Verslag omgevingsdialoog Familie [redacted] van Ernst Casimirweg 1.

Datum: 29 maart 2025

Locatie: Ernst Casimirweg , 4661 SL, HALSTEREN

Inleiding

Familie [redacted] heeft het voornemen om het als agrarisch bestemd perceel met nummer 3014 door middel van een partiële herziening te herbestemmen naar wonen met privéopslag, beroep gebonden aan huis, paarden aan huis en bed & breakfast (B&B) kamers als nevenactiviteit. Hiervoor is op zaterdag 29 maart jl. een omgevingsdialoog gehouden met directe buren en omwonenden van Landgoed Vrederust.

Initiatief omschrijving

De initiatiefnemers hebben twee percelen aan de Ernst Casimirweg 1 in eigendom. Één perceel is bestemd als 'Agrarisch' en bestaat uit een bedrijfswoning, een historische stierenstal en een loods. Het tweede perceel is bestemd als 'Natuur en archeologisch' en maakt onderdeel uit van het fort Pinssen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn in de huidige situatie enkel bestemd voor de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende bouwwerken, andere werken en terreinen. Tevens is het binnen het huidige bestemmingsplan niet mogelijk om nevenactiviteiten uit te voeren of de 'Agrarisch' aangewezen gronden te gebruiken voor een andere bedrijfsvoering dan agrarisch.

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de huidige schuur/loods op het agrarische perceel voor de helft van het aantal m2 te slopen (huidig aantal: 480m2). Betekent 240 m2 van de loods wordt gesloopt en het asbest van dit dak wordt gesaneerd. In de loods worden een drietal ruimtes ingericht voor een beroepgebonden aan huis, hobbymatig houden van dieren en Bed&Breakfast. Daarnaast is het doel de historische stierenstal te renoveren. Gestart wordt met het wind- en waterdicht maken waardoor de huidige situatie wordt geconserveerd en verdere verval wordt voorkomen. In eerste aanleg wordt de stierenstal gebruikt voor opslag.

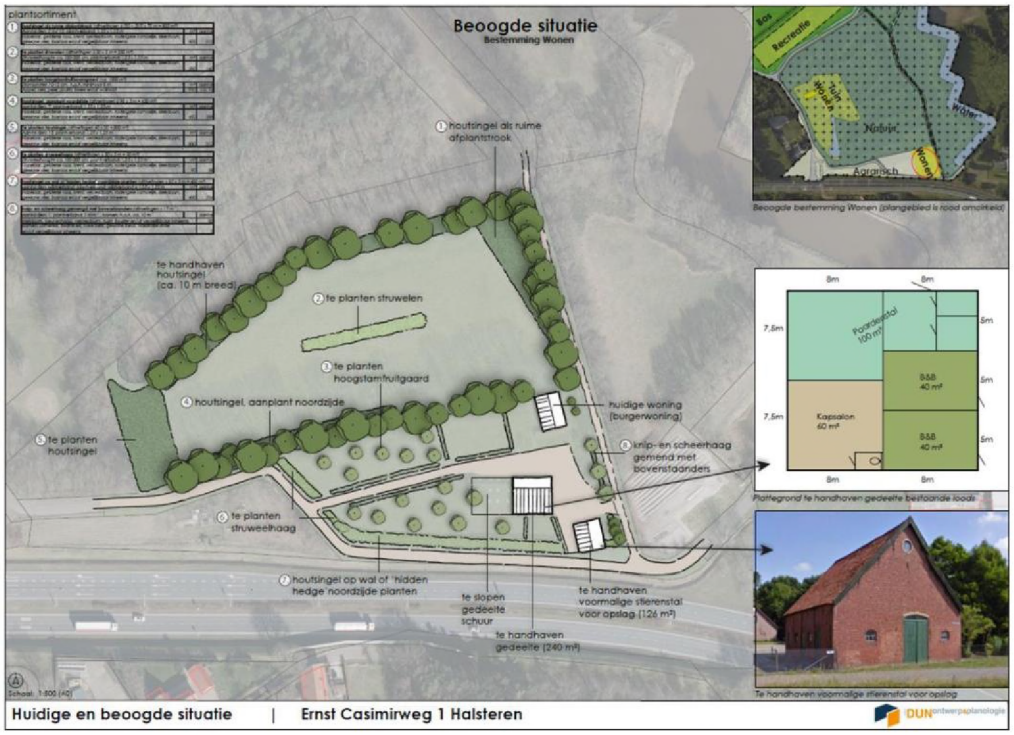
Naast de kwaliteitsimpuls van renovatie van de stierenstal wordt tevens het schootsveld van Fort Pinssen opnieuw landschappelijk verbeterd. Dit laatste in lijn met door Brabants Landschap voorgestelde herinrichting en -beplanting. Deze activiteit zal in overleg met diverse stakeholders worden vormgegeven (Rijksmonumentendienst voor Cultureel Erfgoed, Stichting Brabants Landschap, Provincie Noord-Brabant en Gemeente Bergen op Zoom).

