Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming

Stierenstal

Ernst Casimirweg 1 te Halsteren

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming

Stierenstal

Versie 1 onderzoeksrapport

Opgezet volgens richtlijnen conform Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

BBM
restauratiearchitectuur

Inhoudsopgave

VOORWOORD 4

1. LOCATIE 5-9
- 1.1 situering
- 1.2 tijdreis
- 1.3 complex
- 1.4 terrein

2. HISTORIE 10-13
- 2.1 bouwhistorische kenmerken
- 2.2 cultuurhistorische kenmerken

3. HERBESTEMMINGSVISIE 14-16
- 3.1 tijdslagen
- 3.2 functies die bij het object passen

4. BOUWKUNDIGE STAAT 17-18
- 4.1 samenvatting van de bouwkundige staat

5. HERBESTEMMINGSMOGELIJKHEDEN 19-21
- 5.1 mogelijkheden
- 5.2 verduurzaming

6. HAALBAARHEID 22-23
- 6.1 financiële haalbaarheid

CONCLUSIE 24
- voorlopig uitgangspunt

BIJLAGE I bouwkundige staat

Voorwoord

Voor u ligt het haalbaarheidsonderzoek herbestemming Stierenstal te Halsteren. In opdracht van de familie heeft restauratiearchitectuur BBM een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd.

In het onderzoeken nemen we u mee in de analyse van de omgeving en het terrein. Vervolgens worden de belangrijke bouwhistorische- en cultuurhistorische elementen uitgelicht. Er is een herbestemmingsvisie ontwikkelt en de huidige bouwkundige staat is in kaart gebracht. Deze hoofdstukken kunnen gezien worden als het vooronderzoek waar de herbestemmingsmogelijkheden uit voortgekomen zijn. Als laatste is de financiële haalbaarheid ingeschat inclusief onderbouwing en een eindconclusie omschreven.

De opdrachtgever heeft als startpunt, onderstaande terrein indeling voor de toekomstvisie van het terrein meegegeven.



