

Openbaar

Opsteller



Afdeling

Ruimte

Portefeuillehouder

De heer drs. M. Graef (wethouder)

Join-nummer

Z/25/182302/558000

Onderwerp

Principeverzoek Zelsterhof 1 in Nunhem

Te nemen besluit

1. In principe meewerken aan het wijzigen van de functie van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.
2. In principe niet meewerken aan het toekennen van een woonfunctie voor het bakhuisje.

Datum in B&W

15 juli 2025

1. Onderwerp

Principeverzoek Zelsterhof 1 in Nunhem.

2. Inleiding

Aanleiding

Op 13 januari 2025 is een conceptverzoek ingediend voor het wijzigen van een functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' voor de Zelsterhof 1 in Nunhem. Het perceel is gelegen binnen het voormalige bestemmingsplan 'Reparatie- en veegplan Buitengebied 2016' (nu Omgevingsplan Leudal) en wordt omringd door percelen met de functie 'Natuur'. Deze grenzen aan een Natura2000 gebied.



Op dit perceel wordt al geruime tijd gewoond zonder dat er sprake is van agrarische bedrijfsvoering. Op grond van het Omgevingsplan Leudal is wonen alleen toegestaan indien sprake is van een bedrijfswoning ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De huidige situatie is dan ook strijdig met het omgevingsplan. Het wijzigen van de functie naar 'Wonen' heft de huidige strijdigheid op.

Naar aanleiding van een locatiebezoek in februari 2025 heeft verzoeker zijn conceptverzoek aangevuld met het verzoek een extra woonbestemming toe te kennen aan het, naast de woning gelegen, 'bakhuisje'. Dit bakhuisje wordt momenteel gebruikt als mantelzorgwoning voor grootouders met een zorgindicatie.

Verzoeker is voornemens het perceel te splitsen zodat een nieuw perceel ontstaat waar de nieuwe woonbestemming op komt te liggen.

Verzoeker woont samen met ouders in de bedrijfswoning. In het bakhuisje wonen grootouders in het kader van mantelzorg. Verzoeker wenst een woonbestemming voor het bakhuisje omdat deze familie graag in de toekomst samen wil blijven wonen maar ouders hebben nog geen recht op een zorgindicatie waardoor het bakhuisje niet legaal door hen bewoond kan worden zodra grootouders er niet meer zijn.



(Foto van het betreffende bakhuisje, op dit moment in gebruik als mantelzorgwoning)

Proces tot nu toe

- Naar aanleiding van het binnengekomen conceptverzoek heeft er op 26 februari een locatiebezoek plaatsgevonden. Tijdens dit locatiebezoek heeft verzoeker zijn plannen kunnen toelichten en is de situatie ter plaatse bekeken. Vader van verzoeker gaf aan dat dit perceel voorheen de bestemming 'Wonen' heeft gehad en dat deze bestemming door de gemeente is gewijzigd naar 'Agrarisch'.

De omliggende percelen met een bestemming 'Natuur' blijken uit de toelichting van verzoeker ook in eigendom te zijn van de familie. Dit geldt tevens voor de agrarische percelen aan de andere zijde van de Leudalweg. Deze percelen worden momenteel verpacht.



(Percelen aan de andere zijde van de weg zijn tevens in eigendom van de familie)

- Uit archiefonderzoek blijkt dat de bestemming altijd 'Agrarisch' is geweest. Daarbij is gekeken naar de situatie nog enkele jaren voordat ouders van verzoeker eigenaar werden van het perceel. Het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen' betreft dus geen correctie van een eerdere wijziging. Dit betekent dat het omgevingsplan gewijzigd dient te worden voor de huidige plannen.
- In 1994 is een melding ingediend op grond van het 'Besluit landbouwbedrijven milieubeheer'. De melding had betrekking op het houden van dieren zoals schapen, paarden en koeien. Indien de functie wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' dient het 'bedrijf' te worden beëindigd. Dit brengt met zich mee dat het houden van bijvoorbeeld paarden niet meer rechtstreeks kan, tenzij dit hobbymatig gebeurt.
- Naar aanleiding van de schriftelijke ronde van het PHO heeft er verdere afstemming plaatsgevonden met team Ruimtelijk beheer. Voor het realiseren van een fietspad aan de Leudalweg zijn gronden van verzoeker nodig. Deze gronden blijken al aangekocht door de gemeente waardoor dit voorstel hierin geen belemmering zal vormen.
- Dit voorstel is tijdens de collegevergadering van 24 juni 2025 besproken. Naar aanleiding van deze collegevergadering vindt er op 15 juli 2025 een themasessie plaats waarin nader wordt gekeken naar de mogelijkheden voor wonen voor families. Centraal staat of het wenselijk is dit mogelijk te

maken en zo ja, op welke wijze dit mogelijk gemaakt kan worden. Het onderhavige conceptverzoek zal naar verwachting geruime tijd moeten wachten op besluitvorming indien geconcludeerd zou worden dat het beleid aangepast dient te worden. Het voorstel is derhalve opnieuw geagendeerd met een toegevoegde passage in de brief voor de afhandeling van het conceptverzoek waarin wordt verwezen naar de mogelijkheid dit verzoek opnieuw in te dienen indien besloten wordt het beleid aan te passen.

3. Voorstel aan College

1. In principe meewerken aan het wijzigen van de functie van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.
2. In principe niet meewerken aan het toekennen van een woonfunctie voor het bakhuisje.

4. Argumenten

1. Het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

1.1 . De agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd

In artikel 3.8.10 van het bestemmingsplan, nu onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uw college voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan deze wijzigingsbevoegdheid alleen nog als beleidsmatig kader worden gezien onder welke voorwaarden er meegewerkt kan worden aan het veranderen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Het is volgens dit kader noodzakelijk dat agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd. Verzoeker heeft aangegeven nooit een agrarisch bedrijf te hebben geëxploiteerd. De bedrijfswoning is al tientallen jaren in gebruik als reguliere woning. De feitelijke situatie verandert door de wijziging van de functie derhalve niet en er wordt voldaan aan dit criterium van artikel 3.8.10 van het bestemmingsplan.

1.2 Vanuit agrarisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen het wijzigen van de functie

Deze locatie betreft geen duurzame agrarische locatie omdat deze is gelegen binnen een extensiveringsgebied en grenst aan een Natura2000-gebied. Het wijzigen van de functie belemmert tevens niet de omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing. De omliggende gronden zijn in eigendom van (grootmoeder van) verzoeker en hebben de bestemming 'Natuur'. Het beëindigen van de mogelijkheid agrarische activiteiten te verrichten op deze locatie kan niet worden gezien als een belemmering voor deze gronden. De agrarische gronden aan de andere kant van de Leudalweg zijn tevens in eigendom van deze familie. Zij verpachten deze gronden. Dit betekent dat de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarisch) bedrijven niet onevenredig worden geschaad omdat zij niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

1.3 De natuurwaarden worden niet aangetast

Het agrarische perceel wordt omringd door een perceel met de bestemming 'Natuur'. Dit perceel is tevens eigendom van (familie van) verzoeker. Het Natura2000-gebied grenst aan dit perceel waardoor deze niet wordt aangetast door de wijziging. De provincie heeft in haar

Omgevingsverordening Limburg voor dit perceel een gebiedsaanwijzing 'Groenblauwe mantel' opgenomen waar het groene karakter van de locatie uit blijkt. Het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' beëindigt de mogelijkheden agrarische activiteiten te verrichten waardoor de functie niet geïntensiveerd wordt en daarmee in lijn is met de gewenste ontwikkelingen in dit gebied.

Verzoeker heeft vermoedelijk, zoals geconstateerd op luchtfoto's, bebouwing staan op percelen met de functie 'Natuur'. Uw college wordt geadviseerd aanvullende voorwaarden te stellen met betrekking tot het slopen van deze bebouwing zodat gronden met de functie 'Natuur' niet worden aangetast.



(luchtfoto waarop de illegale bebouwing is te zien op gronden die voor natuur bestemd zijn)

1.4 Een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd bij het wijzigen van de functie

Geluid

De standaardwaarde op de gevel voor woningen die in de 'zone' van een weg liggen is 48dB. De woning op deze locatie ligt in een zone van 50-55dB. Dit wil zeggen dat er niet voldaan wordt aan de standaard waarde. Voor het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' dient er daarom afgeweken te worden van deze standaard waarden. Het afwijken naar hogere grenswaarden dient beschrijvend gemotiveerd te worden of aangetoond door middel van een akoestisch onderzoek. Het

Is daarbij van belang dat gekeken wordt naar de belasting op de gevel en naar het binnenklimaat van de gevelwering.

Gezondheid (spuitzones)

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (AbRvS) vindt dat er afstand moet zijn tussen gevoelige functies en agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Een afstand van 50 meter tussen deze gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid is volgens de AbRvS niet onredelijk en dient als uitgangspunt te worden genomen. Hierbij dient de grens van het omgevingsplan met de functie 'Wonen' te worden aangehouden. Deze spuitzone kan verkleind worden op grond van een deugdelijke motivering en op basis van een locatie-specifiek onderzoek. Volgens artikel 1 onderdeel 5 van de 'Beleidsregels voor de toepassing van spuitzones' worden deze regels ook aangehouden bij het stoppen van agrarische bedrijven. Initiatiefnemer zal moeten aantonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat een spuitzone van 50 meter in acht kan worden gehouden. Indien dit niet mogelijk blijkt bestaat de mogelijkheid tot het uitvoeren van een locatie specifiek onderzoek.

1.5 Het wijzigen van de functie zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit

Bij het wijzigen van de functie naar 'Wonen' moet sprake zijn van een verbetering van de omgevingskwaliteit. De kwaliteitsverbetering bestaat uit het verkleinen van het bouwvlak en de sloop van bebouwing. Gelet op de bestaande omvang van het bouwvlak is het verkleinen van het bouwvlak in dit geval beperkt nodig. Het is wenselijk, mede gelet op de spuitzones, het bouwvlak aan de voorzijde te verkleinen waardoor de groene strook aan de zijde van de Leudalweg als buffer dient tussen agrarische percelen en gevoelige functies.

Bij de functie 'Wonen' is maximaal 150 m² / 600 m³ aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bij het wijzigen van de functie dient te worden voldaan aan de regels die bij deze nieuwe functie horen. Dit betekent dat bebouwing die het maximum overschrijdt gesloopt dient te worden. De Nota Kwaliteit schrijft voor dat in beginsel twee keer zoveel sloop moet plaatsvinden voor elke vierkante meter boven de 150 m² aan bijgebouwen.

Een suggestie zou zijn in ieder geval het bouwwerk op de groenstrook grenzend aan de Leudalweg te slopen en het bouwvlak in te korten met deze strook. De locatie waar de functie 'Wonen' voor zal gelden wordt daarmee naar achter geschoven waardoor er vermoedelijk voldaan kan worden aan de eisen van de spuitzones. Het is echter aan initiatiefnemer een plan op te stellen voor zowel het slopen van overtollige bijgebouwen en het verkleinen van het bouwvlak.

Gezien de ligging van het bouwvlak strak om de bebouwing en de ligging direct naast het Natura2000-gebied is het niet noodzakelijk het nieuwe bouwvlak landschappelijk in te passen. Tevens ligt aan de voorzijde van het perceel de aanduiding 'Overige zone- openheid'. Ter plaatse van deze aanduiding dient de openheid van het landschap zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Het is wenselijk deze openheid te behouden waardoor landschappelijke inpassing van het bouwvlak niet vereist is.



(Voorzijde perceel grenzend aan de Leudalweg. De suggestie voor verzoeker is het slopen van de bebouwing op dit stuk van het perceel en het bouwvlak te verkleinen waardoor de gehele groene strook buiten het bouwvlak valt. In dat geval kan naar alle waarschijnlijkheid voldaan worden aan de eisen met betrekking tot de spuitzones. Het staat verzoeker echter vrij een ander plan in te dienen zolang voldaan wordt aan de eisen voor de verbetering van de omgevingskwaliteit en spuitzones)

2. Het toekennen van een woonfunctie aan het bakhuisje

2.1 Het splitsen van het kavel in het buitengebied is in strijd met onze beleidsregels

Verzoeker is voornemens het kavel te splitsen waardoor een nieuw kavel ontstaat en een woonfunctie aan het bakhuisje toegewezen kan worden. Het kadastraal splitsen van het perceel levert echter geen nieuwe planologische titel op waardoor nog steeds maar één woning op het perceel is toegestaan. De Versnellingsagenda Wonen 2024-2025 maakt kavelsplitsing ten behoeve van het toekennen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied echter niet mogelijk. Het plan is daarom in strijd met het geldende beleid.

Verzoeker geeft aan dat het bakhuisje tot op heden gebruikt wordt als mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning heeft echter altijd een tijdelijk karakter en is niet bedoeld voor regulier wonen. Het feit dat in het bakhuisje in het kader van mantelzorg gewoond wordt, betekent niet dat dit een argument vormt een woonfunctie toe te kennen aan het bakhuisje.

Indien uw college besluit in principe niet mee te werken aan het toekennen van een woonfunctie aan het bakhuisje laat dit onverlet dat het huidige gebruik als mantelzorgwoning mag worden voortgezet.

2.2 Het bakhuisje is gelegen binnen een stiltegebied

De Omgevingsverordening Limburg (provinciaal beleid) heeft voor deze locatie een gebiedsaanwijzing 'Stiltegebied' opgenomen. De kernkwaliteiten van een dergelijk stiltegebied zijn een natuurlijk stil karakter, een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving ter bevordering van het welzijn en de gezondheid van bezoekers en de geluidgevoelige fauna waarmee wordt bijgedragen aan de bewustwording van een stil milieu en stille natuur. Het behoud van stilte is hierin het streven. Het toekennen van een woonfunctie past niet binnen dit streven.

5. Risico's

Er zijn geen risico's verbonden aan dit plan.

6. Juridische context

Het juridisch kader van dit conceptverzoek wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Omgevingswet (Ow), het Besluit Kwaliteit leefomgeving (Bkl) en vaste jurisprudentie van de AbRvS.

Het Bkl schrijft voor dat voor dit plan sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het is op basis van de beschikbare informatie aannemelijk dat sprake is van ETFAL voor wat betreft het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' en dat er geen sprake is van ETFAL voor wat betreft het toekennen van een extra woonbestemming aan het bakhuisje. De argumenten 1.1 tot en met 1.5 en 2.1 tot en met 2.2 vormen het kader van de ETFAL-toets.

In het delegatiebesluit is opgenomen dat indien de wijziging van het omgevingsplan volledig in lijn is met een wijzigingsbevoegdheid uit het voormalige bestemmingsplan c.q. het omgevingsplan dat van rechtswege bij inwerkingtreding van de Ow ontstaat, niet de gemeenteraad maar het college bevoegd is voor besluitvorming. Deze mogelijkheid tot delegatie volgt uit artikel 2.8 en 4.14 lid 5, Ow. Het conceptverzoek wordt getoetst aan de voormalige wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.8.10 van het voormalige bestemmingsplan waardoor niet de gemeenteraad maar het college bevoegd is voor besluitvorming.

De afhandeling van dit conceptverzoek is geen besluit in de zin van artikel 1:3 lid 1 Awb. Tegen de afhandeling kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. Indien uw college besluit in principe medewerking te verlenen kan verzoeker een formele aanvraag voor het wijzigen van het Omgevingsplan indienen. De wijziging van het Omgevingsplan wordt conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uitgevoerd (artikel 16.30 Ow en Afdeling 3.4 Awb).

7. Financiële toelichting

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

8. Communicatie

Verzoeker wordt na besluitvorming per brief geïnformeerd.

9. Vervolg

Verzoeker wordt geïnformeerd over de besluitvorming. Verzoeker kan daarna een formele aanvraag indienen voor het wijzigen van het Omgevingsplan.

10. Bijlagen

- Bijlage 1 Brief afhandeling conceptverzoek
- Bijlage 2 Conceptverzoek met bijlagen

Ons kenmerk Z/25/182302/569134
Uw kenmerk [redacted]
Behandeld door [redacted]

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
E-mail info@leudal.nl
Internet <https://www.leudal.nl/>

Datum 15 juli 2025
Verzenddatum

Onderwerp Brief afhandeling conceptverzoek

Geachte heer [redacted]

Op 13 januari 2025 hebben wij een conceptverzoek ontvangen voor het afwijken van regels in het omgevingsplan namelijk de omzetting van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' op de locatie Zelsterhof 1, 6083PA Nunhem. U heeft dit verzoek aangevuld met de wens een extra woonbestemming toe te kennen voor het bakhuisje op het perceel. Dit verzoek is geregistreerd onder nummer Z2025-00000049.

Eindadvies

De omzetting van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen'

Wij hebben uw plan beoordeeld en zien uw plan als haalbaar. Daarom zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan uw plan. Aan dit eindadvies zijn wel nog enkele voorwaarden verbonden. In de bijlage lichten wij ons standpunt verder toe.

Het toekennen van een extra woonbestemming aan het bakhuisje

Wij hebben uw plan beoordeeld en zien uw plan als niet haalbaar. In de bijlage lichten wij ons standpunt verder toe.

Geen garantie

Ons eindadvies geldt voor zes maanden en geeft geen garantie dat het omgevingsplan gewijzigd wordt. Als wij zienswijzen of bezwaren ontvangen kunnen we een ander besluit nemen.

Definitieve aanvraag

U kunt een definitieve aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan indienen. In de bijlagen leest u welke informatie u moet aanleveren bij uw definitieve aanvraag. Houd daarbij rekening met alles wat er in deze brief en in de bijlage staat.

U heeft de wijziging van het omgevingsplan nodig voor de activiteit:

- afwijken van regels in het omgevingsplan;

Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Uw aanvraag kost geld

Wij nemen uw aanvraag graag in behandeling. Dit kost geld. Deze kosten heten leges. Op <https://www.leudal.nl/leges-omgevingswet> vindt u meer informatie over de leges en hoe u ze betaalt.

U hoeft de leges nu nog niet te betalen. U ontvangt binnenkort een brief waarin staat hoeveel en wanneer u moet betalen. In die brief staat ook wat u kunt doen als u het niet eens bent met het bedrag.

Berekening leges

In de tabel leest u hoe wij de leges zijn berekend.

Artikel	Toelichting	Bedrag
2.4 1. b.	Omgevingsoverleg. Voor een eenvoudig conceptverzoek zonder omgevingstafel, waarbij de haalbaarheid van het initiatief centraal staat.	€ 408,80

Totaal € 408,80

Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, dan kunt u vermindering van €400,- krijgen op de leges van die omgevingsvergunning. Er zijn wel 3 voorwaarden:

1. Het gaat over dezelfde activiteit.
2. De aanvraag is in overeenstemming met de uitkomsten conceptverzoek.
3. De aanvraag is binnen 6 maanden na deze brief ingediend.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met  via (0475) 85 90 00.

Gemeente **leudal**



Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL
De gemeentesecretaris,

De locoburgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

drs. M. Graef

Bijlage
- Toelichting eindadvies

Bijlage toelichting eindadvies

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omdat uw plan in strijd is met de regels van het omgevingsplan, kunnen wij enkel meewerken aan uw plan, als we het omgevingsplan wijzigen. Wij kunnen enkel meewerken aan het wijzigen van het omgevingsplan als u aantoont dat uw plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

In deze onderbouwing moeten alle relevante aspecten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving beoordeeld worden. Dit is geregeld in artikel 8.0a lid 2 besluit kwaliteit leefomgeving. Uit de toets van uw conceptaanvraag blijkt dat wij uw plan, onder voorwaarden, deels kansrijk achten. Onderstaand wordt dit nader toegelicht.

Beoordeling ETFAL voor het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen'

De ETFAL-toets omvat alle relevante aspecten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit betekent o.a. dat getoetst wordt aan geldende regelgeving. In artikel 3.8.10 van het bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke als beleidsmatig toetsingskader dient voor het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Volgens dit toetsingskader moet er voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. *De agrarische activiteiten ter plaatse van het bouwvlak zijn beëindigd*
Uit uw verzoek blijkt dat er geen agrarisch bedrijf wordt geëxploiteerd op deze locatie.
2. *Vanuit agrarisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen het wijzigen van de functie*
Deze locatie betreft geen duurzame agrarische locatie omdat deze is gelegen binnen een extensiveringsgebied en grenst aan een Natura2000-gebied. Het wijzigen van de functie belemmert tevens niet de omliggende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing. De omliggende gronden zijn in eigendom van uw familie en hebben de bestemming 'Natuur'. Het beëindigen van de mogelijkheid agrarische activiteiten te verrichten op deze locatie kan niet worden gezien als een belemmering voor deze gronden. De agrarische gronden aan de andere kant van de Leudalweg zijn tevens in eigendom van de familie. Deze gronden worden verpacht. Dit betekent dat de belangen van de in de directe omgeving gelegen (agrarisch) bedrijven niet onevenredig worden geschaad omdat zij niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.
3. *De natuurwaarden worden niet aangetast*
Het agrarische perceel wordt omringd door een perceel met de bestemming 'Natuur'. Dit perceel is tevens eigendom van (familie van) verzoeker. Het Natura2000-gebied grenst aan dit perceel waardoor deze niet wordt aangetast door de wijziging. De provincie heeft in haar Omgevingsverordening Limburg voor dit perceel een gebiedsaanwijzing 'Groenblauwe mantel' opgenomen waar het groene karakter van de locatie uit blijkt. Het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' beëindigt de mogelijkheden agrarische activiteiten te verrichten waardoor de functie niet geïntensiveerd wordt en daarmee in lijn is met de gewenste ontwikkelingen in dit gebied.

Op de gronden die de functie 'Natuur' hebben dient bebouwing te worden gesloopt. Dit is een voorwaarde voor het meewerken aan het wijzigen van het omgevingsplan met als doel dat deze gronden niet worden aangetast.

4. *Een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd bij het wijzigen van de functie*

Geluid

De standaard waarde op de gevel voor woningen die in de 'zone' van een weg liggen is 48dB. De woning op deze locatie ligt in een zone van 50-55dB. Dit wil zeggen dat er niet voldaan wordt aan de standaard waarde. Voor het wijzigen van de functie 'Agrarisch' naar 'Wonen' dient er daarom afgeweken te worden van deze standaard waarden. Het afwijken naar hogere grenswaarden dient beschrijvend gemotiveerd te worden of aangetoond door middel van een akoestisch onderzoek. Het is daarbij van belang dat gekeken wordt naar de belasting op de gevel en naar het binnenklimaat van de gevelwering.

Gezondheid (spuitzones)

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (AbRvS) vindt dat er afstand moet zijn tussen gevoelige functies en agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Een afstand van 50 meter tussen deze gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid is volgens de AbRvS niet onredelijk en dient als uitgangspunt te worden genomen. Hierbij dient de grens van het bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, met de bestemming 'Wonen' te worden aangehouden. Deze spuitzone kan verkleind worden op grond van een deugdelijke motivering en op basis van een locatie-specifiek onderzoek. Volgens artikel 1 onderdeel 5 van de 'Beleidsregels voor de toepassing van spuitzones' worden deze regels ook aangehouden bij het stoppen van agrarische bedrijven. U zal moeten aantonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat een spuitzone van 50 meter in acht kan worden gehouden. Indien dit niet mogelijk blijkt bestaat de mogelijkheid tot het uitvoeren van een locatie specifiek onderzoek.

5. *Het wijzigen van de functie zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit*

Bij het wijzigen van de functie naar 'Wonen' moet sprake zijn van een verbetering van de omgevingskwaliteit. De kwaliteitsverbetering bestaat uit het verkleinen van het bouwvlak en de sloop van bebouwing. Gelet op de bestaande omvang van het bouwvlak is het verkleinen van het bouwvlak in dit geval beperkt nodig. Het is wenselijk, mede gelet op de spuitzones, het bouwvlak aan de voorzijde te verkleinen waardoor de groene strook aan de zijde van de Leudalweg als buffer dient tussen agrarische percelen en gevoelige functies.

Bij de functie 'Wonen' is maximaal 150 m² / 600 m³ aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Bij het wijzigen van de functie dient te worden voldaan aan de regels die bij deze nieuwe functie horen. Dit betekent dat bebouwing die het maximum overschrijdt gesloopt dient te worden. De Nota Kwaliteit schrijft voor dat in beginsel twee keer zoveel sloop moet plaatsvinden voor elke vierkante meter boven de 150 m² aan bijgebouwen. Een bijdrage aan het groenfonds behoort ook tot de mogelijkheden.

Een suggestie zou zijn in ieder geval het bouwwerk op de groenstrook grenzend aan de Leudalweg te slopen en het bouwvlak in te korten met deze strook. De locatie waar de functie 'Wonen' voor zal gelden wordt daarmee naar achter geschoven waardoor er vermoedelijk voldaan kan worden aan de eisen van de spuitzones. U dient echter zelf een plan op te stellen voor zowel het slopen van overtollige bijgebouwen en het verkleinen van het bouwvlak.

Gezien de ligging van het bouwvlak strak om de bebouwing en de ligging direct naast het Natura2000-gebied is het niet noodzakelijk het nieuwe bouwvlak landschappelijk in te passen. Tevens ligt aan de voorzijde van het perceel de aanduiding 'Overige zone- openheid'. Ter plaatse van deze aanduiding dient de openheid van het landschap zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Het is wenselijk deze openheid te behouden waardoor landschappelijke inpassing van het bouwvlak niet vereist is.

Beoordeling ETFAL voor het toekennen van een woonfunctie aan het bakhuisje

De ETFAL-toets omvat naast de beoordeling van regels uit het omgevingsplan ook de beoordeling van beleidsregels. De ETFAL-toets slaagt niet om de volgende redenen:

1. Het splitsen van het kavel in het buitengebied is in strijd met onze beleidsregels

U verzoekt medewerking voor het splitsen van uw kavel zodat een nieuw kavel ontstaat. Het bakhuisje is gelegen op dit nieuwe kavel en zou een woonbestemming moeten krijgen.

Het kadastraal splitsen van het perceel levert geen nieuwe planologische titel op waardoor nog steeds maar één woning op het perceel is toegestaan. De Versnellingsagenda Wonen 2024-2025 maakt kavelsplitsing ten behoeve van het toekennen van een nieuwe woonfunctie in het buitengebied niet mogelijk. Dit betekent dat het plan in strijd is met de geldende beleidsregels.

2. Het bakhuisje is gelegen binnen een stiltegebied

De Omgevingsverordening Limburg heeft voor deze locatie een gebiedsaanwijzing 'Stiltegebied' opgenomen. De kernkwaliteiten van een dergelijk stiltegebied zijn een natuurlijk stil karakter, een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving ter bevordering van het welzijn en de gezondheid van bezoekers en de geluidgevoelige fauna waarmee wordt bijgedragen aan de bewustwording van een stil milieu en stille natuur. Het behoud van stilte is hierin het streven. Het toekennen van een woonfunctie past niet binnen dit streven. Het bakhuisje is op dit moment in gebruik als mantelzorgwoning. Een mantelzorgwoning heeft echter te allen tijde een tijdelijk karakter waardoor de ligging binnen het stiltegebied voor bepaalde tijd geen belemmering vormt. Permanente bewoning is hier echter niet wenselijk. Dit maakt onverlet dat het huidige gebruik als mantelzorgwoning mag worden voortgezet.

De ETFAL-toets slaagt niet omdat het huidig gevoerde beleid geen ruimte biedt voor een extra woonbestemming in het buitengebied ten behoeve van familiewonen. Wij sluiten niet uit dat het beleid op dit punt nog aangepast kan worden. Indien beleidsregels in de toekomst meer ruimte bieden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, kunt u een nieuw verzoek indienen waar een nieuwe ETFAL-toets op volgt.

Participatie

Participatie is een verplicht onderdeel van de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan. U dient een omgevingsdialoog te houden met direct omwonenden waarin zij in staat worden gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Zelsterhof 1 publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Leudal
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Conceptverzoek
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20250113 01179 000 (ingediend op 13-01-2025)

Project

Naam van dit project

Zelsterhof 1

Projectomschrijving

Woonbestemming voor Zelsterhof 1

Locatie

Adres

Zelsterhof 1, 6083PA Nunhem

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Participatie: anderen betrekken bij uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen voor wie de omgeving anders wordt door uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Zelsterhof 1

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.

geen openbare informatie

Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Vragen en antwoorden

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

Een woonbestemming voor Zelsterhof 6083 PA Nunhem.

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

Op dit moment is er op het bovengenoemde adres geen woonbestemming.

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

De boerderij Zelsterhof 1 wordt al sinds 1984 gebruikt als woonhuis, echter heeft het tot nu toe geen woonbestemming. In samenspraak met de gemeente kan dit via dit verzoek toegekent worden.

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.