Hierna treft u een in 2D de overzichtstekening van de huidige en toekomstige situatie.

Figuur 1. Huidige situatie



Figuur 2. Beoogde situatie



Samengevat heeft de familie [redacted] het voornemen om de huidige loods te renoveren dan wel te vervangen. Binnen de loods zullen ruimtes worden ingericht voor beroep/bedrijf aan huis, privéopslag, Bed&Breakfast en het hobbymatig houden van dieren. De historische stierenstal dient de functie van opslag, waarbij de intentie is deze te renoveren.

Vorm Omgevingsdialoog

We hebben 2 weken voor aanvang de belanghebbenden en naaste buren met een schriftelijke uitnodiging benaderd voor onze bijeenkomst op zaterdag 29 maart. Aanvang 10:45 tot 12:00 uur. Als vorm is gekozen om een uitgebreide plenaire presentatie te verzorgen. Binnen deze bijeenkomst was uitgebreid ruimte voor interactie en beantwoorden van vragen op ons initiatief.

Na afronding is samen met de aanwezigen de historische stierenstal bezocht en is een korte wandeling gemaakt over Fort Pinssen. De bewondering van het onzichtbare Fort Pinssen en onze boerderij, historische stierenstal en plannen met de loods was opvallend en sterkt ons als familie om ons initiatief stap voor stap te realiseren.

Als output wordt de presentatie gedeeld en zal het verslag van de dialoog worden gedeeld met als opmerking om binnen 2 weken een korte reactie te geven.

Feedback en aanbevelingen van aanwezigen: Van Visie tot Resultaat

Alle aanwezigen toonden zich erg geïnteresseerd in ons initiatief, waren bijzonder verrast over de locatie en vonden het bewonderenswaardig. De verpaupering van de afgelopen jaren wordt omgekeerd, aldus de aanwezigen. Er is weer leven in de brouwerij.

Onze heldere visie om stap voor stap een actieve bedrage te leveren aan de realisatie en het zichtbaar maken van Fort Pinssen als laatste onderdeel van de West-Brabantse vestingwerken werd benadrukt. De verdere invulling op het agrarisch perceel waarbij het doel is de historische Stierenstal te renoveren en de loods/schuur voor een deel te saneren, zodat een nieuwe en toekomstbestendige bestemming wordt gerealiseerd werd zeer positief ontvangen.

Tenslotte werd positief meegedacht over de voorgestelde functie van opslag in de Stierenstal. Waarom alleen opslag? Voorstellen werden gedaan om breder te denken dan alleen opslag. Meer maatschappelijke functies als een rol voor ontvangst van bezoekers in relatie tot de geschiedkundige en archeologische achtergronden en verhalen van Fort Pinssen werd voorgesteld. De Stierenstal als educatief vertrekpunt voor wandelaars en stadsgidsen werd voorgesteld, maar ook het tonen van een maquette van het Fort Pinssen werd als idee voorgedragen.

Tenslotte werd, in vergelijk met de ervaringen van Boerderij Den Hof, de voorgestelde renovatie van de Stierenstal als erg positief gezien. De betrokkenheid van onze buren was groot en meerdere B&B's op Vrederust nodigden ons uit om bij hen inspiratie op te doen.

Vragen en antwoorden

1. Wat wordt bedoeld met beroep gebonden aan huis. Hierop werd geantwoord dat haar eenmansbedrijf Kapsalon aan huis daar wil runnen.
2. Hoe ervaren wij het proces van herbestemmen? Dit is immers een langdurig traject wat met geduld moet worden doorlopen. De vraag was hoe hiermee wordt omgegaan door ons. Antwoord was met veel geduld en ondersteund door Van Dun Advies en de Gemeente Bergen op Zoom.
3. Wat voor hobbels komen jullie tegen en hoe gaan jullie hiermee om? Antwoord is dat we idd ervaren dat de procedure langdurig is. Vele hoepels moeten we door. De hoeveelheid aan

onderzoeken en daarmee gemoeide kosten, regeldruk en tijd zijn lastig om op te brengen en vragen veel geduld. We geven alleen niet op!

