

Nota zienswijzen

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 met ingang van 12 december 2025 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen, zowel digitaal als mondeling. Er zijn zeventien zienswijzen ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de reclamanten zijn de namen en adressen van de indieners van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van indieners is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

2 Zienswijzen

2.1 Dorpsstraat 33, Soerendonk

Samenvatting zienswijze

Appellant heeft vooral veel last van doordenderend vracht- en landbouwverkeer wat veel geluidsoverlast en trillingen teweegbrengt. Door het zware vrachtverkeer en tractoren zijn volgens appellant scheuren in de woning ontstaan. In de ogen van de appellant is de gemeente hier niet naar komen kijken. De aanduiding karakteristiek is in de ogen van de appellant dan ook alleen een papieren tijger. Appellant vindt dat de Dorpsstraat een 30 km zone zou moeten worden met een verbod op vrachtverkeer en tractoren, alternatief is dat er fluisterstil asfalt of verkeer remmende maatregelen voor de kerk worden genomen.

Beantwoording zienswijze

De gemeente is bezig met het opzetten van een project om zwaar verkeer uit de dorpskern van Soerendonk te mijden. Dit heeft naast een verbetering van de leefkwaliteit ook indirect een positief gevolg op de mogelijk ondiepe, en wat minder stugge fundering van de woning aan de Dorpsstraat 33.

Daarnaast is de ligging aan een drukker, doorgaande weg, geen argument om een woning niet aan te duiden als karakteristiek.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-plan.

2.2 Eikenschoor 4, Soerendonk

Samenvatting zienswijze

Appellant is het niet eens met de omschrijving en bijbehorende waardering van het woonhuis. Deze is verbouwd in de periode na 2019. Appellant is van mening dat de woning minder dan 12 punten zou moeten krijgen en derhalve niet mee hoeft te worden genomen in de aanduiding karakteristiek.

Beantwoording zienswijze

In 2024 heeft een renovatie en verduurzaming van het dak van de woning plaatsgevonden. De woning is voorzien van nieuwe dakkappen en dakpannen. De verbouwing is passend uitgevoerd, maar heeft wel geleid tot het verwijderen van de oorspronkelijke dakkappen met kenmerkende detaillering. De woning heeft hierdoor (iets) aan haar cultuurhistorische waarde ingeboet en heeft dan ook 11 punten toebedeeld gekregen.

Gevolgen voor het TAM-plan

De aanduiding karakteristiek vervalt voor dit adres. Dit wordt aangepast op de verbeelding/plankaart en de adressenlijst.

2.3 Molenheide 18, Soerendonk

Samenvatting zienswijze

Appellant heeft meerdere redenen opgegeven waarom een aanduiding karakteristiek voor de woning niet van toepassing zou zijn. Hieronder zijn de redenen puntsgewijs opgesomd.

- 1) Appellant is van mening dat de aanduiding karakteristiek in strijd is met de gemeentelijke erfgoedverordening. Hierin staat dat de gemeente Cranendonck kan besluiten dat cultuurgoed wordt aangemerkt als gemeentelijke beschermd cultuurgoed, mits daarvoor toestemming is van de eigenaar. Appellant is echter niet om toestemming gevraagd en wil dat ook niet verlenen.
- 2) Voor de appellant is het onduidelijk wat wordt verstaan onder slopen.
- 3) Appellant ziet graag een uitbreiding op de uitzondering op het sloopverbod. In het ontwerpplan geldt een uitzondering op het sloopverbod als er al een sloopvergunning voor het pand ligt. Naar mening van de appellant zou deze ook moeten gelden voor al verleende sloopmeldingen, die voorafgaand aan het van kracht worden van het TAM-omgevingsplan zijn afgegeven.
- 4) Appellant vindt de woning met 16 punten veel te hoog gewaardeerd. De onderbouwing hiervan staat hieronder puntsgewijs omschreven.
 - i. Appellant is van mening dat er sprake is van willekeur, waarom zijn bijvoorbeeld de woningen op nummers 14 en 16 van dezelfde architect niet ook meegenomen als karakteristiek in het plan?
 - ii. Er wordt verondersteld dat de beoordelaar veel waarde hecht aan het yoga- en boeddha symbool. Appellant is van mening dat deze symbolen buiten beschouwing dienen te worden gelaten in de waardering van de woning.
 - iii. Appellant vindt de woning geen pionierskarakter hebben, vooral omdat de woning pas na nummers 14 en 16 gebouwd is.
 - iv. De koppeling tussen de maximale score met 3 punten voor "Compleetheid: Mate waarin alle stijlelementen aanwezig zijn" van de woning en de zinsnede "Er is geen bouwstijl te koppelen aan de woning" bevreemdt de appellant. Hoe kun je daarvoor 3 punten scoren?
 - v. Appellant is het niet eens met de conclusie van het "uitbundige" karakter van de woning, met name door de vele bouwvolumes.

Beantwoording zienswijze

- 1) Met de aanduiding karakteristiek op de woning wordt de woning geen beschermd gemeentelijk cultuurgoed zoals in de erfgoedverordening Cranendonck 2023 staat omschreven. Het pand krijgt een aanduiding in het Omgevingsplan opgelegd.
- 2) Met sloop wordt bedoeld de definitie onder sloop zoals gesteld in de Omgevingswet. Onder slopen wordt verstaan "geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen" en onder sloopactiviteit "activiteit inhoudende het slopen van een bouwwerk". De begrippen staan omschreven in Art. 23.11, lid A (begrippen) van de Omgevingswet.
- 3) Appellant ziet graag een uitbreiding op de uitzondering op het sloopverbod. Dit kan echter niet worden gehonoreerd, omdat een sloopmelding alleen gaat over de hoeveelheid bouwafval en asbest. Een sloopmelding wordt niet toegekend door de gemeente.
- 4) De bovenstaande opmerkingen over de omschrijving van de woning, de willekeur van beoordeling en de daaraan gekoppelde waardestelling zijn in november 2025 door het onafhankelijke

cultuurhistorische onderzoeksbureau Hüsken beantwoord in het document "Bijlage – Vragen en opmerkingen m.b.t. voorgenomen aanwijzing woning Molenheide 18, 6027 PZ Soerendonk als karakteristiek/monument-waardig (Woningscore 16)". Dit document is door de gemeente Cranendonck op 11 november 2025 naar de appellant gestuurd. Hieronder nogmaals de reactie van het onderzoeksbureau op de gestelde vragen/opmerkingen in het geel:

1) Inhoudelijke kwaliteit -> Zeldzaamheid -> "Het aantal vergelijkbare monumenten (complextypen) van goede fysieke kwaliteit uit dezelfde periode binnen dezelfde micro regio waarvan de aanwezigheid is vastgesteld. -> Hoog (3 pt) -> Hoe kan ons pand als uniek en afwijkend beoordeeld worden, en hoog scoren op "zeldzaamheid", terwijl direct aangrenzend (Molenheide 14 en 16) woningen staan van dezelfde architecten (Saanen & Knoups), eerder bouwjaar en in vergelijkbare stijl? In Valkenswaard is er nog minimaal 1 woning van vergelijkbare stijl. Zie foto collage (Molenheide 18-16-14- Leenderweg)

