

**Ruimtelijke Onderbouwing
als onderdeel van de omgevingsvergunning**

**Project Galderseweg 79
“Verbouwing van een langsdeelschuur tot woning”**



Versie: concept
Datum: 22-11-2011
versie 5
Carlo Brouwers

Inleiding	3
Aanleiding en doel van de ruimtelijke onderbouwing	3
Relevante beleidskaders	4
Beleid rijksniveau	4
Beleid provinciaal niveau	4
Beleid gemeentelijk niveau	5
Het project in relatie tot de relevante beleidskaders	7
Het Project Galderseweg 79, te Galder	9
Ligging en begrenzing projectgebied	9
Projectbeschrijving	10
Erfgoed en cultuurhistorie	9
Gemeente Alphen-Chaam: van monumentenbeleid naar erfgoedbeleid	11
Cultuurhistorie	12
Natuur en landschap	13
Conclusie en ruimtelijke procedure	14
Bijlage - Kersel: een verhalende omgeving	15

Inleiding

In de wet staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vaststellen. Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten geordend en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Wat een goede ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening. Wel hebben zowel de inhoudelijke als de procedurele vereisten allemaal te maken met een goede ruimtelijke ordening.

Wanneer een goed plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden de afwijkmogelijkheid middels een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.

Aanleiding en doel van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is feitelijk een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning van het project Galderseweg 79 ('verbouwing van een (West-Brabantse) langsdeelschuur tot woning.') in Galder. De karakteristieke langsdeelschuur, gelegen op een perceel (en bouwblok) met de bestemming wonen, heeft een inhoud boven de gehanteerde inhoud uit het bestemmingsplan (750 m³).

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 1 november 2011, alsmede op 8 november 2011, de aanvraag in haar vergadering besproken. Het College heeft aangegeven om ten behoeve van de aangevraagde 'bouwactiviteit' van het bestemmingsplan te willen afwijken. Het College kan een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' verlenen indien die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat het project inderdaad niet strijdt met een goede ruimtelijke ordening. Dat gebeurt door aan te geven hoe het (bouw)plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Behalve de relatie met het ruimtelijk-planologische beleid (de kaders) wordt ook de toegevoegde waarde van het project binnen de ruimtelijke ordening belicht. Die zit met name in de aspecten erfgoed, cultuurhistorie en natuur en landschap.

Op basis van deze onderbouwing kan de gemeenteraad van Alphen-Chaam een verklaring van geen bedenkingen specifiek voor dit project afgeven en het College de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Relevante beleidskaders

Beleid rijksniveau

In de Nota Ruimte (Ministerie van VROM, 2006) zijn op Rijksniveau de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn de extra aandacht voor de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten, verbrede plattelandontwikkeling en een minder streng contourenbeleid. De Nota Ruimte biedt meer kansen om het economisch draagvlak en de vitaliteit van het landelijk gebied te vergroten. Daarom wil het rijk de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in wonen of werken (kleinschalige bedrijvigheid). Soms kan nieuwbouw wenselijk zijn. Denk hierbij aan woningbouw in de vorm van Ruimte voor Ruimte (Rood voor Rood) en nieuwe landgoederen (Rood voor Groen).

Beleid provinciaal niveau

De Nota Buitengebied in Ontwikkeling

De Nota Buitengebied in Ontwikkeling (Provincie Noord-Brabant, 2004) biedt aan gemeenten de mogelijkheid om beleid uit te werken voor nader te bepalen bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Bij (extra) versterking van de ruimtelijke kwaliteit kan (extra) beleidsruimte geboden worden aan (financieel-economische) ontwikkelingen, die leiden tot een vitaal platteland. Hierbij gaat het om hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, paardenhouderij, landbouw met een neventak en verbrede landbouw, alsmede om Ruimte voor Ruimte verbreed.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO, vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010, geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Het projectgebied ligt volgens de provinciale Structurenkaart in de Groenblauwe mantel. Deze mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de Groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Ook een aantal groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de Groenblauwe mantel. Stedelijke ontwikkelingen (waaronder woningbouw) zijn zeer beperkt mogelijk.

Verordening ruimte 2011 (fase 1 en fase 2)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een

gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De Verordening ruimte 2011 is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011. De bepalingen zoals opgenomen in deze verordening zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid zoals dat voorheen opgenomen was in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen.