Samenvattende conclusie

De door familie verzorgde presentatie werd positief zonder bezwaren ontvangen en als volledig en overtuigend betiteld. Alle aanwezigen wenste ons veel succes toe met de realisatie van onze plannen en stemde in met onze wensen rondom de beoogde situatie aan de Ernst Casimirweg 1.

Waarvan akte,



Aanwezigenlijst (voor verantwoording en toezending van verslag omgevingsdialoog)

Nr.	Naam:	E-mail-adres	Telefoonnummer:
1	[redacted]		
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20	afmeld met handtekening:		
21	[redacted]		
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			


Stap voor Stap naar
onze droom.



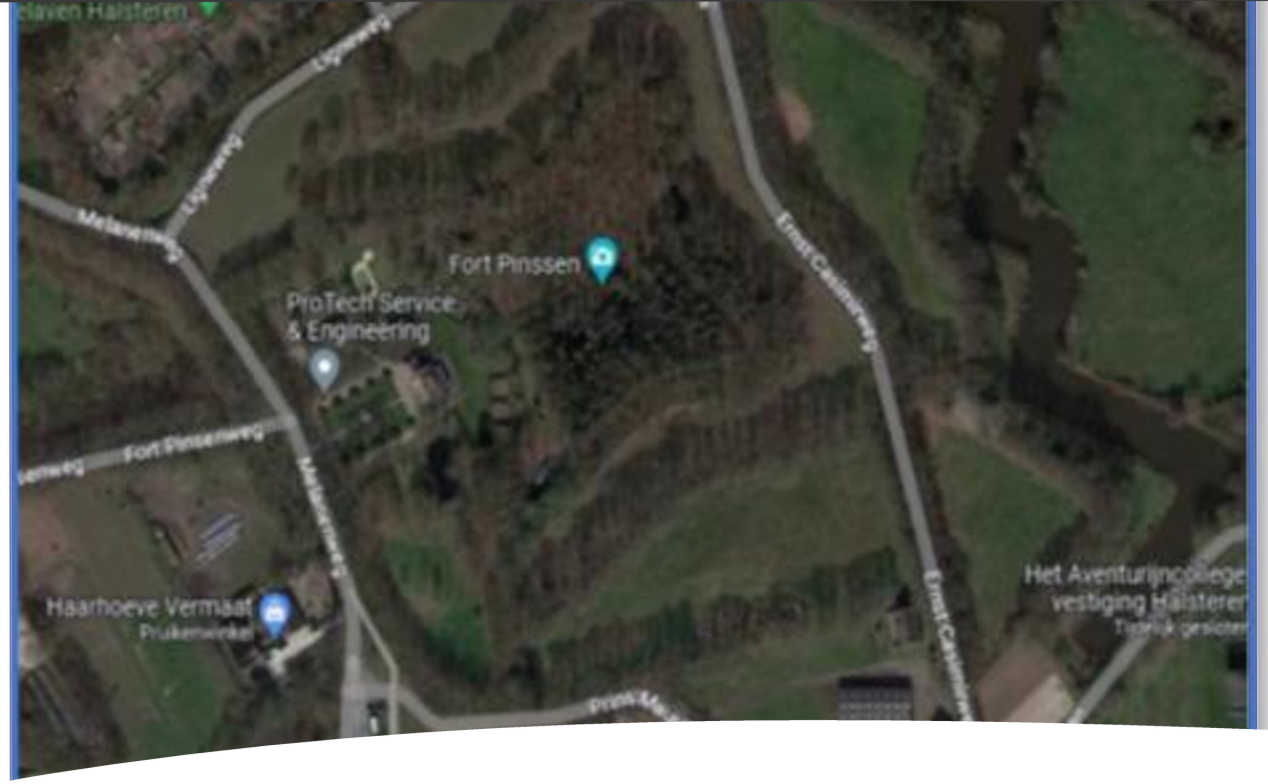
Prachtig Fort Pinssen

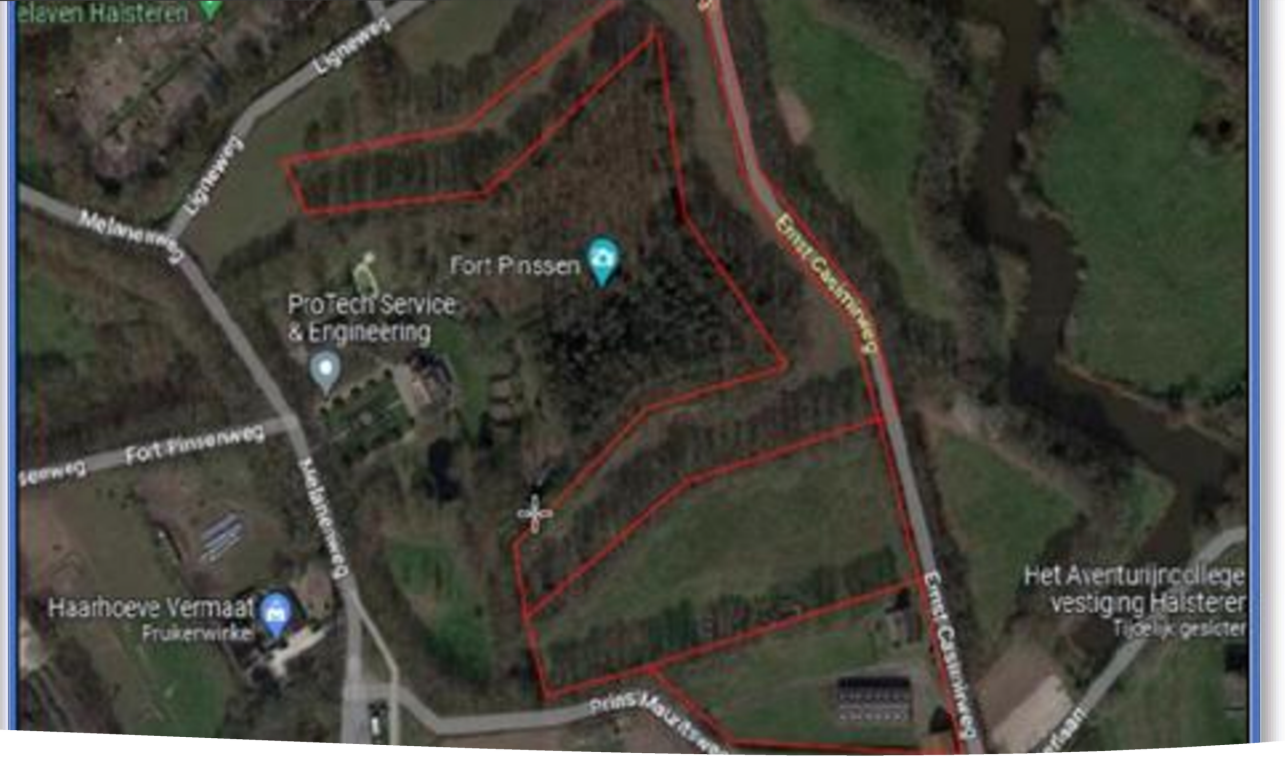
Initiatief van de Familie [redacted]

Waar willen we met jullie vandaag bij stilstaan?

- Welkom
- Wie is Familie [redacted]?
- Waarom deze uitnodiging?
- Uitgangspunt Prachtig Fort Pinssen
- Uitwerking initiatief van herbestemming
- Stappenplan van realisatie
- Impact op de omgeving
- Vragen of opmerkingen
- Eind







Waarom deze uitnodiging?

- Reden is proces van herbestemming van agrarisch naar wonen.
- Locatie bestaat nu uit een 2-tal percelen grenzend aan Fort Pinssen.
- Herbestemming van agrarisch perceel met daarbij een 4-tal aanpassingen:
  - Opslag
  - Bed&Breakfast
  - Beroep gebonden aan huis
  - Paardenstal

Stap voor stap richting ons doel.

- Mei 2023 : Aankoop Ernst Casimirweg 1
- September 2023: Principeverzoek ingediend Gemeente Bergen op Zoom met behulp van Van Dun advies.
- Januari 2025 : duidelijkheid wat kan, mag en moet voor herbestemming
- Februari 2025: Binnengracht overgedragen aan Stichting Brabants Landschap
- Maart 2025: Omgevingsdialoog bewoners en belanghebbenden locatie Ernst Casimirweg 1
- April 2025: Wind- en Waterdicht maken Historische Stierenstal
- Medio 2025: uitwerking plan samen met Gemeente Bergen op Zoom & Van Dun advies.
- December 2025: plan ter inzage bij Gemeente Bergen op Zoom.



Stap voor stap richting ons doel.

