

Openbaar

Opsteller



Afdeling

Ruimte

Portefeuillehouder

De heer drs. M. Graef (wethouder)

Join-nummer

Z/25/181672/554901

Onderwerp

Principestandpunt herontwikkeling Beijlshof

Te nemen besluit

1. Een positief principestandpunt innemen, mits wordt voldaan aan nadere voorwaarden, met als doel het beschermen van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, in het bijzonder:

- Het aantal bezoekers, de frequentie en de openingstijden wordt beperkt;
- Het bouwvlak van het voormalige rundveebedrijf wordt verwijderd.

Datum in B&W

15 juli 2025

1. Onderwerp

Principestandpunt herontwikkeling Beijlshof.

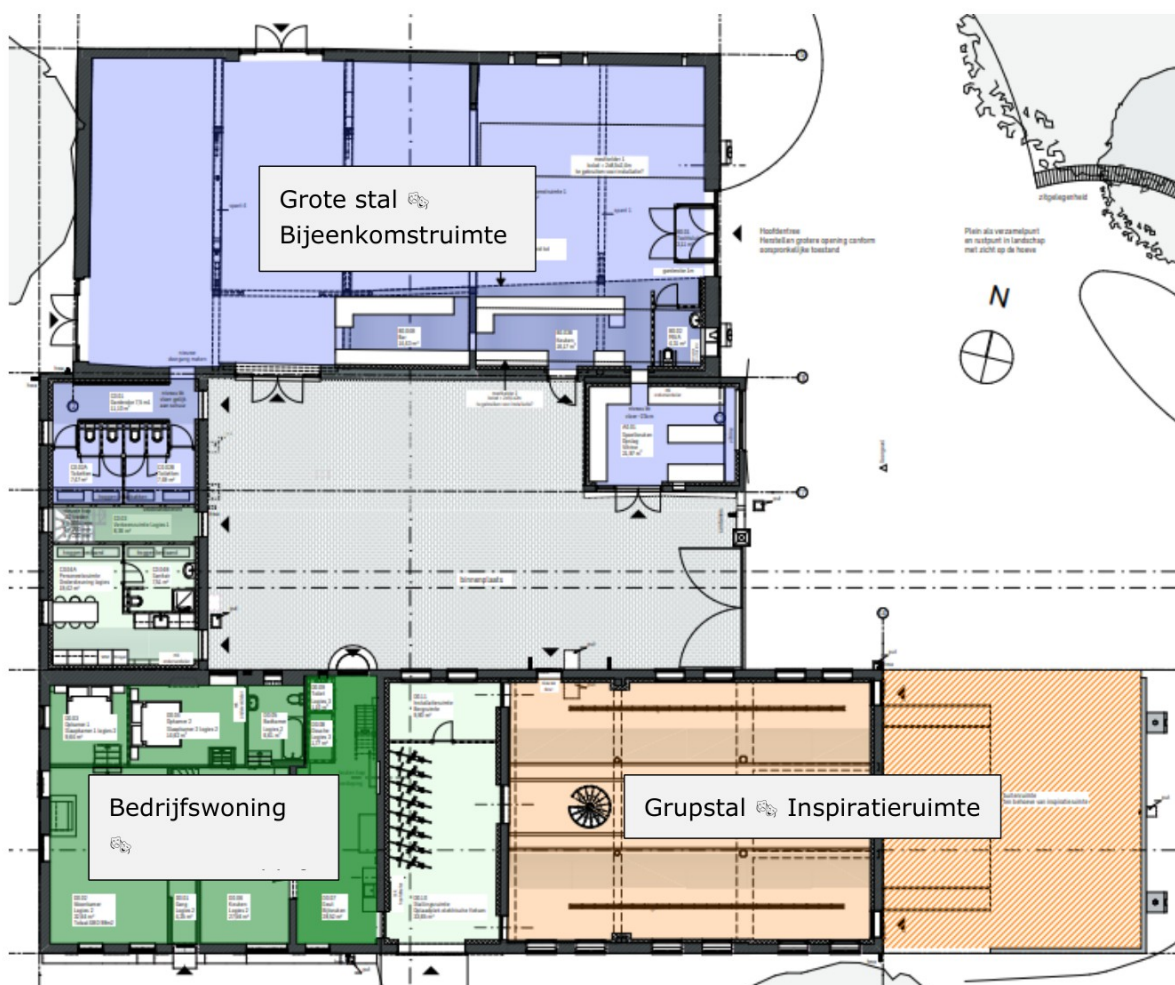
2. Inleiding

Aanleiding

Er is een conceptverzoek ingediend voor de herontwikkeling van Landgoed Beijlshof (Beijlshof 1 te Heythuysen). Landgoed Beijlshof is in 2020 aangewezen als een gemeentelijk monument. De omliggende gronden zijn niet aangewezen als monument, maar wel onderdeel van het ensemble.

De monumentale boerderij is in eigendom van stichting Het Limburgs Landschap. Limburgs Landschap is al geruime tijd op zoek naar een nieuwe invulling van de locatie. De locatie is in het verleden gebruikt voor melkveehouderij. Deze stallen zijn inmiddels gesloopt.

De gebouwen worden gerestaureerd en het landgoed krijgt een nieuwe invulling als agrarisch inspiratielandgoed. Dit is een bedrijfsconcept waarbij natuurinclusieve en regeneratieve landbouw wordt gecombineerd met een bijeenkomstruimte en recreatief verblijf.



Limburgs Landschap heeft een ondernemer gevonden die het plan gaat exploiteren. Deze ondernemer gaat op de akkers rondom het landgoed op een duurzame wijze gewassen telen. Dit draagt bij aan de biodiversiteit en sluit aan op de traditionele landbouwpraktijk.

De locatie wordt ook beschikbaar voor bijeenkomsten en verblijven. Er komt één grote multifunctionele ruimte van 325 m², één middelgrote workshopruimte van 153 m². Daarnaast wordt er een recreatieverblijf gerealiseerd waarin plek is voor maximaal achttien personen. Om ruimte te maken voor het recreatieverblijf in het monument wordt de bedrijfswoning verplaatst naar een bijgebouw.