Ontwerp invulling terrein, bron: DUN ontwerp & planologie

1. LOCATIE

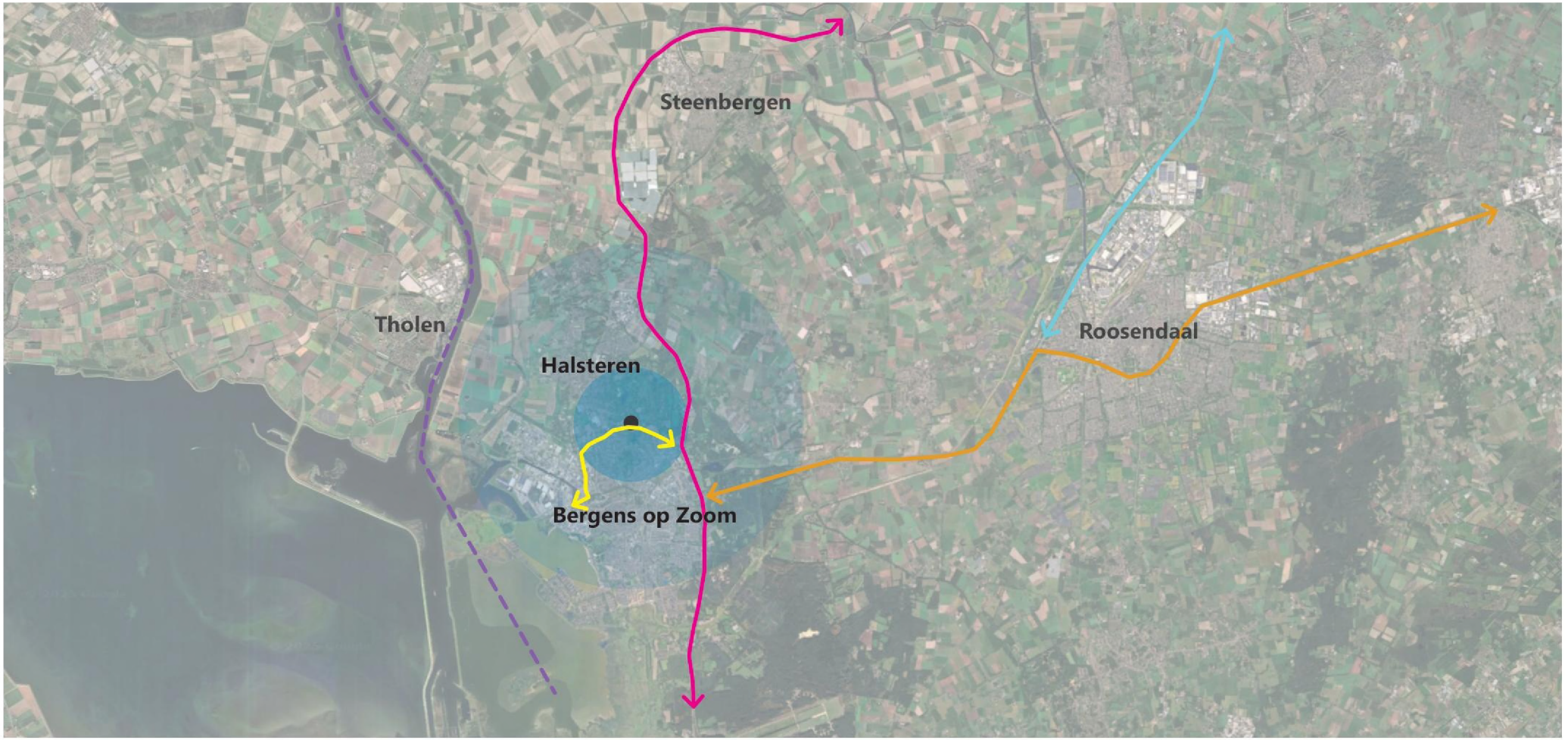
1.1 situering

Halsteren is centraal gelegen, nabij Bergen op Zoom en aan de grens van de provincie Zeeland. Er is een kruising in snelwegen nabij en de randweg loopt direct langs het perceel. Vanaf de randweg is de Stierenstal zichtbaar.

De Stierenstal ligt logistiek gunstig maar grenst ook aan een belangrijk natuurgebied van Fort Pinssen. Hierdoor komen twee werelden samen.

A4
A58
A17
Randwegnoord
Schelde-Rijnkanaal
(grens Noord-Brabant/Zeeland)

Positionering van de Stierenstal i.r.t. de omgeving, bron: Google Earth 2025



1.2 tijdreis

Hieronder is een topotijdreis weergegeven, als een topografische reis langs de belangrijkste veranderingen in de loop der tijd. Er is niet altijd een topografische kaart aanwezig geweest.



1815



1850



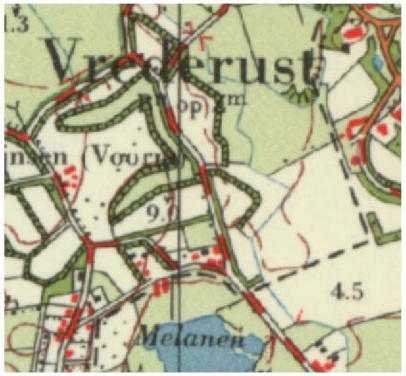
1870



1900



1945



1960



1970



1988



1995



2023

Bron: topotijdreis

1.3 complex

“Er zat nog een gat in de West Brabantse waterlinie. Tussen de forten De Roovere en Moermont in Bergen op Zoom. Fort Pinssen dichtte dit gat vanaf 1628. Na de Staatsen hebben planten en struiken het fort ingenomen. Fort Pinssen in Bergen op Zoom beschermde de inundatievlakte rond Halsteren. Dat maakte het een belangrijke schakel van de West Brabantse Waterlinie, de ketting van forten, loopgraven en inundatiegebieden tussen Bergen op Zoom en Steenbergen. Daar hoorde ook Fort de Roovere in Bergen op Zoom en Fort Moermont in Bergen op Zoom bij. In de 17e eeuw was het hier met al dat wapengekletter een drukte van jewelste.
Fort Pinssen Bergen op Zoom is dan ook vernoemd naar kolonel Willem Pijnssen (Pinssen) van der Aa. Tijdens de bouw droegen de Staatsen de bescherming tegen de vijand aan hem op. In 1816 ging Fort Pinssen dicht, en werd het een oase van rust. “ tekst is overgenomen uit het plan van aanpak van de opdrachtgever.