Waar werken we aan:

- Herbestemming van agrarisch naar wonen.
- Historische Stierenstal is veilig bruikbaar als opslag en verbeterstappen van renovatie worden jaarlijks gezet.
- Loods is verbouwd tot B&B, Beroep gebonden aan huis en Paardenstal. Passend binnen het ensemble van boerderij, loods en stierenstal
- Wat nog meer?:
  - Ruimte is er voor Drents Heideschaap
  - Imkerij
  - Grote moestuin met bloemenpluktuin
  - Beplanting Oud Hollandse Fruitbomen.
- Wens binnen 5 jaar Binnengracht deels hersteld. Schootsveld in ere hersteld in relatie tot Fort Pinssen. (Rijksmonument).



Van agrarisch naar wonen en investeren in de omgevingskwaliteit door landschappelijke herinrichting en behoud Stierenstal.

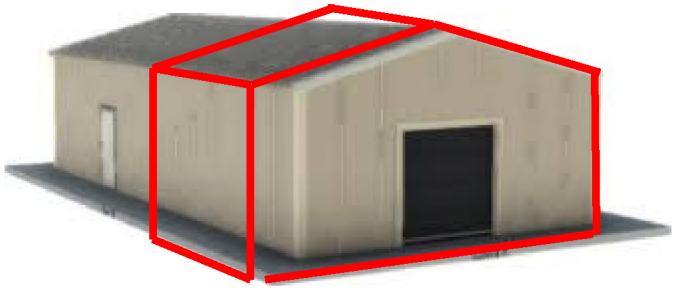
126m2 + 240m2 = 366m2

Behoud Stierenstal : 126 m2 mag blijven bestaan.



Renoveren Stierenstal

+



Slopen : + 240m2 en dus behoudt loods van 240 m2

Sloop van 240m2 door:

1. Vervanging Asbestdak en sloop helft loods
2. B&B, Paardenstal en Beroep gebonden aan huis.
3. Ontwerp en inrichting definitief op te zetten met passend exterieur in relatie tot woonhuis en historische Stierenstal

Huidige situatie

Bestemming Agrarisch



Huidige bestemmingen (plangebied is rood omcirkeld)

bestaande houtsingel

agrarische bedrijfswoning

bestaande struweelhaag
bomen

bestaande grondwal

bestaande bebouwing

Schaal: 1:500 (A0)

Beoogde situatie

Bestemming Wonen

plantsortiment

1. houtsingel als ruime afplantstrook

	m²	aantal
inheems: gelderse roos, sneeuwbal, veldesdoorn, inheemse hondsroos, sleedoorn, meidoorn, hazelaar, wilde appel, wilde peer, zoete kers, zomereik, wintereik, haagbeuk, zwarte els, grauwe wilg, boswilg, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, hulst, taxus en/of vergelijkbaar inheems	805	515

2. te planten struwelen (afmetingen ± 30 x 5 m = 230 m²)

	m²	aantal
Struweelhoogte ca. 100-200 cm; plantverband: 1,25 x 1,25m		
inheems: gelderse roos, sneeuwbal, veldesdoorn, inheemse hondsroos, sleedoorn, meidoorn, hazelaar, wilde appel, wilde peer, zoete kers, zomereik, wintereik, haagbeuk, zwarte els, grauwe wilg, boswilg, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, hulst, taxus en/of vergelijkbaar inheems	230	147

3. te planten hoogstamfruitboomgaard (ca. 1900 m²)

	m²	aantal
stamomtrek 10-12 cm; h.o.h. minimaal 8 m		
Appel: Ilen, zoete zeurm, boere en/of walnoot	950	ca. 11

4. houtsingel, aanplant noordelijke (afmetingen ± 80 x 5 m = 480 m²)

	m²	aantal
conform Ilen, 1 plantverband: 1,25 x 1,25 m		
inheems: gelderse roos, sneeuwbal, veldesdoorn, inheemse hondsroos, sleedoorn, meidoorn, hazelaar, wilde appel, wilde peer, zoete kers, zomereik, wintereik, haagbeuk, zwarte els, grauwe wilg, boswilg, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, hulst, taxus en/of vergelijkbaar inheems	480	308

5. te planten houtsingel (afmetingen 80 x 20 = 800 m²)

	m²	aantal
Adelaar Ilen; 1,5; plantverband: 1,25 x 1,25 m		
inheems: gelderse roos, sneeuwbal, veldesdoorn, inheemse hondsroos, sleedoorn, meidoorn, hazelaar, wilde appel, wilde peer, zoete kers, zomereik, wintereik, haagbeuk, zwarte els, grauwe wilg, boswilg, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, hulst, taxus en/of vergelijkbaar inheems	800	512

