:

2011. Vaststellen van het toenmalig vigerende erfgoedbeleid, waarin een erfgoedmeetlat en erfgoedcriteria zijn vastgesteld.

2016-2019. Uitvoering van inventarisaties en waarderingen van potentieel cultuurhistorisch waardevolle panden door cultuurhistorisch onderzoeksbureau Hüsken. In totaal zijn er 370 panden als cultuurhistorisch waardevol gewaardeerd.

2018. Vaststellen cultuurhistorische waardenkaart gemeente Cranendonck

2021. Besluit door college van B&W om alle cultuurhistorisch waardevolle panden te beschermen tegen ongewenste sloop via een aanduiding karakteristiek in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De meest bijzondere aan te wijzen als gemeentelijk monument.

2018 en 2021. Vaststellen bestemmingsplannen van Gastel en Budel-Schoot en Budel en Budel-Dorplein, waarin de aanduiding karakteristiek is opgenomen voor de cultuurhistorisch waardevolle panden met minimaal 12 punten. In Budel-Dorplein is een groot deel van de panden beschermd door ligging binnen het Beschermd Dorpsgezicht. Deze panden hebben o.a. al een sloopbeperking als bescherming gekregen.

9 december 2025. TAM-ontwerpplan 22d Karakteristieke bebouwing Cranendonck ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. In dit ontwerpplan zijn alle niet-beschermd cultuurhistorisch waardevolle panden met minimaal 12 punten, die nog niet zijn beschermd in eerder opgestelde bestemmingsplannen, meegenomen.

Argumenten:

1.1 Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen.

De zeventien zienswijzen zijn alle binnen de wettelijke reactietijd van 6 weken na ter inzagelegging ontvangen. Twee hiervan waren pro-forma zienswijzen. Ook deze zienswijzen zijn vervolgens na een redelijke verlengingstermijn van 4 weken door de indieners aangevuld. De zeventien ingediende zienswijzen zijn dus allen ontvankelijk te verklaren.

2.1 De Nota van Zienswijzen leidt tot enige wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan.

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot enige wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan. De adressen Eikenschoor 4 in Soerendonk, Zitterd 43 en 43a in Soerendonk zijn van de lijst afgehaald naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (geel gekleurd in adressenlijst; bijlage 4). Een uitleg staat omschreven in de Nota van Zienswijzen. Ook is er een wijziging in de verbeelding van toepassing voor het pand aan de Stationsstraat 79 in Maarheeze.

3.1 De Nota van Ambtshalve Wijzigingen leidt tot de nodige wijzigingen t.o.v. het ontwerpplan.

In de periode van ter inzage legging is uit informatie van eigenaren en/of derden gebleken dat er een aantal niet correcte omschrijvingen of aanduidingen in het ontwerp-TAM omgevingsplan zijn opgenomen. Deze incorrecte omschrijvingen en/of aanduidingen zijn in de nota van ambtshalve wijzigingen omschreven. De contouren in de verbeelding zijn aangepast voor de adressen aan de Stationsstraat 79 in Maarheeze en aan de Molenheide 2 in Soerendonk (oranje gekleurd in adressenlijst). Ook zijn er wijzigingen in de waarderingsrapporten aangebracht voor de Goorstraat 24a in Soerendonk en de Bosch 25 in Budel.

3.2 De Nota van Ambtshalve Wijzigingen leidt tot het gelijktrekken van de regels voor karakteristieke/cultuurhistorische panden in het buitengebied.

Eind 2023 is het Veegplan Buitengebied Cranendonck voor diverse panden in het buitengebied vastgesteld. Onderdeel van dit veegplan was dat enkele panden een aanduiding karakteristiek met sloopbeperking toebedeeld hebben gekregen. Voor Nieuwedijk 45 te Budel is dit echter abusievelijk aangeduid op het gehele perceel gelegd terwijl deze moet liggen op het pand EN in het geval van Nieuwedijk 45 maar op een gedeelte van het pand.