Geen

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

Nee

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

Bijlagen

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
eigendomsinformatie F21.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Kadastrale kaart - Haelen F 22.pdf	Nee
satellietbeeld Zelsterhof 1 6083 PA Nunhem.jpg	Nee

Rapport archeologische waarde

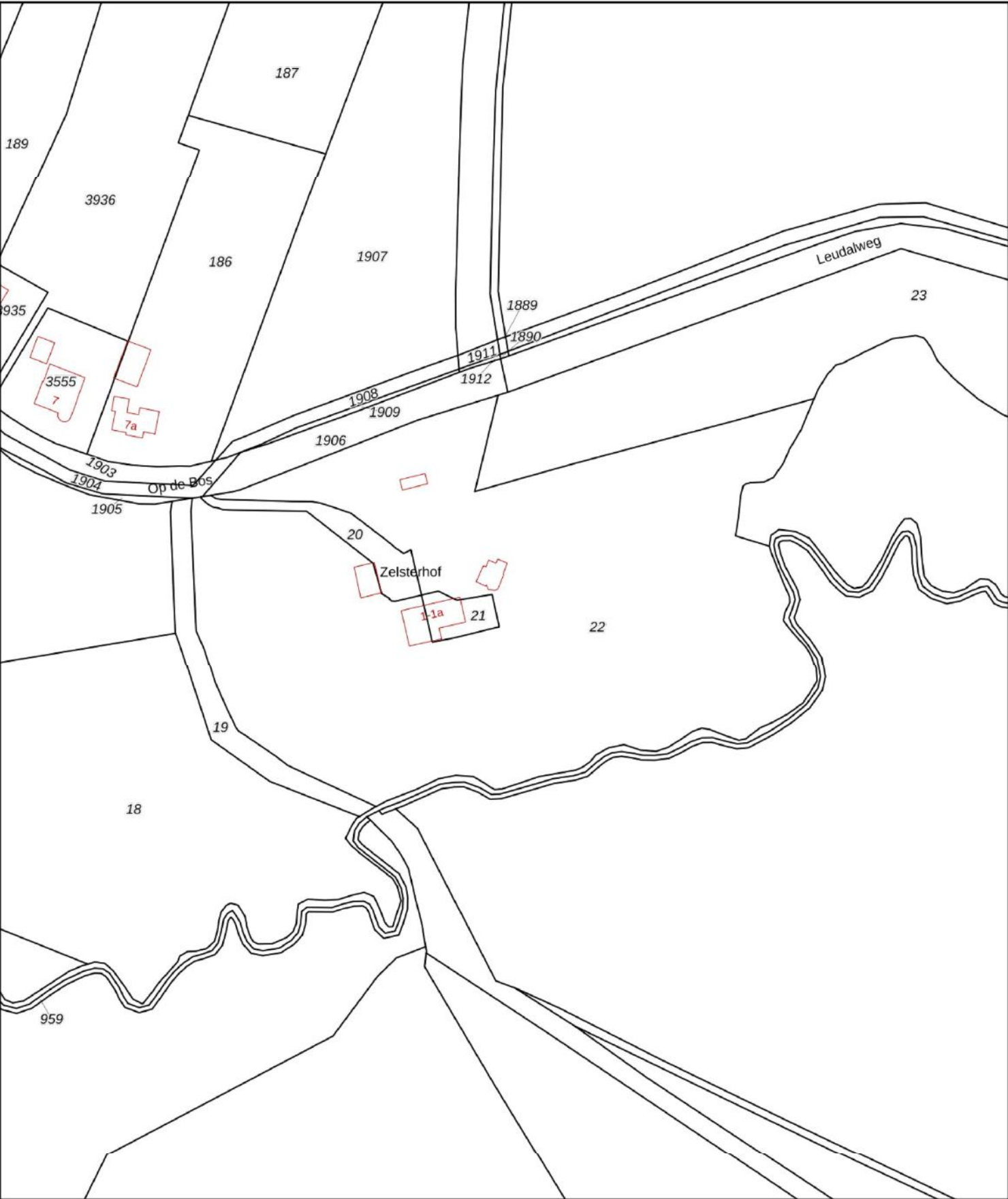
Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
Kadastrale kaart - Haelen F 22.pdf	Nee
satellietbeeld Zelsterhof 1 6083 PA Nunhem.jpg	Nee

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Kadastrale kaart - Haelen F 22.pdf	Nee
satellietbeeld Zelsterhof 1 6083 PA Nunhem.jpg	Nee



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haelen

F

22

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



BETREFT	Haelen F 21	
UW REFERENTIE	FEIHD	
GELEVERD OP	06-09-2024 - 10:07	PRODUCTIEORDERNUMMER S11186039253
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	05-09-2024 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 05-09-2024 - 14:59
BLAD	1 van 2	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Haelen F 21](#)

Kadastrale objectidentificatie: 032400002170000

Locaties Zelsterhof 1

6083 PA Nunhem

BAG identificatie: [1640010000016551](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Zelsterhof 1 a

6083 PA Nunhem

BAG identificatie: [1640010000012267](#)

Kadastrale grootte 370 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 193588 - 363006

Omschrijving Wonen

Ontstaan uit [Roggel D 1799](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 73833/115](#)

Ingeschreven op 24-08-2018 om 09:00

[Hyp4 5667/24 Doormond](#)

Ingeschreven op 17-01-1986

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



BETREFT

Haelen F 21

UW REFERENTIE

FEIHD

GELEVERD OP

06-09-2024 - 10:07

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11186039253

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

05-09-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

05-09-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 10:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Dag meneer [redacted]

Bedankt voor de aanvulling.

Het verzoek zoals het is ingediend, ziet toe op een woonbestemming voor de Zelsterhof 1. Dit interpreteren wij als een woonbestemming voor het bestaande woonhuis. Indien wij hier aan zouden meewerken, zou dit betekenen dat we dus niet het gehele perceel, maar een deel daarvan tot wonen bestemmen. Met de aanvulling van uw verzoek nemen wij mee dat een woonbestemming ruimer zou moeten worden toegekend en toetsen dan meteen de mogelijkheden tot splitsen van het perceel. Dit schept voor u aan de voorkant al duidelijkheid over de haalbaarheid van uw plannen. Mocht het zo zijn dat wij geen medewerking verlenen aan het splitsen van het perceel, dan kunt u zelf een betere afweging maken of u de woonbestemming voor het woonhuis, zoals in het oorspronkelijke verzoek, nog veranderd wil zien. Ik zou mij namelijk kunnen voorstellen, indien de kosten hoog blijken te zijn, dat dit niet gewenst is als u weet dat de plannen voor het splitsen van het perceel niet haalbaar zijn.

Concreet betekent dit inderdaad dat ze geen invloed hebben op elkaar qua haalbaarheid maar betekent het wel dat u een betere afweging kan maken indien er aan de splitsing van het perceel geen medewerking wordt verleend.

Zou u voor de volledigheid foto's kunnen toevoegen van het bakhuisje?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Omgevingsrecht
t: (0475) [redacted]
e: [redacted]@leudal.nl
i: www.leudal.nl

aanwezig maandag t/m donderdag

Gemeente **leudal**


Van: [redacted]>
Verzonden: woensdag 26 maart 2025 08:34
Aan: [redacted]>
Onderwerp: Re: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Beste mevrouw [redacted]

Als ik het goed begrijp worden de verzoeken afzonderlijk beoordeelt en hebben dus geen invloed op elkaar, klopt dat? Wanneer beide verzoeken woonbestemming boerderij en woonbestemming bakhuis worden afzonderlijk beoordeelt, zouden we het prettig vinden als beide verzoeken worden onderzocht en besproken.

Onderstaande onze onderbouwing en uitleg van onze gewenste situatie.

Zoals u weet zouden we graag op Zelsterhof 1 een situatie creëren waarin pap en mam in het 'bakhuisje' kunnen wonen en één van de kinderen in de boerderij. Niet alleen voor nu, maar ook voor de komende generaties. Op die manier blijft de boerderij in de familie en kunnen we zorg blijven dragen voor de boerderij en de natuur eromheen zoals eerst opa en nu pap dat al jaren met doen.

In eerste instantie is er gekeken naar een woonbestemming voor de boerderij en een mantelzorgfunctie voor het bakhuis, echter is er dan een mantelzorgindicatie nodig. Nu zou dit op hogere leeftijd kunnen, maar dit is geen gegeven. Aangezien mijn ouders ook ouder worden en het mijn vader steeds zwaarder valt om het onderhoud aan de boerderij, omliggende grond en natuur te blijven doen zoals hij gewend is, zouden we graag een woonbestemming op het bakhuis willen aanvragen. Op die manier is er geen mantelzorgindicatie nodig om samen te kunnen wonen op Zelsterhof 1. Op die manier wordt het voor mij makkelijker om mijn vader te ondersteunen bij het onderhoud.

Dit is alles zodat we eerder naast mijn ouders kunnen gaan wonen zodat ik kan ondersteunen bij het onderhoud en verzorging van de grond en natuur, we in de toekomst mantelzorg kunnen bieden en mijn ouders hun kleinzoon die in augustus 2025 geboren wordt van dichtbij kunnen zien opgroeien. De woonbestemming zou voor ons ook betekenen dat het in de toekomst voor mijn zoon gemakkelijker wordt om de boerderij over te nemen en ik gemakkelijker door kan schuiven naar het bakhuis.

Het bakhuis ligt nu op kadastraal perceel F22. Dit is voor een gedeelte Natura 2000 gebied en heeft de bestemming agrarisch. Wij zouden graag op F22 een kadastrale splitsing willen uitvoeren: Om de grondbestemming van F22 zo min mogelijk aan te tasten, zouden we graag een kadastrale lijn willen trekken rondom het bakhuis, het liefst zo klein mogelijk. Op die manier kan F22 blijven zoals het is en wordt er rondom het bakhuisje een klein nieuw kadastraal perceel gevormd met een woonbestemming (Zie tekening in de bijlage).

Wij denken dat onze gewenste situatie bij kan dragen aan de woningnood en ruimte biedt om mantelzorg aan huis te bieden, waardoor we ook geen beroep hoeven te doen op een zorginstelling. Het biedt in mijn ogen een mooi voorbeeld kunnen van samenwerking tussen burger en gemeente om op een praktische manier het probleem van zowel zorgtekorten als woningnood aan te pakken.

Het gaat dus om een kadastrale splitsing van grond en het toekennen van een woonbestemming op zowel de boerderij als het bakhuisje. Onze nadrukkelijke wens is het dat zowel ik met mijn gezin en mijn ouders beide op Zelsterhof 1 kunnen blijven wonen. Het liefst op de manier zoals hierboven beschreven is.

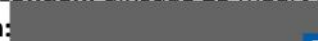
Mochten er vragen zijn, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

 J

Van  J [@leudal.nl](mailto:J@leudal.nl)>

Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 19:03

Aan:  J [@hotmail.com](mailto:J@hotmail.com)>

Onderwerp: Re: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Beste meneer  J

Ik denk dat het verhaal mbt splitsing nog niet helemaal helder was voor ons; als het niet gaan om de woning te splitsen dan doel ik met de gevraagde aanvulling hier uiteraard op het splitsen van het perceel. Als u wil dat wij dit meenemen in de beoordeling dan kan dat. Wij hebben dan wel een aanvulling nodig op het conceptverzoek met de precieze plannen voor de splitsing. Het is natuurlijk ook nog steeds een mogelijkheid om het verzoek te beoordelen zoals het er nu ligt; deze keuze laat ik aan u.

Indien u verder nog vragen heeft dan hoor ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Op 25 mrt. 2025 om 18:07 heeft [redacted] <[redacted]@hotmail.com> het volgende geschreven:

Beste mevrouw [redacted]

Dank u wel voor de terugkoppeling. Zou u mij de term woningsplitsing kunnen toelichten? Ik ga ervan uit dat u daarmee doelt op het splitsen van het kadastrale perceel F22 en het toekennen van een woonbestemming aan het 'bakhuisje', klopt dat?

Met vriendelijke groet,

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

From: [redacted] <[redacted]@leudal.nl>
Sent: Tuesday, March 25, 2025 3:02:41 PM
To: [redacted] <[redacted]@hotmail.com> [redacted] <[redacted]@hotmail.com>
Subject: Terugkoppeling conceptverzoek Zelsterhof 1 Nunhem

Beste meneer [redacted]

Naar aanleiding van het locatiebezoek van mijn collega [redacted] en mij geef ik u hierbij een tussentijdse terugkoppeling inzake het conceptverzoek voor het wijzigen van de bestemming aan de Zelsterhof 1 in Nunhem. Wij hadden namelijk afgesproken dat wij zouden uitzoeken of de bestemming op uw perceel ooit door de gemeente is gewijzigd naar 'Agrarisch'. Uit archief onderzoek blijkt dat de bestemming op uw perceel altijd 'Agrarisch' is geweest. Wij hebben teruggekeken tot het bestemmingsplan dat gold nog vóór uw ouders eigenaars werden van het perceel. Dit betekent dus dat de bestemming niet "hersteld" kan worden en het conceptverzoek dus inhoudelijk beoordeeld zal worden.

U gaf tijdens ons gesprek aan dat u voornemens bent om de woning te splitsen. Wij kunnen deze plannen meenemen in de beoordeling van het conceptverzoek maar u kunt er ook voor kiezen om het conceptverzoek te laten zoals het is; wij beoordelen deze dan los van de woningsplitsing. Hierbij verdient het de opmerking dat het dus kán gebeuren dat er wel een woonbestemming op zou kunnen komen maar dat splitsing vervolgens niet mogelijk is. Deze keuze ligt bij u. Op basis van de keuze die u maakt kan ik een inschatting maken over welke aanvullende stukken nodig zijn (voor bijvoorbeeld een beoordeling door collega's van milieu). Tevens kunnen we dan beoordelen wat het kostenplaatje zal zijn en of er compensatie nodig is.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsrecht

t: (0475  



i: www.leudal.nl

aanwezig maandag t/m donderdag

<image001.jpg>

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.

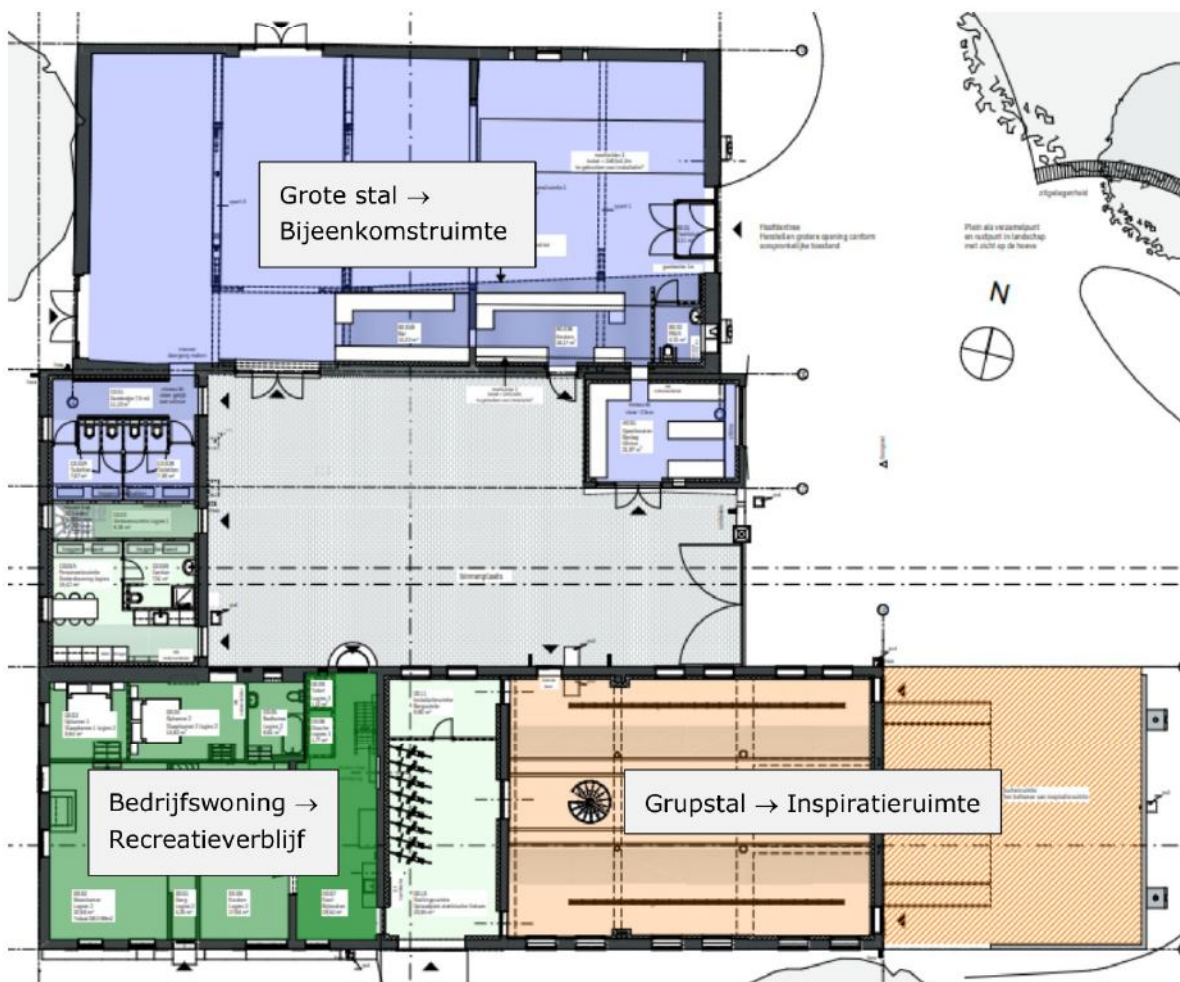
2. Inleiding

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



Businessplan inspiratielandgoed Beijlshof

Beijlshof: Samenkomen, verblijven, verbinden

Inspiratielandgoed Beijlshof gelegen op het kruispunt van vier middeleeuwse karresporen. Daar waar ideeën ontkiemen, rust bloeit en voedsel groeit.

Samenvatting

Op een eeuwenoud landgoed in de gemeente Leudal gaat ondernemer [naam] een volledig nieuw bedrijfsconcept neerzetten onder de naam Inspiratielandgoed Beijlshof. [naam] is een gepassioneerde landbouwvernieuwer die voortkomt uit een echte agrarische familie. Hij is ervan overtuigd dat er een grote transitie dient plaats te vinden waarbij er met de natuur mee geboerd moet worden. Naast de ontwikkeling van inspiratieboerderij Leuker1818 wil hij in het verlengde hiervan op landgoed Beijlshof een nieuw bedrijfsconcept ontwikkelen die als voorbeeld voor de landbouwtransitie kan dienen.

Landgoed Beijlshof is een eeuwenoud landgoed waar door de eeuwen heen weinig veranderd is. Op het 95 hectare grote perceel bevindt zich 75 hectare bos, 20 hectare cultuurgronden en een historische hoeve. Het landgoed is vanwege haar cultuurhistorische waarde al decennia in bezit van Limburgs Landschap. Zij verzorgen het bosbeheer op het terrein. Limburgs Landschap is op zoek naar iemand die op een inspirerende manier de cultuurgronden en gebouwen kan exploiteren. Hierbij is het behoud en terugbrengen van historische (landschaps)elementen een belangrijk doel.

[naam] wil van landgoed Beijlshof een inspiratielandgoed maken. Om dit te bereiken worden twee belangrijke hoofdactiviteiten toegevoegd aan de locatie:

- Natuurinclusieve en regeneratieve landbouw;
- Samenkomen, verblijven en verbinden.

Het hoofddoel binnen de natuurinclusieve landbouw is om (oer)granen, peulvruchten en zaden te verbouwen op de eeuwenoude cultuurgronden van Beijlshof. Door de akkers op te delen in kleinere blokken en verschillende gewassen zoals koolzaad, spelt, triotordeum, lupine en vezelhennep te telen, wordt niet alleen biodiversiteit gestimuleerd, maar wordt ook de traditionele landbouwpraktijk voortgezet. De oogstproducten worden zoveel mogelijk lokaal en regionaal afgezet waarbij de keten zo kort mogelijk gemaakt wordt.

Het hoofddoel van samenkomen, verblijven en verbinden is om mensen weer in contact te brengen met elkaar, de natuur en het historische landgebruik. Binnen Beijlshof kan de toekomst op een inspirerende wijze verbonden worden met het verleden. De eeuwenoude carréhoeve wordt in ere hersteld door te renoveren en 'nieuwere' elementen te verwijderen. Er ontstaat een multifunctionele indeling welke gebruikt gaat worden voor:

- Zakelijke bijeenkomsten;
- Particuliere bijeenkomsten;
- Kleinschalig verblijf.

De bijeenkomsten en het verblijf staan zeer sterk in het teken van de verbinding tussen mens, natuur en cultuurhistorisch landgebruik. Op de locatie worden bijeenkomsten verrijkt met catering waarbij producten vanuit de omliggende akkers zoveel mogelijk gebruikt worden. Ook vinden er aanvullende, ontspannende en educatieve activiteiten plaats die in het teken staan van natuurinclusieve landbouw. De akkers op Beijlshof en de activiteiten op het erf en akkers van inspiratieboerderij Leuker1818 zorgen voor een unieke propositie. Met deze propositie kan Inspiratielandgoed Beijlshof een aantrekkingskracht hebben op vooruitstrevende organisaties en particulieren in heel Nederland.

Vanuit de nieuwe markten die aangeboden worden ontstaan er nieuwe inkomstenstromen die het financieel mogelijk maken om vanuit een gezonde economische exploitatie het vastgoed op het landgoed in historische staat terug te brengen met behoud en verbeteren van cultuurhistorische elementen.

De ondernemer

is een gepassioneerde boer die zijn carrière begon met een studie in bos- en natuurbeheer, waar hij een fascinatie ontwikkelde voor ecosystemen en biodiversiteit. Met drie jaar ervaring in natuurbeheer bij IKL en twee jaar als veldmedewerker agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb) bij Natuurrijk Limburg, heeft Mark een stevige basis gelegd in het begrijpen en ondersteunen van natuurlijke processen en landschapsbeheer. Nu heeft hij zijn focus verlegd naar natuurinclusieve en biologische akkerbouw, waarbij hij streeft naar een harmonieus samenspel tussen landbouwactiviteiten en het behoud van biodiversiteit. Hierbij hecht hij waarde aan het behouden en terugbrengen van natuurhistorische landschapselementen.

is ondertussen een erkend pionier in de landbouwsector, omdat hij, met ondersteuning van zijn familie, als eerste ondernemer de gedurfde keuze heeft gemaakt om het gangbare melkveebedrijf om te schakelen naar een volledige agroforestry inspiratieboerderij Leuker 1818. Dit doet hij vanuit de V.O.F. Venner waarbinnen hij op brede ondernemende kennis, kunde en een groot netwerk kan terugvallen. Zijn innovatieve aanpak en toewijding aan duurzame landbouwpraktijken hebben geleid tot veel belangstelling en nieuwsgierigheid in de agrarische gemeenschap. staat symbool voor de verschuiving naar meer natuurinclusieve en biodiverse landbouwmethoden. Zijn boerderij dient als inspiratiebron voor anderen die streven naar een harmonieuze relatie tussen landbouw en natuur. Het heeft hem veel (inter)nationale media-aandacht opgeleverd en een vermelding in de FOOD100 lijst als voedselveranderaar (2020) en Jong talent in de Financieel Dagblad 50 talenten lijst (2021).

Binnen het nieuwe concept Beijlshof is de belangrijkste trekker en ontwikkelaar. Hij is verantwoordelijk voor het beheer en de ontwikkeling van de cultuurgronden. Dit omvat het planten van gewassen, het zorgen voor duurzaam landgebruik en het behouden van de ecologische balans. Ook speelt hij een actieve rol in de educatieve activiteiten op de locatie, om mensen bewust te maken van het belang van het behouden van dit landschap en om een voorbeeld te zijn voor de algehele landbouwtransitie. Daarnaast zorgt voor de verwerking en verkoop van de producten van Beijlshof. Tot slot organiseert hij de benodigde (personele) capaciteit voor de invulling van de evenementen, bijeenkomsten en het verblijf op landgoed Beijlshof.



Bedrijfsconcept inspiratielandgoed Beijlshof

De locatie

Ten zuiden van Heythuysen, grenzend aan de Tengelroyse Beek, ligt het 95 hectare grote Landgoed Beijlshof. Het is een gevarieerd cultuurlandschap met een boerderij, graslanden, akkers, bossen en lijnvormige elementen. Aan de westzijde wordt het landgoed begrensd door de Rijdtbeek, aan de oostzijde loopt de weg van Heythuysen naar Horn. Landgoed Beijlshof is een belangrijke schakel in een rij natuurgebieden in Midden-Limburg. Via de Groote Bedelaar en Exaten is een vrijwel aaneengesloten natuurgebied tot het Leudal aanwezig. Landgoed Beijlshof is al enkele decennia eigendom van het Limburgs Landschap.

De carréboerderij Beijlshof heeft sinds 2021 de status van een gemeentelijk monument. Daarvoor had het gebouw geen status als monument. Het vertegenwoordigt echter een hoge historische waarde. Vanwege de aanwezige waarden en de relatie tot het gaaf behouden eeuwenoude agrarisch landschap, wil het Limburgs Landschap de boerderij waarborgen door deze als monument aan te laten wijzen.

De carréboerderij Beijlshof is een van de oudste boerderijen van de gemeente Leudal en behoorde tot het eigendom van de heren [redacted]. Het kampenlandschap waarin de boerderij is gelegen, is sinds 1800 nauwelijks gewijzigd en de negentiende-eeuwse heideontginningen in het zuidelijke deel (die vanuit de Beijlshof door de heren [redacted] zijn ontgonnen), zijn nog aanwezig. Binnen dit historisch waardevolle agrarische landschap vormt de Beijlshof het hart. Uit het bouwhistorisch onderzoek is naar boven gekomen dat de kern van het huidige complex, de boerderij- en de schuurvleugel, zijn terug te voeren tot de achttiende eeuw, waarbij bij de schuur sprake is van een nog oudere vakwerkconstructie.

De carréboerderij en het omliggende landschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het ontwerp en de activiteiten in en rondom de gebouwen versterken dit verhaal: de landbouw op de omliggende akkers voedt de inhoud van de bijeenkomsten en educatieve activiteiten binnen de boerderij. Hiermee wordt zichtbaar hoe natuur, historie en menselijke interactie samenkomen in één logisch geheel.

Afbeelding: [redacted]



Het bedrijfsconcept

Op deze unieke en historisch waardevolle locatie wordt een uniek bedrijfsconcept ontwikkeld waarbij natuurinclusieve en regeneratieve landbouw wordt gecombineerd met ontmoeten, inspireren en verblijven. Deze nieuwe activiteiten komen als aanvulling op het bosbeheer dat al decennialang wordt uitgevoerd door Stichting Limburg Landschap. De unieke combinatie van activiteiten op het landgoed zorgt ervoor dat gezonde economische activiteiten bijdragen aan de instandhouding en zelfs verbetering van de cultuur-historische waarden.

Natuurinclusieve en regeneratieve landbouw

Binnen het landgoed wordt circa twintig hectare gebruikt voor landbouw. Op dit land wordt de natuurinclusieve benadering van boeren gecombineerd met het behoud van de cultuurhistorische waarde van de kruiden- en faunarijke akkers.

Gewassen

Het hoofddoel is om (oer)granen, peulvruchten en zaden te verbouwen op de eeuwenoude cultuurgronden van Beijlshof. Door de akkers op te delen in blokken van één tot twee hectare en verschillende gewassen zoals koolzaad, spelt, triotordeum, lupine en vezelhennep te telen, wordt niet alleen biodiversiteit gestimuleerd, maar wordt ook de traditionele landbouwpraktijk voortgezet. Het behoud van deze cultuurhistorische landschapselementen draagt bij aan het behoud van de lokale identiteit en versterkt de band tussen het landgoed en de gemeenschap.

Teeltwijze

Met het oog op gewasdifferentiatie en biologisch telen, wordt een aanpak omarmt die niet alleen de opbrengst optimaliseert, maar ook de biodiversiteit bevordert en de bodemkwaliteit verbetert. Door te werken met vaste rijpaden, gestuurd door GPS-technologie, minimaliseren we bodemverdichting en maximaliseren we de efficiëntie van onze landbouwactiviteiten. Het streven naar een vaste systematiek met passende machines betekent dat er geïnvesteerd wordt in de juiste apparatuur en technologieën om de gestelde doelen te bereiken. Door zelf te zaaien, eggen en uiteindelijk oogsten, is er volledige controle over het productieproces, waardoor de kwaliteit van de gewassen gewaarborgd kan worden en de impact op het milieu wordt verminderd. Door stroken onbereden te laten en te laten zoals ze oorspronkelijk zijn, bevorderen we de bodemdiversiteit en -structuur, wat op zijn beurt de weerbaarheid van ons ecosysteem verbetert. Deze benadering versterkt niet alleen onze agrarische activiteiten, maar draagt ook bij aan een gezonde en veerkrachtige landbouwsector op de lange termijn.

Opslag en overslag

Ondanks dat er veel ruimte is, wordt ervoor gekozen de opslag en overslag van producten en machines niet op het landgoed te doen. Er wordt gekozen om dit te doen op de nabijgelegen locatie Leuker1818. Dit doen we zodat er op het landgoed geen nieuwe (niet historische) gebouwen geplaatst hoeven te worden. Daarnaast wordt hiermee het aantal vervoersbewegingen op het landgoed beperkt.

Opwaarderen waarde oogstproducten

Binnen de natuurinclusieve benadering wordt er goed gekeken naar de wijze waarop de waarde van de oogstproducten verhoogd kan worden. Dit kan onder andere gedaan worden door een directere verkoop aan de consument en lokale ondernemers. Ook kunnen de oogstproducten verwerkt worden tot meel, bloem, brood, pasta, havermout, oliën etc.

Onderzoek

Vanwege het innovatieve karakter van de natuurinclusieve landbouw die plaatsvindt op de percelen van Beijlshof zal er ook wetenschappelijk onderzoek gedaan worden. Onder anderen Wageningen University & Research, HAS green academy en Louis Bolk Instituut hebben hierin interesse. Hierbij kan gedacht worden aan onderzoeken naar:

- Effect op pest- en plaagbestrijding. Verhoogde biodiversiteit.
- Het effect van natuurinclusieve landbouw op de biodiversiteit ten opzichte van gangbare landbouw.
- Het effect van strokenteelt/rijenteelt op de veerkracht van een landbouwsysteem tegen toekomstige klimaat extremen.
- Verdienmodellen voor natuurinclusieve landbouw.
- Gesloten stikstofkringloop op je bedrijf.
- Draagt extensief akker beheer bij aan het terugkeren van bepaalde rode lijst soorten?
- Zorgt het verminderen van grondkerende bewerking (ploegen etc.) voor een verhoogde koolstof opslag in de bodem?
- Is er opbrengstverschil door onbereden stroken?
- Weegt hogere opbrengst natuurinclusieve teelten op tegen hogere kosten?