6. te planten struwelhaag (afmetingen ± 140 x 0,5 m = 70 m²)

	m²	aantal
Struweelhoogte ca. 100-200 cm; plantverband: 1,25 x 1,25 m		
inheems: gelderse roos, sneeuwbal, veldesdoorn, inheemse hondsroos, sleedoorn, meidoorn, hazelaar, wilde appel, wilde peer, zoete kers, zomereik, wintereik, haagbeuk, zwarte els, grauwe wilg, boswilg, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, hulst, taxus en/of vergelijkbaar inheems	90	58

7. houtsingel op wal of 'hidden hedge' noordzijde planten (afmetingen ± 80 x 5 max 400 m²)

	m²	aantal
conform Ilen, 1 plantverband: 1,25 x 1,25 m		
inheems: gelderse roos, sneeuwbal, veldesdoorn, inheemse hondsroos, sleedoorn, meidoorn, hazelaar, wilde appel, wilde peer, zoete kers, zomereik, wintereik, haagbeuk, zwarte els, grauwe wilg, boswilg, ruwe berk, eenstijlige meidoorn, tweestijlige meidoorn, hulst, taxus en/of vergelijkbaar inheems	400	256

8. knip- en scheerhaag gemengd met bovenstaanders (afmetingen ± 77 m²)

		aantal
conform Ilen; plantverband: 3 stm; banen h.o.h. ca. 10 m		
Veldesdoorn, haagbeuk, veldesdoorn, hulst, liguster en/of vergelijkbaar inheems		77
conform: gelderse roos, sneeuwbal, gewone beuk, hondsroos, zwarte els en/of vergelijkbaar inheems		

te handhaven houtsingel (ca. 10 m breed)

2. te planten struwelen

3. te planten hoogstamfruitgaard

4. houtsingel, aanplant noordzijde

5. te planten houtsingel

6. te planten struweelhaag

7. houtsingel op wal of 'hidden hedge' noordzijde planten

huidige woning (burgerwoning)

8. knip- en scheerhaag gemend met bovenstaanders

te slopen gedeelte schuur

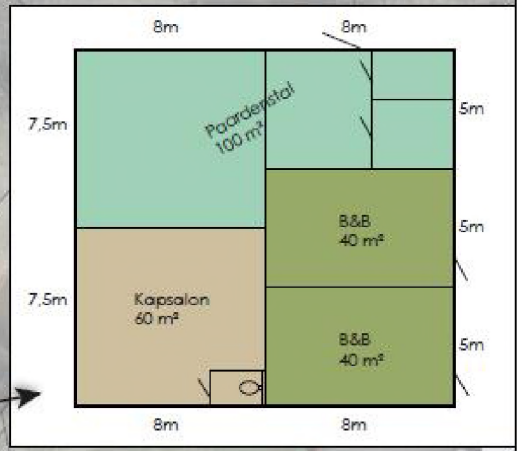
te handhaven gedeelte (240 m²)

te handhaven voormalige stierenstal voor opslag (126 m²)

Schaal: 1:500 (A0)



Beoogde bestemming Wonen (plangebied is rood omcirkeld)