Beleid gemeentelijk niveau

Structuurvisie buitengebied in ontwikkeling

De provinciale Nota 'Buitengebied in ontwikkeling' biedt gemeenten de mogelijkheid om voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen. De gemeente Alphen-Chaam heeft hier beleid op gemaakt in de structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (vastgesteld op 25 juni 2009). De structuurvisie is een uitgangspunt voor de beoordeling van individuele verzoeken.

De primaire doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Daarnaast geeft het beleid duidelijkheid voor (potentiële) initiatiefnemers van ontwikkelingen in het buitengebied. Hiermee is de structuurvisie te beschouwen als een trendbreuk met het tot dusver gevoerde restrictieve ruimtelijke beleid voor het buitengebied in de gemeente Alphen Chaam. In het kader van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' kunnen in bebouwingsconcentraties meer functies dan voorheen worden toegestaan. In de structuurvisie 'Buitengebied in ontwikkeling' zijn de bebouwingsconcentraties in beeld gebracht, waarbij ook is gekeken naar de relatie tussen de historische situatie en de huidige bebouwing, de ruimtelijke kwaliteiten van de concentratie en de omgeving, de mogelijkheid tot sloop of functieverandering van gebouwen en eventuele inbreiding en uitbreiding om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Structuurvisie Wonen

Met de Structuurvisie Wonen (Zorg voor, Passend wonen, Goed leven - 16 februari 2011) neemt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de lange termijn, voor de inwoners en huiseigenaren van de toekomst. We gaan voor goed rentmeesterschap. Dit betekent dat we inzetten op een aantal punten:

- De focus wordt nog meer verlegd van kwantiteit naar kwaliteit. Aan de vraag die er is willen we zo goed mogelijk voldoen. Omdat het moeilijk is de huidige en toekomstige vraag exact in beeld te krijgen, wordt zoveel mogelijk ingezet op maatwerk;
- Dit betekent in ieder geval werken met flexibele bestemmingsplannen, om snel in te kunnen spelen op tegenvallende of juist groeiende vraag naar een bepaald woningtype. Daarnaast moeten woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn (voor alle doelgroepen bewoonbaar);

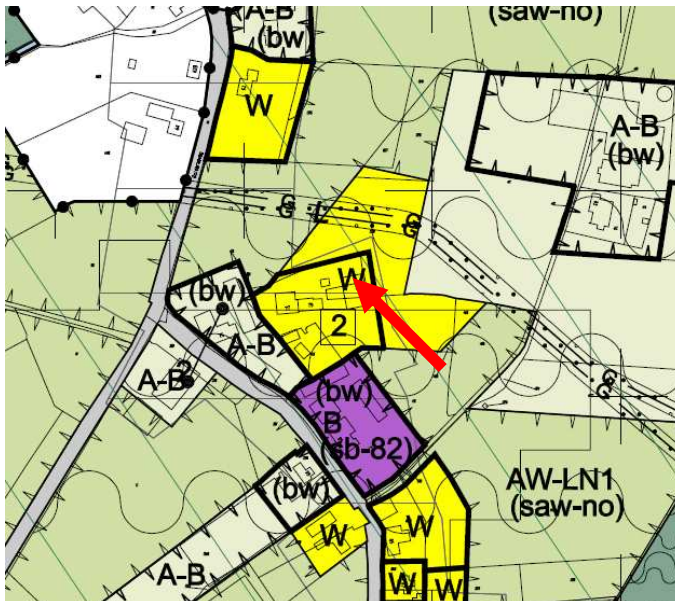
- Kwaliteit kan ook worden toegevoegd door aanpassingen aan de bestaande voorraad te doen eventueel door het samenvoegen van (kleinere) woningen. De gemeente zal de ruime aan- en bijgebouwenregeling blijven opnemen in de bestemmingsplannen en waar nodig verruimen.