Samenkomen, verblijven en verbinden

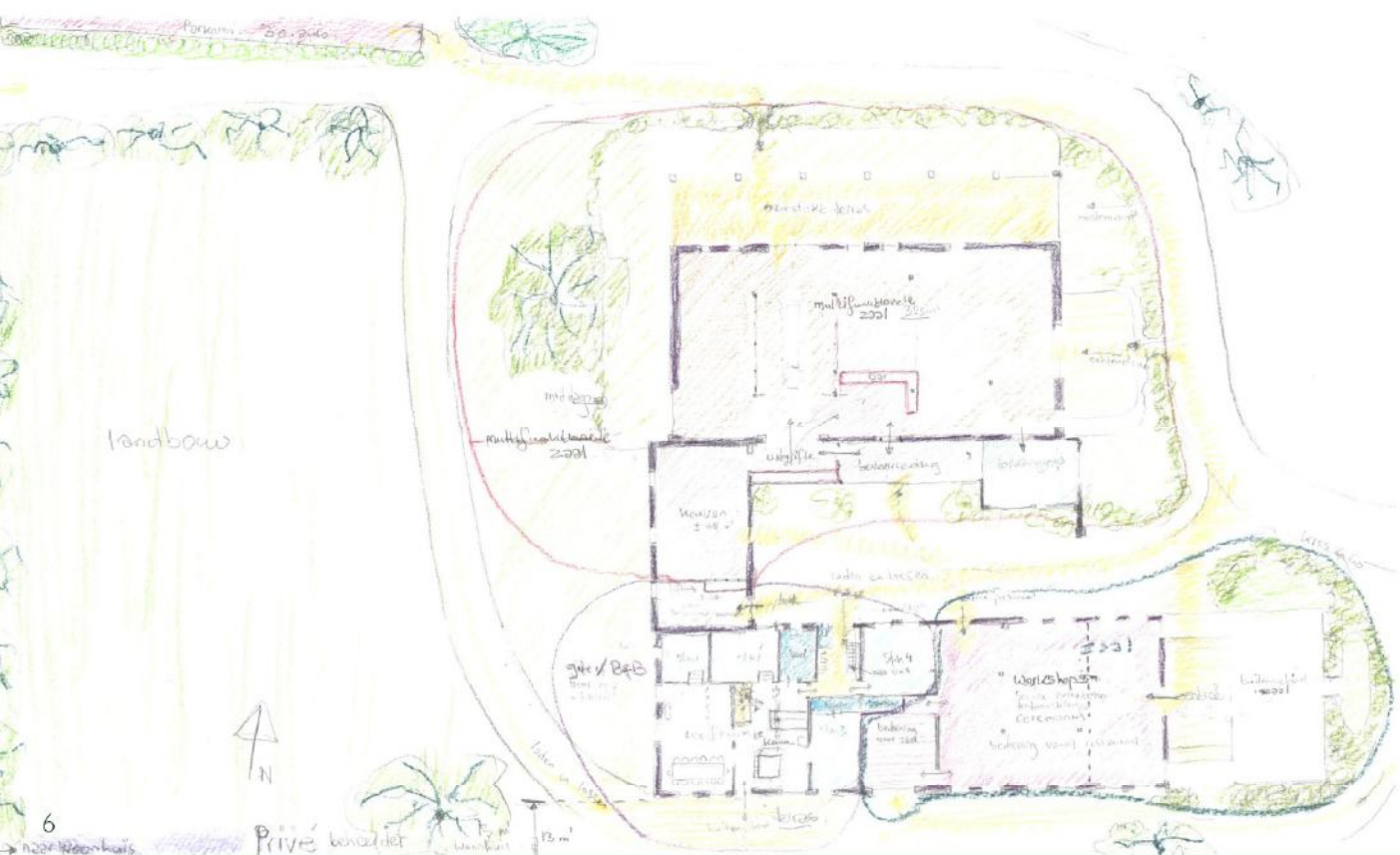
De carréboerderij op Landgoed Beijlshof wordt gerenoveerd om er evenementen en kleinschalig verblijf te laten plaatsvinden. Er komt één grote multifunctionele ruimte van 325 m², één middelgrote workshopruimte van 153 m² en een verblijfslocatie waarin plek is voor verblijf van maximaal achttien personen. De verschillende ruimtes worden met elkaar verbonden door een grote professionele keuken en andere facilitaire ruimtes die ondersteunend zijn aan de horeca. De binnenplaats wordt gebruikt voor logistieke activiteiten. In de buitenruimte aan de multifunctionele ruimte en de workshopruimte worden terrassen aerealiseerd. Het oude Bakhuis wordt verbouwd tot woonhuis. Deze kan gepacht en betrokken worden door [REDACTED] J

Bij de nieuwe indeling van de boerderij is rekening gehouden met het (zichtbaar) behouden van de historische elementen in het gebouw. Daarnaast worden gedeeltes die recenter zijn aangebouwd verwijderd. Hiermee wordt de oude hoeve in ere hersteld. Daarnaast zorgt de gekozen indeling voor een goede alternatieve aanwendbaarheid van het gebouw indien het omschreven bedrijfsconcept zijn doelstellingen niet behaalt. Met enkele kleine aanpassingen kan het bijvoorbeeld geschikt gemaakt worden voor gebruik als restaurant of groepsaccommodatie.

De multifunctionele indeling van het gebouw maakt dat de ruimtes gebruikt kunnen worden voor verschillende soorten doelgroepen en activiteiten. Beijlshof gaat zich richten op de verhuur van ruimtes aan een aantal doelgroepen. Hierbij kan een eerste onderscheid gemaakt worden in business to business en business to consumer. Binnen deze doelgroepen kan er een verder onderscheid gemaakt worden in de aangeboden activiteiten.

Naast de grote bijeenkomst ruimte wordt de kleinere ruimte (voorheen geschikt voor 50 personen) omgevormd tot een inspirerende plek waar het buitenleven naar binnen wordt gehaald. Hier worden workshops en cursussen aangeboden over voeding en duurzaamheid, waarbij gebruik wordt gemaakt van gewassen van Beijlshof en producten van agroforestry-boerderij LEUKER. Denk aan fermentatiewerkshops, cursussen over lokale voedselketens en proeverijen van ambachtelijke streekproducten. Zo wordt een directe verbinding gelegd tussen het landgoed, de agrarische activiteiten en de bezoekers.

Beijlshof streeft ernaar om, net als Boerderij LEUKER, een RVO SABE demonstratiebedrijf te worden. Dit betekent dat het landgoed niet alleen een inspiratieplek is, maar ook een voorbeeldfunctie vervult binnen duurzame landbouw en voedselproductie. Door deze status kunnen we op structurele basis bezoekers aantrekken voor betaalde rondleidingen, open dagen, workshops en cursussen. Dit biedt niet alleen educatieve waarde, maar zorgt ook voor een duurzame inkomstenstroom en een bredere impact op de regio.



Business to business

Op het vlak van business to business richt Beijlshof zich op het verhuren van (ruimtes binnen) de locatie aan organisaties die een inspirerende omgeving zoeken voor hun zakelijke bijeenkomsten. Binnen de totale business to business markt wil Beijlshof met name focussen op organisaties die geïnteresseerd zijn in duurzamer ondernemen (binnen de agrarische sector). Beijlshof is voor hen een unieke locatie waar zij inspiratie op kunnen doen.

Zakelijke evenementen

Bij de zakelijke evenementen wordt de locatie in zijn geheel afgehuurd door één organisatie. Deze organisatie is zelf verantwoordelijk voor de gehele organisatie van het evenement. Beijlshof biedt, naast de verhuur van ruimtes, aanvullende diensten die passen bij de locatie. De catering wordt ingevuld vanuit Beijlshof zelf of de cateraar waarmee wordt samengewerkt. Hierbij wordt ingezet op het gebruik van producten die voortkomen uit de natuurinclusieve landbouwactiviteiten die op de akkers rondom de gebouwen plaatsvinden. Daarnaast kan het programma verrijkt worden met ontspannende en educatieve activiteiten waarbij natuurinclusieve landbouw centraal staat. De combinatie van deze aspecten maakt dat Beijlshof een unieke propositie binnen de markt van zakelijke evenementen heeft. Hierdoor kan Beijlshof zich richten op organisaties uit heel Nederland.

Vergaderbijeenkomsten

Bij vergaderbijeenkomsten richt Beijlshof zich op organisaties die externe vergaderingen, brainstormsessies en/of heidagen organiseren. Beijlshof biedt voor deze doelgroep een inspirerende omgeving waar mensen los kunnen komen van hun dagelijkse activiteiten. Een omgeving waar in rust nieuwe ideeën kunnen ontkiemen en nieuwe verbindingen kunnen ontstaan. Organisaties huren naar behoefte ruimtes af. Hierbij kan Beijlshof de catering zelf verzorgen of desgewenst gebruik gemaakt worden van de cateraar waarmee wordt samengewerkt. Ook hierbij wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de producten die van de aanpalende akkers afkomstig zijn. Ook kunnen ze gebruik maken van de overige ontspannende en educatieve activiteiten waarbij natuurinclusieve landbouw centraal staat. Deze propositie van Beijlshof is met name interessant voor organisaties in Limburg en Zuidoost Brabant.

Bij de zakelijke evenementen kan er gebruik gemaakt worden van de kleinschalige verblijfsmogelijkheden op locatie. Met name wanneer er meerdaagse activiteiten georganiseerd worden biedt dit extra waarde aan de locatie. Beijlshof zal in de toekomst partnerschappen sluiten met andere verblijfslocaties in de regio om het aanbod te verbreden.

Business to consumer

Binnen de business to consumer richt Beijlshof zich met name op het vieren van het leven in al zijn facetten. Hierbij wordt met name ingezet op (historische) mijlpalen in het leven van de mens. Dit gebeurt met respect voor traditie en een diepe verbondenheid met de natuur. Hierbij volgen de activiteiten de natuurlijke levenscyclus van de mens. Beijlshof wil zich met name gaan focussen op de start van nieuw leven, jubilea en afscheid van het leven. Daarnaast biedt Beijlshof binnen de business to consumer markt verblijf in de vorm van een kleinschalig bed and breakfast aan.

Vieren van nieuw leven

Het vieren van een geboorte is de laatste decennia sterk veranderd. Waar vroeger in de regio het dopen van baby's in de kerk de feestelijke viering van het nieuwe leven was, worden tegenwoordig steeds meer babyshowers georganiseerd. Beijlshof wil een unieke locatie zijn waar het nieuwe leven gevierd kan worden in een natuurlijke omgeving. Beijlshof brengt generaties bij elkaar in een mooie cultuurhistorische omgeving.

Vieren van jubilea

Bij het vieren van jubilea ligt de focus op feestelijke bijeenkomsten die overdag plaatsvinden. Hierdoor komt de focus met name te liggen op het vieren van zilveren, gouden of diamanten huwelijken of verjaardagen in de herfst of winter van iemands leven. Beijlshof biedt deze doelgroep een unieke historische omgeving die aansluit bij hun eigen persoonlijke geschiedenis. In verbondenheid met elkaar, de natuur en het historisch landgebruik kan er genoten worden van hetgeen de lokale akkers te bieden hebben.

Vieren van het afscheid

Het afscheid nemen van een overleden dierbare is de laatste decennia fors veranderd. Waar vroeger bijna iedereen een afscheidsdienst in de kerk had, waarna de gang naar het kerkhof werd gemaakt, zijn er nieuwe gebruiken ontstaan. Beijlshof wil graag een toevoeging zijn aan deze nieuwe gebruiken. Op het landgoed kunnen nabestaanden op unieke wijze afscheid nemen van hun naaste. In verbinding met de natuur kan er in een gastvrije omgeving op een geheel eigen wijze invulling gegeven worden aan een afscheidsritueel. De overledene kan vanuit Beijlshof zijn of haar laatste tocht maken naar het nabijgelegen crematorium of (natuur)begraafplaats. De kleinschalige verblijfsmogelijkheden op het landgoed kunnen een belangrijke toegevoegde waarde zijn. Nabestaanden die van verder moeten komen kunnen rondom het afscheid verblijven op Beijlshof.

Bed and breakfast

Binnen de carréhoeve zijn er in totaal vijf slaapkamers die verhuurd kunnen worden als bed and breakfast. Er zijn vier kamers voor twee personen en twee slaapkamers voor vier personen. Naast het los verhuren van de kamers kan ook de gehele verblijfsruimte verhuurd worden. Dit maakt de locatie zeer geschikt voor families die in verbondenheid met elkaar en de natuur samen willen zijn. Hierbij wordt natuurlijk ook weer de verbinding gemaakt met de natuurinclusieve landbouw en de producten die voortkomen van de aanpalende akkers.

Onderdeel van een groter geheel

Landgoed Beijlshof gaat met haar nieuwe activiteiten onderdeel uitmaken van een groter concept dat door [redacted] ontwikkeld wordt in het buitengebied tussen Baexem en Heythuysen. De basis van het concept ligt op de akkers die sinds 1818 eigendom zijn geworden van de familie [redacted]. Verschillende generaties van de familie hebben hier vanaf die tijd geboerd. Hierbij heeft het bedrijf zich continu ontwikkeld op basis van de veranderende marktomstandigheden binnen de Nederlandse landbouw. [redacted] heeft, als familielid van de nieuwe generatie, besloten om het stokje van zijn ouders over te nemen. Hierbij is direct de keuze gemaakt om het roer volledig om te gooien. Het melkveebedrijf wordt momenteel omgezet naar een natuurinclusieve wijze van landbouw.

Onder de naam Leuker1818 ontwikkelt [redacted] een inspiratieboerderij die als voorbeeld kan fungeren voor de benodigde landbouwtransitie. Een belangrijk onderdeel binnen het concept is de ontwikkeling van verscheidende vormen van agroforestry:

- voedselbos, een systeem met uitsluitend meerjarige houtige gewassen en kruidlaag;
- rijenteelt, waar stroken eenjarige teelten (akkers) en rijen meerjarige houtige teelten (bomen/struiken) elkaar afwisselen;
- boomweides en hoogstamboomgaard, waar vee (kippen) en bomen gecombineerd worden in 1 systeem.

De aanleg hiervan is gestart in 2019. Op een ander gedeelte van de akkers wordt gestart met het telen van vezelhennepen. Dit wordt gebruikt voor de productie van duurzame isolatieproducten.

In 2023 is het concept versterkt met de aanleg van de Groentegaard op de bestaande akkers. De Groentegaard is een initiatief van [redacted] en [redacted]. Zij telen op één hectare grond ruim 110 verschillende soorten groenten. Burgers kunnen zich abonneren op een oogstaandeel. Hiermee verzekeren zij zich van een wekelijks groentepakket. Naast de Groentegaard is er ook een start gemaakt met de aanleg van een wijngaard. Deze wijngaard is aangelegd door [redacted] van Wijngaard Zavel. De wijn wordt geproduceerd op basis van biodynamische principes.

Alle percelen van Leuker1818 worden SKAL-gecertificeerd waardoor de teelt op de akkers officieel de status van biologisch krijgen. De percelen van Beijlshof zullen binnen het concept ook deze certificering krijgen. Dit draagt direct bij aan de meerwaarde van de oogstproducten die voortkomen uit deze akkers.



De producten van de verschillende concepten worden onder andere verkocht in de Leuker Boerderijwinkel. Deze wordt in 2024 gerealiseerd aan de doorgaande weg tussen Baexem en Heythuysen. Ook de producten die van de akkers van Beijlshof komen, kunnen meegenomen worden in het assortiment van de boerderijwinkel.

Inspiratielandgoed Beijlshof als demonstratiebedrijf

Inspiratielandgoed Beijlshof wil via deelname aan het RVO SABE-programma (Subsidiemodule Agrarische Bedrijfsadvisering en Educatie) structureel bezoekers aantrekken door zich te profileren als demonstratiebedrijf voor duurzame landbouw. Dit betekent dat de locatie actief wordt opengesteld voor kennisdeling en inspiratie. Deelname aan dit landelijke programma biedt de mogelijkheid om op regelmatige basis activiteiten te organiseren en een breed publiek te bereiken, terwijl het de zichtbaarheid en geloofwaardigheid van het project vergroot binnen de agrarische gemeenschap.

In dit kader zullen diverse voorlichtingsactiviteiten worden opgezet om kennis te delen en interesse te wekken bij de doelgroep:

- Rondleidingen: Geïnteresseerden (waaronder collega-agrariërs) krijgen ter plaatse inzicht in de natuurinclusieve teelt en het regeneratieve beheer van het landgoed. Tijdens deze rondgangen toont Beijlshof hoe er met de natuur mee geboerd wordt op de historische gronden.
- Workshops: Praktijkgerichte sessies waar agrariërs én andere geïnteresseerden leren over duurzame landbouwtechnieken, kringlooplandbouw en innovaties in de sector. Beijlshof deelt hierbij concrete ervaringen en resultaten, zodat deelnemers deze kennis kunnen toepassen in hun eigen omgeving.
- Open dagen: Periodieke openstellingen van het bedrijf voor een breder publiek, waarbij de innovatieve bedrijfsvoering centraal staat. Bezoekers kunnen op zulke dagen vrij het landgoed verkennen, presentaties bijwonen en in direct contact treden met de ondernemers voor vragen en uitwisseling van ideeën.

Door deze terugkerende activiteiten trekt Beijlshof continu nieuwe bezoekers en bouwt het een reputatie op als kenniscentrum binnen de landbouwtransitie. Het RVO SABE-programma ondersteunt deze ambitie, zorgt voor een gestructureerde aanpak en draagt bij aan landelijke promotie van de bijeenkomsten. Zo ontstaat een vaste stroom van geïnteresseerden die niet alleen bijdraagt aan de naamsbekendheid van Beijlshof, maar ook potentiële klanten, partners en medestanders oplevert voor de diverse activiteiten en producten van het landgoed.





Markt- en marktbenadering

Markt voor de agrarische producten

De vraag naar volledig biologisch geteelde agrarische producten neemt jaarlijks toe. Hierbij richt Beijlshof volledig op een lokale/regionale afzetmarkt. Voor de gekozen gewassen heeft [J] inmiddels een afzetkanaal gevonden waardoor er geen diepgaande marktanalyse voor de afzet nodig is.

De markt wordt benaderd vanuit het persoonlijke netwerk van [J]. Daarnaast functioneert de Leuker boerderijwinkel als belangrijke schakel in de zichtbaarheid en verkoop.

Markt zakelijke evenementen in Nederland

De markt voor zakelijke evenementen binnen Nederland is groot. In totaliteit gaat er ruim vijf miljard omzet in om en biedt het werk aan ruim zeventigduizend mensen. Er is een grote verscheidenheid aan locaties die zich richten op het faciliteren van deze evenementen. Beijlshof richt zich op kleine en middelgrote zakelijke evenementen (tot 200 deelnemers). Hierbij ligt de eerste focus op organisaties die geïnteresseerd zijn in duurzaam ondernemen (binnen de agrarische sector). Hierbij kan gedacht worden aan overheden (gemeenten, provincies, ministeries), belangenorganisaties, onderwijsinstellingen en duurzame bedrijven.

Binnen deze niche concurreert Beijlshof met andere locaties in het buitengebied. Een aantal voorbeelden van locaties zijn:

Hoeve Sparrendam in Hoevelaken

Hoeve Sparrendam biedt plaats aan gezelschappen tot 250 personen. De geweldige ruimte met historische uitstraling leent zich perfect voor workshops of presentaties. Hoeve Sparrendam is geschikt vergaderingen, teamdagen, netwerksessies of bedrijfsfeesten. Met haar ligging vlakbij Amersfoort is het centraal gelegen op een centraal punt in Nederland.

Boerderij De Boerinn in Kamerik

Boerderij De Boerinn is gelegen in Kamerik en biedt een rustgevende locatie voor het organiseren van bedrijfsevenementen. Het bestaat uit maar liefst 11 ruimtes en 30 hectare aan weiland eromheen. Door de ligging middenin de Utrechtse polder biedt de locatie tevens een mooie omgeving. In samenspraak met de klant wordt vrijblijvend het bedrijfsevenement, indien gewenst, op maat gemaakt.

Polderevents in Wagenberg

Deze locatie is gevestigd in Wagenberg, een klein dorpje tussen Breda en Oosterhout. De authentieke boerderij met omliggende landerijen is volledig ingericht voor leuke uitjes met festival uitstraling. Het biedt ruimte voor evenementen tot 300 personen.

De benoemde locaties zijn zeker geschikt voor het organiseren van de zakelijke evenementen. Landgoed Beijlshof heeft door de unieke combinatie met de natuurinclusieve landbouw een veel aansprekender concept voor bedrijven die inspiratie zoeken op dit vlak. Met name de eerste twee locaties hebben hun centrale ligging binnen Nederland wel een voordeel.

Binnen Limburg zijn er ook locaties in het buitengebied te vinden die zich richten op de zakelijke markt.

Hoeve Rosa in Sevenum

Deze boerderij met inspirerende omgeving biedt de mogelijkheid voor vergaderingen, brainstormsessies, klantbijeenkomsten, workshops en meer. Een heerlijke lunch met verse streekproducten is daarnaast mogelijk. Met de rustgevende en groene omgeving zijn er veel buitenmogelijkheden. Er is keuze uit 6 verschillende soorten vergaderruimten.

Landgoed Overstehof in Landgraaf

Landgoed Overstehof beschikt over diverse ruimtes, zalen, hotelkamers en buitenlocaties. Voor vergaderingen, bedrijfsevenementen, familiefeesten of bruiloften kan men bij Overstehof terecht. De unieke locatie middenin het Limburgse heuvellandschap biedt mogelijkheden tot korte vergaderingen, maar ook meerdaagse conferenties.

Ook ten opzichte van bovenstaande locaties is de onderscheidende factor van Beijlshof de combinatie met de natuurinclusieve landbouw.

De markt voor zakelijke evenementen wordt benaderd vanuit een netwerkstrategie. Vanuit zijn positie als landbouwvernieuwer heeft Landgoed Beijlshof toegang tot de (landelijke) media. Deze positie wordt ingezet om naamsbekendheid te genereren voor het inspiratielandgoed Beijlshof. Hiernaast wordt er goede digitale communicatiemiddelen zoals een inspirerende website en social mediakanalen ontwikkeld. Ook wordt er samenwerking gezocht met evenementenbureaus voor zakelijke evenementen.

Markt particuliere evenementen

De markt voor locaties voor particuliere evenementen is een zeer concurrerende markt met een sterke lokale/regionale focus. De locaties variëren van kastelen en landhuizen tot hotels, restaurants en gemeenschapshuizen. Binnen deze markt heeft Beijlshof een unieke propositie. Veel andere locaties bieden reguliere horeca-activiteiten aan en hebben niet hun volledige focus en beschikbaarheid voor particuliere evenementen. Beijlshof heeft dit wel.

Met name op het gebied van het vieren van het afscheid biedt Beijlshof een totaal nieuwe propositie waarbij (bijna) het volledig afscheid plaats kan vinden op de locatie. Er zijn geen locaties binnen de regio die deze unieke mogelijkheden biedt.

De marktbenadering voor particuliere evenementen gebeurt met name via mond-tot-mond reclame. Dit wordt ondersteund met een goede website en social media campagnes.

Markt bed and breakfast

De markt van recreatief verblijf in Nederland is groot. Binnen de Nederlandse logies markt verblijven jaarlijks ruim 16 miljoen gasten die in totaal goed zijn voor 54 nachten. In deze markt zijn er ruim 9300 locaties die inspelen op deze vraag. Het gaat hierbij om hotels, pensions, jeugdaccommodaties, kampeerterreinen, huisjesterreinen en groepsaccommodaties. Samen zijn deze locaties goed voor ruim 1,4 miljoen slaapplekken. Bijna de helft van deze slaapplekken bevindt zich op kampeerterreinen. Binnen Limburg zijn er ruim 130.000 slaapplekken beschikbaar. Binnen de logiesmarkt neemt de populariteit van locaties in een bos- en heidegebied fors toe. Met name ook bij de binnenlandse toerist.

Inspiratielandgoed Beijlshof wil een gerichte niche binnen deze markt aanspreken. Het gaat hierbij om mensen die in een klein (familiaal) gezelschap recreatief willen verblijven in verbinding met de natuur en historische cultuur. Zoals hierboven aangegeven groeit de (binnenlandse) vraag naar dit type verblijfolocatie. Inspiratielandgoed Beijlshof heeft hierbinnen een volledig unieke propositie door de verbinding met de natuurinclusieve landbouw en de cultuurhistorische elementen op het landgoed.

Om de doelgroep te bereiken wordt er gebruik gemaakt van een goede website en gerichte social media campagnes. Daarnaast wordt er aangesloten op landelijke platformen voor recreatie op unieke plekken binnen natuur en landschap.

Financiële uitwerking

De financiële uitwerking is in deze fase van het businessplan nog beperkt. De reden hiervoor is dat belangrijke variabelen rondom de renovatie van de gebouwen en de daarbij behorende kosten nog niet concreet genoeg zijn. De focus ligt voor nu op de financiële stromen die voort komen uit de omschreven activiteiten. De combinatie van deze activiteiten maakt dat er een gezonde financiële exploitatie van het landgoed mogelijk moet zijn.



Natuurinclusieve landbouw

Met betrekking tot de cultuurgronden kan er op hoofdlijnen al een eerste exploitatiebegroting gemaakt worden. In deze exploitatie wordt gestreefd naar een gemiddeld resultaat van € 1.000,- per hectare per jaar. Vanuit de recente ervaring van Mark Venner binnen Leuker1818 variëren de opbrengsten van de beschreven gewassen tussen de € 1.500,- en € 3.000,- per hectare per jaar. Daarnaast kan er aanspraak gemaakt worden op de GLB subsidie. Naar verwachting liggen deze inkomsten tussen de € 250,- en € 700,- per hectare per jaar. Ten opzichte van deze inkomsten de pacht ter hoogte van € 400,- per hectare per jaar die betaald dient te worden aan Limburg Landschap en teelkosten die variëren tussen de € 500,- en € 1000,-. Het initieel verwachte resultaat uit de natuurinclusieve landbouw voor de gehele 20 hectare cultuurgronden bedraagt hierdoor € 20.000,- per jaar.

Business to business

Binnen de business to business is er een onderscheid gemaakt tussen zakelijke evenementen en zakelijke vergaderingen.

Bij de zakelijke evenementen wordt de gehele locatie verhuurd aan één organisatie. Zij betalen een dagvergoeding voor exclusief gebruik van de gehele locatie. Binnen Beijlshof wordt er een kale huurprijs gehanteerd van € 2.000,- exclusief btw per dag. Voor de andere zaken (catering, activiteiten) wordt er een keuzekaart samengesteld. Deze wordt in het huidige businessplan nog buiten beschouwing gehouden. De verwachting is dat er in het eerste jaar maximaal 12 zakelijke evenementen van één dag georganiseerd gaan worden. Dit zou de huuropbrengst in het eerste jaar brengen op € 24.000,- exclusief btw.

Bij zakelijke vergaderingen wordt een gedeelte van de locatie afgehuurd. Hierbij kan er slim gebruik gemaakt worden van de multifunctionele ruimte en de ontmoetingsruimte. De huur van deze ruimtes variëren van € 200 per dag tot € 500 per dagdeel. Het aanbod voor organisaties is hiermee laagdrempelig. De zakelijke vergaderingen zullen hoofdzakelijk plaatsvinden op werkdagen (maandag t/m vrijdag). De verwachting is dat in het eerste jaar er gemiddeld twee dagdelen per week (46 weken per jaar) gebruik gemaakt wordt van het zakelijke vergaderaanbod. Met een gemiddelde opbrengst van € 350,- exclusief btw levert dit naar verwachting € 32.200,- exclusief btw per jaar op.

De twee activiteiten leveren naar schatting in het eerste jaar in totaal € 56.200,- exclusief btw aan huuropbrengsten op. Hierbij is bewust de verblijfscomponent buiten beschouwing gelaten. De gehele overnachtingsopbrengsten worden meegenomen in de omzet van de bed and breakfast.

Business to consumer

Binnen de business to consumer is er een onderscheid gemaakt tussen particuliere evenementen en bed and breakfast.

In de markt van particuliere evenementen is de klant minder bereid om losse locatiehuur te betalen. Dit wordt meestal verwerkt in een arrangementtarief. Omdat deze arrangementen nog niet zijn uitgewerkt rekenen we in het huidige businessplan wel met een kale huurprijs. Hierbij worden dezelfde tarieven gehanteerd als binnen de zakelijke markt (tussen de € 200,- en € 500,- per dagdeel). Met name 'het vieren van afscheid' zal plaatsvinden op werkdagen en eventueel zaterdag. De overige activiteiten zullen met name plaatsvinden in de weekenden. De verwachting is dat in het eerste jaar er gemiddeld vier dagdelen per week gebruik gemaakt wordt van het zakelijke vergaderaanbod. Met een gemiddelde opbrengst van € 350,- exclusief btw levert dit naar verwachting € 64.400,- exclusief btw per jaar op.

Bij de bed and breakfastmarkt wordt er gewerkt met een tarief per nacht. Het landelijk gemiddelde tarief ligt rond de € 75,- per nacht. Hierbij wordt uitgegaan van een kamerbezetting van 2 personen en de prijs is inclusief btw en ontbijt. Binnen dit businessplan wordt gerekend met een huurtarief van € 75,- exclusief btw per tweepersoonskamer per nacht en € 100,- exclusief btw per nacht bij de vierpersoonskamer.

De drie tweepersoonskamers en de drie vierpersoonskamers hebben bij 100% een potentiële huuropbrengst van € 191.625,- exclusief btw per jaar. De gemiddelde bezettingsgraad van een B&B binnen de Nederlandse markt bedraagt echter slechts 26,7%. In dit businessplan wordt rekening gehouden met een bezettingsgraad van 25% in het eerste jaar. Dit levert naar verwachting een jaarlijkse huuropbrengst van € 47.906,25 exclusief btw.