Kaart van het beleg van Bergen op Zoom in 1622, bron: publiekdomein


Luchtfoto datering tussen 1920-1940, bron: Nederlands Instituut voor Militaire Historie


3D overzicht vanaf complex fort Pinssen en terrein Stierenstal, bron: Google Earth 2025

1.4 terrein

De opdrachtgever heeft vier percelen grenzend aan de Ernst Casimirweg 1 te Halsteren. De focus voor het onderzoek ligt op perceel 3014, waarop de Stierenstal gepositioneerd is. De bestemming van het perceel is momenteel Agrarisch. Naast de Stierenstal is er ook een schuur (loods) en woonhuis op het terrein aanwezig.

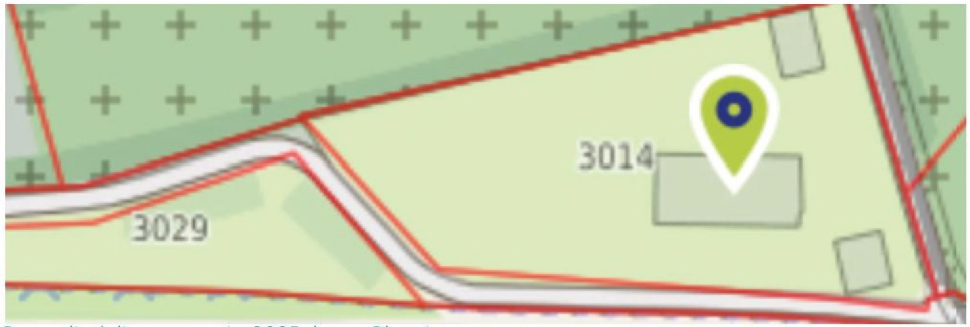
De opdrachtgever is in overleg met de gemeente om een wijziging van het omgevingsplan door te laten voeren en de bestemming wonen eraan te verbinden.

Voor de gebiedsontwikkeling is de opdrachtgever in overleg met, naast de gemeente, ook Brabants Landschap en de Provincie Noord-Brabant.

Meer informatie over de visie en uitgangspunten van de opdrachtgever kan het Plan van Aanpak Prachtig Fort Pinssen 1.2 geraadpleegd worden.



Perceelindeling 2025, bron: Planviewer



Perceelindeling zoom-in 2025, bron: Planviewer


Overzichtsfoto Stierenstal 2025, bron: BBM


3D overzicht terrein Stierenstal, bron: Google Earth 2025

2. HISTORIE

2.1 bouwhistorische kenmerken

Exterieur

De Stierenstal (rond 1920) is een bakstenen gebouw (traditioneel) met een Oud Hollandse dakpannen bekleed zadeldak. De functie van de Stierenstal was praktisch en functioneel. Dit is af te lezen aan de hoofdstructuur van het gebouw. De voorzijde is een grote staldeur aanwezig, waardoor de hooiwagen naar binnen gereden kon worden. Kleine vensters waardoor daglicht de ruimte inkwam, maar voldoende hoog zodat de stieren er niet bij konden, maar er voldoende ventilatiemogelijkheden aanwezig waren.



ossenoog bovenin topgevel
rollaag in versierd metselwerk

metselwerk uitgevoerd in kruisverband
Belgische vormbaksteen
met platvoldoorgestreken voegwerk van kalkmortel (zavel)





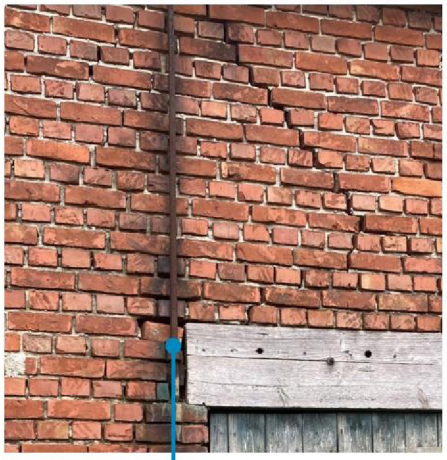
gepotdekselde delen



Oude Hollandse dakpan, met daaronder rietbedekking (tochtwering)



slank uitgevoerd gietijzeren stalramen, bovenzijde een valraam



smeedijzeren gevelankers



staldeuren opgeklampte grenen delen met loopdeur

Interieur

Doordat de Stierenstal jarenlang heeft leeggestaan, zijn er veel historische elementen bewaard gebleven. Dit is terug te zien aan de vele bouwhistorische elementen die hieronder zijn weergegeven. Niet alleen aan de buitenzijde is de Stierenstal functioneel, ook aan de binnenzijde is de ruimte functioneel ingedeeld. Aan weerszijde is de verblijfplaats (stallen) voor de stieren met daarboven het hilde oftewel de hooizolder. In de vloer zitten roosters, als afvoer. Bovenop de slieten is ook ruimte voor opslag, vanwaar de functionele hoogte van de stal. De wanden zijn geteerd om vochtdoorslag tegen te gaan. De standvinken ter hoogte van de kribben zijn ranker geworden door het bijten en schuren van de stieren.