Dit pand is een onderdeel geweest van een grootschalige inventarisatie van de gemeente Cranendonck, waarbij wij als cultuurhistorici alle bebouwing vergeleken hebben met elkaar. Uw pand viel daarbij op door de speelse architectuur van de diverse lessenaarsdaken, een architectuur die we verder nergens in de gemeente tegenkwamen. Uw buurpand op nummer 16 heeft onze aandacht gehad vanwege de afgeronde gevel van de traptoren, maar is uiteindelijk afgefallen omdat het pand relatief jong is en omdat alleen de traptoren onvoldoende redenen heeft om aan te wijzen. Nummer 14 hebben we eveneens als indifferent beschouwd. Uw pand is weliswaar relatief jong, maar bevat toch voldoende architectonische bijzonderheden dat wij de zeldzaamheid hiervan als hoog waarden.

2) Hoe kan gesteld worden dat deze woning ontworpen is voor zijn functie, als de yoga studio pas later in de woning is opgericht? Dit huis is origineel ontworpen als woonhuis. Er wordt expliciet omschreven dat deze woning voor een badmeester is gebouwd. Een logische cultuurhistorische waarde zouden zijn dat hier dan ook een zwembad aanwezig was. Echter is dit niet het geval. En is "het zwembad van Soerendonk" waar dhr Liplijn badmeester was al lang vernield. Is het niet altijd zo dat een woning wordt ontworpen voor een persoon die ook een beroep uitoefent? Wat maakt badmeester een bijzonder beroep om deze woning meer waarde te geven, terwijl hier nooit een zwembad aanwezig was? En dient nu altijd het oude logo van de voormalige yoga studio op onze gevel te blijven hangen om de cultuurhistorische waarde in stand te houden? Persoonlijk willen wij de vrijheid hebben ons eigen logo op te hangen, en de huidige yoga studio verder te zetten of te stoppen wanneer dat voor ons leven passende is, niet omwille van cultuur historisch erfgoed.

Wij kunnen in onze tekst nergens terugvinden dat wij gesteld zouden hebben dat de woning ontworpen is voor zijn functie, de yoga-studio en dat deze functie medebepalend is voor de cultuurhistorische waarde ervan. Kijken wij ergens overheen?

3) Hoe kan ons huis de hoogste score krijgen op "innovatief/pionierskarakter" terwijl het als derde in de rij is gebouwd met identieke materialen van dezelfde architecten voor dezelfde familie? (zie foto)

Het onderdeel innovatief/pionierskarakter heeft zwarte letters, dat wil zeggen dat we dit onderdeel niet meegenomen hebben. We hebben uitsluitend de blauwe teksten laten meewegen. En hier geldt dus de zeldzaamheid van het pand in vergelijking met honderden andere panden in de gemeente Cranendonck die we gezien hebben.

5) Hoe kan er sprake zijn van een "uitbundiger bouwstijl" bij ons huis, terwijl Molenheide 16 aantoonbaar meer bouwvolumes en cilindrische vormen heeft? (Zie foto bovenaanzichten WOZ-waardeloket)

Zie onze opmerkingen onder punt 5. Het pand op nummer 16 heeft weliswaar een vrij bijzondere cilindrische traptoren, maar -beschouwd vanaf de straat- blijft het hier bij deze bijzonderheid. Uw pand vertoont aan alle kanten een grillige structuur met kenmerkende delen onder lessenaarsdaken, die wij als zeer bijzonder beschouwen.

Voor punt 4 (IV) kan als reactie worden gegeven dat het originele pand dat in 1979-1980 gebouwd is, nog nagenoeg volledig overeenkomt met bijbehorende bijzondere architectonische kenmerken en detailleringen. De maximale score van 3 punten is op dit punt dan ook volledig te rechtvaardigen.

Uit de reactie van het onafhankelijke cultuurhistorische onderzoeksbureau blijkt dat zij de woning nog steeds ziet als een uniek pand met een bijzondere architectuur en een “uitbundig” karakter. De waardering met 16 punten voor de woning is dan ook dezelfde gebleven. De gemeente Cranendonck vindt deze met 16 punten gewaardeerde woning dan ook in aanmerking komen voor de aanduiding karakteristiek. De aanduiding karakteristiek wordt afgegeven voor panden vanaf 12 punten.

Gevolgen voor het TAM-plan

- Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.4 Molenheide 38, Soerendonk

Samenvatting zienswijze

1) Appellant vindt de rapportage niet kloppend, berust op aannames en in de mening van de appellant zonder goed onderzoek. In de zienswijze is puntsgewijs aangegeven waarom de woning volgens appellant niet op de lijst met karakteristieke panden zou moeten horen.

2) De woning is met 13 punten volgens de appellant te hoog gewaardeerd. De woning is al omstreeks 1930 in bezit van de familie en is in de jaren erna, meermaals grootschalig verbouwd.

3) Ook wordt er volgens appellant met twee maten gemeten. Er staan woningen niet op met zeker een hoge cultuurhistorische waarde (ook niet in oudere plannen). Maar er staan in dit plan ook een tal van woningen die er juist nog niet in thuis hoort.

Beantwoording zienswijze

1) De opmerkingen op de rapportage zijn opgestuurd naar onderzoeksbureau Hüsken. De opmerkingen zijn verwerkt in een nieuw waarderingsrapport. Uit de reactie van Hüsken volgt dat de waardering van de woning dezelfde is. De woning voldoet dus aan de criteria (minimaal 12 punten) om aangeduid te worden als karakteristiek.

2) Uit de omschrijving en waardering van de woning blijkt dat de woning in de jaren '50 en '70 van de vorige eeuw verbouwd is. Hierdoor is de boerderijfunctie niet meer afleesbaar. Alleen vanwege de ligging in het agrarische gebied en het uiterlijk van dit pand kan de woning nog als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd. Daarom is de voormalige boerderij gewaardeerd als redelijk hoog cultuurhistorisch waardevol.

3) Het gaat bij dit TAM-omgevingsplan om een sluitstuk van een cultuurhistorische inventarisatie naar bebouwd cultureel erfgoed binnen de gemeente Cranendonck. Deze inventarisatie die vanaf 2016 is uitgevoerd door Hüsken in samenspraak met de gemeente Cranendonck betrof een inventarisatie naar bebouwd erfgoed dat 1) nog niet beschermd was in de destijds vigerende bestemmingsplannen, 2) niet was aangewezen als gemeentelijk of Rijksmonument en 3) niet op de gemeentelijke erfgoedkaart vermeld stond. Op basis van deze uitgangspunten is een inventarisatie opgesteld met zeer veel potentieel te beschermen panden/objecten. Uit deze inventarisatie is een selectie van objecten/panden gemaakt die voor waardering in aanmerking kwamen (de zogenaamde Hüsken-lijst). Ook dit heeft in nauwe samenwerking tussen het onderzoeksbureau en de gemeente Cranendonck plaatsgevonden.