Beoogd effect

Het einddoel is om een geschikte invulling te vinden voor het monument, zodat dit ook voor de toekomst behouden kan blijven. De ontwikkeling is onderdeel van de transitie van het buitengebied. Leegstaand agrarisch vastgoed krijgt een nieuwe functie en het concept richt zich op (de transitie naar) duurzame landbouw.

Proces tot nu toe

De locatie is in 2020 aangewezen als gemeentelijk monument. Limburgs Landschap heeft de locatie volledig overgenomen van de vorige huurder en de rundveestallen gesloopt.

Scenario's

Dit voorstel gaat uit van het plan zoals dit is uitgewerkt door Limburgs Landschap. Indien deze ontwikkeling niet wenselijk of niet haalbaar is, moet een nieuwe invulling worden gevonden.

3. Voorstel aan College

Uw college wordt voorgesteld:

1. Een positief principestandpunt in te nemen met betrekking tot de herontwikkeling van landgoed Beijlshof, mits wordt voldaan aan nadere voorwaarden, met als doel het beschermen van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, in het bijzonder:
 - ⌘ Het aantal bezoekers, de frequentie en de openingstijden wordt beperkt;
 - ⌘ Het bouwvlak van het voormalige rundveebedrijf wordt verwijderd.

4. Argumenten

1.1. De voorgenomen ontwikkeling past op hoofdlijnen binnen het strategisch gemeentelijk beleid
Beijlshof ligt op korte afstand van het Leudal en is een kenmerkend erfgoedelement. In de ontwerp omgevingsvisie wordt Beijlshof genoemd als goed voorbeeld van een oude hoeveboerderij in een kleinschalig landschap. Het behoud van de locatie voor agrarische doeleinden sluit aan op de cultuurhistorische identiteit en de kwaliteiten van het landschap.

Voor het gehele buitengebied geldt dat gecombineerde bedrijfs- en verdienmodellen welkom zijn, mits deze passen binnen de kernwaarden: rust, groen en ruimte. Deze ontwikkeling combineert agrarische activiteiten op de akkers van het landgoed met een bijeenkomstfunctie en een recreatieverblijf in de monumentale bebouwing. Een van de beoogde activiteiten is het geven van workshops en bijeenkomsten met betrekking tot duurzame landbouw. Dit draagt bij aan de transitie van het buitengebied.