De twee business to consumer activiteiten leveren hiermee een potentiële huurstream op van € 112.306,25 op. Dit brengt de totale opbrengsten uit de commerciële verhuuractiviteiten op € 168.506,25 exclusief btw per jaar.





Restauratievisie
Beijlshof Heythuysen

Stichting het Limburgs Landschap

 architect

07.02.2025 CONCEPT

Inleiding

Ten zuiden van Heythuysen ligt de grote hoeve Beijlshof, die in historische zin terug te voeren is tot ten minste de 18^e eeuw. Het rapport Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek van Res nova Monumenten uit 2020 geeft een bouwhistorische opname welke ten grondslag ligt aan de restauratievisie die hier gepresenteerd wordt. De restauratievisie richt zich niet op de bouwkundige zaken, ook de historische ontwikkeling van het landschap geeft richting aan de keuzes die leiden tot deze visie.

Ten behoeve van een goed leesbare visie worden de bronnen aangehaald welke leiden tot de keuzes in de restauratievisie, waarbij vermeld wordt welke impact dit heeft en welke ontwerphouding hieruit resulteert.

De start van het document is het historisch kaartmateriaal. Hierop volgt een analyse van de boerderij en het perceel om vervolgens de ontwerphouding toe te lichten. Verbonden aan deze restauratievisie zijn ook de restauratietekeningen R01 2024_137 t/m R04 2024_137.pdf

Overzicht kaartmateriaal



Ferrariskaart 1771 – 1775

Op deze kaart is, naast het evenwijdige volume van de schuur en de boerderij, ook zichtbaar welke toegangswegen er aanwezig zijn. Het knooppunt van de toegangswegen bevindt zich aan de oostzijde.

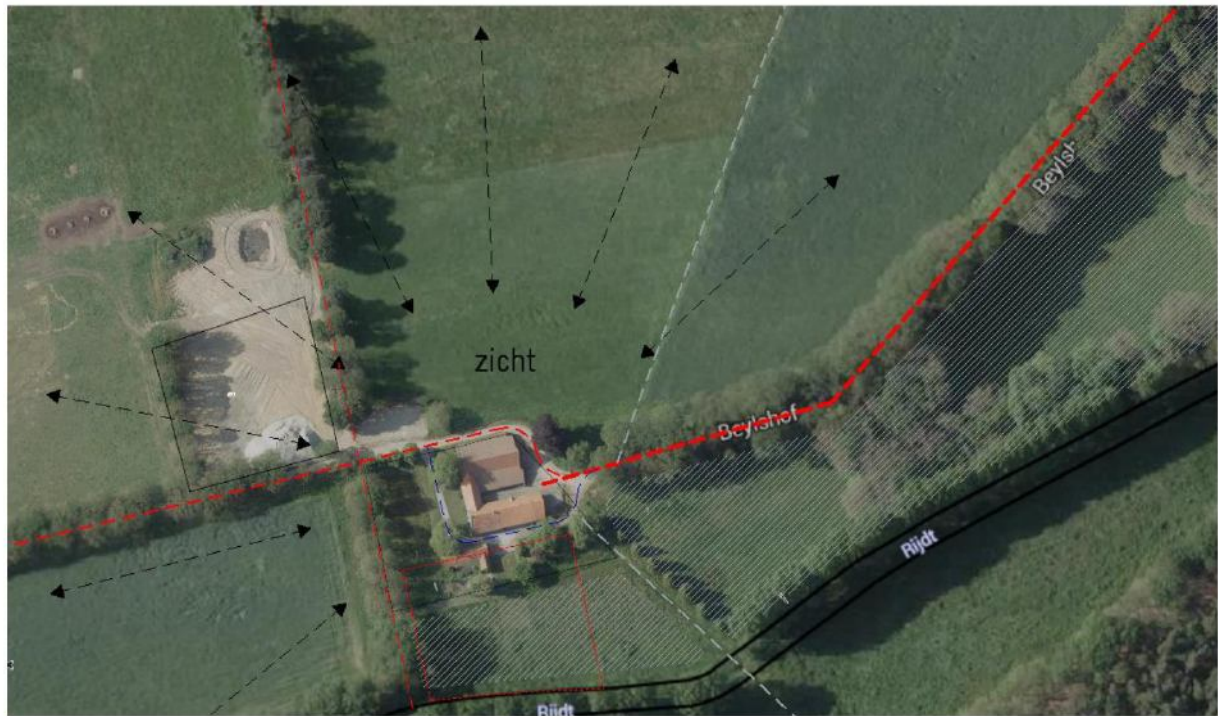
Belangrijk in deze kaart is ook het vierkante tuin ten zuiden van de boerderij. Dit was de moestuin behorend bij de boerderij, om te kunnen voorzien in eigen levensonderhoud.



Minuutplan 1829-1832

De meest gedetailleerde kaart toont naast de wegen ook de verkavelingen. Aan de kaart hangt ook een register, waardoor alle nummers toe te wijzen zijn op gebruik. Stichting t Limburgs Landschap is op basis van deze kaart reeds bezig om de verkaveling terug te brengen. Interessant aan deze kaart is verder de historische positie van enkele natte plekken / poelen dichtbij de boerderij.

Analyse



Het landschap ten noorden en westen van de boerderij is open, waardoor er zicht is op de akkers en de boerderij. Ten zuiden en oosten is er meer beschutting. De huidige toegankelijke wegen zijn rood gestreept, waarbij de dikste lijn de primaire toegangsroute aangeeft. De historische lijnen zijn grijs gestreept en de blauwe lijn is de niet openbare route.



Zicht vanaf de primaire toegangsroute op de boerderij. Dit is al eeuwenlang het knooppunt van de wegen en daarmee de plek die historisch het eerst zichtbaar was bij aankomst. De activiteit rondom de boerderij is dus op deze plek het hoogst.



De westzijde van de boerderij is een luwere plek met diverse volwassen notenbomen.



De zuidzijde van de boerderij is meest afgeschermd.

Ontwerphouding

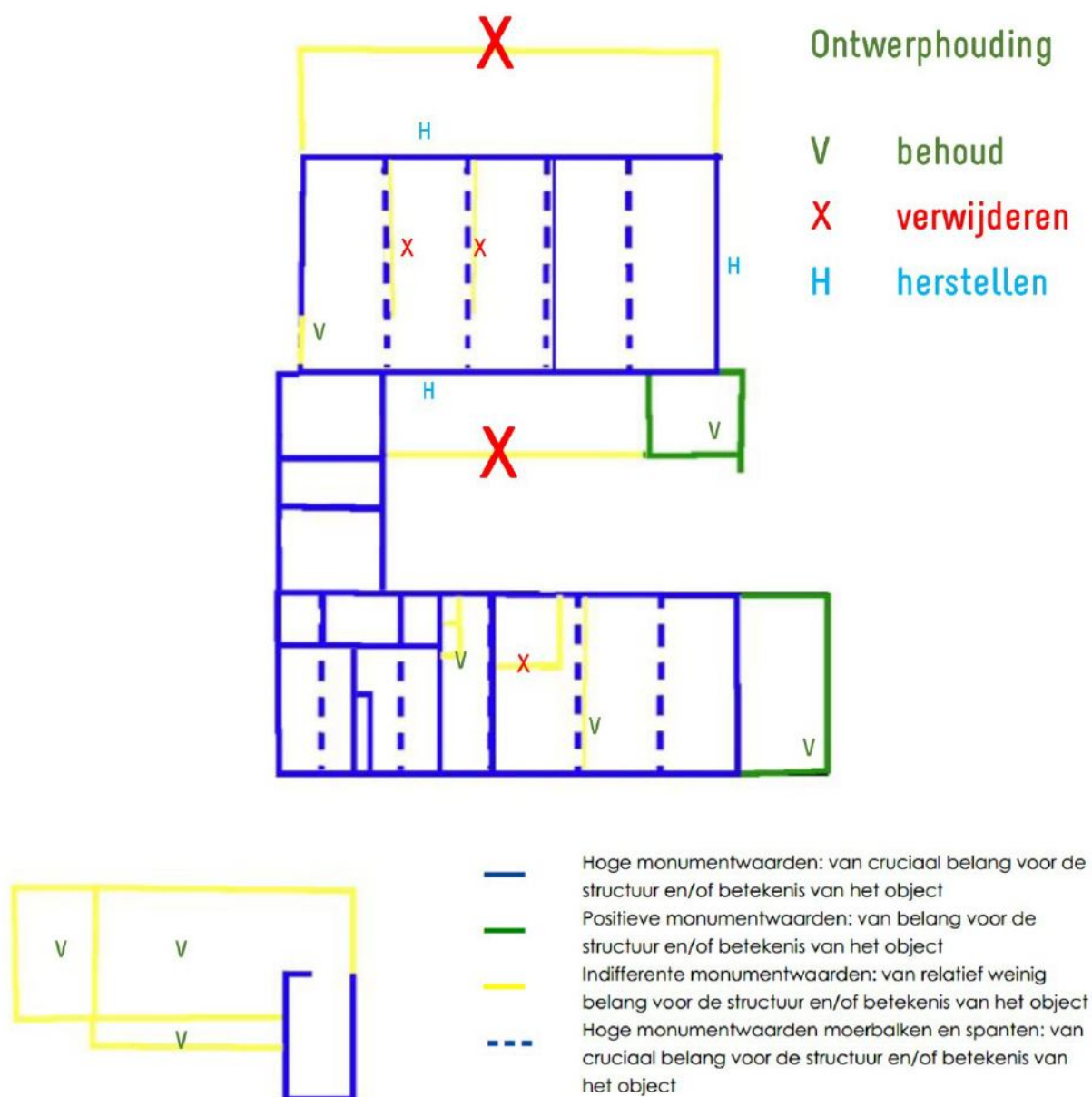
In het bouwhistorisch onderzoek is een dateringskaart opgenomen, waar een aanname van de historische ontwikkeling van de boerderij is verbeeld. Het oudste gebouw is de schuur, de oudste elementen zijn de gebinten in de schuur, waar aangenomen kan worden dat deze in eerste instantie voor een vakwerkschuur zonder stenen muren zijn gemaakt. Nadat de schuur en de boerderij zijn gebouwd, zijn er enkel stallen bijgebouwd, tot aan het hoogtepunt aan het einde van de 20^e eeuw, waar er meer dan 2000m² alleen aan staloppervlakte gerealiseerd is. De aanstaande herbestemming zorgt voor nieuwe wensen en nieuwe mogelijkheden. De belangrijkste wens is het aantrekkelijk maken voor bezoekers en de belangrijkste mogelijkheid is het tonen van het verhaal van de plek.

Door de eeuwen heen heeft de boerderij, op het woongedeelte na, altijd in dienst gestaan van de functionele wensen van het bedrijf. Nu in het herbestemmingsplan bijeenkomen en verblijven een belangrijke functie worden, zal er aandacht moeten worden gegeven aan het maken van een aangename verblijfskwaliteit. Het tonen en belangrijk achten van de karakteristieke elementen van het erfgoed draagt bij aan deze verblijfskwaliteit, en laat het verhaal van de plek zien.

Hoe meer aspecten er verbeteren door een uit te voeren actie, hoe beter. Het verwijderen van de schuren met indifferente waarde zorgt voor het tonen van de monumentaal hoogwaardige oude schuur, het draagt bij aan een betere verhouding van de binnenplaats en het levert meer mogelijkheden op voor daglichttoetreding en uitzicht. Het herstellen van de openingen van de oorspronkelijke bandeuren in de schuur zijn hierop een logisch gevolg, ook zorgend voor meerdere gebruiksmogelijkheden.

Niet alle indifferente elementen hoeven zonder meer gesloopt te worden, dit hoeft alleen te worden overwogen in het geval deze bouwkundig slecht zijn en het gebruik negatief beïnvloeden. Het uitgangspunt voor de herbestemming is om te renoveren met een zo klein mogelijke impact.

Alle elementen die niet langer bruikbaar zijn maar onlosmakelijk verbonden met de plek, zoals bijvoorbeeld de betonnen stelvloer elementen en de drinkbakken, worden hergebruikt op de locatie.



Bron onderliggende afbeelding

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek Beijlshof 1 Res Nova Monumenten 2020

Restauratieladder als leidraad

Op basis van het door Res Nova Monumenten gemaakte cultuur- en bouwhistorisch onderzoek en de waardekaart van de onderdelen, wordt bepaald welke ingreep er gedaan wordt. Elke ingreep bij waardevolle onderdelen wordt tot een minimum beperkt, ingrepen worden deugdelijk uitgevoerd en vervangingen worden met hetzelfde materiaal uitgevoerd.



1 Conserveren

Bestaande situatie wordt zoveel als mogelijk intact gelaten. Verval wordt gestopt. Op diverse plaatsen vindt constructief herstel van het metselwerk plaats.

2 Repareren

Het voegwerk van het gehele complex is slecht. De voeg, op sommige plekken cement en op sommige plekken kalk wordt vervangen door een nieuwe kalkhoudende voeg, met dagstreep conform oude toestand

Het metselwerk van de schuur is op delen slecht en dit dient lokaal vervangen te worden. Dit gebeurt met dezelfde stenen die op andere plekken vrijkomen (bijvoorbeeld stenen die vrijkomen door later aangebrachte lagen op muurplaat te verwijderen).

3 Vernieuwen

Uiteraard wordt door het toevoegen van verblijfsruimte is voormalige stallen en schuren een groter comfortniveau en modernere eisen gesteld aan vloer, ramen en deuren en dak. De gemetselde buitenmuren blijven in het zicht aan zowel de binnen als buitenzijde, wat betekent dat het dak, de vloeren en de muuropeningen vernieuwd en verbeterd dienen te worden. Het dak wordt in zijn geheel vernieuwd en voorzien van een dakbeschot van planken, waarop isolatie aangebracht wordt. Doordat de aanbouwen van na 1950 verwijderd worden, kan het dak weer gemaakt worden als zadeldak zonder knik.



Het verwijderen van de aanbouwen tegen de oude schuur zorgt voor een duidelijkere structuur. De oostgevel wordt de hoofdentree voor de schuur, hiertoe worden de afmetingen van de toegang hersteld naar de historische situatie.



Verwijderen schuur zorgt voor zichtbaarheid monumentale schuur én aangename binnenplaats



Aanbouw tegen oude schuur verwijderen



De betonnen vloerelementen van de stal hergebruiken als buitenbanken op het terrein of als nestgelegenheid voor vleermuizen.



De drinkbakken kunnen hergebruikt worden, wellicht als verlichtings-armaturen.



Terugbrengen oorspronkelijke dwarsdeelschuur openingen.
Verlagen muren onder gebinten tot vloerniveau voor verhoogde bruikbaarheid.



Verspringende vormgeving van de uilengaten en de bergluiken in de kopgevels gebruiken voor vertaling naar daglichtoplossing in dak



Behoud inrichting en afwerking begane grond woonhuis



Hoewel de grupstal een lage historische waarde heeft toont het een onderdeel van geschiedenis en draagt het karakter bij aan de beleving en verblijfskwaliteit.



Bakhuis heeft weinig daglichtopeningen, is hoogmonumentaal maar weinig zichtbaar. Uitgangspunt is om deze ruimte niet direct in te vullen maar te zoeken naar een ambachtelijke kleinschalige invulling.

Luiken in zuidgevel en oostgevel
functioneel maken.



Alle daken vernieuwen; dakbescho
aanbrengen dmv beplanking, isolatie,
dakfolie, tengels panlatten en pannen
aanbrengen.



Dakspanten constructief herstellen daar waar nodig. Behandelen tegen insecten.



Hoewel de rode Muldenpannen een karakteristiek vroeg 20^e eeuwse dakpan is, zal de oude holle sinuspan, zie afbeelding hieronder, meer in de buurt komen van de situatie voor de 20^e eeuw.

Het dakvlak in deze afbeelding zal naast dakvensters, ook voorzien worden van zonnepanelen. Dit dakvlak is niet zichtbaar vanaf de open zijdes van het landschap.



De rode verbeterde hollandse pannen heeft geen waarde en zal (door aantasting ammoniak) ook vervangen moeten worden.



Voorbeeldsituatie van de oude holle sinuspan in een renovatie. Door de isolatie van het dak aan de bovenzijde vindt er een ophoging van het dak plaats die esthetisch wordt verkleind door het toepassen van kantpannen.



Profiel voordeurkozijn met bovenlicht
voorbeeld voor kozijnvernieuwing.

Luiken weer bruikbaar maken voor zonwering

Functionele verdeling Beijlshof



Opdrachtgever: Het Limburgs Landschap
Rijkstraatweg 1
5943AA Lomm
www.limburgs-landschap.nl
Datum opmaak: 21-03-2025
Opmaak door:  (architect)

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Uitgangspunt.....	4
3. Onderbouwing.....	5
3.1 Parkeren.....	5
3.2. Woonfunctie en logiesfunctie	5
3.3. Verbinding tussen buiten en binnen	7

Functionele verdeling Beijlshof

1. Inleiding

Naar aanleiding van ons overleg met de gemeenten en de vragen vanuit de Intaketafel hebben we deze memo opgezet, die tot doel heeft uitleg te verschaffen over de totstandkoming van de toekomstige functionele verdeling van landgoed Beijlshof. Het gaat specifiek over de totstandkoming van de positionering van :

- Parkeren
- Woonfunctie XXXXXXXXXX
- Logiesfunctie
- Verbinding tussen buiten en binnen

Hierbij hebben we ook opgemerkt dat we het plan nog zien vanuit de fase dat het een functioneerde boerderij is. Limburgs Landschap heeft echter in aanloop naar de herbestemming van het gebouw al de landschappelijke elementen van het landgoed aangepakt, om zo geen tijd te verliezen met aangroei en omvorming naar de nieuwe situatie. Het gebouwde erfgoed is dus de laatste fase van de gehele landgoed transitie.



Achterzijde kleine stal. Oude kippenhok, asbest en wildgroei aan tuinplanten. Dit is nu al gesaneerd en omgevormd naar het landschapsplan.

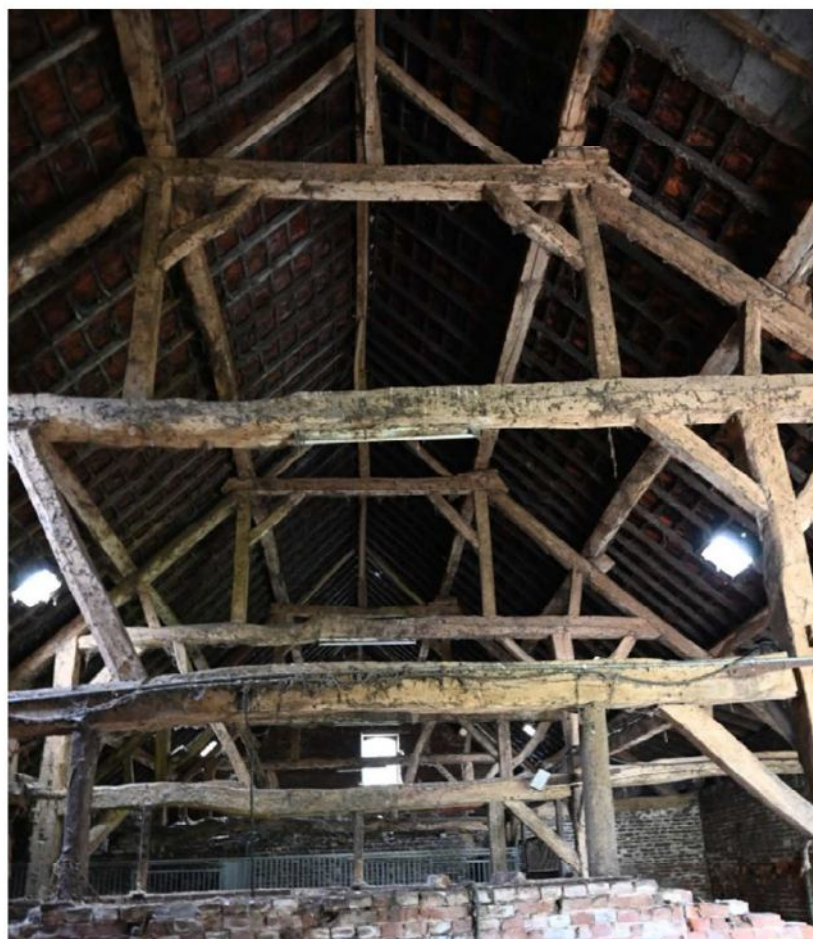
Functionele verdeling Beijlshof

2. Uitgangspunt

Om helder te krijgen wat het uitgangspunt is, benoemen we allereerst de gewenste functionele verdeling, om deze daarna te onderbouwen.

De voormalige stal aan de zuidzijde zien wij als de mogelijke plek voor beheerderwoning. De logiesfunctie zal dan landen in de voormalige boerderijwoning, in de zuidwesthoek van het carré, en het parkeren vindt plaats in het de open plek aan de zuidzijde van de weg Beijlshof, aan de oostzijde van het gehele landgoed.

De algehele insteek van het project is om de behoorlijk gaaf gebleven verhaallijn die het erfgoed vertelt te behouden, wat betekent dat er binnen de bestaande volumes een nieuwe functionele verdeling plaats vindt, waarbij er zo weinig mogelijk verandert wordt aan het gebouw. Op deze manier blijven de oude bouwsporen en keuzes uit het verleden goed zichtbaar. Zo is bijvoorbeeld de insteek om het volume van de zeer monumentale schuur (noordzijde carré) open te houden, om op deze wijze de eeuwenoude gebinten van een voormalige vakwerkschuur te tonen. Naast het behouden van de erfgoedwaardes, gaat het ook nadrukkelijk over het tonen en uitdragen van deze erfgoedwaardes.



Spanten in grote schuur

Functionele verdeling Beijlshof

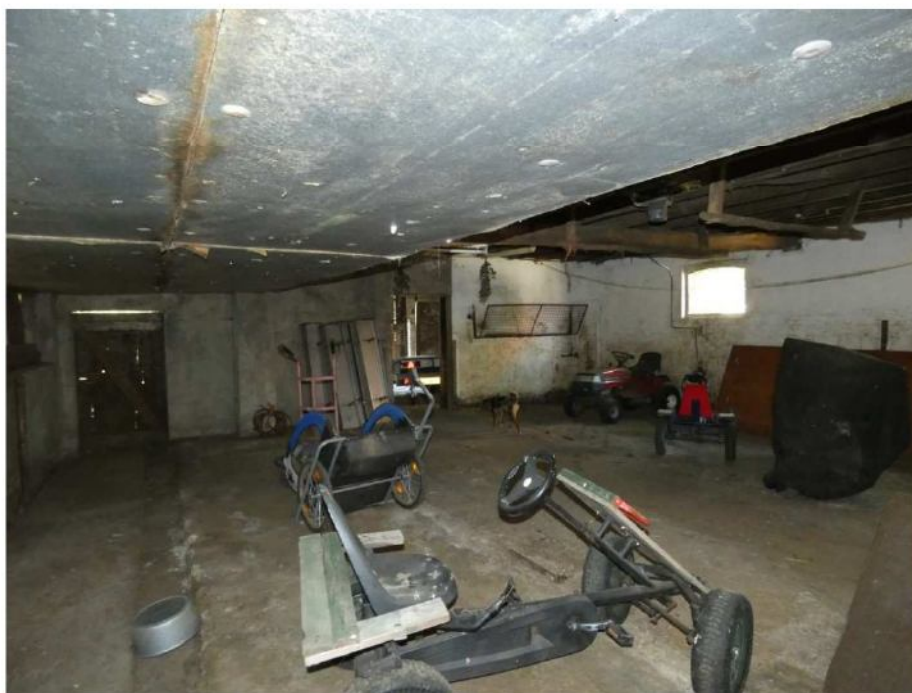
3. Onderbouwing

3.1 Parkeren.

Parkeren is een uitvoerig onderzocht in de voor fase. Hiervoor is een eigen document geschreven over de totstandkoming van de gemaakte keuze.

3.2. Woonfunctie en logiesfunctie

De voormalige stal, gelegen binnen het bouwvlak, is het beste te verbouwen naar een moderne woning. De stal heeft binnen geen behoudenswaardige elementen, wat betekent dat er geen afname in erfgoedwaarde of erfgoedbeleving is om deze ruimte geschikt te maken als moderne energiezuinige woning, met de gewenste kwaliteitseisen van deze tijd. Dit in tegenstelling tot het moderniseren van de voormalige oorspronkelijke boerderijwoning. De voormalige stal is moeilijk voor een ander gebruik geschikt te maken. Logiesfunctie op deze plek zal meer impact maken richting beekdal, opslag machines is geen mogelijkheid vanwege hoogte en toegang zonder het vergroten van volume en wijzigen aan monumentale structuur.



Voormalige stal, veel asbest verwerkt en ook moderne betonvloer.

De voormalige boerderijwoning, in de zuidwesthoek van het carré, is een gaaf voorbeeld hoe een boerderij een eeuw geleden er uit zag. Daarmee heeft het een waarde om te behouden en uit te dragen. Het moderniseren als woning naar kwaliteitseisen van deze tijd zal een aantasting zijn van het erfgoed, die niet nodig is als we naar een logiesfunctie gaan. Middels verhuur als zijnde vakantiewoning kan deze authentieke charme gedeeld worden met bezoekers.



Huidige woning. Veel originele elementen zoals opgang naar opkamer, stenen vloer en houten balken,.

Aangezien het landgoed verandert van functie, van het houden van vee, in de richting van een plek voor verbinding, bijeenkomst en activiteiten met bezoekers, is er duidelijkheid nodig welke delen voor bezoekers bestemd zijn en welke delen voor de beheerder. De [REDACTED] en daarmee de woonfunctie wordt uit het carré geplaatst, zodat er helderheid ontstaat in de verdeling publiek-privaat. Het carré is publiek en de voormalige stal ten zuiden van carré is privaat. Met deze keuze maken we duidelijkheid voor de bezoekers én voorkomen we dat bezoekers in het private domein van de [REDACTED] komen te staan.

Functionele verdeling Beijlshof

3.3. Verbinding tussen buiten en binnen

Na opmerkingen van de intaketafel aangaande de verbinding tussen buiten en binnen is besloten de voormalige grupstal, in de zuidoost hoek van het carré, in te zetten als inspiratieruimte. Deze stal heeft, ondanks zijn geringe monumentale waarde, wel een kenmerkende vormgeving en vertelt duidelijk het verhaal van het houden van vee. In deze ruimte zullen workshops gegeven worden, producten verwerkt worden en tentoongesteld worden. Het voorstel is om deze ruimte de schakel te laten zijn tussen buiten en binnen, als een inspiratieruimte, die het verhaal vertelt van de natuurinclusieve landbouw in een, voor Beijlshof, eerste tijdperk zonder vee.



Grupstal, met veel oude kenmerken



Voorzijde buiten bij grupstal. Buiten kan ook gebruikt worden bij stal binnen.

Parkeren Beijlshof



Opdrachtgever: Het Limburgs Landschap
Rijkstraatweg 1
5943AA Lomm
www.limburgs-landschap.nl
Datum opmaak: 20-03-2025
Opmaak door: 

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Vraagstuk	4
3. Uitwerking opties.....	5
3.1 Optie 1	5
3.2 Optie 2	7
3.3 Optie 3	9
3.4 Optie 4	11
4. Conclusie.....	13

1. Inleiding

Voor het complex Beijlshof in Heythuysen zijn we bezig met een herbestemming. Dit zal gaan betekenen dat we aan alle gebouw onderdelen onderhoud, restauratie en aanpassingen zullen moeten gaan plegen. Hierbij is ook het vraag ontstaan waar we de benodigde parkeervoorzieningen gaan maken. Naar aanleiding van de intake tafel en het ambtelijk overleg van 18-03-2025 is het verzoek gekomen van de gemeente om het proces tot de huidige keuze te onderbouwen.

2. Vraagstuk

Al vrij vroeg in het proces van de herbestemming hebben wij intern ons zelf het vraagstuk neergelegd “waar gaan we de parkeervoorziening maken” met als sub vraag, hoe willen we dat deze er uit gaat zien.

Om deze vraag te beantwoorden zijn we al in een vroeg stadium gaan nadenken over de locatie van parkeren. Dit hebben gedaan met een brede partij aan collega's en externe. Daarbij hebben we ter plaatsen de opties bekeken en zijn we ook een aantal keer terug geweest om het nogmaals te bekijken of onze argumenten en opties nog steeds klopte en daar waar nodig bij te stellen.