Op basis van bovenstaande is het dus mogelijk dat in de ogen van de appellant cultuurhistorisch waardevollere panden dan de woning aan de Molenheide 38 niet zijn geïnventariseerd, dan wel gewaardeerd, en dus niet op de “Hüsken-lijst” voorkomen. Deze panden zijn dan als het goed is al wel aangeduid als cultuurhistorisch waardevol en/of beschermd.

Ook valt het niet uit te sluiten dat er abusievelijk enkele panden vergeten en daarom niet geïnventariseerd en/of gewaardeerd zijn. Deze omissies zullen in het definitieve Omgevingsplan, of door aanwijzing als gemeentelijk monument, op een passende wijze alsnog beschermd gaan worden.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.5 't Hool 9, Soerendonk

Samenvatting zienswijze

Appellant is het niet eens met de omschrijving en bijbehorende waardering van het woonhuis. Deze is verbouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw, en daardoor een ander aanzicht heeft gekregen. Appellant is van mening dat de woning hierdoor niet meegenomen zou moeten worden in de aanduiding karakteristiek.

Beantwoording zienswijze

De rapportage gaat in op de verschillende vernieuwingen die zijn uitgevoerd aan de boerderij die oorspronkelijk uit de jaren '30 van de vorige eeuw dateert. Dit komt weer terug in de waardering voor het pand, vandaar dat de boerderij "maar" 14 punten scoort. In de conclusie van het waarderingsrapport staat aangeduid dat de zichtbare vensters alle voorzien zijn van geïsoleerd glas, de stalramen zijn vernieuwd en vervangen door modernere betonnen stalvensters met ventilatiegleuven, de schuurdeur daar is verwijderd en vervangen door twee stalvensters. Ondanks deze vernieuwingen ziet de boerderij er nog authentiek uit.

De verbouwing in de jaren '70 is dus wel degelijk meegenomen in de waardering van de boerderij. Een verbouwing hoeft niet per definitie te betekenen dat de woning geen cultuurhistorische waarden/elementen meer bevat.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.6 Zitterd 4 (woonhuis), Soerendonk

Samenvatting zienswijze

Gezien een mogelijk toekomstige herontwikkeling van twee percelen, waarop momenteel een woonhuis en een schuur staan, ziet de appellant beperkingen door de aanduiding karakteristiek voor het woonhuis. De problemen zijn vooral economisch van aard. Appellant denkt dat de aanduiding karakteristiek voor zijn woonhuis potentieel geld kost.

Beantwoording zienswijze

De regels in het TAM-Omgevingsplan zijn bedoeld om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te beschermen tegen sloop/sanering. Een toekomstige herontwikkeling is nog steeds mogelijk, al zal in het geval van sloop van het woonhuis, eerst aangetoond moeten worden dat sloop economisch, dan wel technisch gezien, noodzakelijk is om tot een succesvolle herontwikkeling te komen.

Het is duidelijk dat bij het voornemen tot herontwikkeling van het gebied en daar sloop bij betrokken is, dit extra kosten voor de initiatiefnemer met zich meebrengt. Het doel van dit hele plan is ook juist om sloop minder aantrekkelijk te maken en voorrang te geven aan behoud, herbestemming en/of herontwikkeling met behoud van het woonhuis.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.7 Zitterd 20, Soerendonk

Samenvatting zienswijze

Appellant wil meer informatie over zijn woning, de rapportage en wat de aanduiding karakteristiek inhoudt.

Beantwoording zienswijze

De appellant was nog niet geïnformeerd en heeft dan ook gevraagd om aanvullende informatie, naar aanleiding van de informatiebrief van 24 november 2025. Op 9 januari is er een gesprek geweest tussen appellant, de erfgoed adviseur en de regisseur ruimtelijke ordening van de gemeente Cranendonck. Na het gesprek heeft appellant zijn zienswijze mondeling ingetrokken en had hij geen vragen/opmerkingen meer.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.8 Zitterd 43-43a, Soerendonk

Samenvatting zienswijze

Appellant is het niet eens met de omschrijving en bijbehorende waardering van het woonhuis. Deze is verbouwd in 1981. Appellant is van mening dat de woning minder dan 12 punten zou moeten krijgen en derhalve niet mee hoeft te worden genomen in de aanduiding karakteristiek.

Beantwoording zienswijze

In 1981 heeft een grootschalige verbouwing van de boerderij plaatsgevonden. Daarbij zijn veel details verdwenen die verwezen naar de gebruiksfunctie en de architectuur van de boerderij. Na dat deze gegevens bekend waren is het duidelijk geworden dat deze woning van de lijst afgehaald kan worden. Dit had eigenlijk al in het ontwerpplan al moeten gebeuren, maar dit is over het hoofd gezien.

Gevolgen voor het TAM-plan

Nu het verhaal van de bewoners kenbaar is, blijkt de historie van het pand minimaal, waardoor het pand van de lijst van karakteristieke panden afvalt.

De aanduiding karakteristiek vervalt voor dit adres. Dit wordt aangepast op de verbeelding/plankaart en de adressenlijst.

2.9 Bosch 25, Budel

Samenvatting zienswijze

- 1) Appellant vindt het proces niet uitgevoerd volgens het in 2023 opgestelde participatiebeleid van de gemeente Cranendonck dat in 2023 is vastgesteld.
- 2) Appellant is van mening dat de aanduiding op de boerderij een negatief effect heeft op de woningwaarde en verkoopbaarheid van de woning. Dit is volgens de appellant onvoldoende onderzocht en daarmee zijn de belangen voor de woningeigenaar onvoldoende onderzocht of afgewogen.
- 3) Er ontbreekt een begrip “erfgoedmeetlat” in het waarderingsrapport.
- 4) De term “karakteristiek” heeft geen grondslag in de erfgoedverordening van de gemeente Cranendonck (2023).
- 5) Verzoek om begrip “karakteristiek” te verhelderen.
- 6) Linker- en achtergevel gelieve niet op te nemen in de aanduiding karakteristiek, omdat deze niet gericht is naar openbaar gebied.
- 7) De achtergevel inclusief een gedeelte van de aanbouw zijn in het plan aangeduid als “karakteristiek”. Beide staan niet omschreven in de rapportage. Appellant is dan ook van mening dat deze delen geen onderdeel uitmaken van de karakteristieke bebouwing.

Beantwoording zienswijze

- 1) De inventarisatie en waardering van de cultuurhistorisch waardevolle panden in Cranendonck heeft in de periode van 2016 tot/met 2019 plaatsgevonden. Destijds was het participatiebeleid Cranendonck nog niet van toepassing. Wel is via de gemeentelijk communicatiekanalen vermeld dat er een inventarisatie en waardering van cultuurhistorisch waardevolle panden ging plaatsvinden.