Plattegrond te handhaven gedeelte bestaande loods

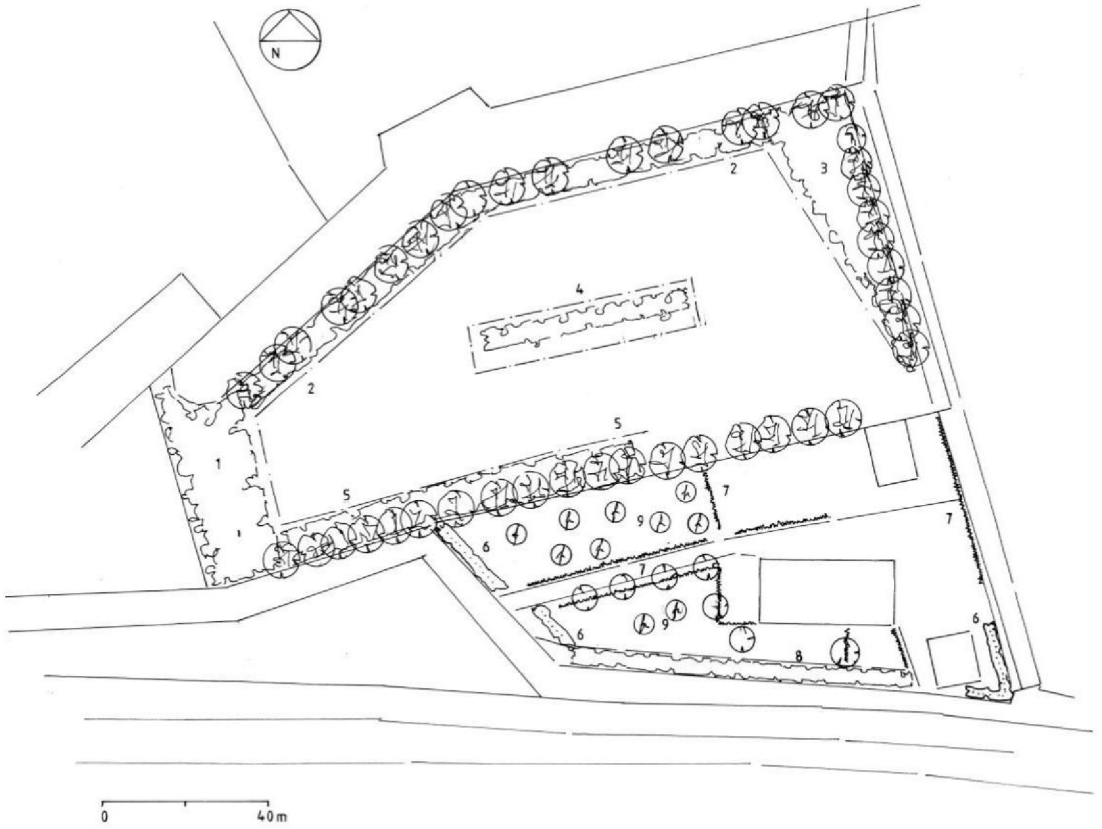


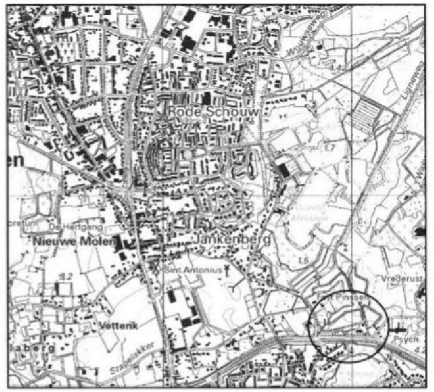
Te handhaven voormalige stierenstal voor opslag

Huidige en beoogde situatie | Ernst Casimirweg 1 Halsteren

DUNontwerp&planologie

Parallel aan juridische procedures van agrarisch naar wonen.





Projectadres	:	Ernst Casimirweg 1
Postcode	:	4661 SL
Plaats	:	Halsteren
Ligging project		
Gemeente	:	Bergen op Zoom
Kadastraal bekend	:	gemeente Halsteren, sectie D, nr's: 1632, 3014
X/Y	:	79015 x 392308

Legenda

- Houtsingel
- Struweelhaag
- Knip- en scheerhaag
- Laanboom / bovenstaander
- Hoogstamfruit
- Raster

Inrichtings-/beplantingsplan voor:

Naam	:	
Adres	:	
Postcode	:	
Plaats	:	
Telefoon	:	

Ontwerp : AS d.d.: 15 – 5 - 2023

Blad 1 van 1 Schaal 1 : 1000
Bij afdruk op A3

Stichting Het Noordbrabants Landschap
Coördinatiepunt Landschapsbeheer
Postbus 80 5076 ZH Haaren
Telefoon 0411 – 622775 Fax 0411 – 623691

Schetsontwerp Brabants Landschap

Vanuit Brabants Landschap is vrijblijvend een richting gegeven tot herinrichting van de behouden percelen van initiatiefnemers.