Het team bestond uit:

- [redacted] directeur bestuurder
- [redacted] rentmeester
- [redacted] architect
- [redacted] districtbeheerder
- [redacted] Gebruiker
- [redacted] landschapsarchitect
- [redacted] ecoloog
- [redacted] projectcoördinator

We hebben uiteindelijk een 4 tal opties bekeken waarbij we ongeveer hebben gerekend op een 60 tal parkeerplaatsen puur uit oogpunt van haalbaarheid. We zullen de gekozen opties nader toelichten verder in dit document

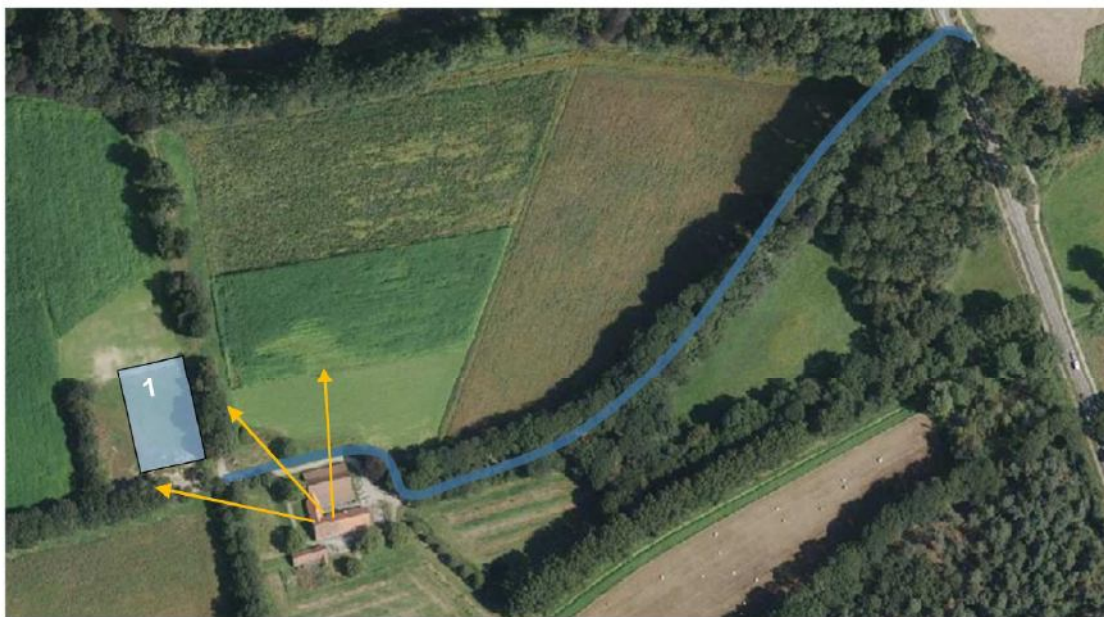


Locaties van mogelijke parkeeropties.

3. Uitwerking opties

3.1 Optie 1

Bij optie 1 zou de parkeerplaats ter plaatsen van de oude koeienstal kunnen komen. Deze stal is reeds gesaneerd, hierdoor ontstaat er een natuurlijke laagte in het landschap waar je auto's zou kunnen parkeren. De eerste grote uitdaging die ontstaat zijn de verkeersbewegingen. De gasten moeten dan met auto helemaal doorrijden tot voorbij de hoeve tot midden in het landgoed. Dit is geen wenselijke oplossing om dat we de verkeersbewegingen willen we juist te een minimum willen beperken op het landgoed.



Locatie 1 met blauw de rij-route voor de auto's, oranje de zicht lijnen.

Van oogpunt zichtbaarheid is deze optie zeer kwalijk. Ze staan vol in de zichtlijnen die er zijn en de belevens van het landgoed zal aardig worden verstoord ondanks dat ze wat verlaagd zullen worden opgesteld.

Verder is er nog een landschappelijke uitdaging. De ontstane locatie is een natuurlijk laag geworden in het landschap. Tijdens natte periode ontstaat hier een natuurlijke poel. Mochten we hier een parkeerplaats moeten maken zullen we dit technische moeten gaan aanpakken.

Parkeren Beijlshof



Hoogtekaart met doorsnede ter plaatse van gekozen parkeerplaats optie.



Huidige situatie van de locatie na de sloop van de stallen.

3.2 Optie 2

Als tweede optie hebben we gekeken naar parkeren langs de bomen van de laan.



Locatie 2, parkeren onder de bomenlaan. Met blauw de verkeersroute en oranje zichtlijnen.

De intentie is om dan parallel aan de bomenrij aan de akker kant te parkeren. Dit zou dan als schuine parkeerstrook worden uitgevoerd waardoor je in een lus om de laanbomen heen de verkeersstroom hebt. Auto's komen dan tot halverwege de laan. De laan zou dan daar kunnen worden afgesloten voor overig verkeer middels een poort. Deze poort kan wel worden bediend om bevoorrading of minder valide doorgang te geven.

Ecologisch roept deze oplossing een vraag op omtrent parkeren rondom een boom. Parkeren op de boomwortels is geen optie. Je zou dus al een stuk in het land moeten parkeren. Daardoor is het ruimte beslag voor de parkeer relatief groot. Uit Boomveiligheid overweging is het ook geen goede optie om onder de bomen te parkeren.

Door de gekozen manier van parkeren moet het ook een zeer lange parkeerzone worden. Wel zou dit een relatief goedkope optie zijn omdat we hier de minste hoeveelheid aanpassingen moeten uitvoeren.

Als je gaat kijken naar de zichtlijnen dan vallen er een aantal punten op. De auto's zullen altijd zichtbaar zijn vanuit de laan omdat het landgoed en gebouw precies in die zichtlijnen zitten. Ook vanaf het landgoed staan de auto's vrij goed in het zicht. Dit is niet wenselijk.



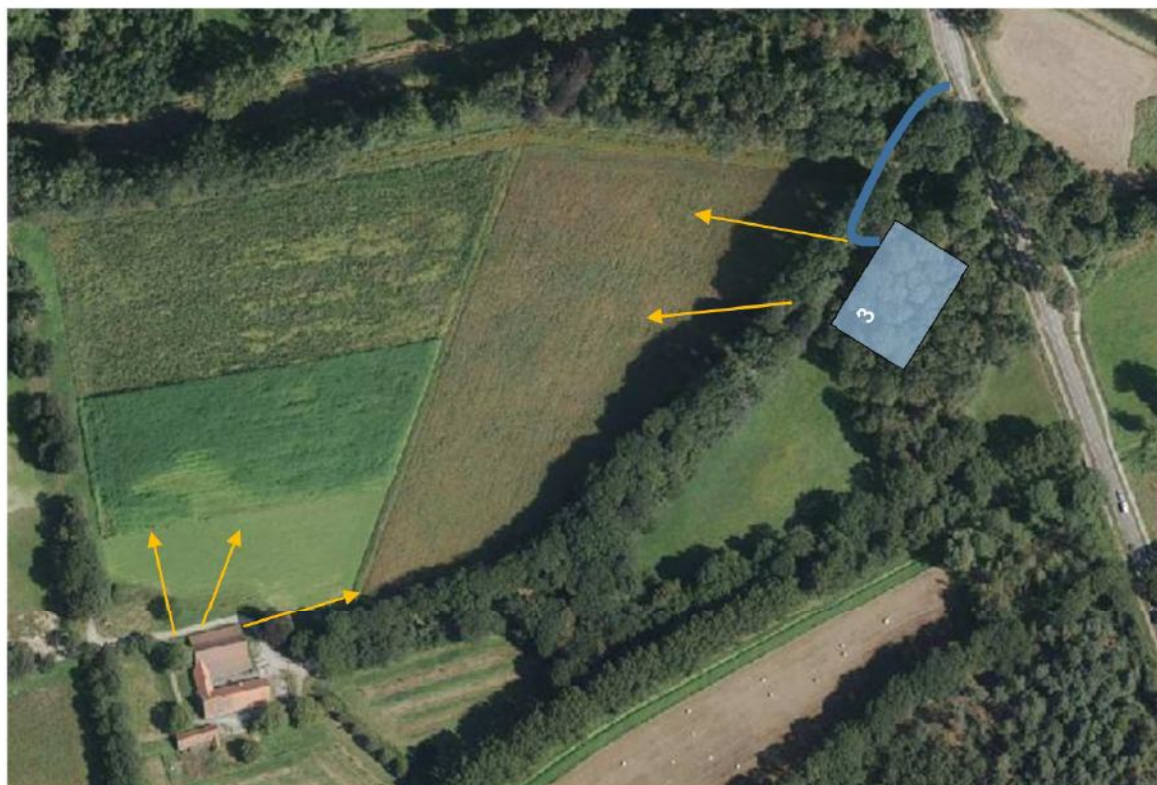
Overzicht van mogelijke parkeren 2, langs de bomen. Oranje zijn de zichtlijnen.



Hoogtekaart met doorsnede ter plaatse van gekozen parkeerplaats optie.

3.3 Optie 3

Optie 3 is het parkeren in het bos bij de ingang van de laan



Locatie 3, parkeren onder de bomen. Met blauw de verkeersroute en oranje zichtlijnen.

De bedoeling is dan om een redelijke leegte van het bos een parkeerplaats aan te leggen. Er zou dan een aanpassing moeten komen rondom de bomen.



Ontwerp van parkeerplaats

Parkeren Beijlshof

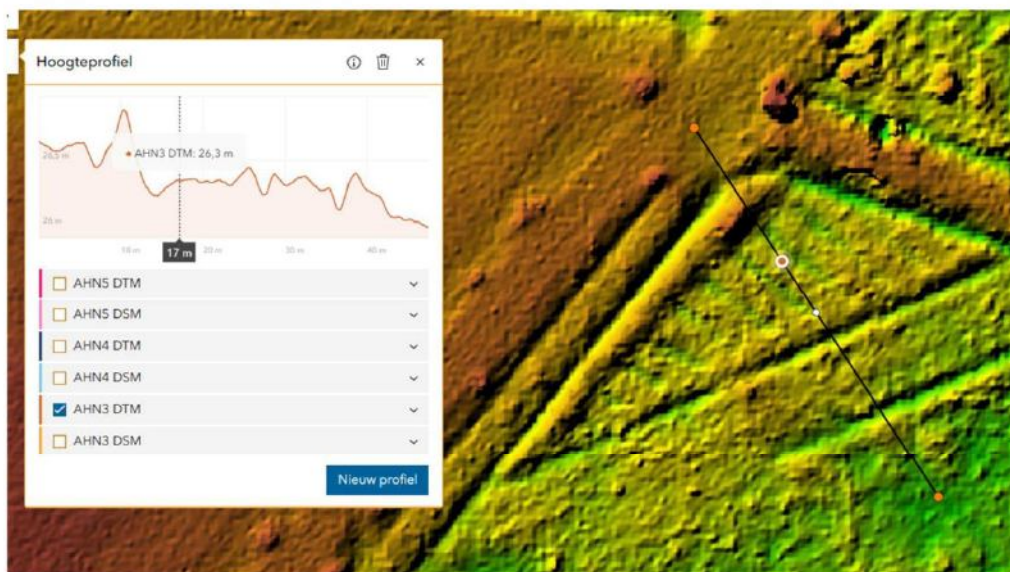
Er zijn diverse voordelen om hier te parkeren. Zo is de parkeerplaats goed uit het zicht gehaald. De primaire zichtlijnen naar landgoed en erfgoed worden niet aangetast door geparkeerde auto's. Ook zal de oprijlaan maar voor een zeer kort stuk worden gebruikt door auto's.

Grote nadeel is natuurlijk het parkeren in het bos zelf. Aantasting van wortels, beschermen van bomen zal een grote uitdaging worden. Ook boomveiligheid wordt een groot aandachtspunt, hierbij kan schade aan auto's als gegarandeerd worden beschouwd.

Verder ligt dit stuk bos in een relatieve laagte. We moeten hier wat anders gaan profileren hetgeen een nog onbekende impact kan hebben op het bos.



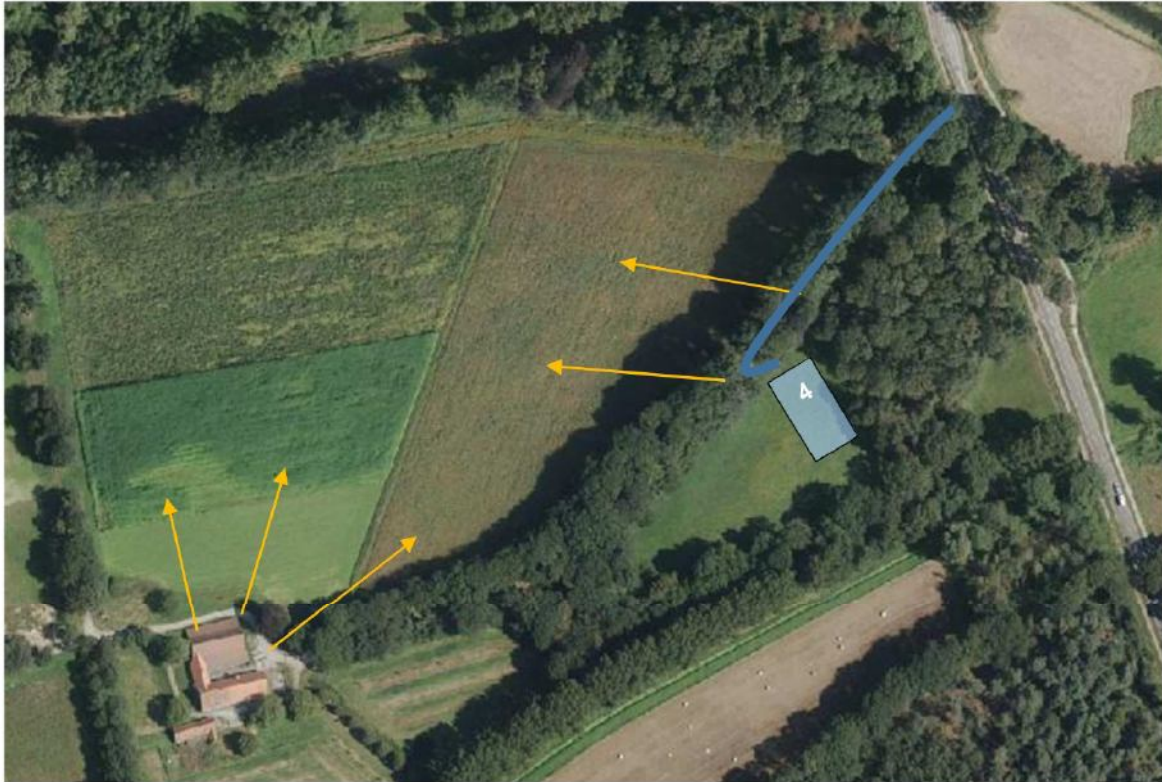
Foto van beoogde locatie, nu zijn er al lege plekken waar de parkeerplaats tussen kunnen worden gerealiseerd.



Hoogtekaart van de locatie.

3.4 Optie 4

De 4^e optie is om het klein stuk grasland links van de laan te gebruiken als parkeerplaats.



Locatie 4, parkeren in kleine weiland. Met blauw de verkeersroute en oranje zichtlijnen

De bedoeling is dan op dit grasland middels een natuurlijke ondergrond een parkeerruimte te creëren. De parkeerplaats wordt zo grotendeels uit het zicht onttrokken door de bomen en de laan. De parkeerplaats valt dan niet in de zichtlijnen vanuit het landgoed en het erfgoed. Verder zal de zicht nog verder verminderd worden door de omsluiting van de P door een lage haag.

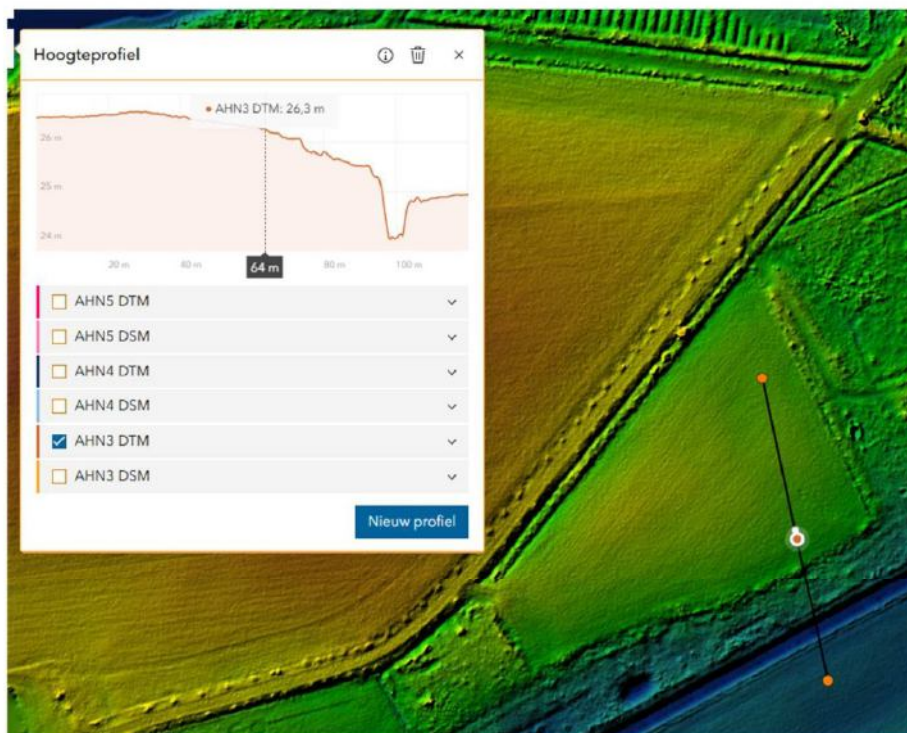
Wel zal een klein stuk van de laan gebruikt worden. Een poort zorgt voor een afscheiding naar Beijlshof zelf. De poort kan dan wel bediend worden voor leveranciers of minder valide.



Ontwerp van parkeerplaats

Parkeren Beijlshof

Het grasland zelf holt van nature al af richting beekdal, waardoor er niet veel aan de ondergrond hoeft te worden geprofileerd. De overige gronden op dit kleine stuk zal als kruiden rijk grasland beheerd blijven worden. Door de beschutte ligging en de bomen rondom is het ontwikkelen naar een hoger kwalitatief grasland niveau doel beperkt, waardoor dit ook lager kwalitatief niveau van het landgoed is.



Hoogtekaart van de locatie.

4. Conclusie

Als we alle opties die we kennen analyseren dan komt optie 4 het beste naar voren. Dit op basis van de mogelijke landschapsvervuiling van de gekozen locatie, impact op de natuur, verkeerbewegingen en aanpassingen die we zouden moeten doen om de locatie te kunnen realiseren. Deze optie heeft ook de voorkeur van Limburgs Landschap

In optie 4 kunnen we op zonder veel aanpassingen parkeervlakken en toegangsweg realiseren. Hierbij is momenteel een voorkeur naar grastegels of anders een open half verharding. De grond is namelijk mooi en compact van samenstelling en een quick boring geeft aan dat hij zeer stabiel en draagkrachtig is. Pas op 700mm -maaiveld zien we roestvorming. Dit geeft de hoogste grondwaterstand weer die er is geweest. We komen nog geen grondwater tegen. Met de huidige natte omstandigheden is dit een gunstige waterstand voor de beoogde werkzaamheden.



Boring 750mm diep. Goeie vaste grond, pas op 700mm zien we tekenen van roest

De parkeerplaats zal met hagen afgeschermd worden. De overige grasland zal als kruiden rijk grasland beheerd gaan worden. Dit zal worden verwerkt in ons beheersplan en erfplan.

Ecologische verkenning Beijlshof



Opdrachtgever: Het Limburgs Landschap
Rijkstraatweg 1
5943AA Lomm
www.limburgs-landschap.nl

Datum opmaak: 18-02-2025

Opmaak door:



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Waarnemingen.....	4
3. Maatregelen.....	6
3.1. Kerkuil	6
3.2. Vleermuizen	7
3.3. Boerenzwaluw	8
3.4. Vogelschroot	9
3.5. Nestkasten	10
4. Overzicht tekening	11

Ecologische verkenning Beijlshof

1. Inleiding

Voor het complex Beijlshof in Heythuysen zijn we bezig met een herbestemming. Dit zal gaan betekenen dat we aan alle gebouw onderdelen onderhoud, restauratie en aanpassingen zullen moeten gaan plegen. Hierbij moeten we ook rekening houden met de ecologie die aanwezig is in het gebouw. In dit document zullen we omschrijven wat we hebben aangetroffen en welke maatregelen we willen nemen tijdens de werkzaamheden alsook extra voorzieningen in de nieuwe situatie. Op 4 december 2024 hebben [redacted] (bouwkundige) en [redacted] (ecoloog) samen het complex Beijlshof onderzocht. Verder is er op 18-12-2024 nog een extra ronde gedaan samen met [redacted] en [redacted] waarbij er extra aandacht is geweest voor de vleermuizen.

Ecologische verkenning Beijlshof

2. Waarnemingen

Tijdens de rondgang heeft [REDACTED] we vooral gekeken naar de aanwezigheid van nesten, fecaliën en braakballen van vogels. Verder is er door [REDACTED] gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen, door alle zolders en kelders nauwkeurig te bekijken op eventuele aanwezigheid en toegankelijkheid van en voor vleermuizen.

We weten dat er een kerkuil in de grote stal zijn nestkast heeft. Verder hebben we diverse boerenzwaluwen waargenomen.



Boerenzwaluw. We hebben op tal van plekken zwaluwnesten aangetroffen

Ecologische verkenning Beijlshof

In diverse schuren werden overwinterende dagpauwogen aangetroffen. Op de lage schuurzolder die ligt tussen het woonhuis en de grote schuur werden enkele oude keutels aangetroffen van de steenmarter.

Verder werd op de zolder boven het woonhuis [die geïsoleerd is] keutels aangetroffen van muizen en ratten.

Wat betreft vleermuizen zijn alle zolders en ruimten, inclusief de aanwezige kelder, zowel in de winter- en zomerperiode gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen en vleermuisuitwerpselen. Een groot aantal zolders zijn afgewerkt met platen en dat maakt de plekken overigens niet echt geschikt voor vleermuizen.

Er werden keutels van grootoorvleermuizen aangetroffen. Verder zijn er afgebeten vlindervleugels gevonden, die door grootoorvleermuizen worden gevangen en vaak op een vaste plek worden opgevreten. De vleugels blijven dan achter. De keutels zijn aangetroffen in de kleine (oude) koeienstal bij de woning en op de zolder van die stal.

Verder werden er ook afgebeten vlindervleugels aangetroffen in de losse schuur bij de oude bakoven voor het woonhuis.



Kerkuilenkast in nok spant. We zien op diverse plekken uitwerpselen en braakballen liggen van de kerkuil.

Ecologische verkenning Beijlshof

3. Maatregelen

3.1. Kerkuil

We willen de kerkuil een nieuwe plek bieden binnen het complex. Dit willen we doen op kopgevel van de oude koeienstal. Boven zit een aparte zolder die niet gebruikt wordt en ook een geïsoleerde plek vormt in de herbestemming. Door het maken van een nieuwe opening in de topgevel kunnen we binnen een kerkuilenkast plaatsen. De uilen zullen hiernaartoe worden verhuisd door de ecooloog en de oude kast wordt dan verwijderd. E.e.a. willen we doen tijdens de winterperiode en voor het broedseizoen.

We zullen met de dakwerkzaamheden rekening moeten houden met een fasering zodat het dak op de nieuwe locatie al klaar is voordat we de oude locatie weghalen



Opening in gevel maken om zo toegang naar de kerkuilkast te creëren. Tevens in deze gevel mogelijkheden maken dat vleermuizen naar binnen kunnen vliegen.

Ecologische verkenning Beijlshof

3.2. Vleermuizen

Op twee plekken bij Beijlshof zijn er duidelijk aanwijzingen dat die gebruikt worden voor vleermuizen, namelijk op de kleine koeienstal (plus de zolder erboven) en de schuur tegenover het huis. Het betreffen geen verblijfplekken, maar de locaties worden enkel door foeragerende dieren gebruikt, in dit geval grootoorvleermuizen.

Een deel van de zolder van oude koeienstal en een deel van de schuur tegenover het huidige woonhuis blijft beschikbaar voor grootoorvleermuizen om hier te foerageren. Van belang is om hier de toegankelijkheid door het luik of via de onderliggende koeienstal te handhaven of te zorgen dat vleermuizen hier toegang krijgen.

Verder willen we nog extra vleermuizen kasten hangen om zo extra overnachting / overwinteringsplaatsen te creëren.



Vleermuizenkast

Ecologische verkenning Beijlshof

3.3. Boerenzwaluw

De verbouwing van de oude kalveren stal naar beheerderswoning staat als eerste in de planning. We willen daar mogelijkheden maken middels overhangen en nestkastjes om zo broedlocaties te bieden voor de zwaluw. Als we klaar zijn met de overige werkzaamheden bij Beijlshof kunnen daar op diverse plekken zo zwaluwen broeden. Verder willen we in de dakconstructie waar we isolatie hebben een holle ruimte maken met daarin een nestkast. Dit is een nieuw concept wat we willen uittesten of dit ook goed werkt.



Zwaluwnestkast



Kasten ophangen onder overstek

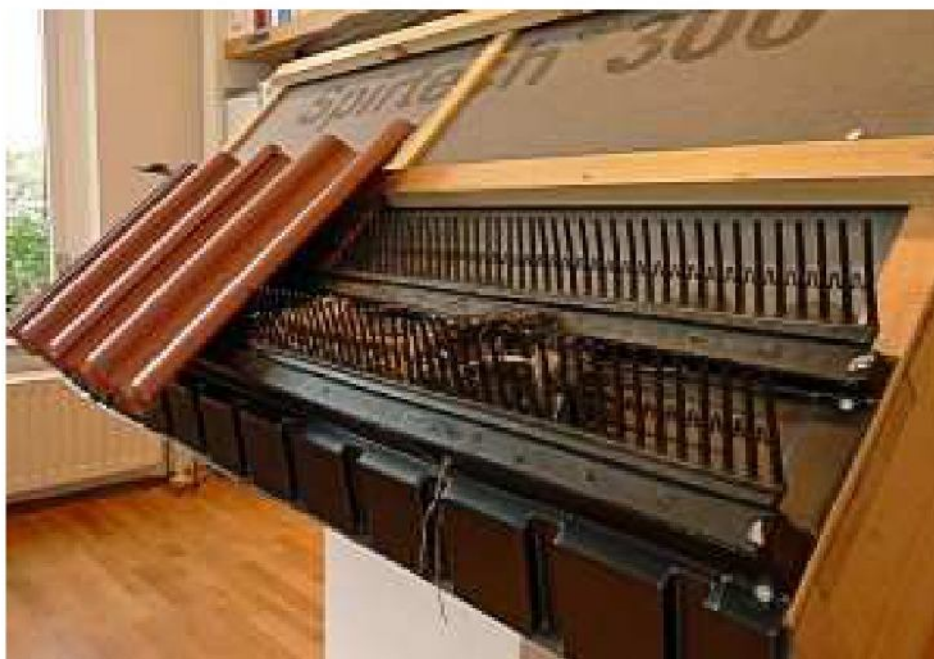
Ecologische verkenning Beijlshof



Nestkast maken in de dakconstructie

3.4. Vogelschroot

We gaan aan de voet van diverse daken vogelvides toepassen om zo broedplaatsen voor vogels te bieden en dan met name de huismus



Vogelschroot

Ecologische verkenning Beijlshof

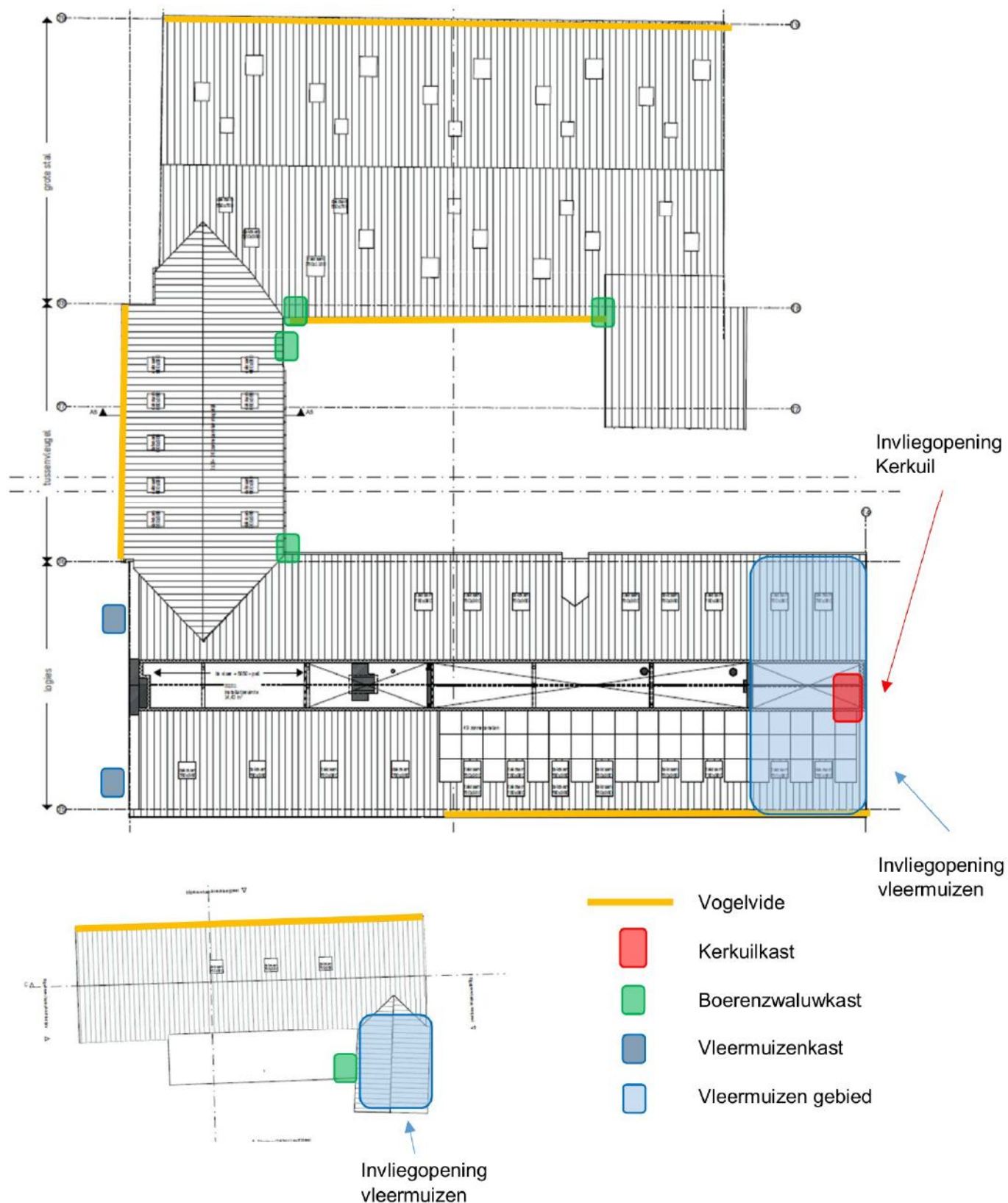
3.5. Nestkasten

We willen wat extra kasten hangen als aanvullende maatregelen. Dit doen we wanneer de werkzaamheden op die locatie zijn afgerond.