In 2025 is het TAM-Plan opgestart om de nog niet beschermde cultuurhistorisch waardevolle panden aan te duiden als karakteristiek. Over dit TAM-plan is via een informatiebijeenkomst op 25 juni, en via meerdere informatieve brieven in juli en september, gecommuniceerd met de betrokkenen. Op verzoek zijn gemeentelijk ambtenaren op gesprek gegaan om het nodige nog toe te lichten. Ook is de eigenaars de mogelijkheid geboden om een herziening van het waarderingsrapport op te laten stellen door onderzoeksbureau Hüskens. Appellant heeft hier ook gebruik van gemaakt. De rapportage en waardering van de woning is herzien van 14 naar 13 punten.

De gemeente is van mening dat het participatietraject in ruime mate is uitgevoerd.

2) Er bestaat geen specifiek onderzoek dat bij ons bekend is dat rechtstreeks aantoonde 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 minder waard geworden, mogelijk zelfs juist meer, aangezien deze panden steeds zeldzamer worden.

Wel kan worden onderschreven dat een woning met een sloop beperking voor initiatiefnemers die sloop en nieuwbouwplannen voor ogen hebben minder interessant is. Dit is overigens ook het doel van dit TAM-omgevingsplan, het tegengaan van ongewilde sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Overigens bestaat er voor cultuurhistorisch waardevolle panden in het buitengebied, waaronder ook deze boerderij, volgens het splitsingsbeleid van de gemeente Cranendonck en de provincie, de mogelijkheid deze te splitsen, waarbij er dus van 1 twee woningen gemaakt kunnen worden.

3) De erfgoedmeetlat is vastgesteld en omschreven in het erfgoedbeleid Cranendonck. De erfgoedmeetlat fungeert als richtlijn bij het waarderen van erfgoedwaarden in de gemeente Cranendonck.

Uitleg hierover is vermeld in de twee informatieve brieven die de appellant heeft ontvangen. Ook is hierover uitleg gegeven tijdens de informatiemiddag/-avond.

4) De erfgoedverordening is lokale wet- en regelgeving dat los staat van het Omgevingsplan. De aanduiding karakteristiek via het Tam-Omgevingsplan is een aanvulling op het bestaande Omgevingsplan. Het heeft dus geen “grondslag” in de lokale erfgoedverordening, omdat de aanduiding hier niet van toepassing voor is.

5) Er zijn twee informatieve brieven en een informatiebijeenkomst geweest om het begrip “karakteristiek” te duiden. In de brieven staat het volgende vermeld over het begrip karakteristiek: “Een karakteristiek pand is een gebouw dat beeldbepalend is voor een dorp of landschap, en waardevol is vanwege bijvoorbeeld de ouderdom, bouwstijl, ligging en/of oorspronkelijke functie.” Uw pand, een woonhuis aan de Bosch 25 te Budel is op basis van het waarderingsrapport behoort de woning aan de Bosch 25 hiertoe.

6) De regels behorende bij de aanduiding karakteristiek gelden voor de op de verbeelding aangegeven contour. Bij het bepalen van de contour is naast de omschrijving van de woning uit het waarderingsrapport informatie over de woning opgehaald uit gegevens van recente lucht- en satellietfoto's. Bij twijfel zijn de panden in het veld bekeken en/of is de erfgoed ambtenaar op locatie geweest om de situatie te bekijken. Uit bestudering van de luchtfoto's, de situatie ter plekke en de rapportage is de achterafhang wél meegenomen in de waardering en de haaks op de boerderij gesitueerde achter aanbouw niet.

7) Zie beantwoording onder 6. Ter aanvulling; de aanduiding karakteristiek geldt voor de massa als geheel, eventueel voorzien van aanbouwen, afhangen of aanverwanten, als dit de vroegere gebruikersfunctie van het object verder verduidelijkt. M.a.w. heeft een bij- of aanbouw een directe relatie met het vroegere gebruik van de boerderij. Of een gedeelte van het pand wel of niet zichtbaar is van de weg doet niet ter zake.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.10 Maarheezerweg 42 en 42 F2, Budel

Samenvatting zienswijze

1) Appellant geeft aan dat zij zich verbaast over het feit dat in de voornemingsbrief staat dat beide panden karakteristiek worden aangeduid, omdat een pand beeldbepalend is voor dorp of landschap. Beide panden liggen immers in het buitengebied en zijn nagenoeg geheel aan het zicht onttrokken, en ook slecht toegankelijk; de onderzoekers konden beide panden alleen vanaf een afstand aanschouwen. Het verzoek is dan ook de aanduiding te heroverwegen.

2) Verder vraagt de appellant of eigenaren een tegemoetkoming ontvangen vanuit de gemeente voor de instandhoudingskosten.

3) De appellant merkt verder op dat, in geval de panden hun functie in het kader van de drinkwatervoorziening zouden verliezen, de aanduiding 'karakteristiek' een 'sta in de weg' kan zijn voor een eventuele herontwikkeling van het gebied.

Beantwoording zienswijze

1) De waardering van beide panden zijn gebaseerd op visuele waarnemingen, een beknopt archiefonderzoek en luchtfoto's. Beide panden zijn op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde erfgoedcriteria gewaardeerd met 12 punten. Het wel- of niet in het zicht staan van een object doet niet ter zake. Het kan goed zijn dat door, bijvoorbeeld een herbestemming of ander gebruik van het gebied, de panden later wel meer beleefbaar raken. De oorspronkelijke functie van een drinkwatervoorziening is door deze aanduiding daarmee geborgd. Dit is ook de gedachte achter bescherming van cultureel erfgoed op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

2) De aanduiding karakteristiek is alleen mogelijk nadelig bij sloop- of grootschalige renovatiewerkzaamheden. Dan zal er i.p.v. een sloopmelding, een sloopvergunning moeten worden aangevraagd. De leges die hiermee gepaard gaan zijn extra kosten die een initiatiefnemer moet maken, indien voorgenomen sloop van toepassing is.

Een instandhoudingsverplichting valt niet onder de regels van de aanduiding karakteristiek. Instandhoudingssubsidie is dan ook niet van toepassing. Dergelijke subsidie is in de gemeente Cranendonck wel van toepassing voor gemeentelijke monumenten. Monumenteigenaren hebben namelijk wél een instandhoudingsverplichting.

3) De aanduiding karakteristiek is geen "sta in de weg" voor toekomstige ontwikkeling van het gebied. In de regels staat onder meer vermeld dat als behoud economisch of technisch aantoonbaar niet mogelijk is, een omgevingsvergunning voor sloop alsnog kan worden verleend.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.11 Schoordijk 26, Budel

Samenvatting zienswijze

1) Appellant is van mening dat er een deugdelijke, objectieve en pand specifieke motivering ontbreekt.

