

Nota ambtshalve wijzigingen

Ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Karakteristieke bebouwing Cranendonck’

1 Inleiding

Het ontwerp TAM-omgevingsplan ‘Karakteristieke bebouwing Cranendonck’ heeft overeenkomstig artikel 3.11 van de Algemene Wet Bestuursrecht artikel 3.8 met ingang van 12 december 2025 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen, zowel digitaal als mondeling.

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. Ook komt de aanduiding karakteristiek voor Nieuwedijk 45 uit het Veegplan Buitengebied Cranendonck 2023 niet overeen met de aanduiding uit TAM-omgevingsplan “karakteristieke Bebouwing Cranendonck”. Door Nieuwedijk 45 mee te nemen in dit TAM-omgevingsplan is dit verschil weer vereffend. Als laatste is bij de regels die gelden voor de aanduiding “overige zone – karakteristiek” een regel toegevoegd voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dat in het verleden met behulp van provinciale of nationale regelingen/subsidies gerestaureerd, herbested of gesplitst is. Deze incorrecte omschrijvingen en/of aanduidingen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van ambtshalve wijzigingen omschreven.

2 Ambtshalve wijzigingen

2.1 Bosch 25 en 25a, Budel

Wijziging waarderingsrapport

Op verzoek van de eigenaar van Bosch 25 is het waarderingsrapport aangepast in een rapport voor nummer 25 en één voor nummer 25a. Belangrijkste beweegredenen hiervoor waren dat de woning in de periode na de waardering in 2019 gesplitst en op meerdere plekken gewijzigd is.

Aanpassing in TAM-omgevingsplan

In de nieuwe rapportage, versie september 2025, is nummer 25 herwaardeerd van 15 naar 14 punten. Dit is voor de aanduiding karakteristiek niet van invloed. Wel blijkt dat de gesplitste langgevelboerderij niet meer monumentaalwaardig is, gebaseerd op de vastgestelde erfgoedmeetlat.

Nummer 25a heeft eveneens 14 punten toebedeeld gekregen. Beide wooneenheden komen in aanmerking om als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing meegenomen te worden in het TAM-omgevingsplan.

2.2 Goorstraat 24a, Soerendonk

Wijziging waarderingsrapport

Op verzoek van de eigenaar van Goorstraat 24a is het waarderingsrapport aangepast. Belangrijkste beweegredenen hiervoor waren dat de woning in de periode na de waardering in 2019 op meerdere plekken gewijzigd is én dat de omschrijving van de woning niet klopte.

Aanpassing in het TAM-omgevingsplan

In de nieuwe rapportage, versie december 2025, is de woning herwaardeerd van 14 naar 13 punten.

Deze wijziging in puntenaantal is voor de aanduiding karakteristiek niet van invloed. De woning is volgens de erfgoedmeetlat van redelijke cultuurhistorische waarde, gebaseerd op de vastgestelde erfgoedmeetlat.

2.3 Zitterd 43 en 43a, Soerendonk

Wijziging waarderingsrapport

De eigenaars van Zitterd nummer 43 en 43a hebben een inhoudelijke reactie gegeven op het waarderingsrapport van aug 2019/2025. Het rapport waardeert de gesplitste woning met 12 punten. De inhoudelijke reactie gaat over 1) een herbouw van de boerderij in 1981, 2) de voordeur en luiken zonder historische waarde, 3) de fries en geveldetails die eveneens pas in 1981 zijn vervaardigd, 4) zelf aangekochte en geplaatste staaf- en muurankers en 5) de realisatie van meerdere dakramen en latere aanpassingen.

Aanpassing in het TAM-omgevingsplan

De reactie van het onafhankelijke adviesbureau was de volgende: “Nu we het verhaal van de bewoners lezen, blijkt de historie van het pand minimaal, waardoor we dit pand willen laten afvallen.” De gemeente neemt dit advies van het onderzoeksbureau over. De waardering van beide woningen is dus minder dan 10 punten.

Beide woningen zijn uit de lijst van karakteristieke panden gehaald. De locatie krijgt geen aanduiding karakteristiek op de plankaart/verbeelding.