Ook is een regel toegevoegd voor bebouwing die op basis van een landelijke en/of provinciale regeling, behouden, hersteld of gerestaureerd is. Hieronder wordt tevens verstaan splitsing en herbestemming van het karakteristieke bouwwerk. Deze regelingen hebben alle als doel de cultuurhistorische waarden te behouden en het liefst ook verder te versterken. Sloop maakt hier geen onderdeel van uit. Voor deze panden vervalt de mogelijkheid om het pand te slopen vanwege economische of technische beweegredenen.

4.1 Al het cultuurhistorisch waardevol bebouwd erfgoed binnen Cranendonck is na vaststelling van dit plan beschermd.

Binnen de gemeente Cranendonck zijn in de periode 2016–2019 in totaal 370 panden als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Deze staan alle vermeld als middelhoog, hoog of zeer hoog cultuurhistorisch waardevol op de in 2018 vastgestelde Cultuurhistorische Waardenkaart van Cranendonck. Hiervan is inmiddels de helft opgenomen in een bestemmingsplan/omgevingsplan met de aanduiding ‘karakteristiek’ of op andere wijze beschermd. In delen van de gemeente –met name het buitengebied en de kernen Maarheeze en Soerendonk – ontbreekt deze bescherming nog. Na vaststelling van het TAM-Omgevingsplan Karakteristieke bebouwing Cranendonck is al het bebouwd, cultuurhistorisch waardevol erfgoed beschermd.

4.2 Met dit plan voldoet de gemeente aan haar zorgplicht om bebouwd erfgoed in voldoende mate te beschermen.

De in 2024 in werking getreden Omgevingswet stelt dat gemeenten een verplichting hebben om regels op te stellen ter bescherming van haar cultureel erfgoed en directe omgeving. Met vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de bescherming van de panden geborgd. De omgeving van het bebouwd cultureel erfgoed is niet meegenomen in dit plan. Hiervoor zullen in de toekomst regels in het definitieve Omgevingsplan worden opgenomen.

4.3 Het plan leidt tot behoud van de identiteit van de verschillende kernen en het buitengebied van Cranendonck.

Volgens het Kompas van Cranendonck dient de eigen identiteit van de kernen en het buitengebied gekoesterd te worden. Dit plan draagt bij aan het behoud van de lokale identiteit van Cranendonck.

4.4 Het cultuurhistorisch waardevol bebouwd erfgoed is hierdoor direct beschermd.

Dit TAM-omgevingsplan treedt, volgens artikel 16.78 van de Omgevingswet, in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald. Zonder vaststelling van dit TAM-omgevingsplan is het bebouwd erfgoed in het buitengebied van Cranendonck, en in de kernen van Soerendonck en Maarheeze, tot minimaal 2031 onbeschermd voor sloop. Dit leidt onherroepelijk tot verder verlies van de eigen identiteit van deze kernen en het buitengebied van Cranendonck.

4.5 Het plan is getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan is er een ruimtelijke motivering opgesteld met bijbehorende regelset en plankaart (bijlage 1). De voor 12 december 2025 ingediende stukken zijn getoetst en akkoord bevonden. Daarmee wordt verondersteld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening).

4.6 Het plan voldoet aan de omgevingsdialoog.

De omgevingsdialoog is gestart ruim voorafgaand aan de start van de TAM-omgevingsplan procedure. Er is één inloopbijeenkomst geweest. Vervolgens is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen over de waardering en omschrijving van de afzonderlijke panden. Door de gemeente is het plan hierbij uitvoerig toegelicht. Bij de terinzagelegging van het ontwerp TAM omgevingsplan zijn door de gemeente kennisgevingsbrieven gestuurd naar de direct betrokkenen. Hierop zijn zeventien zienswijzen ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen. Indieners worden persoonlijk geïnformeerd over deze beantwoording. Ook heeft er regionale en landelijke berichtgeving plaatsgevonden over het ontwerpplan.

Risico's:

4.1 Er kunnen mensen in beroep gaan.

Ondanks het uitgebreide voortraject, de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en de reactie op deze zienswijzen bestaat er een kans dat er beroep wordt ingesteld op

(onderdelen van) dit plan. De beroepsprocedure kan veel ambtelijke capaciteit gaan kosten.