kapconstructie sporenkap met gordingen incl. rietlatten

gebintstijl met metselwerk tapstoelopende poer met gepleisterde afwerking

gesmeden duimen en gehengen (hang- en sluitwerk)

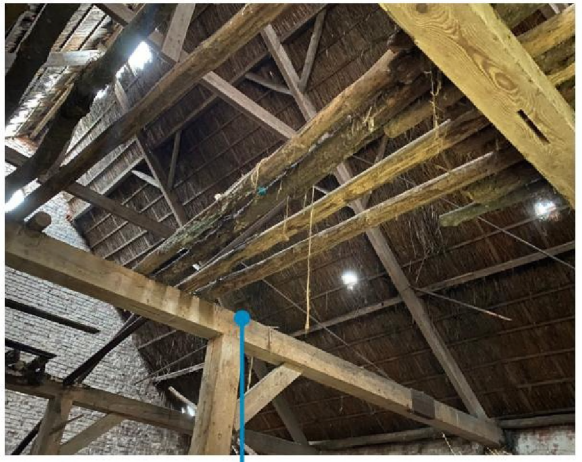
slieten













hilde

trog/kribben van metselwerk met schotelvormige keramische afwerking



jukconstructie met steekspand met glazen pannen op de kap

2.2 cultuurhistorische kenmerken

Monumentenhuis Brabant is momenteel een redengevende omschrijving aan het opstellen, waarin de cultuurhistorische waarden wordt omschreven. De kenmerken die hieronder vallen zijn als volgt:

- de Stierenstal is nog een van de weinige overgebleven stallen na de waternoodramp;
- een van de weinige stierenstallen waarvan zoveel historische en monumentale elementen bewaard zijn gebleven;
- verteld het verhaal van het agrarische verleden van het terrein;
- toegangspoort tot het gebied met zichtbaarheid vanaf de weg;
- valt onder het gebied van Fort Pinssen volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2024 (zie hieronder).



Gebied/zonering cultuurhistorische waarden, bron: cultuurhistorische waardenkaart

3. HERBESTEMMINGSVISIE

3.1 tijdslagen

Doordat de Stierenstal geen tot minimale transformaties heeft doorgemaakt. Zijn er maar enkele tijdslagen toegevoegd. Aan de buitenzijde zijn deels de gepotdekselde delen vervangen door asbestgolfplaten (1). Waarschijnlijk omdat de delen waren weggerot. De middelste deur aan de langszijde is vervangen voor multiplex platen (2), de overige deuren zijn nog origineel. Boven de rechterdeur is een plank aangebracht (3), zodat de rollaag niet verder van de gevel komt. Aan de voorzijde is een bouwspoor aanwezig (4), hier is een stalraam weggehaald en vervangen voor een groter raam (5). Aan de achterzijde is een reclamebord toegevoegd. Alle toevoegingen kunnen als indifferent worden beschouwd, echter is het bouwspoor een belangrijke tijdslaag die behouden moet blijven.



3.2 functies die bij het object passen

De functies die bij het object passen zijn ook afhankelijk van de positionering en de toekomstvisie van de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft een herbestemmingsvisie ontwikkelt voor het terrein. Waarbij de opdrachtgever voornemens is de huidige loods te renoveren dan wel te vervangen, om een beroep/bedrijf aan huis, hobbymatig houden van dieren en twee B&B kamers erin te realiseren. De Stierenstal is dan een belangrijk en beeldbepalend object binnen het terrein.

Vanwege de diverse historische elementen die nog aanwezig zijn en de hoofdstructuur die nog volledig in tact is, is het uitgangspunt dat de nieuwe functie binnen de structuur van de stal zal worden ingepast. Daarom is een functionele functie passend voor het object. Dat wil niet zeggen dat interventies uitgesloten zijn, echter is het van belang om deze conform de URL 1001 te kunnen onderbouwen.