Steenuilenkast plaatsen in een boom in de omgeving.

4. Overzicht tekening



Juli 2020



Stichting
het Limburgs
Landschap

Landschapsherstelplan Landgoed Beijlshof Heythuysen, Gemeente Leudal



Stichting het Limburgs Landschap

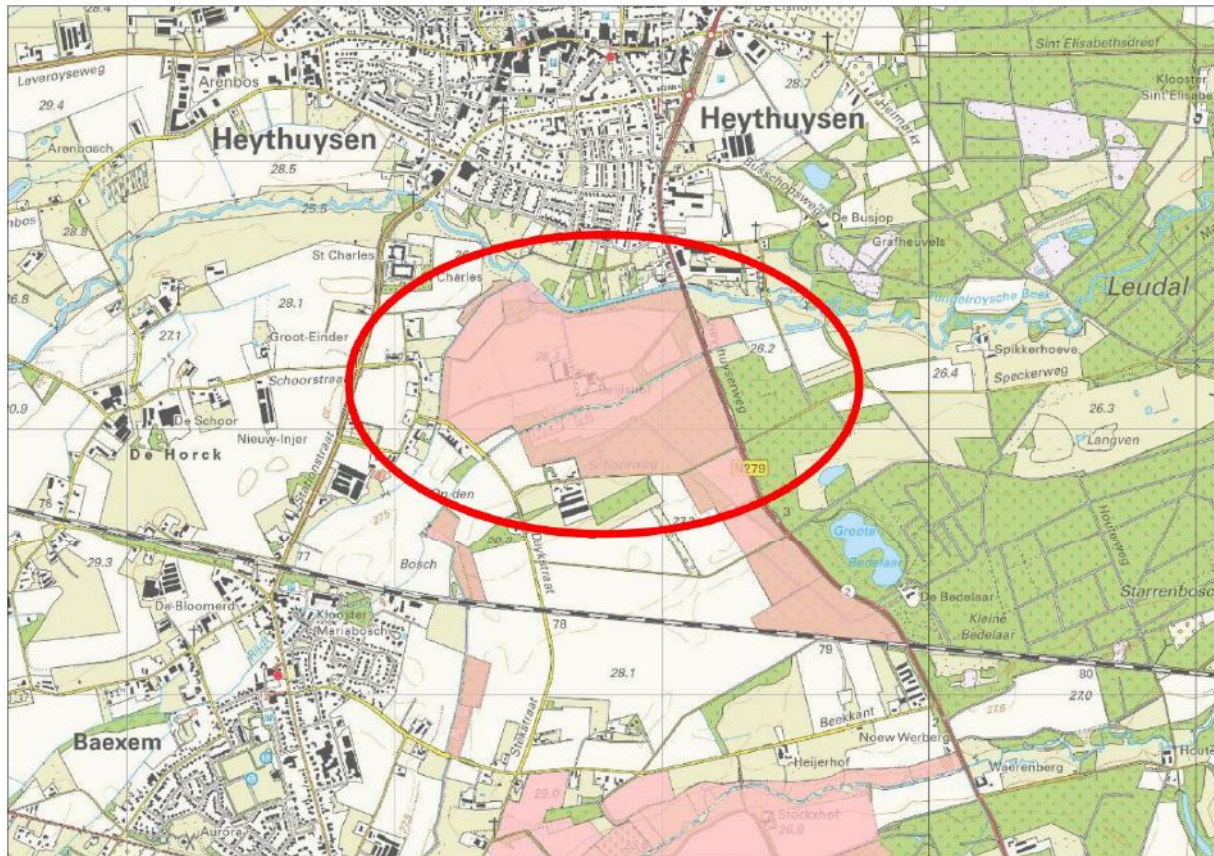
Postbus 4301
5944 ZG Arcen

Opgesteld door



Aanleiding

Gelegen ten zuiden van de dorpskern van Heythuysen ligt de Beijlshof, een grote pachthoeve die in de huidige hoofdopzet is terug te voeren tot ten minste de achttiende eeuw en waarvan de eerste vermelding wordt gedaan in 1505. De Beijlshof was toen een pachthoeve van de heren [REDACTED]. Ook in de negentiende eeuw was zij nog aan de heren [REDACTED] gelieerd. Stichting het Limburgs Landschap heeft het NSW Landgoed Beijlshof in 1973 gekocht. Boerderij en landbouwgronden in verpachte staat. Na een ontpachting mogelijk gemaakt vanuit het natuurbeleid, zijn sinds 01-01-2020 de boerderij en omliggende gronden vrij van gebruik. Het Limburgs landschap heeft de intentie om de boerderij te herbestemmen, restaureren en verbouwen en het Landgoed een landschappelijke en ecologische impuls te geven.



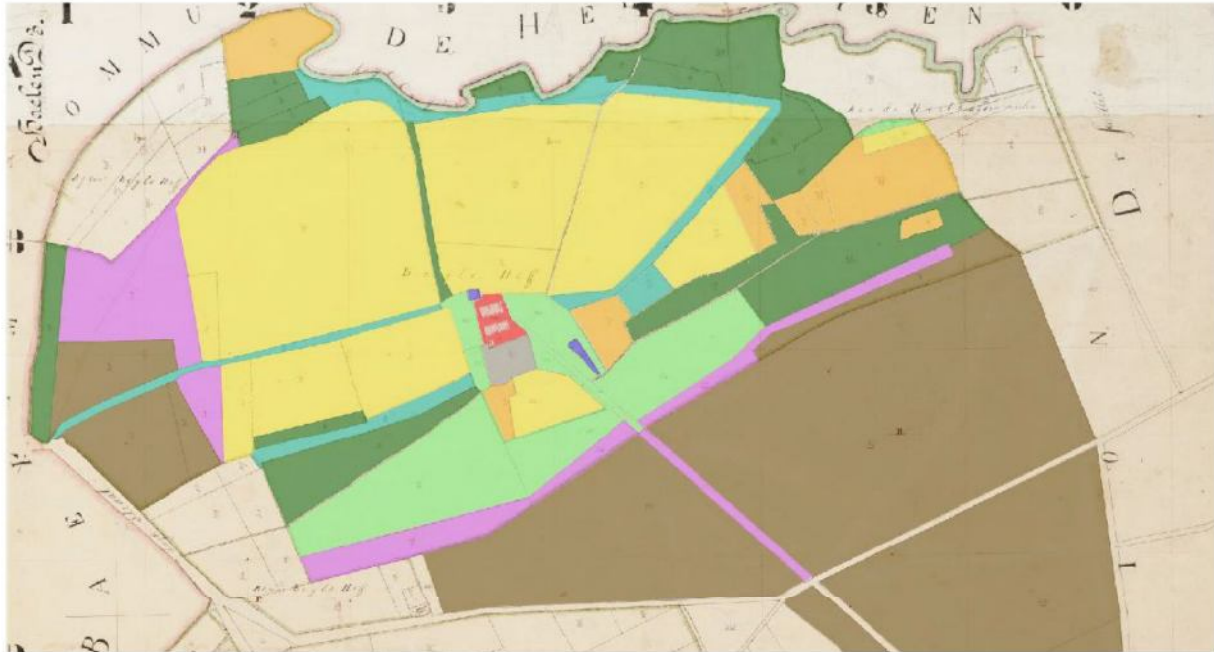
Figuur 1: Topografische kaart met eigendomssituatie SLL (roze transparant)

Gebiedsbeschrijving huidige situatie

De Beijlshof is gelegen ten zuiden van de historische dorpskern van Heythuysen. Het boerderijcomplex ligt aan de zuidzijde van de Tongelroyse beek. Het landschap rondom de hoeve is in de huidige opzet nog nagenoeg identiek aan de vroeg-negentiende-eeuwse situatie. De percelen akker en weiland, met een onregelmatige structuur, zijn alle omzoomd met houtwallen. De toeritten naar de boerderij betreffen oude bomenlanen. Langs de beek liggen enkele percelen voormalig hakhoutbos (geriefbosjes) en ten zuiden bevindt zich een groter naaldbos dat deel uitmaakt van de vroeg-negentiende-eeuwse heideontginningen. Dit gevarieerd landschap, waarbij het hart wordt gevormd door de kampenstructuur van de Beijlshof, vormt een fraai historisch-agrarisch ensemble. Ten noorden van de boerderij is in de loop van de twintigste eeuw, ten behoeve van de schaalvergroting, een aantal grote schuren geplaatst. Deze schuren hebben vanuit cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt geen waarde en verstoren de historische karakteristiek van het ensemble.

Historische ontwikkeling

Als we de kadastrale minuutkaart projecteren op een recente luchtfoto, dan zien we dat de situatie sinds circa 1830 wat betreft de inrichting van het landschap rondom het erf nauwelijks is gewijzigd. De grote open percelen bouw- en weiland zijn nog duidelijk herkenbaar. De begrenzing van de percelen door middel van lanen, houtwallen en smalle stroken hakhout en heide (nu tot bos volgroeid) correspondeert nog nagenoeg een op een met de oorspronkelijke opzet. Met name bij het grote weiland ten zuidwesten van de boerderij is in de loop van de tijd binnen de contour van het oorspronkelijke weiland wat meer opgaande begroeiing aangeplant.



Afb. 225 Kadastrale minuutkaart met daaraan het grondgebruik aangegeven.

Huis en erf	Hooiland	Dennenbos
Tuin	Heide	Poel
Bouwaland	Schapenweide	
Weide	Hakhoutbos	



De grootste verschillen zijn:

- De provinciale weg (Professor Duboisweg), die het meest oostelijke gedeelte van de landerijen van de Beijlshof afscheidt. De contour van deze ten oosten van de weg gelegen percelen is wel nog gaaf behouden. Sinds deze weg is gerealiseerd komt het transitieverkeer niet meer over het landgoed en langs de Beijlshof zoals dat daarvoor het geval was.
- Het verloop van de Tengelroyse beek, die door de tijd heen in eerste instantie is rechtgetrokken en later weer een meander (andere opzet) heeft gekregen.
- De voormalige akkers zijn in gebruik als weiland. Dit hangt samen met het steeds groter wordende belang van de veeteelt op de Beijlshof. Deze transitie vertaalt zich op het erf in de bouw van de diverse stalvolumes.
- De realisatie van een aantal stallen ten noordwesten van de boerderij, op de kamp.
- Het pad dat vanaf het erf in noordoostelijke richting loopt (en die ook op de Tranchotkaart zichtbaar is) is verdwenen).

De topografische kaarten die vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw zijn opgesteld, geven een fraai inzicht in de inrichting en ontwikkelingen van het landschap.

De oudste topografische kaart dateert uit 1850. Hierop is in hoofdlijnen dezelfde opzet zichtbaar. De kamp wordt omringd door een pad. De logistiek is nagenoeg gelijk aan de minuutkaart. Opvallend genoeg ontbreekt de houtwal die de kamp in tweeën opdeelt. Ten zuiden van het erf lijkt er meer ruimte te zijn gecreëerd voor weilanden.



De topografische kaart uit 1894 is de eerste in kleur opgestelde kaart. De landschappelijke structuur is ongewijzigd ten opzichte van 1850. Het pad over de kamp is op deze kaart weer weergegeven. Wat meteen opvalt, is dat enkele van de voormalige percelen dennenbos weer is opgetekend als heide. Dit zou kunnen betekenen dat men deze bospercelen heeft gerooid en niet meer opnieuw heeft aangeplant. Ook een deel van de percelen die op de minuutkaart als schaapsweide zijn aangemerkt, zijn op deze plattegrond als heide ingekleurd.



De oudste topografische kaart uit de twintigste eeuw dateert uit 1928. Hierop wordt de U-vormige opzet van de boerderij globaal weergegeven. De tuin ten zuiden is nu aangeduid als boomgaard.

Als we kijken naar het landschap, dan zien we dat de kamp in westelijke richting is uitgebreid: de heidekavels zijn verdwenen. Ook in het zuidelijke bos is het op de kaart van 1894 zichtbare heidegebied weer deels aangeplant. Verder zijn ook ten noorden van de boerderij, op de kamp enkele percelen als weiland aangeduid. Dit past bij de ontwikkeling van de boerderij, waarbij de veeteelt een belangrijkere plek inneemt.

Waardering

Eeuwenoude ontginning

De Beijlshof is een van de oudste boerderijen in Heythuysen. De geschiedenis gaat ten minste tot de vijftiende eeuw terug.

Het huidige kampenlandschap, dat kenmerkend is voor de ontginningen op de zandgronden, is in haar huidige opzet tot ten minste 1800 terug te voeren en is sindsdien nauwelijks veranderd. De Beijlshof vormt het hart van deze ontginning.

Heideontginningen in de negentiende eeuw

Het gebied ten zuiden van Heythuysen was tot in de negentiende eeuw een groot heidegebied. Vanaf het begin van de eeuw worden deze heiden geleidelijk aan ontgonnen en gaan ze dienen als

productiebossen (dennenhout). Zo ook bij Beijlshof, waar [REDACTED] vanuit de Beijlshof vanaf 1835 grote percelen heide omzet in dennenbossen. Deze landschappelijke inrichting is tot op heden binnen de contouren van het huidige eigendom nog grotendeels aanwezig.

Relatie met de boerderij

Het landschap rondom de Beijlshof is vanaf 1800 nauwelijks gewijzigd. De boerderij vormt het hart van een landschap dat pragmatisch en functioneel vanuit het boerenbedrijf is ingericht. Vanwege de gaafheid van de achttiende-eeuwse opzet van de boerderij in relatie tot het behoud van het landschap (uit dezelfde periode), is sprake van een zeer hoge ensemblewaarde (zie ook het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek van Res Nova Monumenten)

Regionaal

De ligging van de Beijlshof als een solitaire boerenontginning, ten zuiden van een woonkern, is kenmerkend voor de zandgebieden. In de nabijheid is een aantal van deze eeuwenoude kampenontginningen bewaard gebleven. Hiervan is De Beijlshof zowel wat betreft landschap als boerderijcomplex een van de meest gave voorbeelden.

Inrichtings- en beheermaatregelen

Amoveren stallen, opruimen schaamgroen en afwerking

Ten noordwesten van de Beijlshof is in 1973 ligboxenstal gebouwd. Om de stal aan het zicht te onttrekken is een strook schaamgroen westelijk van de stal geplant. Daarnaast ligt noordelijk van de boerderij een open kapschuur, die fungeerde als werktuigenberging en tevens in een latere periode is bijgebouwd. Deze bijgebouwen hebben geen historische waarde en doen afbreuk aan het ensemble van boerderij en landgoed.

De open schuur aan de noordzijde heeft vanwege zijn verschijningsvorm en leeftijd tevens een lage bouwhistorische waarde en vormt detonerende elementen omdat ze de achttiende-eeuwse schuur aan het oog onttrekken. Tot slot liggen zuidelijk van de boerderij en het bakhuis nog enkele houten kippenhokken, die tevens een lage bouwhistorische waarde hebben.

Het Limburgs Landschap wil deze bijgebouwen slopen om de ensemblewaarde van boerderij en landgoed te herstellen. Ook het schaamgroen en een mestzak wordt daarbij verwijderd, opgevuld en netjes afgewerkt.



Omvorming weiland naar akkers

Het Landgoed Beijlshof bevat de oudste herkenbare kampontginningen van de regio. Ze werden op de kadastrale kaart van 1832 al aangeduid als 'bouwland', akker dus. In de loop van de jaren zijn ze, vanwege de melkveeteelt, omgevormd naar weiland. Het Limburgs Landschap wil de oude situatie graag herstellen. Door bodembewerking en inzaaien met verschillende bloemrijke akkermengsels en biologisch zaaigoed kunnen de oude akkercomplexen weer in gebruik worden genomen als akker. In totaal gaat het om 27 ha. De akkers bieden in het voorjaar en zomer een bloemrijke aanblik met onder andere korenbloemen en klaprozen. Deze aanblik doet veel mensen denken aan landbouwgebieden uit vroegere tijden. Vele vogels, zoals groenlingen, kneuen, geelgorzen en vinken maken dankbaar gebruik van het beschikbare voedsel en de optimale dekking.

Rasters

Ten zuiden van de boerderij zijn langs de beek een aantal percelen altijd als hooiland in gebruik geweest. Het Limburgs Landschap wil dit gebruik graag voortzetten. Middels begrazing en hooien keert de bloemrijkdom terug op deze graslanden. Daarvoor is het wel wenselijk om rasters te vervangen. In totaal gaat het om 2500 meter raster met drie landhekken.

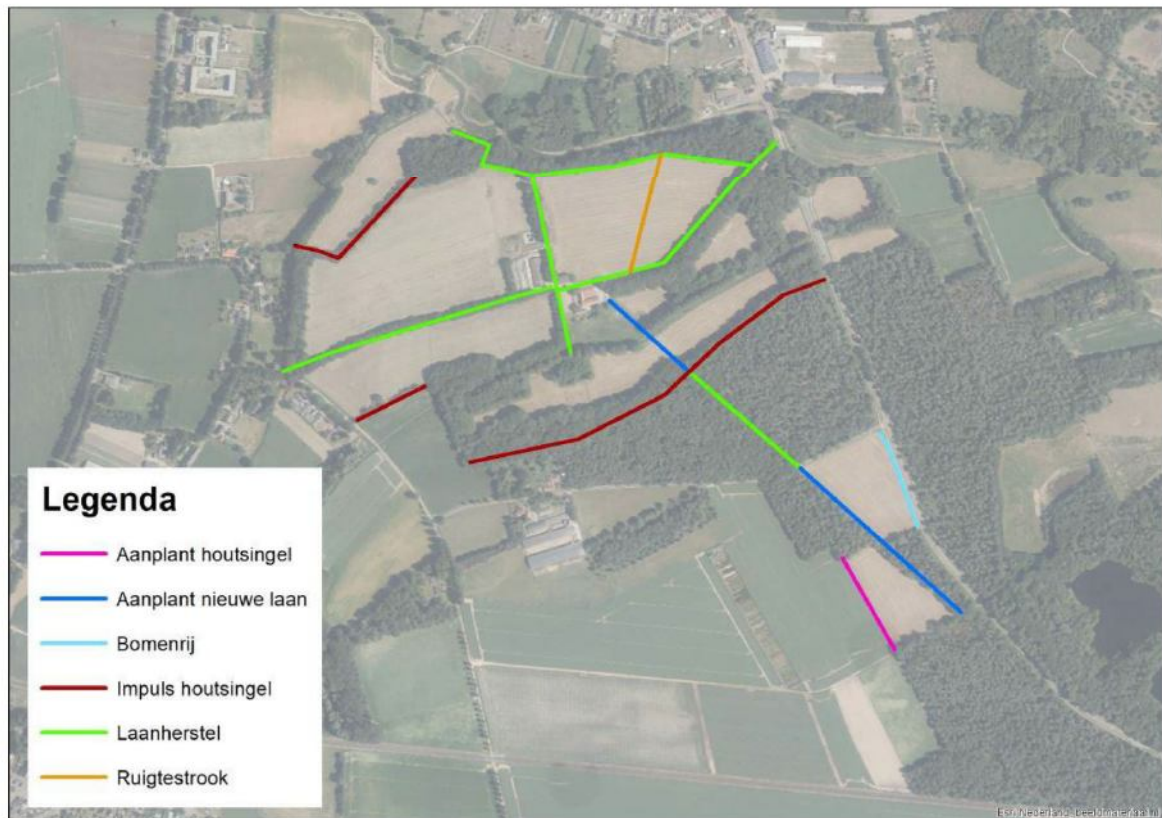
Herstel boomgaarden

Begin twintigste eeuw bevonden zich rondom de boerderij enkele hoogstam-boomgaarden, kenmerkend voor dit soort landgoederen. Veel van dit soort fruitboomgaarden rondom boerderijen zijn in de loop der tijd verdwenen, omdat ze vervangen werden door laagstamfruit. Ecologisch en cultuurhistorisch gezien zijn ze waardevol, reden om ze op deze plekken terug te planten. Wellicht kunnen ze zelfs nog een functie voorzien in de herbestemming van het pand. Om de boomgaard wordt een knip- en scheerheg met raster geplaatst. In totaal gaat het om 1,65 ha.

Herstel poel

Zuidoostelijk van de boerderij ligt een kleine veedrinkpoel. Op de oude kadastrale kaart is te zien dat deze een stuk groter was, waarschijnlijk fungeerde deze tevens als bluswatervoorraad. Het Limburgs Landschap wil deze poel graag in zijn oude luister herstellen. Een poel met flauwe langgerekte oevers is bovendien ecologisch waardevoller dan de huidige 'kleine krater'.





Herstel en aanplant lijnvormige elementen

Het Landgoed Beijlshof kenmerkt zich door de relatief grootschalige kamptongingen. Ondanks dat zijn er, met name daaromheen, vele historische lijnvormige elementen aanwezig. Omdat de Beijlshof altijd in landbouwkundig gebruik geweest is zijn veel elementen aangetast. De gronden waren vooral gericht op productie, dus lanen, houtwallen zijn in de loop van de tijd steeds verder terug gezet om ruimte te maken voor akkers en weilanden. Het Limburgs Landschap wil deze lijnvormige elementen herstellen door een inhaalslag te maken door achterstallig onderhoud weg te werken, deels met nieuwe aanplant. Zo wordt een impuls gegeven aan bomen in lanen en houtsingels, maar ook het opnieuw aanplanten van de laan in zuidelijke richting, de oude ontsluitingsweg in zuidelijke richting. Het tracé van de vroegere weg wordt in het landschap zichtbaar gehouden door hier een ruigtestrook te beheren.

Laanherstel: 3000 m

Impuls houtsingel: 435 m

Aanplanten nieuwe laan: 600 m

Ruigtestrook: 235 m

Aanplant bomenrij: 190 m

Aanplant houtsingel: 200 m

Recreatieve voorzieningen

Het Limburgs Landschap wil graag dat wandelaars en fietsers van Landgoed Beijlshof kunnen genieten, te meer omdat het intensief landbouwkundig gebruik beëindigd is, er een weldadige rust is en geïnvesteerd wordt in een ecologisch grondgebruik. De padenstructuur wordt daarbij gehandhaafd. Het gebied is goed bereikbaar vanuit Heythuysen. De inforuif aan de zuidzijde van het gebied zal worden vervangen en geactualiseerd. De bijliggende parkeerplaats verdient een opknapbeurt. Daarnaast worden er 5 witte Limburgs Landschap slagbomen in Landgoedstijl geplaatst met daarbij een terreinnaambord. Tot slot worden er 4 bankjes op het Landgoed geplaatst en 10 openstellingsbordjes vervangen.

Voorlichting

Over de inrichting van dit Landgoed zal via onze gangbare kanalen worden gecommuniceerd: Het Kwartaalblad van Het Limburgs Landschap, via Facebook en in het jaarverslag 2023.

Adviescommissie Fysieke Leefomgeving – 24 april 2025

Onderwerp: herontwikkeling Beijlshof, Beijlshof 1 te Heythuysen

Aanwezig

■ voorzitter Adviescommissie Fysieke Leefomgeving

■ lid Adviescommissie Fysieke Leefomgeving

■ Adviescommissie Fysieke Leefomgeving

■ Adviescommissie Fysieke Leefomgeving

■ – ambtelijke ondersteuning

■ landgoed Beijlshof, Stichting het Limburgs Landschap

■ architect

■ toekomstig ■

Inleiding

Ten zuiden van de kern Heythuysen ligt de Beijlshof, een grote pachthoeve die in de huidige hoofdopzet is terug te voeren tot ten minste de achttiende eeuw en waarvan de eerste vermelding wordt gedaan in 1505. De Beijlshof was toen een pachthoeve van de heren van Horne.

De eigenaar van de boerderij, Stichting het Limburgs Landschap, heeft de intentie de boerderij te herbestemmen, restaureren en verbouwen.

Tot voor enkele jaren was de boerderij met bijbehorende gronden verpacht aan een melkveehouder. Nadat hij gestopt was met het bedrijf is de eigenaar gaan nadenken over de toekomstige invulling van deze locatie.

Vooruitlopend op het voorliggende plan voor een nieuwe invulling van de bebouwing is enkele jaren geleden al een landschapsplan ingediend en zijn enkele gebouwen/bouwwerken zonder historische waarde afgebroken. Dit waren voornamelijk stallen die gebouwd waren in de jaren '70 tot jaren '90. Daarbij is ook asbest gesaneerd.

De heer ■ bekend van het bedrijf Leuker1818, werkt al enige jaren samen met Limburgs Landschap bij de exploitatie van de akkers behorende bij Beijlshof. Hij is gevraagd om verder bij de locatie betrokken te zijn. Hij ziet Beijlshof als een mooie plek voor verbinding van landbouw en natuur.

Architect de heer ■ licht toe hoe het plan is opgebouwd en hoe het terrein en de bebouwing worden ingedeeld. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk van de oorspronkelijke waardevolle bebouwing te behouden en bouwsporen te laten zien. De gebouwen zijn in verschillende historische perioden gebouwd en uitgebreid. Uit een bouwhistorisch onderzoek bleek dat een deel van de bebouwing uit de 17^e eeuw stamt. Er komt een scheiding tussen het privé gedeelte waar de ■ zal gaan wonen en het commerciële gedeelte. In dit commerciële gedeelte zal ruimte komen voor zakelijke bijeenkomsten, particuliere bijeenkomsten en kleinschalig verblijf.

In dit kader is advies nodig van de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving van de gemeente op de onderdelen stedenbouw/welstand, ruimtelijke kwaliteit en monumenten.

Beoordeling AFL

Op 24 april 2025 heeft in dit kader een locatiebezoek plaatsgevonden waarbij de Adviescommissie Fysieke Leefomgeving, ambtelijke ondersteuning en vertegenwoordigers van de Stichting het Limburgs Landschap aanwezig waren. Tevens was hun architect en de toekomstig ■ van het landgoed aanwezig bij het locatiebezoek.

Tijdens het bezoek zijn de plannen met deze locatie toegelicht en is gekeken naar de bebouwing waarbij ingegaan is op de kwaliteiten en uitdagingen die de locatie kent.

Vanuit de AFL, onderdeel ruimtelijke kwaliteit, wordt een herinvulling van deze locatie toegejuicht. Dit moet gebeuren met voldoende aandacht voor de gebouwelijke en landschappelijke kwaliteit. Er zijn veel goede ideeën die zorgvuldig moeten worden uitgewerkt.

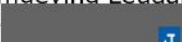
Het plan kent de nodige bouwkundige en economische uitdagingen. Het (functioneren van) het landschap zou voorop moeten staan.

Advies

Er is in deze fase sprake van een pré advies. Aan de initiatiefnemers worden de bovenstaande aandachtspunten meegegeven waarmee rekening moet worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Het uitgewerkte plan zal voor een definitieve beoordeling aan de AFL worden voorgelegd.

Adviescommissie Fysieke Leefomgeving Leudal – Nota Kwaliteit

De voorzitter van de commissie  

Namens deze,

  secretaris



Gemeente Leudal
t.a.v. het College van burgemeester en wethouders
Leudalplein 1
6093 HE Heythuysen
Nederland

Cluster Ruimte
Zaaknummer Z2025-00000971
Ons kenmerk DOS-00079144
VPL nummer
Bijlage(n)

Behandeld [redacted]
Telefoon [redacted]
E-mail [redacted]@prvlimburg.nl
Maastricht 26 mei 2025
Verzonden

Onderwerp:

Afstemming omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (art. 2.2. Ow)
het herbestemmen van een boerderij op de locatie Beijlshof kadestaal bekend als HHS00 P 225.

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Op 29 april 2025 hebben wij van u een verzoek om afstemming ex artikel 2.2. van de Omgevingswet (hierna: Ow) ontvangen inzake het initiatief het herbestemmen van een boerderij op de locatie Beijlshof kadestaal bekend als HHS00 P 225.

Wij hebben bovenstaand initiatief en de daarbij behorende stukken beoordeeld.

De aangeleverde stukken zijn op dit moment onvoldoende compleet om een juist en volledig beeld te kunnen vormen van de aan de orde zijnde geldende provinciale belangen. Wij zien dan ook aanleiding voor de volgende opmerkingen:

Landschap

Afgezien van het feit dat we in NNL zitten, is er landschappelijk niets aan af te doen: de activiteiten op de velden zijn passend, als de openheid van het veld niet al te veel wijzigt door robuuste permanente opgaande beplanting. De gebouwmassa blijft (authentiek) zoals die nu is.

Economie

We willen aandacht vragen voor de boerderijwinkel (kleinschalig) als onderdeel van het concept, echter wordt hier geen nadere onderbouwing op gegeven, het verzoek dit punt nader uit te werken.

Natuur

Tussen de stukken die u aan ons heeft doen toekomen, zat een toets aan het soortenbeschermingsregime en/of gebiedsbeschermingsregime (hierna: natuurtoets). Wij hebben deze natuurtoets bekeken en onderschrijven deels de conclusies hiervan. De toets is echter minimaal en voldoet niet aan de voorschriften van een volledige quickscan. Daarnaast wordt er geen naderonderzoek aangeraden terwijl dit wel noodzakelijk is. Wij adviseren initiatiefnemer om de quickscan te laten verbeteren en naderonderzoek uit te voeren naar de daar aanwezige soortengroepen zoals vleermuizen en vogels.

Indien er ten gevolge van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten optreden op beschermde soorten en die effecten leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen, dient voor dit plan een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden. Indien er ten gevolge van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden optreden is er mogelijk sprake van een vergunningplicht voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000 activiteit. Meer informatie over het aanvragen van een dergelijke vergunning of vooroverleg, is te vinden op de website van de Provincie Limburg ([zie link](#)). De inhoudelijke beoordeling en uiteindelijke afweging of een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit en/of voor een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit verleend kan worden, vinden plaats tijdens de vergunningprocedure.