2) Appellant vindt dat er geen kenbare individuele belangenbeweging heeft plaatsgevonden. Er is te weinig een belangenafweging gemaakt tussen het individuele en het publieke belang, namelijk de het algemeen belang van erfgoedbescherming.

3) Er is volgens appellant een onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht. Deze beperking heeft volgens appellant:

- juridische en financiële gevolgen,
- belemmert toekomstige ontwikkelmogelijkheden,
- en wordt opgelegd zonder enige vorm van compensatie of maatwerk.

4) Zorgplicht voor cultureel erfgoed is onvoldoende onderbouwd. De onderbouwing in de rapportage is volgens appellant onvoldoende.

5) Er is onvoldoende rechtszekerheid door te open normstelling wanneer sloop mogelijk is. De criteria waaronder (gedeeltelijke) sloop alsnog mogelijk zou zijn ("technisch of economisch niet haalbaar") zijn onvoldoende objectief en toetsbaar vastgelegd. Dit laat een te ruime beleidsvrijheid aan het bevoegd gezag en leidt tot rechtsonzekerheid voor de eigenaar.

Beantwoording zienswijze

1) Het rapport uit 2019 is opgesteld door een kundig, onafhankelijk adviesbureau met aantoonbare ervaring in de cultuurhistorie. In 2025 is de mogelijkheid geboden om vragen/opmerkingen aan te dragen over de inhoud van het waarderingsrapport. De appellant heeft vragen en/of opmerkingen gesteld over de inhoud van de rapportage en de hieruit voortkomende waardering voor het pand. Het pand is naar mening van de onderzoekers, ondanks de bouwactiviteiten in het recente verleden die contrasteren met de oorspronkelijke functie als boerderij, nog van hoge cultuurhistorische waarde. Dit blijkt ook uit de waardering van het pand met 16 punten. De gebruikersgeschiedenis, de bijzondere intacte staat van de boerderij en de detaillering maken dat deze voormalige boerderij als karakteristiek in het tam-Omgevingsplan meegenomen is.

2) De bescherming via een aanduiding karakteristiek, waardoor er een sloopbeperking op het pand komt te liggen, is een lichte mate van bescherming. Het is de bedoeling dat het pand niet vergunningsvrij gesloopt kan worden. Er zal voortaan een belangenafweging gemaakt moeten worden tussen sloop en erfgoedbescherming. De sloopbeperking is een kleine inperking in bewegingsvrijheid van het individu. Dit staat in schril contrast met de kwaliteitsverbetering en het behoud van het karakter en identiteit die Cranendonck voor haar kernen en het buitengebied nastreeft.

3) De aanduiding karakteristiek is alleen mogelijk nadelig bij sloop- of grootschalige renovatiewerkzaamheden. Dan zal er i.p.v. een sloopmelding, een sloopvergunning moeten worden aangevraagd. De leges die hiermee gepaard gaan zijn extra kosten die een initiatiefnemer moet maken, indien voorgenomen sloop van toepassing is. Deze kosten moeten bij sloop vaak toch al worden gemaakt, omdat er vervolgens een nieuw bouwwerk moet komen te staan. Ergo: leges zullen sowieso moeten worden bekostigd.

De sloopbeperking wil niet zeggen dat er niks meer met een pand kan. Integendeel, herbestemming wordt juist gestimuleerd met deze aanduiding. Sloop wordt inderdaad moeilijker gemaakt, maar dat is ook de juist de reden waarom we een sloopbeperking opleggen op een extra 157 panden in Cranendonck.

Compensatie is niet van toepassing, aangezien er geen financiële consequenties met deze aanduiding gepaard gaan, tenzij een initiatiefnemer het pand wil gaan slopen. Dan zullen er mogelijk extra leges worden geheven.

Bij aanvraag voor een herbestemming of nieuwbouw zal altijd gekeken worden naar het pand zelf, de kwaliteiten daarvan, de wensen van initiatiefnemer en de bijzondere cultuurhistorisch waardevolle elementen. Bij elke ontwikkeling van een cultuurhistorisch waardevol pand zal vervolgens maatwerk moeten volgen op welke wijze een pand herontwikkeld kan worden.

5) De aanvragen tot sloop moeten gepaard gaan met bewijsstukken waaruit blijkt dat behoud technisch of economisch niet meer mogelijk is. Deze bewijsstukken worden ambtelijk getoetst en het college van B&W kan hierover advies opvragen bij de adviescommissie omgevingskwaliteit.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.12 Schoordijk 26a, Budel

Samenvatting zienswijze

- 1) Appellant geeft aan dat de aanwijzing gebaseerd is op een verouderd document. Ook is de appellant van mening dat de waarderingsrapportage die voortvloeit uit de omschrijving niet goed onderbouwd zijn.
- 2) Er is volgens appellant een onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht. Deze beperking is volgens appellant disproportioneel.
- 3) De appellant vindt dat maatwerk ontbreekt en er een verschil is in belangenafweging.
- 4) Aanduiding is volgens appellant in strijd met evenredigheidsbeginsel.

Beantwoording zienswijze

1) Het rapport uit 2019 is opgesteld door een kundig, onafhankelijk adviesbureau met aantoonbare ervaring in de cultuurhistorie. In 2025 is de mogelijkheid geboden om vragen/opmerkingen aan te dragen over de inhoud van het waarderingsrapport. De appellant heeft vragen en/of opmerkingen gesteld over de inhoud van de rapportage en de hieruit voortvloeiende waardering voor het pand. Het pand is naar mening van de onderzoekers, ondanks de bouwactiviteiten in het recente verleden die contrasteren met de oorspronkelijke functie als boerderij, nog van hoge cultuurhistorische waarde. Dit blijkt ook uit de waardering van het pand met 16 punten. De gebruikersgeschiedenis, de bijzondere intacte staat van de boerderij en de detaillering maken dat deze voormalige boerderij als karakteristiek in het tam-Omgevingsplan meegenomen is.

2) De bescherming via een aanduiding karakteristiek, waardoor er een sloopbeperking op het pand komt te liggen, is een lichte mate van bescherming. Het is de bedoeling dat het pand niet vergunningsvrij gesloopt kan worden. Er zal voortaan een belangenafweging gemaakt moeten worden tussen sloop en erfgoedbescherming. De sloopbeperking is een kleine inperking in bewegingsvrijheid van het individu. Dit staat in schril contrast met de kwaliteitsverbetering en het behoud van het karakter en identiteit die Cranendonck voor haar kernen en het buitengebied nastreeft.

3) De sloopbeperking wil niet zeggen dat er niks meer met een pand kan. Integendeel, herbestemming wordt juist gestimuleerd met deze aanduiding. Sloop wordt inderdaad moeilijker gemaakt, maar dat is ook de juist de reden waarom een sloopbeperking wordt opgelegd.

Compensatie is niet van toepassing, aangezien er geen financiële consequenties met deze aanduiding gepaard gaan, tenzij een initiatiefnemer het pand wil gaan slopen. Dan zullen er mogelijk extra leges worden geheven.