Galder

In 2005 was het uitgangspunt voor Galder het leveren van maatwerk. Hierin is niets gewijzigd. Het aantal nieuw te bouwen woningen in Galder is zeer beperkt. De ruimte die er is wordt ingezet voor nultredenwoningen / seniorenwoningen en een beperkt aantal starterswoningen. Er is ruimte beschikbaar voor enkele vrij liggende percelen.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het projectgebied is het bestemmingsplan Buitengebied Alphen Chaam 2010' (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 april 2010). Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel, helder, leesbaar, eenduidig, toegankelijk, uitvoerbaar/handhaafbaar planologisch-juridisch beleidskader voor het buitengebied van de gemeente Alphen-Chaam. Dit kader is gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en functies en het faciliteren van nieuwe kwaliteiten en functies. Uitgangspunt hierbij is dat het niet om de procedures draait, maar om het gezond verstand en het gevoel.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan buitengebied Alphen-Chaam 2010

De voor deze onderbouwing meest relevante thema's worden hieronder kort samengevat:

Thema vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

Door de beëindiging van agrarische bedrijven zullen agrarische bedrijfsgebouwen leeg komen te staan of een andere functie krijgen. De sloop van overtollige bedrijfsgebouwen wordt gestimuleerd. Bij hergebruik van VAB gaat de voorkeur uit naar hervestiging van een agrarische functie. Hergebruik voor wonen is aanvaardbaar, mits overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, bestaande waarden niet worden aangetast, de bouwmassa niet toeneemt en de verkeersafwikkeling niet onevenredig wordt belast.

Het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen sluit aan bij het provinciaal beleid. Gekozen is voor een verruimd beleid op basis van de toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit aan het buitengebied. Hierbij geldt een verruimd hergebruik, alsmede een sloop-bonusregeling ter bevordering van de sloop van overtollige stallen en schuren. In bebouwingsconcentraties is hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede voor (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk. Randvoorwaarde is dat de verruimde mogelijkheden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin moeten bewerkstelligen.

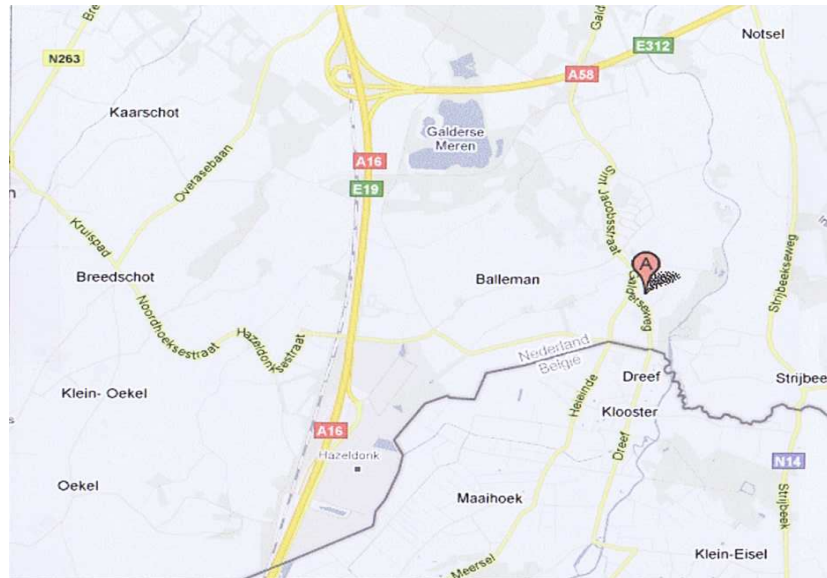
Thema burgerwoningen

De provincie laat tegenwoordig de normstelling voor burgerwoningen steeds meer over aan de gemeente. De gemeente gaat voor een woning uit van een norm van 750 m³ (excl. ondergrondse ruimten, zoals kelders) en voor een bijgebouw van een norm van 100 m². De trend voor de komende jaren is dat er steeds meer agrarische bedrijven stoppen. Indien wordt voldaan aan de voorwaarde van sloop van overtollige bebouwing kunnen hier woonbestemmingen aan worden toegekend.

Het project in relatie tot de relevante beleidskaders

Zowel de landelijke als de provinciale overheid geeft extra verantwoordelijkheid en ruimte aan gemeenten om vrijkomende bebouwing om te zetten in wonen, waarbij het ook gaat om het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, zoals de langsdeelschuur in dit project. De gemeente Alphen Chaam vult dit in door in te zetten op maatwerk en flexibiliteit en daarmee te breken met het oude gevoerde restrictieve ruimtelijke beleid voor het buitengebied. De gemeente staat daarbij ook meer functies toe met oog voor het belang van de relatie tussen de historische situatie en de huidige bebouwing, de ruimtelijke kwaliteiten en de omgeving, de mogelijkheid tot sloop of functieverandering van gebouwen en eventuele inbreiding en uitbreiding om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het gehanteerde uitgangspunt hierbij is dat het niet om de procedures draait, maar om het gezond verstand en het gevoel. Deze ruimtelijke onderbouwing en daarmee het behoud van de schuur in combinatie met de functieverandering (van voormalige agrarische bestemming tot wonen) en afname van het bouwvolume sluit hier één op één op aan.