2.4 Molenheide 2, Soerendonk

Wijziging waarderingsrapport

Uit een mondeling gesprek met de eigenaars van Molenheide 2 te Soerendonk is gebleken dat er een foutieve aanduiding in de verbeelding van de karakteristieke bebouwing in doorgevoerd. De achter aanbouw is meegenomen in de verbeelding, terwijl uit luchtfoto's en de bouwgegevens blijkt dat deze overduidelijk niet van cultuurhistorische betekenis is.

Aanpassing in het TAM-omgevingsplan

De aanduiding karakteristiek vervalt voor de achter aanbouw. Dit wordt op de plankaart/verbeelding aangepast.

2.5 Stationsstraat 79, Budel

Wijziging waarderingsrapport

Uit een telefonisch gesprek en e-mailconversatie is gebleken dat er een foutieve aanduiding in de verbeelding van de karakteristieke bebouwing in doorgevoerd met betrekking tot de rechterachterzijde. De rechter aanbouw is meegenomen in de verbeelding, terwijl uit luchtfoto's en de bouwgegevens blijkt dat deze overduidelijk niet van cultuurhistorische betekenis is.

Aanpassing in het TAM-omgevingsplan

De aanduiding karakteristiek vervalt voor de rechter aanbouw. Dit wordt op de plankaart/verbeelding aangepast.

2.6 Maarheezerweg 21, Budel

Wijziging waarderingsrapport

In de periode van ontwerp naar definitief plan is het pand aan de Maarheezerweg 21 ingrijpend gewijzigd/verbouwd. De vraag was dan ook of het pand nog meegenomen zou moeten worden in het definitieve plan. Deze vraag is uitgezet bij de subcommissie erfgoed van de A2-Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De commissie heeft in overleg van 19 maart 2026 het volgende advies hierover gegeven.

De A2-Adviescommissie Erfgoed Omgevingskwaliteit betreurt de ontstane situatie op Maarheezeweg 21 ten zeerste. Zij adviseert verder het pand Maarheezeweg 21 te verwijderen uit het ontwerpplan karakteristiek.

Aanpassing in het TAM-omgevingsplan

De aanduiding karakteristiek vervalt voor het pand aan de Maarheezeweg 21. Dit wordt verwerkt op de verbeelding/plankaart.

2.7 Nieuwedijk 45, Budel (wijziging op Veegplan Buitengebied Cranendonck 2023)

Wijziging waarderingsrapport

In 2023 is het 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 wordt 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.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan

De aanduiding karakteristiek wordt toegevoegd voor de boerderij aan de Nieuwedijk 45. Dit wordt verwerkt op de verbeelding/plankaart.

2.8 Wijziging Extra regel toegevoegd

Aanleiding

Cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied kunnen op grond van rijks- en provinciale regelingen in aanmerking komen voor subsidie voor restauratie en herbestemming. Daarnaast bestaat onder voorwaarden de mogelijkheid om dergelijke panden te splitsen vanwege hun cultuurhistorische waarde.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is gebleken dat de regels voor karakteristieke panden in het ontwerpplan *Karakteristieke Panden Cranendonck* mogelijkheden boden voor oneigenlijk gebruik van deze provinciale en landelijke regelingen. Om dit te voorkomen is een aanvullende regeling opgenomen. Deze regeling waarborgt dat een pand dat op basis van zijn cultuurhistorische waarde is herbestemd, gesplitst of waarvoor subsidie is verstrekt, niet alsnog kan worden gesloopt.

Gevolgen voor het TAM-omgevingsplan

In de regels is een aanvullende regel toegevoegd in artikel 5.1.3, lid b. De regel luidt als volgt: *"De in artikel 5.1.1. bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien voor het bouwwerk, met de aanduiding 'overige zone - karakteristiek', geen gebruik is of wordt gemaakt van een landelijk en/of provinciale regeling en/of subsidie die tot doel heeft (gehad) het karakteristieke bouwwerk te behouden, herstellen of restaureren. Hieronder wordt tevens verstaan splitsing en herbestemming van het karakteristieke bouwwerk."*