Bij aanvraag voor een herbestemming of nieuwbouw zal altijd gekeken worden naar het pand zelf, de kwaliteiten daarvan, de wensen van initiatiefnemer en de bijzondere cultuurhistorische waardevolle elementen. Bij elke ontwikkeling van een cultuurhistorisch waardevol pand zal vervolgens maatwerk moeten volgen op welke wijze een pand herontwikkeld kan worden.

4) In veel gebieden in Cranendonck geldt de aanduiding karakteristiek al voor cultuurhistorisch waardevolle panden. Dit TAM-omgevingsplan is het sluitstuk van een bijna 10 jaar durend project waarbij cultuurhistorisch waardevolle panden zijn geïnventariseerd en in meer of mindere mate zijn of beschermd gaan worden. Er wordt dus juist gewerkt aan het evenredigheidsbeginsel met dit plan.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.13 Heuvel 9, Budel-Schoot

Samenvatting zienswijze

Appellant is van mening dat de aanduiding karakteristiek niet van toepassing is op de woning aan de Heuvel 9, en wel om de volgende redenen:

- 1) De boerderij is in de jaren '60/'70 van de vorige eeuw grondig verbouwd, waardoor appellant van mening is dat de cultuurhistorische waarde van de woning niet meer aanwezig is.
- 2) Appellant heeft moeite met de sloopbeperking die hen als eigenaren/individueel wordt opgelegd door de gemeente Cranendonck voor het algemeen belang.
- 3) In de bewoording van appellant kost deze sloopbeperking hun "geld". Een eventuele verkoop is door de aanduiding moeilijker/lastiger, omdat de woning niet zomaar gesloopt kan worden. Initiatiefnemers die de woning willen slopen, vallen af onder de mogelijk geïnteresseerden bij verkoop van de woning.
- 4) Appellant geeft aan dat de aanwijzing gebaseerd is op een verouderd document. Ook is de appellant van mening dat de waarderingscriteria die voortvloeien uit de omschrijving niet goed onderbouwd zijn.

Beantwoording zienswijze

1) De verbouwing(en) uit de jaren '50/'60/'70 is meegenomen in de omschrijving en waardering van het pand. Het pand zelf is volgens omschrijving in 1953 al sterk gewijzigd naar een wederopbouw boerderij. Sporen van de oude langgevelboerderij uit 1890, en mogelijk oudere bouwsporen van een halleshuis uit begin 19^e eeuw of ouder, komen mogelijk nog voor in de boerderij. De waardering is echter gebaseerd op alleen de uiterlijke kenmerken aan de buitenzijde van de boerderij en een beperkte bestudering van de bouwtekeningen. Om de exacte bouwgeschiedenis van de boerderij te kennen is een veel gedetailleerdere bouwhistorische verkenning noodzakelijk.

2) De bescherming via een aanduiding karakteristiek, waardoor er een sloopbeperking op het pand komt te liggen, is een lichte mate van bescherming. Het is de bedoeling dat het pand niet vergunningsvrij gesloopt kan worden. Er zal voortaan een belangenafweging gemaakt moeten worden tussen sloop en erfgoedbescherming. De sloopbeperking is een kleine inperking in bewegingsvrijheid van het individu. Dit staat in schril contrast met de kwaliteitsverbetering en het behoud van het karakter en identiteit die Cranendonck voor haar kernen en het buitengebied nastreeft.

3) De aanduiding karakteristiek is alleen mogelijk nadelig bij sloop- of grootschalige renovatiewerkzaamheden. Dan zal er i.p.v. een sloopmelding, een sloopvergunning moeten worden aangevraagd. De leges die hiermee gepaard gaan zijn extra kosten die een initiatiefnemer moet maken, indien voorgenomen sloop van toepassing is. Deze kosten moeten bij sloop vaak toch al worden gemaakt, omdat er vervolgens een nieuw bouwwerk moet komen te staan. Ergo: leges zullen sowieso moeten worden bekostigd.

De sloopbeperking wil niet zeggen dat er niks meer met een pand kan. Integendeel, herbestemming wordt juist gestimuleerd met deze aanduiding. Sloop wordt inderdaad moeilijker gemaakt, maar dat is ook de juist de reden waarom een sloopbeperking wordt opgelegd.

4) De woning is in 2019 gewaardeerd. Sindsdien zijn er geen noemenswaardige verbouwingen uitgevoerd aan de woning. De woning kan dan ook als zodanig worden beschouwd.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.14 Rakerstraat 2, Maarheeze

Samenvatting zienswijze

1) Appellant acht zowel de inhoudelijke onderbouwing als de gehanteerde beoordelingsmethode ontoereikend en onevenwichtig.

- 2) De woning bepaalt volgens motivering van het plan “het aanzicht en de identiteit van het gebied”. Appellant is van mening dat de woning, gezien de ligging aan een doodlopende weg, niet gelegen is een zichtlijn of kernrand en vanwege de rustige ligging niet beeldbepalend is.
- 3) Appellant vindt de onderzoeksmethode onvoldoende zorgvuldig, temeer daar de “aanwijzing leidt tot een juridisch sloopverbod en daarmee een directe beperking van de eigendomsrechten.”
- 4) Appellant vindt de aanduiding disproportioneel in relatie tot grootschalige woningbouwontwikkelingen.
- 5) Appellant vindt dat er een onevenwichtige belangenafweging is gemaakt, omdat de aanwijzing leidt tot:
 - een permanent sloopverbod, tenzij zwaarwegende uitzonderingen zijn aangetoond;
 - extra vergunningplicht en onzekerheid bij toekomstige aanpassingen
 - waardevermindering en verminderde ontwikkelvrijheid.

Beantwoording zienswijze

1) Het onderzoek is opgesteld door een onafhankelijk adviesbureau met aantoonbare kennis van cultuurhistorie. De methode is volledig uitgevoerd zoals het toenmalig vigerende beleid voorschreef om een woning/pand te waarderen. Het waarderingsrapport is voldoende mate uitgevoerd om een sloopbeperking op te leggen op de woning, mede gezien het puntenaantal van 15 (=monumentaalwaardig) en gezien het feit dat in geheel Cranendonck dergelijke panden al beschermd zijn.

2) Het feit dat de woning in het buitengebied ligt, aan een weinig begaanbare weg, wil nog niet zeggen dat de woning dan niet beleefbaar of een identiteitsdrager is. Deze oorspronkelijke boerderij is juist in haar eenzaamheid midden in het buitengebied gerealiseerd en dit solitaire karakter geeft juist de identiteit van het buitengebied van Maarheeze goed weer.