Het projectgebied ligt volgens de provinciale Structurenkaart in de Groenblauwe mantel waarbij het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap een belangrijke opgave is. Omdat woningbouw maar beperkt mogelijk is binnen de Groenblauwe mantel is de natuur en landschappelijke inrichting van het projectgebied van groot belang. Het project houdt hier dan ook veel rekening mee (zie natuur en landschap).



A: locatie van de West-Brabantse langsdeelschuur op de Galderseweg 79 te Galder

Het Project Galderseweg 79, te Galder

Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied (0,5 ha.) is gelegen aan de Galderseweg 79 te Galder, gemeente Alphen-Chaam en is (nog) onderdeel van het kavel met de kadastrale gegevens: Chaam sectie H, nummers 1579, 402, 403, 406. Het oorspronkelijk kavel (1.26 ha.) is in twee kavels gedeeld, beiden met bestemming wonen. Voorwaarde voor het daadwerkelijk mogen bouwen op kavel van het betreffende projectgebied is de sloop van de oude langgevelboerderij (Galderseweg 77-79) om te voorkomen dat er een toename van woningen plaatsvindt. De langgevelboerderij is inmiddels gesloopt (21-24 november 2011, zie inzet kader). Het definitief inmeten en aanpassen van de kadastrale gegevens wordt gedaan na goedkeuring omgevingsaanvraag en afname.



Projectbeschrijving

Het project omvat de verbouwing van een (gedeelte van een) vrijstaande West-Brabantse langsdeelschuur tot woning met behoud van vorm en karakter(istieke) elementen.

Voorafgaand aan de verbouwing is op 21 en 22 november jl. op aanwijzing van de indieners van de omgevingsaanvraag, een fors, niet origineel, en asbesthoudend deel (ruim 150 m2 vloeroppervlakte) van de huidige schuur gesloopt (middels asbestsanering, zie inzet kader vorige pagina).

De verbouwing van de langsdeelschuur tot woning omvat o.a. het volgende:

- Compleet geïsoleerd nieuw dak met behoud van spanten;
- Het gehele dak opnieuw bedekken met de afgekomen vlakke mulderpan;
- In het dak in totaal opnemen van een vijftal dakkapellen ten behoeve van de woonfunctie;
- Bestaande verdiepingvloer demonteren en weer monteren op de hoogte zoals aangegeven op tekening (is bijgevoegd);
- Op de verdieping een compleet nieuwe indeling maken, vier slaapkamers met badkamer en toilet;
- Op de bestaande gehele begane grondvloer van de woning een nieuwe geïsoleerde betonvloer aanbrengen;
- In de woonkamer een nieuwe trapopgang maken;
- Het maken van een meterkast voorzien van mantelbuizen ten behoeve van doorvoering van de nutsvoorzieningen;
- Buiten- en binnenkozijnen met deuren ter plaatse van de woning vernieuwen;
- Metselwerk gevels aan de rechterzijde ter plaatse van de rollaag repareren;
- Ter plaatse van de noordgevel de open koppen aan de binnenzijde dichtzetten;
- Een geheel nieuwe water-, elektra- en cv-installatie maken.



De gehele beschrijving is terug te vinden in de technische omschrijving binnen de aanvraag omgevingsvergunning.

Bij grote bouwprojecten is er binnen een ruimtelijke onderbouwing, naast de ruimtelijke regels van gemeente, provincie en rijk en de projectbeschrijving in de regel aandacht voor aspecten als 'stedenbouwkundige aanvaardbaarheid'; 'verkeer'; 'milieu', 'economische uitvoerbaarheid die voor een kleiner project als dit niet aan de orde zijn.

Hierna komen de aspecten 'cultuurhistorie' en 'natuur en landschap' wel uitgebreid aan de orde omdat ze voor dit project zeer relevant zijn en vanwege de toevoeging van waarde aan het projectgebied. Beide aspecten dragen bij aan 'een goede ruimtelijke ordening' en daarmee aan het doel van deze ruimtelijke onderbouwing.