Passende functies:
- opslag
- schuur
- (winter)berging
- kennisoverdracht
- kleinschalige bijeenkomst
- kleinschalige museale ruimte

leegstand tegengaan en achteruitgang van het (toekomstig) monument

4. BOUWKUNDIGE STAAT

4.1 samenvatting van de bouwkundige staat

In bijlage 1 is de huidige bouwkundige staat omschreven. De omschrijving kan gezien worden als een beknopte samenvatting van de volledige opname die is uitgevoerd (Stierenstal-Inspectierapport Switzar Restauratie). In het rapport worden de hoofdelementen aangehaald en hiervan de kwaliteit omschreven.

De algehele indruk van het exterieur is dat het in een slecht tot matige staat verkeerd. Evenals het interieur, vanwege de diverse lekkages. Echter doordat het object altijd goed is geventileerd, had het sneller achteruit kunnen gaan.







5. HERBESTEMMINGS-MOGELIJKHEDEN

5.1 mogelijkheden

In paragraaf 3.1 zijn diverse mogelijkheden onderzocht die passen bij het object en bij de ontwikkeling van het terrein. De mogelijkheden die daarbij behoren zijn als volgt:

- opslag materiaal en materieel (t.b.v. onderhoud en i.r.t. houden van dieren);
- karrenschuur (i.r.t. houden van dieren (paarden));
- (fietsen)stalling (privaat);
- hooizolder (i.r.t. houden van dieren);
- museaal, kennisoverdracht van Stierenstal en verhaal van de omgeving (privaat);
- informatief, bezoekers rondleiden en informeren over de Stierenstal en omgeving (i.r.t. B&B).

Hiernaast is een storytelling inpassing weergegeven. Door het inpassen van een glazen kas, zijn er geen thermische voorzieningen nodig in de ruimte maar kan er wel gebruik worden gemaakt van de ruimte voor bijvoorbeeld kennisdeling. Dit wordt vaker gedaan in monumentale ruimtes, zoals de Oude Kerk te Amsterdam (afbeelding hieronder). Daarnaast is het mogelijk om alsnog de ruimte te gebruiken voor opslag.



Kas in de Oude kerk te Amsterdam, bron: Oude kerk



Impressie

5.2 verduurzaming

Om het object nagenoeg nog volledig origineel is, is de visie om het te conserveren. Dit is passend voor het object en hier zijn de herbestemmingsmogelijkheden op aangepast. Het aanbrengen van bijvoorbeeld een thermische schil is in de storytelling onwenselijk. Dat wil niet zeggen dat het niet toepasbaar is, maar in de huidige context is dit niet het uitgangspunt. Daarom is het wel mogelijk een box in box (bijvoorbeeld glazen kas) te creëren. Voor het behouden van de materialen, is ventileren van belang en passend bij een opslagfunctie. Daarnaast wordt er minimaal stroomverbruik en niet intensief gebruik gemaakt van de ruimte.

De opdrachtgever is voornemens om de grote stal (naast de Stierenstal) op het terrein te renoveren of (deels) te vervangen. Hiervoor kan een verduurzamingsslag voor het complex behaald worden door te onderzoeken wat hiervoor de mogelijkheden zijn, die ook ingezet kunnen worden voor de Stierenstal, denk hierbij aan groene energie.

logo dumo/nibe, bron: nibe

dumo balans tussen duurzaam monument
het is maatwerk dat moet passen bij het object en de toekomstige functie
dumo handboek als handvat

6. HAALBAARHEID

6.1 financiële haalbaarheid

Herbestemming van gebouwen: een duurzame en economisch verantwoorde oplossing. Waarbij een object toekomstbestendig wordt gemaakt en hierdoor behouden blijft én onderhouden wordt.

De herbestemming van gebouwen wordt steeds vaker gezien als een duurzame en economisch verantwoorde oplossing voor leegstaande panden. Voordat een dergelijk project van start kan gaan, is het echter essentieel om de financiële haalbaarheid grondig te onderzoeken en mogelijke subsidies te overwegen.

Restauratiekosten: dit zijn de kosten voor de restauratie en aanpassingen die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie. Voor de restauratiewerkzaamheden van de Stierenstal heeft de firma Switzar Restauratie een offerte opgesteld. Deze bedraagt ruim € 250.000,- exclusief opslagen en btw. Samen met de ingeschatte bouwkundige kosten voor de herbestemming komt de investering uit op ongeveer € 400.000,- (excl. btw en projectkosten).