Het cluster Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de Provincie Limburg is op de hoogte van het onderhavige plan. Indien bij de realisatie van het plan geconstateerd wordt dat er sprake is van een overtreding, kan handhavend opgetreden worden.

Het plan heeft betrekking op een locatie binnen het Natuurnetwerk Limburg (hierna: NNL). De Omgevingsverordening Limburg (hierna: OVL) laat in het NNL geen nieuwe activiteiten of wijzigingen van bestaande activiteiten toe als deze niet in overeenstemming zijn met het bepaalde in artikel 8.2, eerste lid, van de OVL. De motivering van het plan dient volgens artikel 8.2, tweede lid, van de OVL, een onderbouwing te bevatten waaruit blijkt dat aan de voorwaarden uit het eerste lid is voldaan. Die onderbouwing mist. Wij verzoeken u het plan daarom alsnog te (laten) voorzien van die onderbouwing.

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Als uit nader onderzoek naar voren komt dat er daadwerkelijk binnen dit project vogels met een jaarrond beschermd nest zijn aangetroffen, dan hebben wij het hier dus over de Vogelrichtlijn, naast de Habitatrichtlijn (waaronder vleermuizen vallen).

Om een flora- en fauna-vergunning af te kunnen geven is het kader van het wettelijk belang voor de Vogelrichtlijn heel streng: dat kan enkel in het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid. Dit betekent dat sloop en nieuwbouw zonder dat daarbij de belangen zijn gedekt door de Vogelrichtlijn niet vergunbaar is, m.a.w., dan kunnen wij geen flora- en fauna-vergunning afgeven vanwege het ontbreken van dat belang.

Vrijetijdeconomie

Het is een sympathiek initiatief met een onderdeel kleinschalige verblijfsrecreatie met 18 slaapplekken. Goed nagedacht over concept in relatie tot het grotere geheel van het bedrijf. In het verdere proces is nog een visie van de gemeente op de toevoeging van dit initiatief tegen de achtergrond van de bestaande en de gewenste toeristisch-recreatieve structuur noodzakelijk. Daarbij is ook een beschouwing van de gemeente nodig over het aangeleverde businessplan, inclusief de aanzet tot een vraag-aanbodanalyse die daarin is opgenomen. Dit is de basis voor de overwegingen die straks door de gemeente in het ontwerpbesluit van de BOPA zullen worden opgenomen. In een vervolgstadium moet ook aandacht worden besteed aan het opnemen van de verantwoordingen die in de Omgevingsverordening Limburg (art. 12.6 en 11.1) worden gevraagd.

Landbouw

Het is positief dat een jonge ondernemer op een natuurinclusieve wijze de cultuurgronden wilt gebruiken. Uit de financiële uitwerking blijkt dat de natuurinclusieve landbouw duidelijk minder oplevert dan de andere activiteiten. Deze andere activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de agrarische hoofdfunctie. Desondanks geven we mee dat de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische activiteit(en) afgestemd dienen te worden op de regionale behoefte.

Ruimtelijk

Interessant is de wisselwerking tussen de vele functies in het gebouw en de inrichting van het terrein. Met name door de verwachte incidentele opkomst bij al deze activiteiten: bus- en of auto parkeren dient goed te gebeuren. Dat verkeer moet bovendien allemaal over kleine weggetjes. Op korte afstand van de Busjop ontstaat hier weer een verkeersaantrekkende concentratie in het buitengebied, hier vol in>NNL van Leudal. In het kader van "meer stad, meer land" hebben we een grote diversiteit aan activiteiten die weliswaar voor een groot deel in het buitengebied passen, maar het is ook een enorme toename van (ook minder passende) dynamiek op één stille plek ineens.

Er dient duidelijk inzichtelijk te worden gemaakt welke activiteiten er allemaal gaan plaatsvinden met de bijbehorende onderbouwing, de huidige documenten zijn hierin onvoldoende duidelijk.

- Wie doet wat en wie is verantwoordelijk voor wat ?
- Welke activiteiten spelen allemaal op het terrein: wonen, B&B, horeca/terras, verkoop producten, evenementen tot 200 personen, verhuur vergaderruimte/ feestruimte, scholing/workshops/demonstratie/voorlichting, rondleidingen, opendagen?
- Wat is de relatie met het plan van de Busjop, 1200 meter verderop ?
- Rekening houden met het nabij gelegen stiltegebied.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief, kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar waarvan u de contactgegevens in de aanhef van deze brief aantreft.

Met vriendelijke groet.

Gedeputeerde Staten van Limburg,
namens dezen,



clustermanager Ruimte

Bezoekadres Leudalplein 1, 6093 HE Heythuysen
Postadres Postbus 3008, 6093 ZG Heythuysen
Aantal pagina's: 9



Stichting Het Limburgs Landschap
Rijksstraatweg 1
5943 AA LOMM

Ons kenmerk Z2025-00000491
Uw kenmerk

Behandeld door



Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 15 juli 2025
Verzenddatum

Onderwerp Brief afhandeling conceptverzoek

Beste heer  

Op 28 maart 2025 hebben wij een verzoek om een conceptverzoek ontvangen voor de herbestemming boerderij naar een andere functie op de locatie Beylshof 1, 6093 PK Heythuysen. Dit verzoek is geregistreerd onder nummer Z2025-00000491.

Eindadvies

Wij hebben uw plan beoordeeld en zien uw plan als haalbaar. Daarom zijn wij bereid om (onder voorwaarden) medewerking te verlenen aan uw plan. In de bijlage lichten wij ons standpunt verder toe en leest u welke voorwaarden wij stellen.

Geen garantie

Ons eindadvies geldt voor een jaar en geeft geen garantie dat u een omgevingsvergunning krijgt. Als wij zienswijzen of bezwaren ontvangen tegen de omgevingsvergunning dan kunnen we een ander besluit nemen.

Definitieve aanvraag

U kunt een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. In de bijlagen leest u welke informatie u moet aanleveren bij uw definitieve aanvraag. Houd daarbij rekening met alles wat er in deze brief en in de bijlage staat.

U heeft de omgevingsvergunning nodig voor de activiteit(en):

- bouwactiviteit (technisch);
- bouwactiviteit (omgevingsplan);
- afwijken van regels in het omgevingsplan;
- activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument;

U kunt deze activiteiten ook in één aanvraag indienen.

Milieubelastende activiteiten

Mogelijk heeft u voor de agrarische activiteiten nog omgevingsvergunningen voor milieubelastende activiteiten of andere toestemmingen nodig. Op basis van de beschikbare informatie kunnen wij dit niet beoordelen.

Beëindigen veehouderij

Voor deze locatie geldt nog een melding voor het exploiteren van een rundveehouderij (13-05-2013 melding). Wij werken uitsluitend mee als deze wordt ingetrokken.

Wijzigen omgevingsplan

Wij wijzigen het omgevingsplan na het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van regels in het omgevingsplan. De nieuwe invulling wordt dan vastgelegd in het omgevingsplan. Het bouwvlak van de voormalige veehouderij wordt verwijderd en er wordt een spuitzone opgenomen.

Overeenkomst

Wij willen met u een overeenkomst aangaan. In deze overeenkomst maken we afspraken met u over nadeelcompensatie, de wijziging van het omgevingsplan, landschappelijke inpassing, etc.

Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit

Mogelijk heeft u ook een omgevingsvergunning voor een natura activiteit nodig. Dit blijkt uit een voortoets (AERIUS berekening). Deze activiteit kunt u aanvragen bij de provincie Limburg.

Bibob-toets

Houd er rekening mee dat een Bibob-toets onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning. Bibob betekent: Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur. De Bibob-toets wordt gebruikt om bedrijven en personen te screenen. De gemeente wil voorkomen dat vergunningen misbruikt worden en criminele activiteiten worden gefaciliteerd. Als de gemeente vermoedt dat de vergunning misbruikt kan worden voor criminele activiteiten, kan de vergunning op grond van de wet Bibob worden geweigerd. Meer informatie over de wet Bibob vindt u op <https://www.justis.nl/producten/wet-bibob>. De beleidsregel Bibob vindt u op www.overheid.nl. Op het moment dat u de omgevingsvergunning aanvraagt, ontvangt u van ons de vragenformulieren voor deze toets.

Omgevingsdialoog

U bent verplicht om een Omgevingsdialoog te voeren. Niet alleen omwonende maar ook bedrijven, grondeigenaren, maatschappelijke organisaties of bestuursorganen dienen betrokken te worden in een omgevingsdialoog. Bij de aanvraag levert u een verslag aan waarin het volgende wordt vermeld:

- Waar en wanneer het gesprek heeft plaatsgevonden;
- Wie je daarvoor hebt uitgenodigd;
- Wie er aanwezig waren als eigenaar/gebruiker van welk object;
- Wie zich hebben afgemeld;
- Een samenvatting van wat je als initiatiefnemer hebt gezegd, wat door de deelnemers is ingebracht en wat de uiteindelijke uitkomst was van het gesprek.
- Geef daarbij een inschatting of er sprake is van groot draagvlak, beperkt draagvlak of geen draagvlak voor je plan;
- Deelnemers geven hun akkoord op het verslag dat is opgesteld conform besproken.
- Afspraken die je hebt gemaakt.

Voor meer informatie over het voeren van een omgevingsdialoog verwijs ik u naar onze website <https://www.leudal.nl/participatie-en-omgevingsdialoog>. U kunt gebruik maken van de formulieren burendialoog.

Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Uw aanvraag kost geld

Wij nemen uw aanvraag graag in behandeling. Dit kost geld. Deze kosten heten leges. Op <https://www.leudal.nl/leges-omgevingswet> vindt u meer informatie over de leges en hoe u ze betaalt.

U hoeft de leges nu nog niet te betalen. U ontvangt binnenkort een brief waarin staat hoeveel en wanneer u moet betalen. In die brief staat ook wat u kunt doen als u het niet eens bent met het bedrag.

De leges bestaan uit:

- een aantal vaste bedragen
- één of meer bedragen die afhankelijk zijn van de bouwkosten van uw project.

Berekening leges

In de tabel leest u hoe wij de leges hebben berekend.

Artikel	Toelichting	Bedrag
2.4 1. b.	Omgevingsoverleg. Voor een eenvoudig conceptverzoek zonder omgevingstafel, waarbij de haalbaarheid van het initiatief centraal staat.	€ 408,80
2.50 1. b.	Advies van de Commissie Fysieke Leefomgeving.	€ 86,85
2.50 1. c.	Advies van de Commissie Fysieke Leefomgeving, plan op grond van de Nota Kwaliteit.	€ 1.122,95
Totaal		€ 1.618,60

Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, dan kunt u vermindering van € 400 krijgen op de leges van die omgevingsvergunning. Er zijn wel 3 voorwaarden:

1. Het gaat over dezelfde activiteit.
2. De aanvraag is in overeenstemming met de uitkomsten conceptverzoek.
3. De aanvraag is binnen 6 maanden na deze brief ingediend.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met [redacted] via (0475) 85 90 00.

Gemeente leudal



Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris,

De loco-burgemeester,

mr. drs. J.J. Th.L. Geraedts

drs. M. Graef

Bijlage: toelichting eindadvies

Wij hechten veel waarde aan het behoud van het gemeentelijk monument Beijlshof 1. Om er voor te zorgen dat het monumentale ensemble bewaard blijft is, een nieuwe invulling noodzakelijk. U heeft hiervoor een plan aangeleverd. Op basis van de beschikbare informatie zien wij deze ontwikkeling als haalbaar. In deze bijlage leest u onze overwegingen en welke voorwaarden wij nog stellen.

U heeft de omgevingsvergunning nodig voor de activiteit(en):

- bouwactiviteit (technisch);
- bouwactiviteit (omgevingsplan);
- afwijken van regels in het omgevingsplan;
- activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument;

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Uw plan past niet binnen de regels in het omgevingsplan. Dit betekent dat u een omgevingsvergunning nodig heeft voor het afwijken van het omgevingsplan. Er is in dit geval sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wij kunnen deze omgevingsvergunning uitsluitend verlenen als is aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit doet u middels een onderbouwing en eventuele benodigde onderzoeken bij de aanvraag omgevingsvergunning. Op onze website vindt u hierover meer informatie: <https://www.leudal.nl/bopa-afwijken-van-het-omgevingsplan>

Functiewijziging

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. Dit gebruik past bij de historie van de locatie en de landschappelijke context. Wij zien dit daarom als een positieve ontwikkeling. Daarbij stellen wij wel de voorwaarde dat het bouwvlak van de voormalige veehouderij komt te vervallen, hiervoor moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

Het combineren van het agrarisch gebruik op de akkers met een bijeenkomstfunctie en een bijbehorend recreatieverblijf hoofdzakelijk gericht op bijeenkomsten, zowel zakelijk als privé achten wij passend onder voorwaarden. Daarbij gaat het om voorwaarden met betrekking tot openingstijden, frequentie en aantallen om mogelijke verstoring van de natuurwaarden en het landschap te beperken. Tevens is meer informatie nodig over de boerderijwinkel; waar wordt deze gerealiseerd, wat is de omvang in m², en voor wie is deze toegankelijk?

Het recreatieverblijf in de bedrijfswoning zien wij in principe als passend. Dit maakt het landgoed beleefbaar en is voor een deel ondersteunend aan de bijeenkomstfunctie. De omvang van deze activiteit is kleinschalig en daarmee passend bij de aard en schaal van het gebied.

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 deze brief. Wij verzoeken u om bij de verdere uitwerking rekening te houden met dit advies. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt opnieuw advies gevraagd aan de AFL.

Natuur en landschap

De locatie ligt geheel in het Natuurnetwerk Limburg (NNL). Als wezenlijke kenmerken en waarden gelden natuurwaarden vastgelegd op de natuurbeheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan. Verder behoren tot de wezenlijke kenmerken en waarden de beschermde soorten, de geomorfologische en aardkundige waarden en processen, het cultuurhistorisch erfgoed, de waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, stilte, donkerte, openheid of juist geslotenheid van de landschapsstructuur.

De provincie is bevoegd gezag voor soortenbescherming en heeft advies- en instemmingsrecht voor de aanvraag omgevingsvergunning. U dient rekening te houden met het advies en in uw aanvraag motiveert u of de ontwikkeling:

- a. nadelige gevolgen kan hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Limburg; of
- b. kan leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Limburg.

Dit advies geeft ook aanleiding tot aanpassing van de quickscan flora & fauna.

Verplaatsen bedrijfswoning

De bestaande bedrijfswoning krijgt een nieuwe functie. Daarom wordt een nieuwe bedrijfswoning gerealiseerd in het bijgebouw. Wij achten deze ontwikkeling in dit geval acceptabel, mits er een functionele relatie is en blijft tussen de (nieuwe) functie van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning in het bijgebouw.

De versnellingsagenda Wonen 2024-2025 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. Uit de door u aangeleverde gegevens blijkt dat een bedrijfswoning op deze locatie noodzakelijk is. Omdat sprake is van verplaatsing neemt het aantal woningen niet toe. Door het verplaatsen van de bedrijfswoning naar een ander gebouw blijven de stallen op Beijlshof beschikbaar voor andere doeleinden en worden de monumentale waarden niet aangetast. Deze ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar, gelet op het advies van de adviescommissie fysieke leefomgeving van 5 juni 2025.

Wat landschap en natuur betreft dient u te motiveren dat de ontwikkeling past binnen de landschapsstructuur en dat dit geen afbreuk doet aan de monumentale waarden van Beijlshof.

Parkeren

U heeft vier opties uitgewerkt voor parkeren. Daarbij heeft optie 4 uw expliciete voorkeur. Vanuit verkeerskundig oogpunt vinden wij dit een passende locatie.

U dient op een tekening en met fotomateriaal aan te geven hoe de parkeerplaatsen worden ingericht. Ook hebben wij aanvullende toelichting nodig met betrekking tot de verwachte toename van verkeersbewegingen en hoe u omgaat met piekmomenten (bij grote aantallen bezoekers).

Ook dient u te motiveren dat de parkeervoorziening geen negatieve gevolgen heeft voor natuur en welke flora verwijderd wordt.

Openingstijden en frequentie

In het bedrijfsplan wordt gesproken over maximaal 200 bezoekers. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden doet gebruik van deze omvang afbreuk aan de kleinschaligheid. Daarom stellen wij voorwaarden aan de maximale openingstijden, frequentie van de bijeenkomsten en de bezoekersaantallen.

U dient het aantal bezoekers alsmede en de frequentie van de bijeenkomsten op te nemen in de ruimtelijke motivering en dit aantal te onderbouwen. Daarnaast motiveert u hoe het

parkeren wordt geregeld bij dusdanig hoge bezetting. Bij deze onderbouwing neemt u in ieder geval de effecten van zowel het aantal bezoekers als het parkeren op het NNL mee.

De maximale openingstijden, aantallen en frequenties nemen wij op als voorschrift bij de omgevingsvergunning.

Recreatieve functie (recreatieverblijf)

Er is meer informatie nodig over de recreatieve functie. Wij staan geen langverblijf (>90 dagen) toe en de voorziening mag alleen worden gebruikt voor toeristische verhuur. Het is geen vereiste om het recreatieverblijf uitsluitend beschikbaar stellen aan bezoekers voor zakelijke evenementen.

Uit de aangeleverde gegevens is onvoldoende duidelijk welke faciliteiten aanwezig zijn in het recreatiebedrijf en wat de doelgroep is. Wat is de link tussen verblijfsrecreatie en de rest van de activiteiten? Hetzelfde geldt voor de beschikbaarheid van de horeca is deze alleen voor de bezoekers van de zakelijke elementen of ook voor passanten (fietsers/wandelaars)?

Milieu en gezondheid

U dient de volgende aspecten verder uit te werken en tevens op te nemen in de ETFAL-onderbouwing.

Bodem: Ten behoeve van de recreatieve activiteiten en het verplaatsen van de bedrijfswoning dient er een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Ook wanneer er bepaalde grondwerkzaamheden uitgevoerd worden moet er een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Een bodemonderzoek begint met een historisch bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5725. Uit dit onderzoek zal blijken of er nader onderzoek nodig is. De volgende bestanden moeten worden aangeleverd:

- Pdf- document;
- Vanaf een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 ook:
 - o XML- file, inclusief boringen en analyses, versie 14.6;
 - o SHP- files.

Asbest: Als bij de sloopwerkzaamheden redelijkerwijs te vermoeden is dat er ook asbest gesloopt gaat worden dan dient u aan de asbestinventarisatieplicht te voldoen.

Stikstof: Gelet op de bedrijfsintensiteit is een voortoets verplicht. Dit kan met een AERIUS berekening. Uit deze berekening kan blijken dat een omgevingsvergunning nodig is voor een Natura 2000-activiteit.

Gezondheid: Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan negatieve gevolgen hebben voor de gezondheid. Het is daarom nodig om afstand te bewaren tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Er geldt geen wettelijke afstand, maar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State acht een afstand van minimaal 50 meter niet onredelijk.

Agrarische productie onder een SKAL-certificaat biedt geen grondslag om af te wijken van een spuitzone van 50 meter, ook bij biologische teelt wordt gespoten (alleen met andere middelen). (ECLI:NL:RBGEL:2024:412).

Daarom moet op de gronden rondom de boerderij en de bedrijfswoning een zone van minimaal 50 meter worden opgenomen waar geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt. Dit regelen we met een voorschrift voor het gehele plangebied van de omgevingsvergunning. In het omgevingsplan wordt dan een spuitvrije zone opgenomen. Wij adviseren u daarom om de akkers die direct om Beijlshof liggen ook mee te nemen in de aanvraag.

Advies en instemming provincie Limburg

Wij zijn verplicht om een advies te vragen aan provincie Limburg voordat wij de omgevingsvergunning verlenen. Uw plan raakt provinciale belangen en dat betekent dat de provincie bevoegd is om advies en instemming te geven. Zonder instemming van de provincie kunnen wij de omgevingsvergunning niet verlenen.

Wij hebben op 11 juni een (voor)advies ontvangen van gedeputeerde staten. Dit advies is toegevoegd als bijlage bij deze brief. De aangeleverde stukken zijn op dit moment onvoldoende compleet om een juist en volledig advies te geven met betrekking tot de provinciale belangen. Echter, op basis van de beschikbare informatie heeft de provincie op diverse punten geadviseerd.

Activiteit gemeentelijk monument

Beijlshof is een gemeentelijk monument (monumentnummer: 6093PK-001). U heeft daarom een omgevingsvergunning nodig om het monument te veranderen.

De adviescommissie voor de fysieke leefomgeving (AFL) heeft op 5 juni 2025 geadviseerd over het plan. De AFL adviseert negatief over het uitgewerkte plan. Echter, de AFL is positief over de ontwikkeling op hoofdlijnen. Wij verzoeken u om het advies van de AFL mee te nemen in de verdere uitwerking.

Advies AFL 5 juli 2025

"De redengevende omschrijving van het monument en het bouwhistorisch onderzoek dienen als basis voor de advisering. Uitgangspunt bij de restauratie is de restauratieladder. In de redengevende omschrijving zijn de volgende onderdelen als bijzondere onderdelen aangemerkt:

- De gaafheid van het casco;
- De diverse authentieke interieurelementen, waaronder de oude deuren en deurkozijnen in het interieur van het woonhuis;
- De spantconstructies van het woonhuis, de stallen en de gebinten van de schuur;
- het bakhuis;
- De zeer hoge landschappelijke ensemblewaarde

Het interieur en exterieur van het object zijn als gemeentelijk monument beschermd.

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 de volgende onderdelen adviseert de commissie negatief:

1. De commissie geeft aan dat behoud altijd voor vernieuwing gaat. Voor de daken van het pand betekent dit dat de commissie adviseert om de huidige dakpannen zoveel mogelijk te hergebruiken. Hierover dient advies te worden ingewonnen van een onafhankelijke instelling, zoals Monumentenwacht Limburg. Goede pannen zonder breuk dienen herplaatst te worden op de buitenste dakschilden. Indien er toch nieuwe dakpannen worden toegepast, is de voorgestelde holle dakpan volgens de commissie een goed uitgangspunt, mits deze wordt uitgevoerd als holle sinuspan vieilli in rood. Nieuwe pannen dienen aan de courzijde geplaatst te worden.
2. Of het isoleren van het dak met isolatieplaten mogelijk is, is nu niet te bepalen. Uitgangspunt is dat het beeld van de bestaande dakranden gerespecteerd wordt. Omdat details van de bestaande toestand ontbreken, is dat nu niet te beoordelen. Uit de details moet blijken dat het wijzigen van de dakranden de monumentale waarden van het pand niet aantast. Het behoud van de huidige pannenlijn geldt als uitgangspunt. Het behoud van historisch waardevolle elementen zoals spanten,

dakbalken en sporen is belangrijk, maar ook daar waar een cementrand als beëindiging is toegepast, wordt dit als uitgangspunt genomen.

3. De zonnepanelen moeten, conform de versoepelde advieslijn van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als geheel rode zonnepanelen worden uitgevoerd. Tevens dienen deze in één vlak, boven de dakramen, worden geplaatst. De nu aangegeven panelen geven een te onrustig beeld en verstoren het dakvlak te veel, door de afwijkende zwarte kleurstelling. De commissie adviseert om de PV panelen te plaatsen op het zuidelijke dakvlak van de grote schuur zodat de panelen alleen te ervaren zijn vanuit de cour en niet vanuit het landschap.
4. Voor de raamopeningen en de puideuren adviseert de commissie om de bestaande gevelopeningen te inventariseren en voorstel te maken voor de inpassing in het plan. Ook hier gaat behoud voor vernieuwing. De commissie adviseert negatief over de nieuwe invulling in de grote poortopeningen in de grote schuur. Deze vormgeving sluit niet goed aan bij de monumentale waarden. Nieuwe toevoegingen aan het monument dienen terughoudend, eigentijds vormgegeven te worden. De commissie adviseert een duidelijk verticale parcellering toe te passen, in plaats van de nu aangegeven horizontale parcellering. De commissie verzoekt ook te onderzoeken of het mogelijk is om de houten poorten te behouden en in het ontwerp op te nemen. De commissie ziet graag een ontwerpvisie met een eenduidige oplossing voor alle nieuw te maken kozijnen.

De Monumentencommissie van de gemeente Leudal heeft het plan besproken in de vergadering van 5 juni, samen met de architect. Op basis daarvan is een advies uitgebracht. Vervolgens is het plan opnieuw behandeld in de vergadering van 19 juni. De commissie spreekt haar waardering uit voor de aanpak van de plannen, evenals voor de gedetailleerde en uitgebreide toelichting tijdens de bezichtiging en rondleiding op 24 april 2025.

Wat betreft het restauratieplan constateert de commissie dat de architect een goede aanzet heeft gedaan. De commissie is echter van mening dat een restauratieplan – ook wel 'gebrekenplan' genoemd – dient te bestaan uit een uitgebreide opname waarin de noodzakelijke restauratiewerkzaamheden worden vastgelegd. Dit kan bijvoorbeeld worden onderbouwd met foto's, tekeningen en een technische omschrijving.

De commissie adviseert om de tekeningen aan te vullen met de voorgestelde aanpassingen zoals verwoord in het advies van 5 juni. Tevens dienen andere restauratiegerelateerde onderdelen te worden toegevoegd, zoals een volledige inventarisatie van de bestaande kozijnen. Daarbij moet per kozijn worden aangegeven wat de restauratiestrategie is (met de restauratieladder als uitgangspunt) en welke nieuwe kozijnen noodzakelijk zijn voor de herbestemming. Deze informatie moet worden voorzien van duidelijke details bestaand en nieuw.

De commissie is van mening dat, wanneer de ontbrekende stukken – inclusief de opmerkingen uit eerdere adviezen – op de juiste wijze worden verwerkt, een positief advies kan worden afgegeven.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Artikel 22.26 bepaalt dat u een omgevingsvergunning nodig heeft voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van een bouwwerk. De uitzonderingen genoemd in artikel 22.27 gelden niet, omdat artikel 22.28 van het omgevingsplan bepaalt dat deze niet gelden wanneer het gaat om een (gemeentelijk) monument.

Voor deze activiteit levert u een bodemonderzoek aan alsmede informatie met betrekking tot het uiterlijk van het bouwwerk. Deze aspecten zijn toegelicht onder de kopjes 'afwijken van het omgevingsplan' en 'activiteit gemeentelijk monument'.

Bouwactiviteit (technisch)

Artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit en artikel 22.26 bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

De uitzondering hierop is als uw aanvraag vergunningsvrij gerealiseerd mag worden. Activiteiten die vergunningvrij zijn, staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het omgevingsplan gemeente Leudal.

Het herbestemmen van de boerderij is vergunningplichtig voor de bouwactiviteit (technisch) (artikel 2.25 en 2.26 Bbl). Hiervoor dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Een conceptverzoek wordt niet technisch inhoudelijk beoordeeld. Bij de formele aanvraag moet u alle tekeningen, berekeningen, rapporten en kwaliteitsverklaringen indienen waarmee u aantoont dat uw plan voldoet aan de technische regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Slopen

Indien er bij de sloopwerkzaamheden meer dan 10m³ sloopafval óf asbest wordt verwijderd, dient u een melding sloopactiviteit in te dienen bij het bevoegd gezag (artikel 7.10, lid 1 van het Besluit bouwwerken Leefomgeving (Bbl)).

De melding dient te voldoen aan de indieningsvereisten, zoals opgenomen in artikel 7.11 van het Bbl. Van een melding is pas sprake als de vereiste gegevens en documenten daadwerkelijk zijn aangeleverd. Een onvolledige melding is dus geen melding.

Gebruiksmelding brandveiligheid

Het Besluit bouwwerken Leefomgeving (Bbl) verplicht in bepaalde gevallen een gebruiksmelding voordat een gebouw in gebruik genomen kan worden. Dit heeft te maken met brandveiligheid. Deze gebruiksmeldingsplicht hangt af van de gebruiksfunctie van het gebouw, of van het aantal personen dat daarin tegelijk zal verblijven (paragraaf 6.1.2 Bbl).