Erfgoed en cultuurhistorie

Gemeente Alphen-Chaam: van monumentenbeleid naar erfgoedbeleid

Monumenten fungeren vaak als karakter- en gezichtsbepalende elementen van buurten steden en dorpen en hebben daarom een sterk symboolkarakter. Dat maakt de identificatie met een bepaalde plek mogelijk. Zeker in de huidige samenleving waar omgevingen binnen een generatie vaak meerder keren drastisch veranderen is deze identificatie van grote waarde. Deze vorm van identificatie kan leiden tot meer verbondenheid met de leefomgeving en zo tot meer sociale cohesie.

Het begrip 'monumenten' dient echter nader gezien te worden omdat het zich nu beperkt tot rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten waarbij het accent ligt op gebouwen. Er is steeds meer aandacht voor oude inrichtingen van bijzondere landschapselementen etc. Het gebruik van enkel de termen monumenten en archeologie is niet meer toereikend om de breedte van het onderwerp mee te dekken.

Daarbij is het begrip monumenten een dynamisch begrip: wat vandaag als monument wordt beschouwd ("een zaak die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde") kan morgen anders zijn. Zo wordt binnen Alphen-Chaam op gemeentelijk niveau discussie gevoerd over de monumentale status van langgevelboerderijen.

Erfgoed

Het begrip 'erfgoed' pas beter bij de heersende bredere opvatting waarbij erfgoed het geheel is van archeologie, cultuurhistorie, monumenten, architectuur, openbare ruimte en culturele planologie. Wanneer deze verschillende onderdelen in onderlinge samenhang worden bekeken komt het verleden van een gebied pas tot leven. De erfenis van een gebied kan een gevoel van betrokkenheid emotie en beleving veroorzaken kan dienen voor het vermeerderen van kennis en kan leiden tot een grotere waardering van plekken. Ons cultureel erfgoed is een overblijfsel uit ons verleden en kan ons iets tonen van de cultuur van vorige generaties.

Erfgoedbeleid van de gemeente Alphen-Chaam

Het erfgoedbeleid van de gemeente Alphen-Chaam is vastgelegd in het erfgoedbeleid 2008-2014. Met dit beleid wordt gestreefd naar een zorgvuldige omgang met het erfgoed. Functieverandering moet voor deze monumenten veel eenvoudiger zijn dan voor andere gebouwen. Deze flexibiliteit in gebruik wordt nog steeds gezien als een van de belangrijkste punten van het gemeentelijke erfgoedbeleid.

Eén van de argumenten voor het belang van erfgoed is het creëren van een identiteit en leefbaarheid. Veel gehoord commentaar op nieuwbouw projecten is dat ze overal hadden kunnen staan en zijn losgeraakt uit de context. Door toevoeging van verwijzingen naar erfgoed in de planvorming kan de relatie met het verleden en de link met de context worden gemaakt. De gemeente zal er de komende jaren naar streven dergelijke verwijzingen in eigen plannen naar voren te laten komen en zal nagaan hoe ook particulieren gestimuleerd kunnen worden het verleden in nieuwbouwprojecten niet verloren te laten gaan. Erfgoed moet een onderdeel gaan vormen van de ontwerpopgave en de gemeente moet hier zelf een voorbeeldfunctie in gaan vervullen. Hier kan de hulp van heemkundekringen worden ingeschakeld omdat zij vaak informatie hebben over de geschiedenis die behoort bij bepaalde erfgoedelementen.

Uit: Erfgoedbeleid Alphen-Chaam 2008-2014

De West-Brabantse langsdeelschuur zou bij toetsing aan de beleidsregels met betrekking tot plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst aan meerdere criteria (architectonisch en kunsthistorische; planologische/landschappelijke/stedenbouwkundige; en sociaal- en cultuurhistorische criteria) voldoen en past derhalve prima binnen het bredere begrip erfgoed.