Openstelling van het landgoed voor wandelaars, het versterken van het landschap, en het realiseren van verblijfsrecreatie op deze locatie passen binnen onze toeristisch-recreatieve ambities. Het is wel van belang dat deze locatie zoveel mogelijk beschermd blijft, daarom is uitsluitend een (relatief) kleinschalige invulling geschikt voor deze locatie.

1.2. Herontwikkeling van Beijlshof is noodzakelijk om het monument in stand te kunnen houden

De laatste jaren is het monument vaker beschadigd, bijvoorbeeld doordat ramen zijn ingegooid. Op dit moment wordt het monument daarom antikraak bewoond door de beoogd exploitant. Limburgs Landschap wil Beijlshof zo snel mogelijk verder met de ontwikkeling. Daarbij geeft Limburgs Landschap aan dat ze deze zomer al een omgevingsvergunning voor de restauratie willen aanvragen. Dit heeft te maken met subsidies.

De restauratie en de herontwikkeling van Beijlshof zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De functionele aspecten van de nieuwe invulling bepalen hoe het monument wordt vormgegeven. Zonder dat er een nieuwe invulling is gevonden, is het nog niet mogelijk om het landgoed te restaureren. Hoewel het willen aanvragen van subsidies geen reden is om een positief besluit te nemen, is het wel van belang dat er duidelijkheid komt over de nieuwe invulling alvorens deze vergunning wordt aangevraagd.

1.3. De nieuwe agrarische bedrijfsactiviteiten passen bij de schaal en aard van het gebied

De agrarische functie van de locatie blijft grotendeels behouden. De locatie gaat van veehouderij naar natuurinclusieve landbouw in combinatie met het behoud van de cultuurhistorische waarde van de kruiden- en faunarijke akkers. Deze bedrijfsactiviteiten zijn kleinschaliger en passen beter in de omgeving dan veehouderij. Met betrekking tot hoeveelheid bebouwing en verharding alsmede emissies en hinder is er door beëindiging van de veehouderij sprake van een verbetering.

Het is noodzakelijk dat het bouwvlak van de voormalige veehouderij komt te vervallen, hiervoor moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Initiatiefnemer is ook voornemens om een boerderijwinkel te realiseren.

1.4. Het faciliteren van bijeenkomsten en verblijfsrecreatie past uitsluitend in de omgeving wanneer de impact van de activiteiten beperkt blijft

Landgoed Beijlshof grenst aan het Leudal en is onderdeel van het Natuurnetwerk Limburg (NNL). Het combineren van het agrarisch gebruik op de akkers met een bijeenkomstfunctie en een bijbehorend recreatieverblijf is in beginsel passend. Daarbij hoeft in principe geen onderscheid gemaakt te worden tussen zakelijke en privé-bijeenkomsten.

Daarbij is het belangrijk dat hinder en verstoring zoveel mogelijk worden voorkomen. In het plan wordt een maximum aantal van 200 personen genoemd. Limburgs Landschap geeft aan dat het uitzonderlijk is dat deze capaciteit volledig wordt benut. Echter, functies worden toegewezen aan locaties en niet aan initiatiefnemers; de maximale capaciteit mag worden benut. Onzorgvuldige planologische invulling van de locatie kan juist afbreuk doen aan de kwaliteiten van het landgoed. Er moet een afweging worden gemaakt wat de locatie maximaal kan dragen. Het is daarom van belang dat er voorwaarden worden gesteld met betrekking tot openingstijden, frequentie en aantallen. Daarbij dient ook aandacht te zijn voor parkeren (onvoldoende ruimte om te parkeren bij dusdanig hoge aantallen) en het gebruik van versterkt geluid. Dergelijke beperkingen passen ook binnen de verwachtingen van de initiatiefnemer.