3) De bescherming via een aanduiding karakteristiek, waardoor er een sloopbeperking op het pand komt te liggen, is een lichte mate van bescherming. Het is de bedoeling dat het pand niet vergunningsvrij gesloopt kan worden. Er zal voortaan een belangenafweging gemaakt moeten worden tussen sloop en erfgoedbescherming. De sloopbeperking is een kleine inperking in bewegingsvrijheid van het individu. Dit staat in schril contrast met de kwaliteitsverbetering en het behoud van het karakter en identiteit die Cranendonck voor haar kernen en het buitengebied nastreeft.

4) Hoewel de geplande toevoeging van woningen in Maarheeze inderdaad een aanzienlijke ruimtelijke verandering met zich meebrengt, staat deze gebiedsontwikkeling los van de intrinsieke cultuurhistorische waarde van het individuele object. De waardering van een object/pand richt zich primair op de architectonische, historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische kenmerken van het pand zelf, ongeacht toekomstige ontwikkelingen in de omgeving.

De aanwijzing is niet willekeurig of symbolisch, maar volgt uit een zorgvuldige toetsing van het object op basis van vastgestelde erfgoed specifieke criteria. Het doel van de aanduiding karakteristiek op de woning betekent dat er rekening gehouden moet worden met deze identiteitsdrager van het buitengebied. Het open karakter rondom de boerderij, met een groene, deels onverharde weg naar de velden en akkers, dient gekoesterd te worden. In de plannen van nieuwbouwontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de karakteristieke boerderij en haar omgeving, zoals gesteld in de Omgevingswet.

5) De aanduiding karakteristiek is gebaseerd op de inhoudelijke erfgoedwaarden van het pand. Deze intrinsieke waarden vormen een publieke meerwaarde en rechtvaardigen een lichte mate aan bescherming, ook wanneer het een individueel object betreft. Het klopt niet dat aanwijzing leidt tot een sloopverbod, het gaat om een sloopbeperking, waarbij er bij voldoende onderbouwde stukken, sloop alsnog verleend kan worden. Extra vergunningplicht geldt er niet, aangezien bij regulier onderhoud en herstel, dezelfde regelgeving geldt als

een pand zonder aanduiding karakteristiek. De enige beperking is bij (gedeeltelijke) sloop. Hier-voor is een vergunning nodig. Deze is echter in het vervolg van sloop vrijwel altijd ook nodig, bij-voorbeeld bij het opnieuw optrekken van een nieuwe woning of meerdere woningen.

Van een onevenwichtige belangenafweging is dan ook geen sprake:

- de bescherming is beperkt;
- ontwikkelmogelijkheden blijven gewoon mogelijk;
- het publieke belang van erfgoedbehoud is verwoord in het erfgoedbeleid en in het Kompas van Cranendonck.

Daarmee voldoet de aanwijzing aan het proportionaliteitsbeginsel en het uitgangspunt van maat-werk zoals vereist onder de Omgevingswet.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.15 Stationsstraat 79, Maarheeze

Samenvatting zienswijze

Appellant geeft aan dat de aanduiding karakteristiek van het onlangs verbouwde centrale deel van de hoofdbouw in hun ogen meer dan terecht is. Appellant deelt deze mening echter niet voor de aanbouw aan de spoorzijde, welke in de jaren 60/70 gerealiseerd is. De hoofdbouw geeft de karakteristieke waarde aan van het pand, maar niet de bijbouw, is de mening van de appel-lant. Appellant is voornemens om de bijbouw in de nabije toekomst te verbouwen.

Beantwoording zienswijze

Appellant heeft gelijk dat de hoofdbouw van deze woning het meest karakteristieke deel van de woning is. De aanbouw aan de linkerzijgevel van de hoofdbouw is architectonisch niet fraai, maar heeft wel een geschiedenis als lokaal café gehad. Deze cafézaal uit 1972 kent een verleden. Het is echter wel zo dat dit gedeelte van de woning in de waardering over de woning niet in duidelijke bewoording omschreven is. De woning staat vermeld als een typisch voorbeeld van een bouwstijl van de neorenaissance die tot halverwege de jaren '20 van de vorige eeuw een gangbare bouw-stijl was. Ook kent de woning enige elementen van de uitbundige jugendstil bouwstijl. De waar-dering is dus, evenals de rechteraanbouw van de woning, niet gebaseerd op de in jaren '70 opge-bouwde cafézaal. De zienswijze van de appellant is dan ook gegrond.

Dit wil nog niet zeggen dat er geen cultuurhistorie (bijzondere gebruiksgeschiedenis) op dit ge-deelte van het pand ligt. In een toekomstige verbouwing is het wenselijk dat hier wel een verwij-zing naar dit voormalige caféverleden wordt teruggebracht, en dat de hoofdmassa niet onderge-schikt raakt aan een toekomstig nieuwbouwplan.

Gevolgen voor het TAM-plan

Wel gevolgen voor het TAM-omgevingsplan. De aanduiding karakteristiek op de verbeelding is aangepast. Deze geldt nu alleen nog voor de hoofdmassa van de woning.

2.16 Vogelsberg 35, Maarheeze

Samenvatting zienswijze

Appellant heeft een visie opgesteld over het nut en de noodzaak van de aanduiding karakteristiek in het omgevingsplan. De belangrijkste kernpunten zijn de volgende:

- 1) Waardevermindering van panden. Het ontwerp-omgevingsplan benoemt niet dat panden da-lende marktwaarde kunnen krijgen, zodra ze als karakteristiek worden aangewezen. Een pand met beperkingen vanuit de gemeente is minder aantrekkelijk voor kopers.

2. Natuurlijk proces wordt verstoord. Karakteristieke bebouwing ontstaat door een organisch proces van bouwen, verbouwen en soms slopen. Gemeentelijke inmenging leidt tot een geforceerde vorm van 'karakteristiek'.
3. Verantwoordelijkheid bij de eigenaar. Bewoners zorgen doorgaans goed voor hun pand; appellant is van mening dat zij zelf het beste kunnen bepalen of sloop of verbouw de duurzaamste oplossing is. De gemeente zou deze beslissingen niet moeten overnemen.
4. Historische fouten van de gemeente. In het verleden zijn veel karakteristieke panden gesloopt met instemming van de gemeente. Het nieuwe omgevingsplan biedt geen garantie dat dit anders wordt.
5. Omgeving wordt niet meegenomen. Een pand komt pas tot zijn recht binnen zijn omgeving en buurt, maar deze context ontbreekt volledig in het plan.
6. Gemeente vs. Vak professionals. Sinds het afschaffen van de welstandscommissie ligt verantwoordelijkheid bij eigenaren en hun architecten/adviesbureaus. Vraag: waarom denkt de gemeente het beter te weten dan professionals?
7. Te gedetailleerde classificatie. De lijst met eisen (ramen, luiken, deuren, kleuren, etc.) is erg gedetailleerd. Het is volgens de appellant onduidelijk of de gemeente deze nauwkeurigheid kan blijven toetsen en handhaven. Focus ligt vooral op oude panden—waarom geen oog voor karakteristieke nieuwbouw?
8. Mening van jongere generaties. Behoud lijkt sterk gebaseerd op de voorkeuren van oudere generaties. Jongeren waarderen karakteristiek wel, maar vinden renovatie of nieuwbouw even acceptabel.