De langsdeelschuur:

- is een goed voorbeeld van een bepaalde stijl of bouwtrant;
- is (redelijk) gaaf qua stijl en detaillering;
- heeft esthetische waarde op grond van de kwaliteit van exterieur in de vorm en detaillering;
- sluit in historisch en geomorfologisch opzicht aan bij het landschap;
- vormt een onderdeel van een historische nederzetting (Kersel);
- het object is karakteristiek voor de gemeente;
- vertegenwoordigt een aspect van sociale en/of economische geschiedenis; en
- aan het object zijn historische herinneringen verbonden in de ruimste zin van het woord;

Het monumentenhuis zal gevraagd worden de langsdeelschuur te beschrijven en advies met betrekking tot de bouw te geven.

Cultuurhistorie

Het projectgebied heeft een rijke cultuurhistorische waarde als onderdeel van het buurtschap Kersel. Heemkundekring Paulus van Daesdonck (Ulvenhout) heeft daartoe onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarde van het projectgebied.

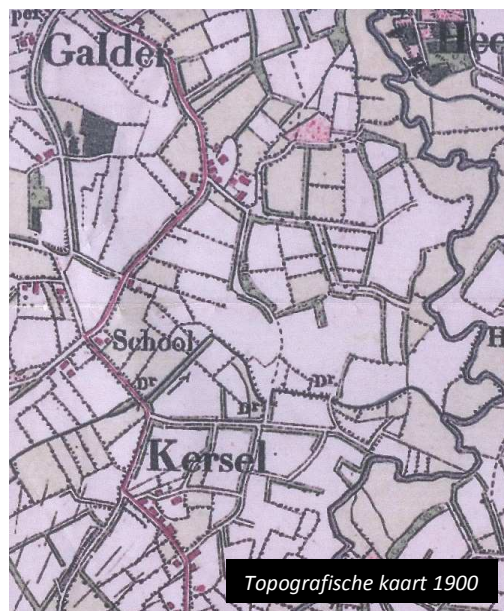
De West-Brabantse langsdeelschuur is een schuurtype dat in grote delen van Brabant en Vlaanderen voorkomt. Dit type herken je aan de buitenzijde doordat de toegangsdeur zich aan de zijkant van de korte gevel bevindt. Dit maakte het lossen van karren met de oogst zijwaarts over de gehele lengte van de schuur mogelijk. Eenmaal leeg rijdt de kar weer door de tegenoverliggende deur naar buiten.

Deze praktische ruimte-indeling dateert al uit de dertiende eeuw en heeft zijn oorsprong in Vlaanderen.

De schuur is, in historisch perspectief geplaatst, gelegen in buurtschap Kersel, een klein gehucht ten zuiden van Galder. De oudste vermeldingen van de naam Kersel luiden in de regel "Keesel". De naam komt al voor in 1414 "te Keesele, tusschen Galre en Keesel" (GA Breda afd. II nr.17-1, 10). In 1469 wordt de naam Kersele genoemd (Lauwerijs, 1958, 153). In 1831 was Kersel een gehucht van een aantal dicht opeen staande boerderijen, waaronder de boerderijen van de families Mertens en Rens (Galderseweg 75-79), waarbinnen het projectgebied van deze ruimtelijke onderbouwing zich bevindt.

Beide boerderijen stammen waarschijnlijk uit de 18e eeuw. Volgens de heer J. Mertens heeft op de plaats van een van de afgebroken stallen vroeger een oude Vlaamse schuur gestaan. In een van de balken stond het jaartal "1689" gekerfd. De oude balk met jaartal is in de schouw van de huidige woning verwerkt. Indien de schuur uit 1689 zou stammen is het mogelijk dat op deze plaats al eerder een boerderij heeft gestaan. Blijkbaar heeft ook de toegangsweg vanaf de Galderseweg vroeger aan de voorzijde van de boerderij gelopen.

Op de topografische kaart uit 1900 zie je vanaf de oostzijde een oud pad naar de boerderij lopen. Aan de achterzijde van de boerderij is de oude bestaande schuur vervangen door een nieuwe schuur. Via overlevering is aangegeven dat mogelijk balken uit de oude schuur zijn verwerkt in de nieuwe schuur. Waarschijnlijk stamt deze nieuwe schuur uit de periode 1920-1925.



In de verhalen over buurtschap Kersel (zie ook bijlage) wordt gesproken over een herberg met de naam "De Roode Swaen". Door de rode baksteen van de langsdeelschuur is dit een passende naam voor het gebouw.