Het recreatieverblijf in de bedrijfswoning is in principe passend. Dit maakt het landgoed beleefbaar maakt en is voor een deel ondersteunend aan de bijeenkomstfunctie. De omvang van deze activiteit is kleinschalig en daarmee passend bij het karakter van het gebied. Wat de bijeenkomstfunctie betreft is het afhankelijk van de omvang en impact van de bijeenkomsten of deze ruimtelijk aanvaardbaar zijn, maar in beginsel is dit een geschikte invulling.

1.5. Het verplaatsen van de bedrijfswoning biedt ruimte voor het realiseren van verblijfsrecreatie

Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfswoning verplaatsen naar het bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning wordt dan gebruikt voor recreatieve doeleinden. De nieuwe bedrijfswoning wordt verhuurd door Limburgs Landschap aan de exploitant. Een bedrijfswoning is noodzakelijk voor de exploitatie. Er is dan altijd iemand aanwezig voor toezicht en voor de recreatieve doeleinden.

Het verplaatsen van de bestaande beheerderswoning uit de carré naar het bijgebouw heeft geen invloed op de woningvoorraad. Het aantal woningen blijft ongewijzigd. De beheerderswoning en de recreatieve verblijfswoning zijn uitsluitend acceptabel wanneer er een koppeling is met het monument.

Het woonbeleid biedt geen ruimte voor (nieuwe) woningen in bijgebouwen. Echter, bij monumenten is sprake van maatwerk en wordt een integrale afweging gemaakt, passend bij én ten behoeve van het behoud van het monument. In dit geval kan het verplaatsen van de woning naar het bijgebouw worden verantwoord. Hiermee ontstaat een levensloopbestendige woning die aan alle moderne eisen voldoet, terwijl het monument behouden blijft en voor publiek kan worden ontsloten.

Er is onderzocht naar alternatieven voor de situering van de bedrijfswoning. Het alternatief is om de bedrijfswoning op een andere plek in het ensemble te realiseren. Een van de mogelijkheden is de grupstal. Dit heeft tot gevolg dat de grupstal niet meer beleefbaar is voor bezoekers. Hoewel de grupstal niet monumentaal is, heeft deze wel historische waarde.

1.6. De combinatie van activiteiten is noodzakelijk voor de exploitatie van het landgoed

De financiële uitwerking is in deze fase nog beperkt. De kosten rondom renovatie van de gebouwen en de daarbij behorende kosten zijn nog niet concreet genoeg. De kosten van de renovatie is naar schatting meer dan 4 miljoen, dit komt voort uit eigen middelen van Limburgs Landschap en subsidies.

Door de verschillende activiteiten zijn er ook meerdere inkomstenstromen. Juist de combinatie van deze activiteiten is van belang voor de financiële exploitatie van het landgoed. Limburgs Landschap stelt dat door deze combinatie een gezonde financiële exploitatie mogelijk moet zijn.

Een functionele verbinding tussen de bijeenkomsten en het recreatieverblijf is daarbij niet noodzakelijk. Het past zelfs beter als het recreatieverblijf door iedere recreant kan worden gebruikt. Vanuit financieel oogpunt betekent dit toegang tot een grotere markt, met als gevolg een hogere bezettingsgraad. Voor recreatie en toerisme geldt dat de voorziening dan beschikbaar is voor een grotere doelgroep.

1.7. De voorgestelde parkeerlocatie is het meest passend

Bezoekers gaat gepaard met behoefte aan meer parkeergelegenheid. Limburgs Landschap wil circa 60 parkeerplaatsen realiseren. Er zijn vier locaties voor parkeren onderzocht. Bij optie 1 zou de parkeerplaats ter plaatse van de oude koeienstal kunnen worden gerealiseerd, optie 2 is parallel aan de bomenlaan aan de oostzijde. Optie 3 is in het bos naast de bomenlaan en optie 4 is het stuk grasland ten zuiden van de laan. Uit de analyse blijkt dat optie 4 de voorkeur heeft. Dit op basis van de mogelijke effecten op het landschap van de gekozen locatie door zichtbare geparkeerde auto's en om te voorkomen dat rondom het monument een grote hoeveelheid auto's worden geparkeerd. Daarnaast heeft deze optie de minste impact op de natuur, leidt het in verhouding tot relatief weinig verkeersbewegingen door de afstand nabij de weg en er zijn relatief weinig aanpassingen nodig om de parkeerplaats daar te kunnen realiseren.