Om deze uitgaven te bekostigen, wordt er onder andere gekeken naar subsidiegelden. Subsidies kunnen een aanzienlijke impact hebben op de financiële haalbaarheid van herbestemmingsprojecten. Denk hierbij aan Sim-onderhoudssubsidie en provinciale restauratiesubsidies. Echter, om aanspraak te maken op bovengenoemde subsidies, moet het object een rijksmonumentale status hebben. Deze status heeft het object momenteel niet.

De eigenaar is in overleg met de gemeente een traject gestart om deze rijksmonumentale status te verkrijgen. Dit proces kan waarschijnlijk maanden of mogelijk een jaar duren voordat het afgerond is.

Gezien de huidige staat van het gebouw is langdurig wachten op deze statuswijziging niet wenselijk. Langer wachten betekent verdere achteruitgang van de bouwkundige staat van het gebouw, met nog grotere kostenposten voor het herstel.

Daarom is de aanspraak op de subsidie voor herbestemming en wind- en waterdichtmaatregelen meer dan gewenst voor de Stierenstal.

Conclusie

In de conclusie staat het voorlopige uitgangspunt tot de herbestemming van de Stierenstal omschreven. Zoals terug te lezen is in het haalbaarheidsonderzoek, is het van groot belang de huidige staat van het gebouw te conserveren (wind- en waterdicht maken) zodat het niet verder in verval raakt. Er wordt een traject in gang gezet in samenwerking met de gemeente (ambtenaar Erfgoed) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, om de Stierenstal als Rijksmonument aan te merken. Hierdoor komen de mogelijkheden vrij om het financieel haalbaar te maken middels het aanvragen van subsidies. Wanneer dit traject is afgerond, heeft de casco restauratie prioriteit zodat het object in ere wordt hersteld. Het (tijdelijk) herbestemmen tot opslag is hiervoor de meest passende functie, hierdoor zijn geen interventies aan zowel het casco als de binnenzijde benodigd. De geschiedenis van het gebouw blijft hierdoor behouden. Het cultuurhistorische verhaal van het agrarische, traditionalistische en functionalistisch gebouw, kan hiermee verteld worden.

Het is interessant om in een latere fase te onderzoeken of naast de opslag functie, het gebouw kan worden herbestemd voor kennisoverdracht aan de nieuwe generaties (scholen) en andere geïnteresseerden die de linie bezoeken.



BIJLAGE 1

rapport bouwkundige staat

bouwkundige adviezen
natuursteen adviezen
bouwkundige ondersteuning projecten
haalbaarheidsonderzoeken
onderhoudsplannen
bouwmanagement
directievoering
toezicht

BBM
restauratiearchitectuur

restauratiearchitectuur BBM bv
Elftweg 2 4941 VP RAAMSDONKSVEER
0162 512 688
info@rabbm.nl
www.restauratiearchitectuurbbm.nl
KvK Breda 18131097

Al onze werkzaamheden worden aanvaard en
uitgevoerd onder de toepasselijkheid van DNR 2011

Rapport bouwkundige staat Stierenstal, Ernst Casimirweg 1 te Halsteren



Projectnummer:	648-1
Projectgegevens:	Ernst Casimirweg 1 te Halsteren
Datum:	10-02-2025

BUITENGEVELS: de algehele kwaliteit is MATIG

Metselwerk, steens diep, is MATIG.
Verspreid is het metselwerk flink beschadigd.
Door langdurige inwatering ligt het metselwerk van de topgevels los.
Op diverse plaatsen is het metselwerk gescheurd als gevolg van constructieve problemen van de kapconstructie.
Het metselwerk ter plaatse van de gevelankers Is losgedrukt.
De onderste 500mm van de metselwerk gevels zit grotendeels los als gevolg van opspattend water.
Het oppervalk van het metselwerk is deels vervuild met algen en roesplekken.



Afbeelding:
- scheurvorming in metselwerk.
- verroeste ijzer gevelanker.

Voegwerk,kalkvoeg is geheel SLECHT
Het voegwerk ontbreekt grotendeels.

Houten gepotdekselde delen zijn REDELIJK.
De houten delen zijn plaatselijk mechanisch beschadigd en aangetast door houtworm.