Natuur en landschap

Het projectgebied ligt vrij dicht tegen de Mark. De langsdeelschuur is vanaf de fietsroute langs de Mark goed in het zicht van fietsers en wandelaars. Niet alleen de handhaving van de langsdeelschuur in zijn huidige vorm als ook de inrichting van het projectgebied zal van belang zijn voor de uitstraling van het landelijke karakter van het landschap.

Het ontwerp voor de herinrichting van het projectgebied waarborgt de groene uitstraling. De kwaliteit en kwantiteit van het aanwezige groen, waaronder de aanwezige fruitbomen, wordt gehandhaafd en

verbeterd. Er worden een aantal nieuwe bomen geplant en verder wordt het perceel voornamelijk ingericht met gras.

Omdat Buiks (bron Heemkundekring) meent dat we voor de oorsprong van de verklaring van de naam 'Kersel' moeten uitgaan van Kaarlo: "bos van Teenwilgen" (het projectgebied ligt tegen de Mark, een gebied waar de Teenwilg of Katwilg graag wil groeien) worden deze wilgensoorten in het groenontwerp binnen het projectplan meegenomen.

Het aspect Natuur en landschap levert gezien de beperkte omvang en impact van de ruimte geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie en ruimtelijke procedure

Het College heeft aangegeven om ten behoeve van de aangevraagde 'bouwactiviteit' (het project 'verbouwing van langsdeelschuur tot woning') van het bestemmingsplan te willen afwijken. Het College kan een omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' verlenen indien die activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat dit project niet strijdt met een goede ruimtelijke ordening.

Het verbouwen van de West-Brabantse langsdeelschuur tot woning valt, behoudens de afwijking op de grootte, binnen de bepalingen van zowel het rijks- provinciaal, als gemeentelijk beleid waaronder het vigerende bestemmingsplan. Zo stelt het bestemmingsplan met betrekking tot het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen als voorwaarden dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, bestaande waarden niet worden aangetast, de bouwmassa niet toeneemt en de verkeersafwikkeling niet onevenredig wordt belast. De verbouwing van de langsdeelschuur voldoet hier aan.

Ook de wil is ruimschoots aanwezig. Het Rijk wil de mogelijkheid voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen, de gemeente zet met de Structuurvisie Wonen in op maatwerk en flexibiliteit en het gemeentelijk geldend bestemmingsplan heeft als uitgangspunt dat het niet om de procedures draait, maar om het gezond verstand en het gevoel.

Het totale bouwvolume binnen het projectgebied is teruggebracht door de sloop van een substantieel (niet origineel) deel van de schuur (en draagt daarmee bij aan de doelstelling Groen voor Rood). Het project zelf wordt met kwaliteit en respect voor het gebouw en haar omgeving aangepakt.

De langsdeelschuur draagt door het behoud van de vorm in zijn geheel bij aan het landelijke karakter van de omgeving. Daarbij blijft een prachtige langsdeelschuur, met zijn mooie details en zijn grote cultuur-historische waarde behouden voor buurtschap Kersel en Galder.

Op basis van deze onderbouwing kan de gemeenteraad van Alphen-Chaam een verklaring van geen bedenkingen specifiek voor dit project afgeven en kan het College de aangevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Bijlage – Kersel: een verhalende omgeving

Buurtschap Kersel heeft roerige tijden gekend, zo waren er langs "s'Heere Baane" (weg van Meir naar Breda) op Kersel herbergen gevestigd waar het er niet altijd even ordelijk aan toe ging. Het ging om de herbergen: "Den Uijlenspiegel" en "De Roode Swaen". De herbergier van Den Uijlenspiegel, Anthonie Janssen van Hooijdonk, stond niet zo goed bekend (zie bijlagen uit brieven van Paulus).

2. Herberg Den Uijlenspiegel, op Kersel, 1709-1723.

Deze herberg of kroeg lag aan de doorgaande baan, vermoedelijk aan de huidige Galderseweg nabij de afsplitsing van de zandbaan naar de hoeve *De Paal*. De herbergier was Antony Janssen van Hooijdonk. Deze heeft op 15 april 1723 vanuit zijn huis met een roer geladen met hagel, een bezoeker dood geschoten.