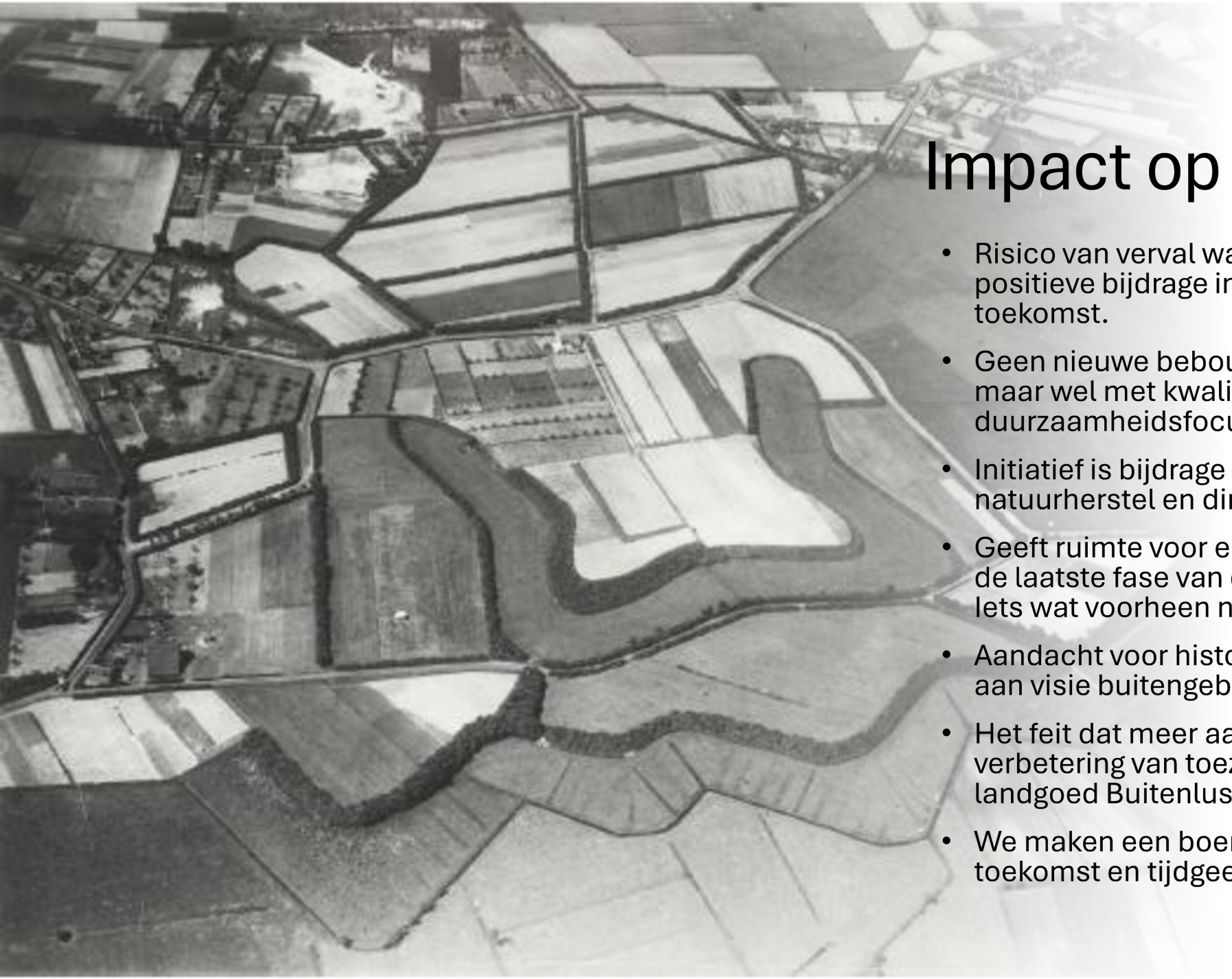


Parallel aan juridische procedures van agrarisch naar wonen.

- Renovatieproces behoud historische stierenstal door:
  - Uitvoering Haalbaarheidsonderzoek met restauratiearchitectuur BBM
  - Uitwerking Redengevende omschrijving Monumentenhuis Brabant
  - Subsidieaanvraag Wind- en Waterdicht Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
  - Start borging en stabiliseren van verval in samenwerking met Switsar Restauraties.
  - Gereed mei 2025.

Haalbaarheids-onderzoek & Redengevende omschrijving.

- Haalbaarheidsonderzoek BBM Architecten:
- Redengevend omschrijving met waardestelling:



Impact op onze omgeving?

- Risico van verval was aanwezig. Wij creëren een positieve bijdrage in de omgeving en voor de toekomst.
- Geen nieuwe bebouwing. Sterker nog vermindering, maar wel met kwaliteitsverbetering en met duurzaamheidsfocus.
- Initiatief is bijdrage aan kwaliteitsverbetering van natuurherstel en directe omgeving op Fort Pinssen.
- Geeft ruimte voor een stap voor stap realisatie van de laatste fase van de Westbrabantse Waterlinie. Iets wat voorheen niet mogelijk was.
- Aandacht voor historische bebouwing en koppeling aan visie buitengebied.
- Het feit dat meer aanwezigheid is, draagt al bij aan verbetering van toezicht op onze natuur van landgoed Buitenlust en omgeving.
- We maken een boerderij ensemble passend in de toekomst en tijdgeest.

Stap voor Stap naar een Prachtig Fort Pinssen

1. Investering in Omgevingswaarden
2. Geen Agrarische Bedrijfsvoering in de toekomst meer.
3. Omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning
4. Recreatie als extra inkomstenbron
5. Realisatie Niet-agrarische functies





We zijn benieuwd
naar jullie reactie.