Beantwoording zienswijze

1) 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 komt de eigenaar volgens de regels in de omgevingswet, mogelijk in aanmerking voor nadeelcompensatie.

Met de aanduiding karakteristiek (en de bijbehorende sloopbeperking) is de verwachting dat de beeldbepalende en monumentaalwaardige panden in Cranendonck steeds zeldzamer worden en daarmee dus ook waardevoller. De panden zullen minder aantrekkelijk worden voor initiatiefnemers die de panden willen slopen en daarvoor in de plaats nieuwbouwwoningen willen realiseren. Dat is ook het hoofddoel van dit plan, om onnodige sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden tegen te gaan.

2) Het is logisch dat aanduiding als karakteristiek van een pand kan voelen als een verstoring van het natuurlijke ontwikkelingsproces van bouwen en verbouwen. De gemeente probeert hiermee echter vooral te voorkomen dat waardevolle panden verdwijnen, voordat hun betekenis voor de lokale identiteit wordt herkend. Bescherming hoeft niet te betekenen dat een gebouw stilstaat; veel veranderingen blijven mogelijk zolang de uitstraling behouden blijft. Tegelijk laat het punt van de appellant goed zien dat te strenge regels juist kunnen leiden tot een onnatuurlijk, geforceerd soort behoud. Hierdoor heeft de gemeente een lichte beperking ingesteld voor deze panden, namelijk een sloopbeperking, die verleend kan worden als er goed onderbouwde argumenten zijn waarom een pand economisch, dan wel technisch, niet meer te behouden valt.

3) Het punt maakt duidelijk dat eigen verantwoordelijkheid vaak leidt tot zorgvuldige besluitvorming. Daar is dit plan ook niet voor bedoeld. Het TAM-omgevingsplan is bedoeld om ongewilde sloop van bijzondere panden te voorkomen. Als een pand die de identiteit van een kern of landschap weergeeft, verdwenen is, komt de beleving van zo'n pand of object nooit meer terug. Ook niet door historiserende nieuwbouw.

4) Het omgevingsplan voorziet juist in bescherming van bijzondere panden. Voorafgaand aan dit plan konden inderdaad bijzondere panden, indien de eigenaar dat van belang vond, verdwijnen.

De gemeente kon daar niks tegeninbrengen, omdat dat het recht van een eigenaar is en de regels in het bestemmings- of omgevingsplan daar niks over vertelden. Dit recht beperken we nu enigszins, omdat het publieke belang voor het behoud van bebouwd cultureel erfgoed, belangrijker is dan sloopbelang van een individu voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

5) De omgeving van een karakteristiek pand of monument is erg belangrijk voor de beleving hiervan. De omgeving van bebouwd cultureel erfgoed wordt meegenomen in het definitieve omgevingsplan voor de gemeente Cranendonck. Deze moet uiterlijk 1 januari 2032 in werking zijn getreden.

6) De welstandscommissie is niet afgeschaft. Deze commissie is per 1 januari 2024 overgegaan in de A2-Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Welstand (ruimtelijke kwaliteit) maakt onderdeel uit van adviezen die door het college van B&W aan de commissie worden gevraagd. Wel is het zo dat de gemeente Cranendonck een welstandsluw beleid kent. Initiatieven worden alleen bij de commissie voorgelegd als deze een welstands aanduiding hebben, in de regel zijn dit percelen rondom in 2008 aangewezen monumenten of beeldbepalende panden.

7) De inventarisatie naar cultuurhistorisch waardevolle panden is uitgevoerd voor panden tot en met post-65 panden, dat wil zeggen tot panden die dateren vóór 1990. Er zijn dus wel degelijk nieuwere objecten meegenomen bij de inventarisatie en de hieruit voortvloeiende waarderingsrapporten. De omschrijvingen zijn in detail en worden gebruikt als naslagwerk bij toekomstige aanvragen. Ze worden niet gebruikt bij handhaving. Dan zal er altijd eerst een recente opname volgen

8) Dit is een persoonlijke mening die nergens op gestaafd is. Iedereen beleefd ruimtelijke kwaliteit en erfgoed anders. Erfgoed is dan ook dynamisch. Het kan best zijn dat we over 50 jaar weer heel anders over erfgoed denken en dat de regels dan weer veranderen voor bepaalde panden en de omgeving daarvan. Belangrijkste is dat mensen zich prettig voelen in hun leefomgeving, en daar horen momenteel zowel “oude” als “moderne” gebouwen bij.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.

2.17 Dorpsstraat 38 Soerendonk, Broekkant 95 en Keunenhoek 36a in Budel

Samenvatting zienswijze

1) Appellant is van mening dat de aanduiding “overige zone – karakteristiek” in strijd is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover die aanduiding is toegekend aan de elektriciteitsstations. Belangrijkste probleem voor appellant is dat als er een calamiteit is op één van de elektriciteitsstations het kan zijn dat een deel van de panden gesloopt moet worden om het probleem te verhelpen. Hiervoor zou dan een omgevingsvergunning noodzakelijk moeten zijn om dit aan te vragen. Dit brengt extra regeldruk met zich mee en kost tijd die op het moment van stroomuitval onwenselijk is.

2) Ook is de aanduiding voor appellant beheerstechnisch niet handig, vooral omdat er voor verschillende panden extra regels gaan gelden. Dit kost extra tijd en dus extra geld, wat leidt tot hogere kosten voor appellant.

2) Verder vraagt de appellant of eigenaren een tegemoetkoming ontvangen vanuit de gemeente voor de instandhoudingskosten.

Beantwoording zienswijze

1) De kans op calamiteiten in een elektriciteitsstations is relatief klein. Om hiervoor geen sloopbeperking op te leggen is dan ook geen argument. Een woning kan door kortsluiting ook afbranden. Wat natuurlijk onverlet laat dat als er een calamiteit plaatsvindt, deze zo snel mogelijk verholpen dient te worden, ook als daar een (gedeeltelijke) sloop mee gepaard gaat. Nadien kan dan alsnog een sloopvergunning verleend worden. Daarbij moet worden opgemerkt dat met de aanduiding karakteristiek geen sloopverbod, maar een sloopbeperking wordt opgelegd voor de drie

karacteristieke panden. De beperking zegt dat “als blijkt dat sloop technisch of economisch noodzakelijk wordt geacht door het bevoegd gezag,” sloop toegestaan kan worden.

2) De regels met de aanduiding karakteristiek zijn minimaal. De gebouwbeheerder zal moeten weten dat bij sloop i.p.v. een sloopmelding een sloopvergunning moet worden aangevraagd. Dit vraagt nauwelijks extra regeldruk en kan dan ook als minimaal extra werk worden beschouwd.

Gevolgen voor het TAM-plan

Geen gevolgen voor het TAM-omgevingsplan.