Asbestgolfplaten zijn MATIG
Asbestgolfplaten functioneren als gevelbekleding en is niet origineel.

IJzer muurankers/ lateien zijn REDELIJK
De gevelankers zijn sterk aan het corroderen.
De staarten van de gevelankers roesten in het metselwerk.

Houten betimmeringen zijn SLECHT
De houten dakoverstekken/ aftimmeringen aan de kopgevels ontbreken deels en de aanwezige houten delen zijn flink verweerd en ingerot.



Afbeelding:
- weggevallen dakvlak
- incomplete houten dakoverstek.
- metselwerk topgevel zit los.

GEVELOPENINGEN: de algehele kwaliteit is MATIG

Algemeen:
Ter plaatse van de noordelijke kopgevel
zit een loos vensteropening.



Afbeelding:
- gecorrodeerde ijzer stalraam.
- kapotte ruiten.
- uitgespoeld voegwerk.

IJzeren getoogde stalramen zijn MATIG
Het ijzerwerk is sterk gecorrodeerd
en de draaiende delen zitten vastgeroest.

Houten schuurdeuren kopgevels zijn MATIG
De deuren hangen door en de verticale beschietingen
zijn aan de onderzijden ingerot.
De verticale beschieting van de noordelijk schuurdeur
is al eerder vervangen.

Houten boerendeuren langsgevels zijn MATIG
De verticale beschietingen zijn flink verweerd
en aan de onderzijden ingerot
Een deur in voorzien van houten plaatmateriaal.

Beglazingen ijzeren ramen zijn SLECHT
De enkel glas ruiten zijn grotendeels kapot.

DAKEN: de algehele kwaliteit is MATIG

Dakpannen, rode keramische
Oude Hollandse dakpannen zijn REDELIJK
De kwaliteit van de aanwezige dakpannen
zijn redelijk te noemen.
Verspreid zijn meerdere pannen verschoven
en ontbreken meerdere pannen.



Afbeelding:
- zone verzakte dakpannen
- incomplete houten dakoverstek.

Nokvorsten, gelegd in specie zijn MATIG
De rode keramische nokvorsten
verkeren in een matige staat.

INTERIEUR: de algehele kwaliteit is MATIG

Beton vloer is REDELIJK
De betonvloer is oppervlakkig vervuild
en verspreid mechanisch beschadigd.

Pleisterwerk wanden is MATIG
De zuidelijke en westelijke muurvlakken zijn gepleisterd.
Het pleisterwerk ontbreekt deels
en de aanwezige delen zitten los en/ of klinken hol.

Houten gebintconstructie is REDELIJK
Door het ontbreken van windverband
is de constructie niet voldoende stijf.
Enkele houten stijlen/ dekbalken/ korbelen
zijn aangetast/ ingerot door lekkages.

Houten vloerconstructie is SLECHT
Aan de oost- en westkant van de schuur
is er een balklaag van rondhout aanwezig
met grenen vloerdelen.
Deze zijn op verschillende plaatsen rot
door lekkages in het dak.
Ook zijn er sporen van zwam terug te vinden.

Houten muurplaat/ gordingen zijn MATIG
Delen van de muurplaat/ gordingen
zijn aangetast door lekkages.



Afbeelding:
- ingestort dak en ingerotte muurplaat

Sporen/ panlatten zijn SLECHT
De houten sporen en panlatten in slechte staat
en zijn met name bij de gevelranden aangetast en rot.

Rieten dakbeschot is SLECHT
Het riet is in slechte conditie als gevolg van ontbreken dakpannen.
Verspreid ontbreken op meerdere plekken het rietwerk.

SCHILDERWERK: de algehele kwaliteit is SLECHT

Schilderwerk houten onderdelen exterieur
zijn geheel SLECHT
De aanwezige verflagen zijn dof,
afgebladderd of ontbreken geheel.

Schilderwerk ijzeren onderdelen exterieur
zijn geheel SLECHT
De verflagen ontbreken grotendelen en de ijzeren stalramen
en gevelankers zijn oppervlakkig verroest.

Schilderwerk metselwerk/ pleisterwerk interieur
is geheel MATIG
Het kalkwerk/ sauswerk van het metselwerk/ pleisterwerk
is van matige kwaliteit.
Enkele zones zijn weggespoeld door lekkages.



Afbeelding:
- slecht schilderwerk houten deur