4.2 Panden zijn mogelijk minder aantrekkelijk voor bepaalde kopers.

Als gevolg van de aanduiding karakteristiek op een woning, kan het zijn dat deze woningen minder aantrekkelijk zijn voor een bepaalde doelgroep. De mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren voorafgegaan door sloop van bestaande panden is door deze aanduiding beperkt. Het tegengaan van onwenselijke sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in Cranendonck is ook juist de bedoeling van dit TAM-omgevingsplan.

4.3 Het is onbekend wat de aanduiding karakteristiek voor gevolgen heeft voor de waarde van het pand.

Panden kunnen mogelijk minder waard worden als gevolg van de aanduiding karakteristiek. Waardedaling door sloopbeperkingen in een omgevingsplan is nooit vastgesteld op basis van onderzoek. Als een eigenaar vast kan stellen dat de aanduiding karakteristiek leidt tot een waardevermindering van het vastgoed van tenminste 4%, dan kan de eigenaar volgens de regels in de Omgevingswet, mogelijk in aanmerking komen voor nadeelcompensatie. De verwachting is echter dat de panden door deze aanduiding niet 4% of meer in waarde gaan dalen. Als blijkt dat de waardedaling na aanduiding wel meer dan 4% zou zijn, dan hebben we voor eventuele nadeelcompensatie in de begroting geen budget opgenomen.

Met de aanduiding karakteristiek (en de bijbehorende sloopbeperking) is juist de verwachting dat de beeldbepalende en monumentaalwaardige panden in Cranendonck in de loop der tijd steeds zeldzamer worden. Daarmee zijn de panden onder een bepaalde doelgroep juist meer gewild, wat juist weer de prijs opdrijft.

Vervolgproces:

Het plan wordt na dit besluit digitaal ontsloten via Regels op de Kaart na publicatie. Publicatie vindt plaats via de gemeentelijke website, de lokale krant (HAC), op overheid.nl en op het omgevingsloket. Het TAM-omgevingsplan treedt in werking met ingang van de

dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald.

Het voornemen is om, overeenkomstig het in 2021 door het college van B&W genomen besluit, na dit besluit te starten met de aanwijzing van in totaal 22 panden als gemeentelijk monument. Onder de potentiële monumenten vallen ook enkele adressen die in dit TAM-omgevingsplan als karakteristiek zijn meegenomen.

Bedrijfsvoering

Financiële consequenties:

De kosten voor het opstellen van het TAM-omgevingsplan bedragen circa € 10.000 en zijn bekostigd uit het erfgoedbudget verspreid over 2025 en 2026. Als blijkt dat nadeelcompensatie van toepassing zou zijn, dan dient hier in een toekomstige begroting rekening mee te worden gehouden.

Personele consequenties:

De vakdisciplines erfgoed en ruimtelijke ordening zijn actief betrokken bij dit TAM-Omgevingsplan.

Communicatie:

Na vaststelling wordt het plan op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Informatisering en Automatisering (I&A) consequenties:

Er zijn geen consequenties voor I&A van toepassing.

Juridische consequenties:

Eigenaren worden na vaststelling van dit plan beperkt in hun (sloop)mogelijkheden voor de woning.

Bijlagen:

Bijlage 1	Nota van Zienswijzen Karakteristieke Bebouwing Cranendonck
Bijlage 2	Nota van Ambtshalve Wijzigingen Karakteristieke Bebouwing Cranendonck
Bijlage 3	TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22d Karakteristieke bebouwing Cranendonck. Motivering en regels.

Bijlage 4 Adressenlijst (in geel de adressen die afvallen ten opzichte van
ontwerpplan, oranje zijn gewijzigde contouren in de verbeelding)

Commissiebehandeling

Ja, d.d. 8 september 2026

Wij stellen U voor om bijgaand in concept opgemaakt besluit vast te stellen.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK

De secretaris,

De voorzitter,

E. Jacobs

F.A.P. van Kessel