Het slachtoffer Cornelius van Campen had bij Van Hooijdonk vier pinten bier en een glas jenever gedronken en daarna met ruzie het huis verlaten. Later in de nacht was hij teruggekomen en had de ramen ingegooid, waarna de kroeghouder hem vanuit een der gebroken glazen neerschoot. Dit alles blijkt uit de verhoren na zijn arrestatie ¹⁴. De gedetineerde Van Hooijdonk, *in de wandeling Uijlenspiegel genoemd omdat voor desselfs huijs de Uijlenspiegel uijthangende is*, verklaarde dat hij ongeveer vijftig jaar oud was en daar 14 jaar gewoond had. Hij werd tot de dood door onthoofding veroordeeld, maar kreeg gratie van de Staten-Generaal. Omdat hij in 1735 opnieuw in de fout ging werd hij echter geradbraakt. Hij had zich schuldig gemaakt aan diefstal en onthoofding met zijn dochters.

In 1717 had Van Hooijdonk de doorgang voor zijn huis afgesloten met de draaiboom van de *gebuurweg* die tegenover zijn huis op de baan uitkwam. Hij probeerde met geweld weggeld te heffen van een groep bezoekers van het klooster in Meersel-Dreef ¹⁵. Toevallig trof hij een wagen met aanzienlijke personen uit Breda en Oosterhout, onder aanvoering te paard van de griffier van het leenhof in Breda, Antony van Buurstede. De herbergier kreeg van deze seigneur een klap met de sabel, waarna de groep ongehinderd kon passeren. De draaiboom stond voor de *gebuurweg* ¹⁶, die eigendom was van enkele particulieren, waartoe ook Van Hooijdonk behoorde. Hij beweerde dat hij van de schout van Ginneken weggeld mocht heffen van de passanten.

Van Hooijdonk mocht weliswaar gratie gekregen hebben, maar de naam van zijn kroeg was door de gebeurtenissen van 1723 zwaar beschadigd. Vermoedelijk heeft hij de opstallen daarna afgebroken en niet ver van de oude plaats een nieuwe woning gebouwd. Dit huis verkochten Van Hooijdonk en zijn vrouw Jacomijna Andries Hermans in 1731 voor 500 gld aan Pieterella Cluijters, weduwe van dr. Johan de Vroom, *coopbrouweresse te Breda: seeckere opslagh van huijsinge, schuere off stallinge, staende tot Keersel voors., die den comparanten getimmert hebben, met consent van de eijgenaeren om t'selve te mogen gebruijcken soo lange de huijsinge en schuere daer op sullen blijven staen* ¹⁷.

Voordien had hij al twee maal geld moeten lenen van Pieterella Cluijters, op onderpand van zijn huis, dat daarbij werd omschreven als: *seeckere huysinge, stallinge, hof ende erve, aan den draaijboom tot Keersel onder Galder, zuid en oost aan de erven van Adriaan Wagemakers, west en noort 's Heere Baane* ¹⁸.

3. Herberg De Roode Swaen, op Kersel, omstreeks 1750 tot na 1761. In 'het huis dat Van Hooijdonk direct na 1723 gebouwd moet hebben en in 1731 aan Pieterella Cluijters verkocht heeft, blijkt later opnieuw een herberg gevestigd te zijn geweest. In 1750 liet haar zoon Cornelis Josephus de Vroom als universeel erfgenaam van de nalatenschap van zijn moeder, het pand openbaar verkopen door notaris Bollaerts te Breda. De kopers waren Hendrik Bomaerts en zijn vrouw Johanna Verhagen uit Breda. In de acte wordt niet vermeld, dat er een herberg in was gevestigd.

In 1759 werd een en ander verkocht aan Cornelis Michielsen:

De opslag van den Huijsinge en Herberge genaamt De Roode Swaan, staende op Keersel, waarvan de ondererve bij afbranding der huijsinge of verval van dien is toebehoorende aan Cornelis Adriaan van Beek (en anderen) ¹⁹. Een en ander volgens acte verleden voor notaris Bollaerts, op 28 december 1750 ²⁰. Er hoorde nog een perceel grond bij *waarop voorheen een huijsinge heeft gestaan genaamt De Uijlenspiegel, suijd sheeren baan*.

In 1761 was Aart van Galder eigenaar ²¹. Daarna wordt er van deze herberg niets meer vernomen. Vermoedelijk heeft deze gelegenheid gestaan langs de Galderseweg ter hoogte van de afsplitsing van de *Baan op Meir*, niet ver van de plaats waar voordien *Den Uijlenspiegel* stond.