Locaties van mogelijke parkeeropties.

1.8. De adviescommissie fysieke leefomgeving adviseert positief

De adviescommissie voor de fysieke leefomgeving (AFL) adviseert positief over de nieuwe invulling. De AFL heeft op 24 april 2025 Beijlshof bezocht en een vooradvies gegeven. Het advies is toegevoegd als bijlage bij dit voorstel. Dit is een preadvies; bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt opnieuw advies gevraagd aan de AFL.

Op 5 juni 2025 is het onderdeel monumenten ook beoordeeld door de commissie. De commissie adviseert positief over de grote lijnen van het plan, met name de nieuwe invullingen qua functies en ook het verplaatsen van de woonfunctie naar het bakhuis acht de commissie inpasbaar. Ze heeft echter te weinig informatie om het plan goed te kunnen beoordelen. Zo ontbreken duidelijke details en een goede

inventarisatie van de bestaande kozijnen. Ten aanzien van diverse onderdelen adviseert de commissie negatief. Dit wordt nader uitgewerkt bij de omgevingsvergunning voor de activiteit 'wijzigen van een gemeentelijk monument'.

5. Risico's

Afhankelijkheid van agrarisch ondernemer

Voor de exploitatie van het agrarisch deel is Limburgs Landschap afhankelijk van een agrarisch ondernemer. Het concept voor workshops die een relatie hebben met duurzame landbouw hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering. Het is niet duidelijk in hoeverre de ontwikkeling afhankelijk van de inkomsten van de landbouwtak.

6. Juridische context

Omgevingsvergunning BOPA

Het plan is in strijd met het omgevingsplan. Als een activiteit niet (geheel) mogelijk is op basis van het omgevingsplan, kan een initiatiefnemer een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aanvragen. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor een BOPA verlenen als de activiteit voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij een aanvraag omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer aantonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Kort samengevat betekent ETFAL dat de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze worden verdeeld, inricht en benut.

Wijzigen omgevingsplan

Het bouwvlak moet worden verwijderd, dit is niet mogelijk met een omgevingsvergunning BOPA. Het omgevingsplan moet daarom worden gewijzigd. De BOPA wordt meegenomen in het omgevingsplan, daarnaast wordt ook het bouwvlak verwijderd.

Advies en instemming provincie

De provincie heeft gevallen aangewezen waarin zij advies- en instemmingsbevoegdheid hebben. In dit geval is er sprake van advies- en instemmingsverplichting. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is uw college verplicht om advies te vragen. Zonder instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan uw college geen omgevingsvergunning verlenen.

7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Leudal.

De initiatiefnemer heeft in het verleden verzocht om een bijdrage uit het gemeentelijk groenfonds. Initiatiefnemer had toen nog een concrete invulling. Indien de initiatiefnemer opnieuw vraagt om een bijdrage, vindt hier separate besluitvorming over plaats.

8. Communicatie

De initiatiefnemer ontvangt een brief met uw principestandpunt. Bij een aanvraag omgevingsvergunning is het voeren van een omgevingsdialoog met de omgeving verplicht.

9. Vervolg

De initiatiefnemer werkt het plan nader uit en dient een aanvraag omgevingsvergunning in voor de voorgenomen ontwikkeling. Het besluit op deze aanvraag wordt op termijn verwerkt in het omgevingsplan. Hierover worden nadere afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.

10. Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

1. (Relevante) stukken behorende bij het conceptverzoek
 - a. Ondernemingsplan
 - b. Restauratievisie
 - c. Functionele verdeling
 - d. Parkeren
 - e. Ecologische verkenning Beijlshof
 - f. Landschapsplan Landgoed Beijlshof 2023
2. Verslag AFL - kwaliteitscommissie 24-04-2025
3. Advies GS 26-05-2025
4. Brief afhandeling conceptverzoek

Bijlagen informatief

- I. Opzet plan Beijlshof
- II. Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek Beijlshof 1 te Heythuysen d.d. 30 september 2020

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen