

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 burens 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 op 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 burenen 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 [redacted] 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 vergelijking met de ervaringen van Boerderij Den Hof, de voorgestelde renovatie van de Stierenstal als erg positief gezien. De betrokkenheid van onze burenen 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 [redacted] 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 [REDACTED] 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,



Aanwezigenslijst (voor verantwoording en toezending van verslag omgevingsdialoog)

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

A serene landscape featuring a calm river or lake in the foreground, reflecting the sky and surrounding greenery. The river is bordered by lush trees and foliage. In the background, a dense line of trees is visible under a clear blue sky. The overall atmosphere is peaceful and natural.

Stap voor Stap naar
onze droom.



TARVLA
Bergum ad Domum
Steenbergen
et vicum de quon

Ad amplum fuit
Fons de van Inbaten
Wah. Pinssen in
A. d. L. d. d. d.

Prachtig Fort Pinssen

Initiatief van de Familie

EXPLICATIO VERBORVM

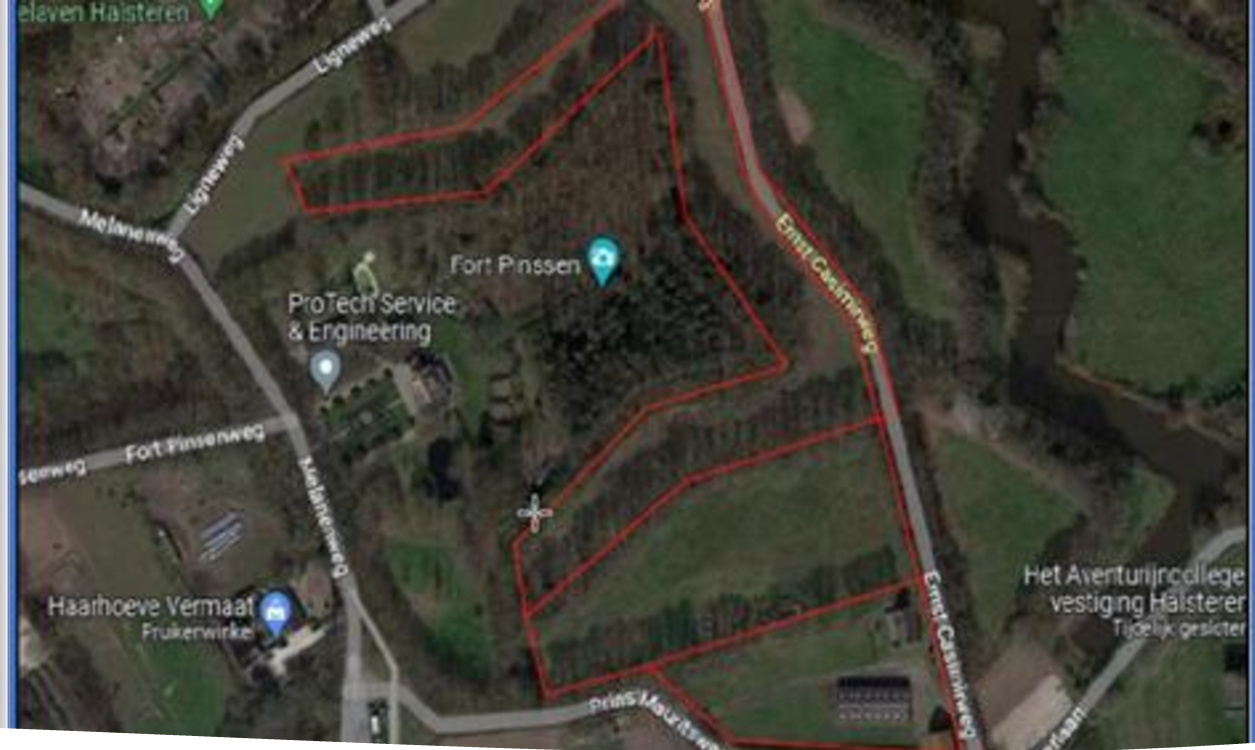
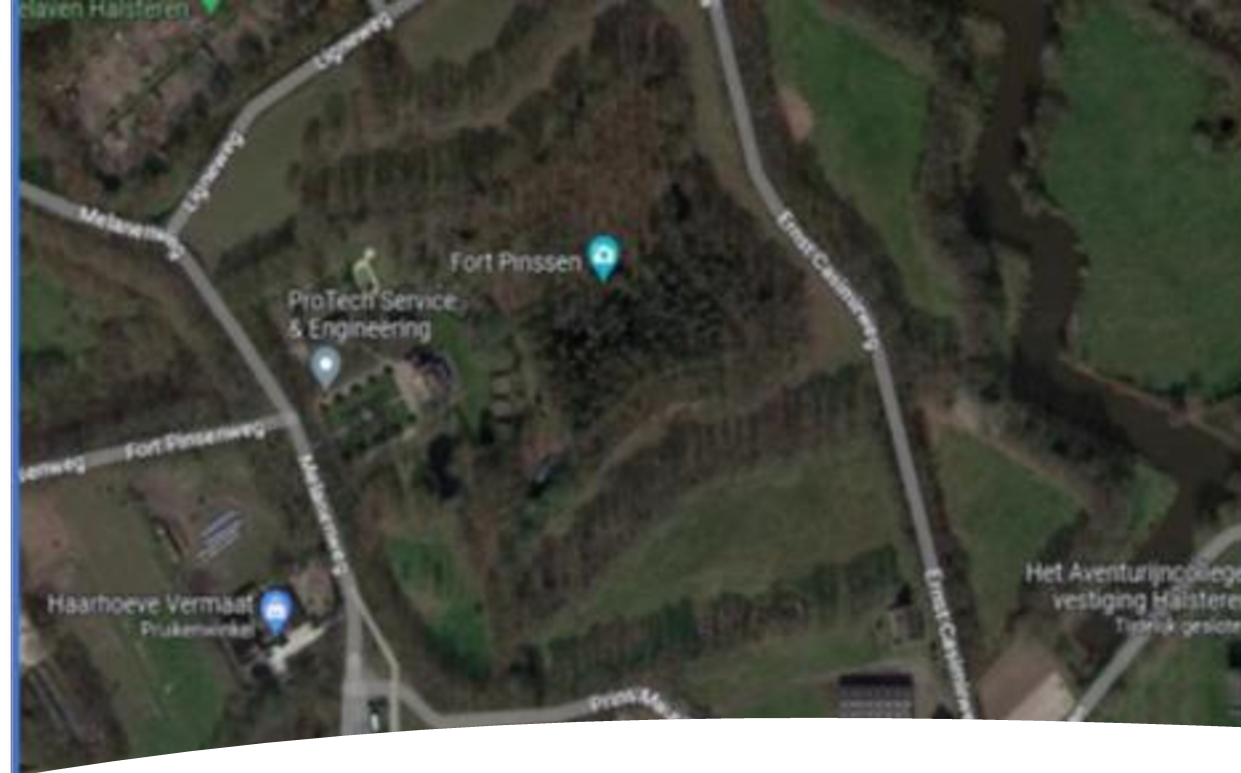
Fort	Castellum	Moen. Fortus.
Schans	Castellum	Wijk. Via
Reboute. Receptus.		Moen. Palas.
Schans. Allevius.		Keecke. Allevius.
Duvelinghe. Effia cum loricis inter pulchris.		
Vindonke lende. Yoru mardala.		
Polder. Allevius fucata.		



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.

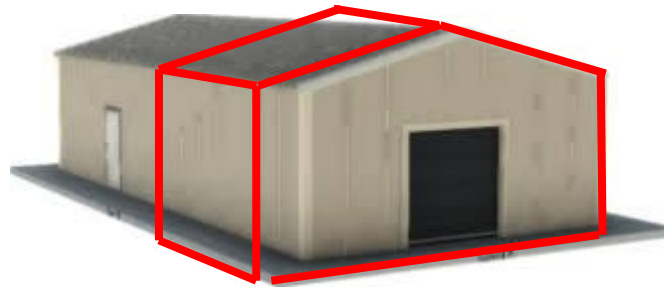
$$126\text{m}^2 + 240\text{m}^2 = 366\text{m}^2$$

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)



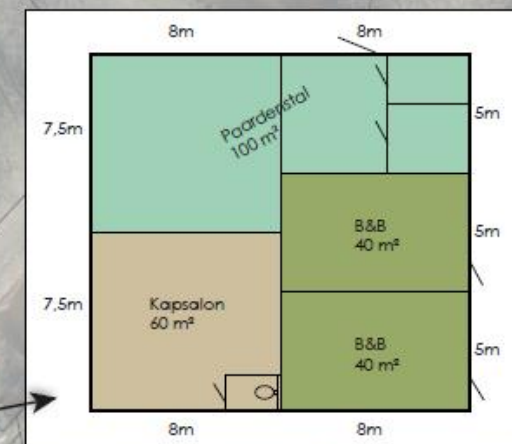
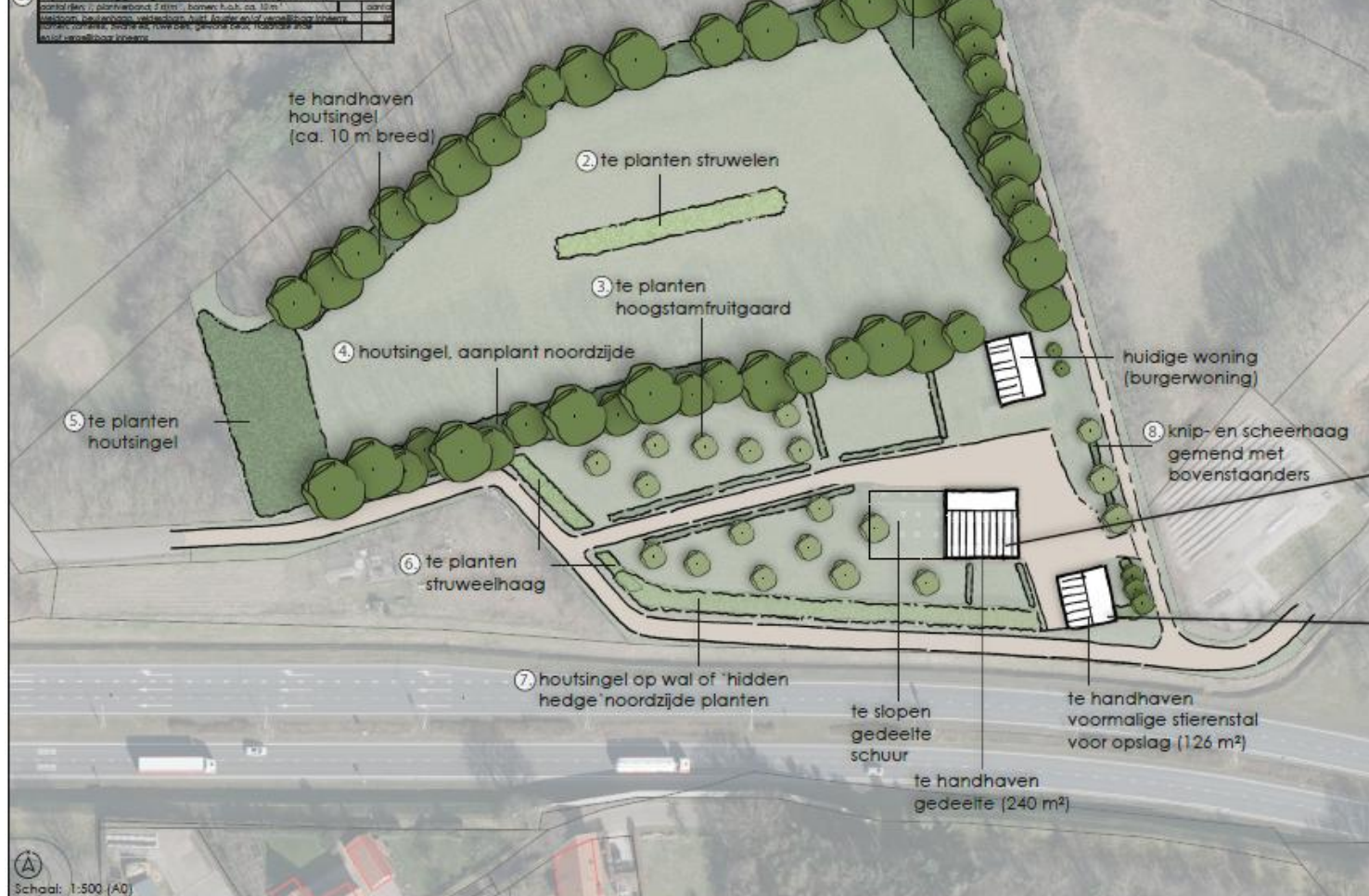
plantsoortform			
1	houtsingel als ruime afplantstrook	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed
2	te planten struwelen	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed
3	te planten hoogstamfruitgaard	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed
4	houtsingel, aanplant noordzijde	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed
5	te planten houtsingel	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed
6	te planten struweelhaag	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed
7	houtsingel op wal of 'hidden hedge' noordzijde planten	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed
8	knip- en scheerhaag gemend met bovenstaanders	ca. 10 m breed	ca. 10 m breed

Beoogde situatie

Bestemming Wonen



Beoogde bestemming Wonen (plangebied is rood omcirkeld)



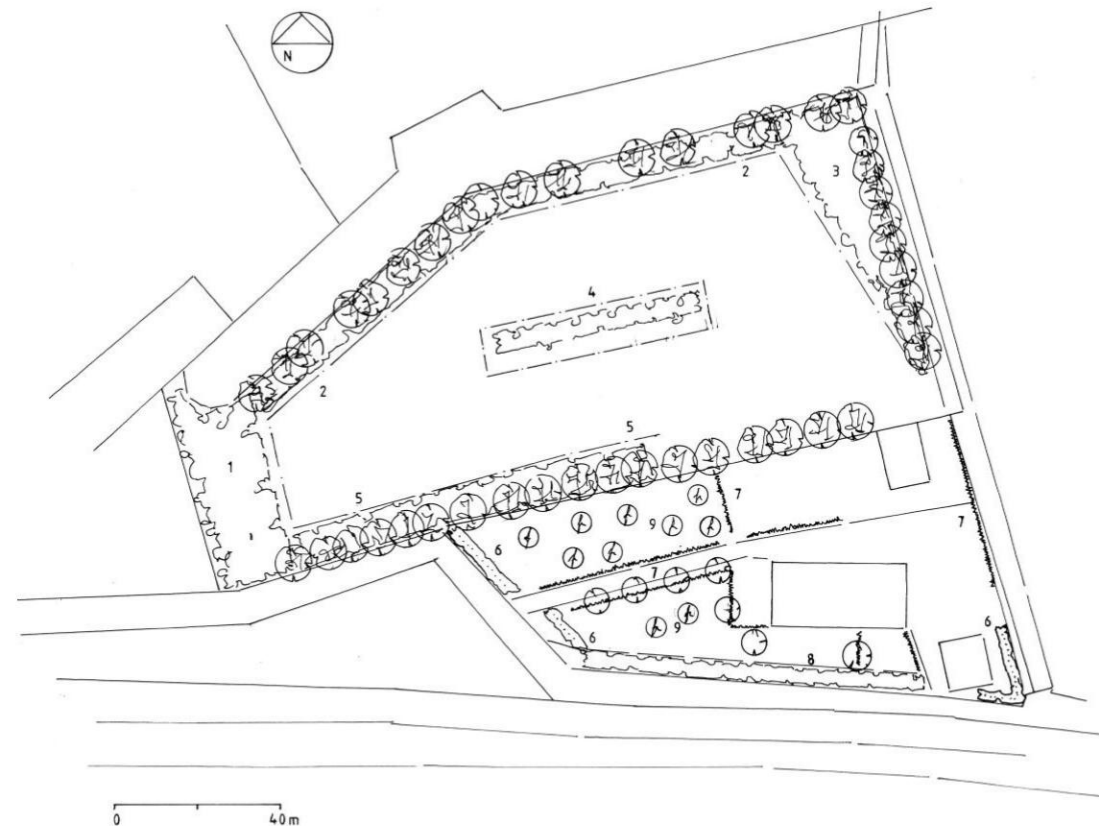
Plattegrond te handhaven gedeelte bestaande loods



Te handhaven voormalige stierstal voor opslag

Schaal: 1:500 (A0)

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.

The background image shows the interior of a building under renovation, focusing on a complex wooden roof structure. Numerous wooden beams, rafters, and trusses are visible, creating a dense network of lines. The lighting is somewhat dim, with a brighter area in the center where light appears to be coming through an opening in the roof. The overall tone is rustic and historical.

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: [redacted]

- Redengevend omschrijving met
waardestelling: [redacted]

An aerial photograph of a rural landscape. A winding waterway, likely a canal or river, flows through the center of the image. The surrounding area is divided into numerous rectangular agricultural fields of varying shades of brown and tan. Some fields are bordered by dark lines, possibly trees or ditches. The overall scene depicts a typical Dutch landscape with its characteristic water management and agriculture.

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. Investeren 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.