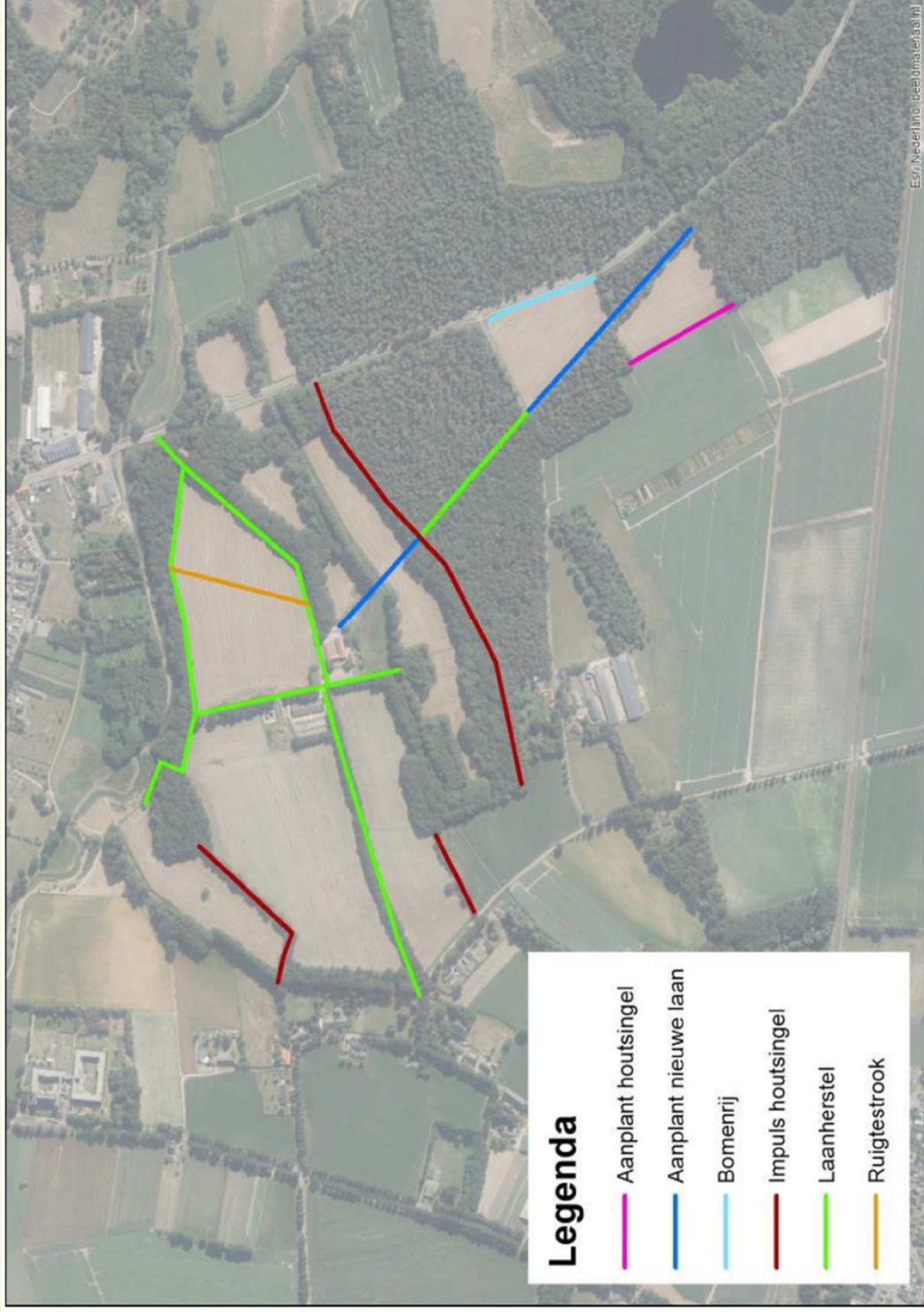
Gezien het toekomstig gebruik van het pand, dient u mogelijk ook een gebruiksmelding in te dienen. In artikel 6.7 Bbl is aangegeven wanneer de gebruiksmelding noodzakelijk is. Het is verboden een bouwwerk te gebruiken zonder dit ten minste vier weken voor het begin van het gebruik van het bouwwerk te melden.

Beijlshof



Beijlshof



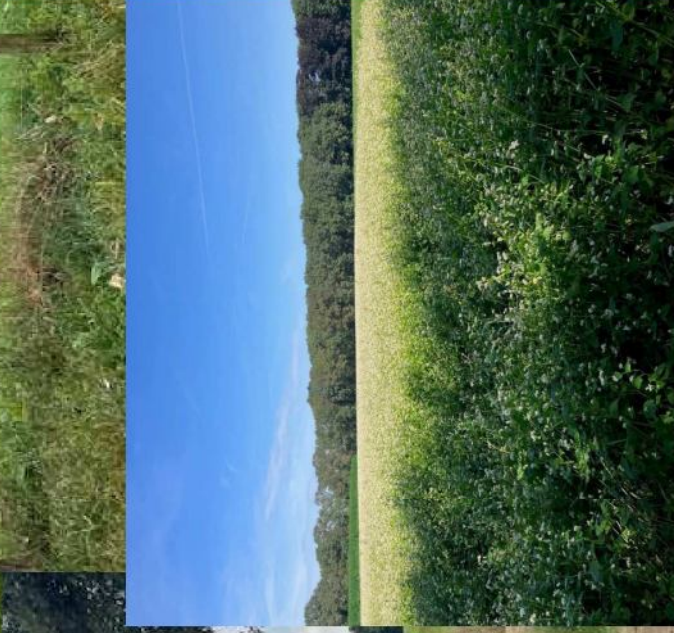




Beijlshof



Beijlshof

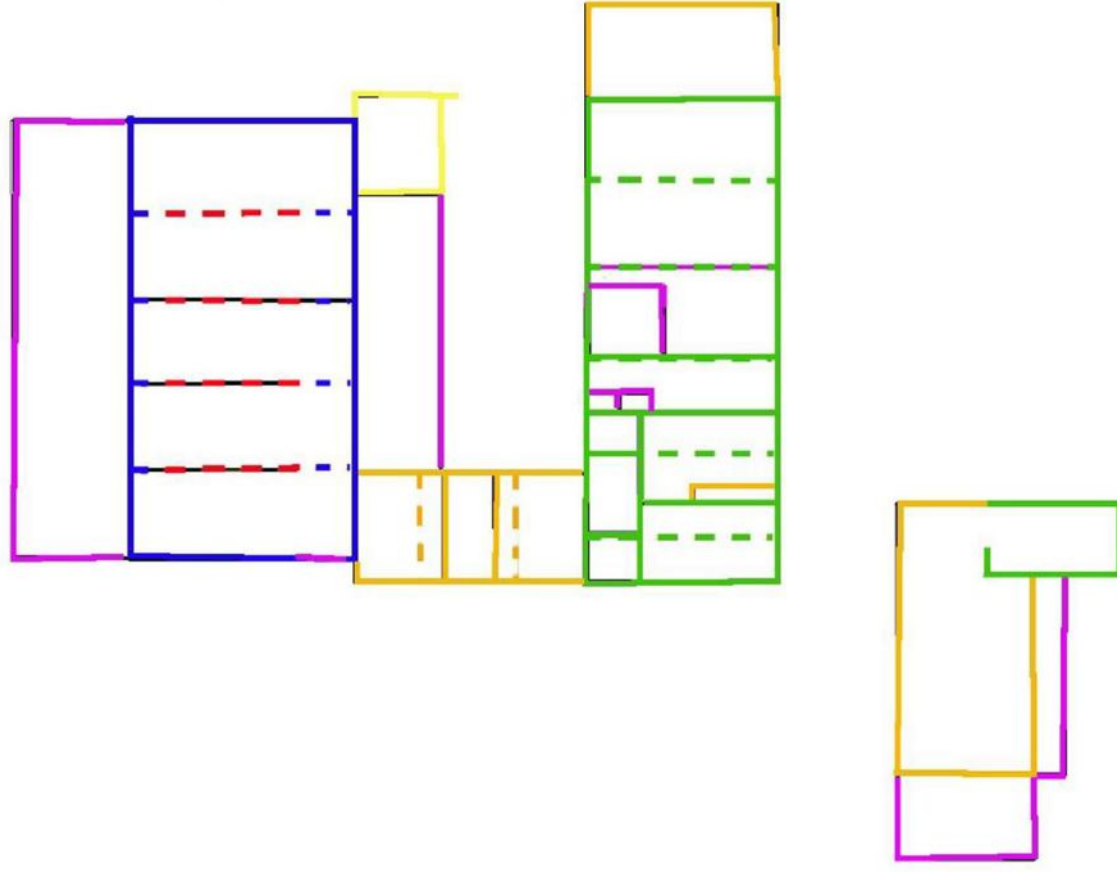


Beijlshof



De Beijlshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020



Beijlshof





Businessplan inspiratielandgoed Beijlshof

Beijlshof: Samenkomen, verblijven, verbinden

Inspiratielandgoed Beijlshof gelegen op het kruispunt van vier middeleeuwse karresporen. Daar waar ideeën ontkiemen, rust bloeit en voedsel groeit.



Samenvatting

Op een eeuwenoud landgoed in de gemeente Leudal gevestigd, wordt het landgoed **Beijlshof** een volledig nieuw bedrijfsconcept neerzetter onder de naam Inspiratielandgoed Beijlshof. Het landgoed is een gepassioneerde landbouwvernieuwer die voortkomt uit een echte agrarische familie. Hij is ervan overtuigd dat er een grote transitie dient plaats te vinden waarbij er niet de natuur mee geboerd moet worden. Naast de ontwikkeling van inspiratieboerderij Leuker1818 wil hij in het verlengde hiervan op landgoed Beijlshof een nieuw bedrijfsconcept ontwikkelen die als voorbeeld voor de landbouwtransitie kan dienen.

Landgoed Beijlshof is een eeuwenoud landgoed waar door de eeuwen heen weinig veranderd is. Op het 95 hectare grote perceel bevindt zich 75 hectare bos, 20 hectare cultuurgronden en een historische hoeve. Het landgoed is vanwege haar cultuurhistorische waarde al decennia in bezit van Limburgs Landschap. Zij verzorgen het bosbeheer op het terrein. Limburgs Landschap is op zoek naar iemand die op een inspirerende manier de cultuurgronden en gebouwen kan exploiteren. Hierbij is het behoud en terugbrengen van historische (landschaps)elementen een belangrijk doel.

Beijlshof wil van landgoed Beijlshof een inspiratielandgoed maken. Om dit te bereiken worden twee belangrijke hoofdactiviteiten toegevoegd aan de locatie:

- Natuurinclusieve en regeneratieve landbouw;
- Samenkomen, verblijven en verbinden.

Het hoofddoel binnen de natuurinclusieve landbouw is om (oer)granen, peulvruchten en zaden te verbouwen op de eeuwenoude cultuurgronden van Beijlshof. Door de akkers op te delen in kleinere blokken en verschillende gewassen zoals koolzaad, spelt, triotordeum, lupine en vezelhenep te telen, wordt niet alleen biodiversiteit gestimuleerd, maar wordt ook de traditionele landbouwpraktijk voortgezet. De oogstproducten worden zoveel mogelijk lokaal en regionaal afgezet waarbij de keten zo kort mogelijk gemaakt wordt.

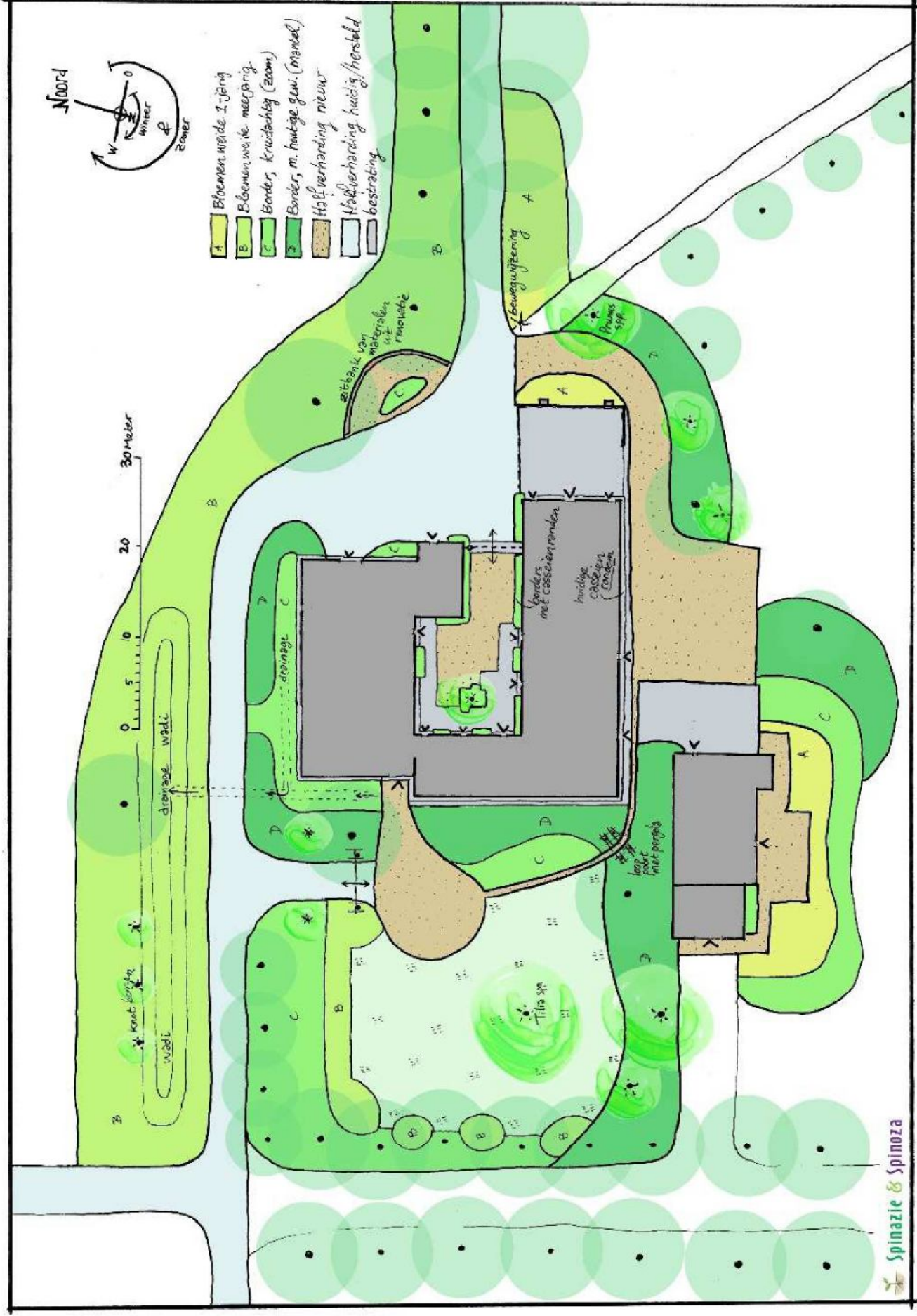
Het hoofddoel van samenkomen, verblijven en verbinden is om mensen weer in contact te brengen met elkaar, de natuur en het historische landgebruik. Binnen Beijlshof kan de toekomst op een inspirerende wijze verbonden worden met het verleden. De eeuwenoude carrièrehoeve wordt in ere hersteld door te renoveren en 'nieuwe' elementen te verwijderen. Er ontstaat een multifunctionele indeling welke gebruikt gaat worden voor:

- Zakelijke bijeenkomsten;
- Particuliere bijeenkomsten;
- Kleinschalig verblijf.

De bijeenkomsten en het verblijf staan zeer sterk in het teken van de verbinding tussen mens, natuur en cultuurhistorisch landgebruik. Op de locatie worden bijeenkomsten verrijkt met catering waarbij producten vanuit de omliggende akkers zoveel mogelijk gebruikt worden. Ook vinden er aanvullende, ontspannende en educatieve activiteiten plaats die in het teken staan van natuurinclusieve landbouw. De akkers op Beijlshof en de activiteiten op het erf en akkers van inspiratieboerderij Leuker1818 zorgen voor een unieke propositie. Met deze propositie kan Inspiratielandgoed Beijlshof een aantrekkingskracht hebben op vooruitstrevende organisaties en particulieren in heel Nederland.

Vanuit de nieuwe markten die aangeboord worden ontstaan er nieuwe inkomstenstromen die het financieel mogelijk maken om vanuit een gezonde economische exploitatie het vastgoed op het landgoed in historische staat terug te brengen met behoud en verbeteren van cultuurhistorische elementen.

Beijlshof



Beijlshof



Beijlshof



Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek Beijlshof 1 te Heythuysen

Res nova Monumenten 2020

www.resnovamonumenten.nl





Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Opmaat	5
1.2	Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (2009)	6
1.3	Opbouw van het rapport	6
1.4	Bronnen en opname	7
1.5	Dendrochronologisch onderzoek	7
1.6	Productie en regie	7
2	Beschrijvende analyse	8
2.1	Ligging Grathemermolen	8
2.2	Algemene opmerking beschrijving complex	8
2.3	Beschrijving boerderij	10
2.3.1	Exterieur boerderij	10
2.3.2	Interieur boerderij	24
2.4	Beschrijving schuur	48
2.4.1	Exterieur schuur	48
2.4.2	Interieur schuur	56
2.5	Beschrijving aanbouwen schuur	63
2.5.1	Volume tegen zuidoost hoek	63
2.5.2	Open schuur tegen de zuidgevel	65
2.5.3	Open schuur tegen noordgevel	67
2.6	Beschrijving stal	69
2.6.1	Exterieur stal	69
2.6.2	Interieur stal	71
2.7	Beschrijving vrijstaande stal	74

Colofon, disclaimer en lay-outwijzer
Colofon: Opdrachtgever: Stichting het Limburgs Landschap Repro's: Stichting het Limburgs Landschap, Res nova Monumenten © 2020 Res nova Monumenten Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervaardigd of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij digitaal of op papier, zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever, en in overleg met Res nova Monumenten. In het geval van publicatie, geheel of gedeeltelijk, van dit als intern rapport bedoeld document, kan het noodzakelijk zijn om auteursrechten, copyright, publicatierechten en/of andere rechten te regelen met Res nova Monumenten of derde partijen.
Disclaimer: Het onderzoek van Res nova Monumenten heeft een onafhankelijk en pragmatisch karakter en is niet bedoeld voor wetenschappelijke doeleinden, maar voor besluitvormingsprocessen in het kader van beheer, behoud en ontwikkeling. Ieder onderzoek steunt wel op wetenschappelijke analyse en synthese en leidt vaak tot verrassende vondsten. De conclusies en aanbevelingen dragen het karakter van een advies, voor de opvolging waarvan Res nova Monumenten geen verantwoordelijkheid draagt.
Status rapport: Dit rapport – versie 30 september 2020 – is definitief
Abbeiding omslag: Westgevel van boerderij De Beijlshof



2.7.1	Exterieur vrijstaande stal	75
2.7.2	Interieur vrijstaande stal	82
3	Verhaal van de plek	87
3.1	Oudste geschiedenis	87
3.2	Achtttiende eeuw	93
3.2.1	Boerderijtypologie	94
3.2.2	Ferrariskaart	95
3.2.3	De Beijlshof in de achttiende eeuw	97
3.3	De boerderij in de negentiende eeuw	99
3.3.1	Tranchotkaart	101
3.3.2	Kadastrale minuutkaart	103
3.3.3	Topografische kaarten	110
3.4	Twintigste eeuw	111
3.4.1	Aanpassingen in het begin van de eeuw	111
3.5	Tweede helft twintigste eeuw	115
3.6	Recapitulatie ontwikkelingsgeschiedenis en dateringskaart	119
4	Waardering	122
4.1	Inleiding	122
4.2	Waardering	123
4.3	Waarderingskaarten behoudenswaardige structuur	130
4.4	Waardenmatrix	131
4.4.1	Boerderij	132
4.4.2	Schuur, met aanbouwen	142
4.4.3	Stal tussen boerderij en schuur	149
4.4.4	Vrijstaande stal met bakhuis	153
4.5	Conclusie	159



5 Bronnen	161
-----------------	-----



Impressie van de gebintconstructie van de schuur van de Beijlshof.



1

Inleiding

1.1 Opmaat

Opdrachtomschrijving

Gelegen ten zuiden van de dorpskern van Heythuysen ligt de Beijlshof, een grote pachthoeve die in de huidige hoofdopzet is terug te voeren tot ten minste de achttiende eeuw en waarvan de eerste vermelding wordt gedaan in 1505. De Beijlshof was toen een pachthoeve van de heren van Horne. Ook in de negentiende eeuw was zij nog aan de heren van Horn (Magnée) gelieerd.

De boerderij is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument, noch is ze aangemerkt als beeldbepalend object. Gelet op de oorsprong van de boerderij, het belang dat zij heeft gehad in de ontginning in het gebied ten zuiden van Heythuysen, de eeuwenoude relatie tot kasteel Horn en, zoals uit dit onderzoek zal blijken, de gaafheid van de houtconstructies en casco van het complex, zijn de waarden van de Beijlshof van dermate groot belang dat het ontbreken van een passende beschermende status als omissie mag worden beschouwd.

De eigenaar van de boerderij, Stichting het Limburgs Landschap, heeft de intentie de boerderij te herbestemmen, restaureren en verbouwen. In het kader van de beoogde herbestedingsopgave heeft het Limburgs Landschap via de *regeling stimulering herbesteding monumenten* een subsidie ontvangen om de mogelijkheden voor de Beijlshof te onderzoeken.

Onderhavig cultuur- en bouwhistorisch onderzoek maakt deel uit van dit herbestedingsonderzoek. Doel van het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek met waardenstelling is tweeledig: Enerzijds dient het inzicht te verschaffen in de cultuurhistorie van de locatie: welk 'verhaal' vertelt de Beijlshof. Anderzijds dient de rapportage als een onafhankelijke cultuur- en bouwhistorische waardenstelling. De resultaten van het onderzoek kunnen worden ingezet als uitgangspunt of inspiratiebron voor de uitwerking van de herbestedingsplannen.

Daarnaast wenst het Limburgs Landschap, naar aanleiding van de bevindingen van deze rapportage de boerderij op te nemen op de gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Leudal.

Onderhavige rapportage dient hierbij als onderlegger voor de beoogde plaatsing.

Werkdocument — De rapportage is opgesteld op basis van de situatie tijdens de initiële opname. Het rapport zal, mochten er in de loop van de werkzaamheden nieuwe historisch waardevolle bouwsporen aan het licht komen, worden aangevuld en indien nodig aangepast.

Het rapport dient dan te worden beschouwd als werkdocument.



1.2 Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek (2009)

Het rapport is opgesteld volgens de *richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009*. In deze richtlijnen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten bouwhistorisch onderzoek:

- bouwhistorische inventarisatie: Gewoonlijk beperkt een bouwhistorische inventarisatie zich tot een beoordeling van de objecten vanaf de buitenzijde. De onderzoeker kan dan een uitspraak doen in termen van mogelijke, vermoede of zekere monumentwaarden.
- bouwhistorische opname: bij een bouwhistorische opname onderzoekt de bouwhistoricus de bouw- en gebruiksgeschiedenis van een object (de gebouwde structuur) en brengt hij in kaart welke elementen uit de verschillende bouwfasen het object nu nog bevat. Op basis hiervan bepaalt hij een waardestelling. De diepgang van een bouwhistorische opname hangt af van de wensen en eisen van de opdrachtgever en de overheid, zoals die in het Plan van Onderzoek zijn geformuleerd. Een bouwhistorische opname op hoofdlijnen wordt ook wel een 'bouwhistorische verkenning' of 'quick scan' genoemd.
- bouwhistorische ontleding: Bij een bouwhistorische ontleding levert de bouwhistoricus een gedetailleerde documentatie van een bouwwerk of object.

Het onderzoek wordt uitgevoerd als bouwhistorische opname.

1.3 Opbouw van het rapport

In het rapport worden de volgende onderdelen behandeld:

- Beschrijving huidige situatie (hoofdstuk 2)
- Verhaal van de plek (hoofdstuk 3)
- Waardenstelling (hoofdstuk 4)
- Bronnenlijst (hoofdstuk 5).

Beschrijving — In hoofdstuk 2 wordt een uitgebreide beschrijving van het complex gegeven. Hierbij worden de verschillende volumes apart behandeld.

Verhaal van de plek — Hoofdstuk 3 kan worden beschouwd als een beknopte zoektocht naar het 'verhaal van de plek', oftewel de 'genius loci'. Het betreft een beschrijving van de bouw- en gebruiksgeschiedenis. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan aspecten als de situering en de (visuele) samenhang met andere objecten. Aan de hand van historisch kaart- en beeldmateriaal wordt de (bouw)historie inzichtelijk gemaakt.

Waardenstelling — Hoofdstuk 4 vormt de basis voor de beoordeling van toekomstige werkzaamheden aan het pand. Het geeft aan de hand van een waardenstelling, waardenkaart en waardenmatrix een beeld van de elementen en aspecten die het behouden en/of versterken waard zijn.

Bronnenlijst — Het rapport eindigt met een overzicht van de gebruikte literatuur, archiefstukken, beeldmateriaal en websites.



1.4 Bronnen en opname

Op 1 juli 2019 heeft een opname ter plaatse plaatsgevonden.

1.5 Dendrochronologisch onderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen in de conceptversie van het bouwhistorisch onderzoek, heeft op 15 oktober 2019 door Van Daalen Dendrochronologie dendrochronologisch onderzoek naar de gebinten in de schuur plaatsgevonden.

Bij de genomen boommonsters was het aantal jaarringen (62 ringen) als gevolg van het bij de gebinten gebruikte zeer snel groeiende hout, te laag om synchronisatie met voor handen zijnde referentiecurves te maken. Het onderzoek heeft hierdoor helaas geen antwoord geven over de exacte ouderdom van de gebinten.¹

1.6 Productie en regie

Dit rapport is van de hand van drs. [REDACTED] Het is collegiaal getoetst door drs. [REDACTED]

¹ Van Daalen dendrochronologie, Beijlshof 1 Heyhuysen, dendrochronologisch onderzoek, Deventer, november 2019.



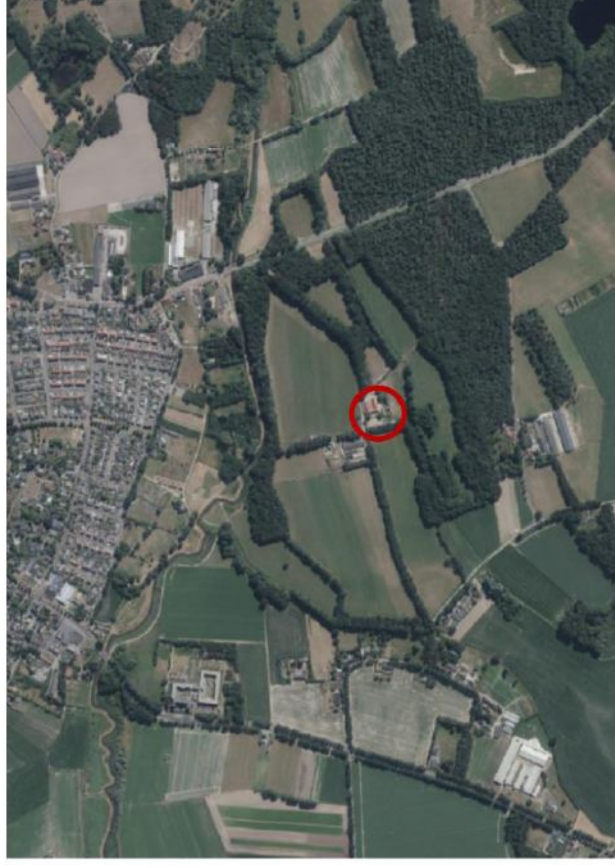
2

Beschrijvende analyse

2.1 Ligging Beijlshof

De Beijlshof is gelegen ten zuiden van de historische dorpskern van Heythuysen. Het boerderijcomplex ligt aan de zuidzijde van de Tungelroyse beek. Het landschap rondom de hoeve is in de huidige opzet nog nagenoeg identiek aan de vroeg-negentiende-eeuwse situatie. De percelen akker en weiland, met een onregelmatige structuur, zijn alle omzoomd met houtwallen. De toeritten naar de boerderij betreffen oude bomenlanen. Langs de beek liggen enkele percelen voormalig hakhoutbos (geriefbosjes) en ten zuiden bevindt zich een groter naaldbos dat deel uitmaakt van de vroeg-negentiende-eeuwse heideontginningen. Dit gevarieerd landschap, waarbij het hart wordt gevormd door de kampenstructuur van de Beijlshof, vormt een fraai historisch-agrarisch ensemble.

Ten noorden van de boerderij is in de loop van de twintigste eeuw, ten behoeve van de schaalvergroting, een aantal grote schuren geplaatst. Deze schuren hebben vanuit cultuur- en architectuurhistorisch oogpunt geen waarde en verstoren de historische karakteristiek van het ensemble.

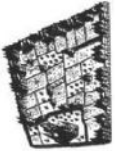


Afb. 1 Luchtfoto van het gebied ten zuiden van Heythuysen. De Beijlshof is rood omcirkeld. Op de luchtfoto is de historische opzet van het landschap nog duidelijk herkenbaar.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Algemene opmerking beschrijving complex

De geschiedenis van de Beijlshof is terug te voeren tot de late middeleeuwen. Het casco van het complex is in haar huidige opzet in hoofdlijnen te herleiden tot de achttiende eeuw, waarbij bij de schuur sprake is van een oudere houtconstructie (constructie van een vakwerkschuur). De van oorsprong vrijstaande boerderij en schuur zijn rond 1900 op een typologisch karakteristieke wijze

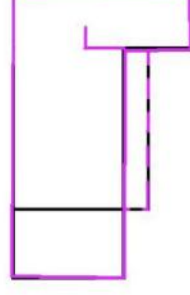
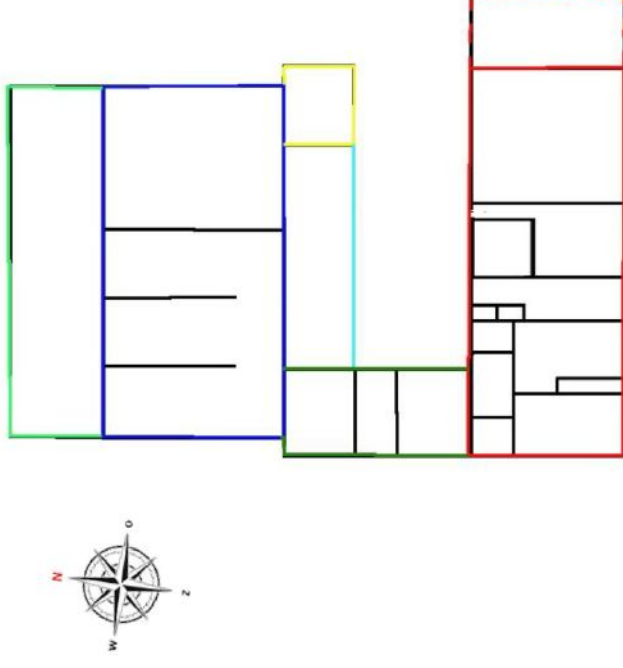


verbonden via een tussenvolume (stal), waardoor de U-vormige hoofdopzet is ontstaan. Gedurende deze fase is de dwarsdeelschuur tot langsdwarsdeelschuur gewijzigd. Bij de boerderij is de stal in de periode 1910-1930 naar achteren toe uitgebreid. In de tweede helft van de vorige eeuw zijn tegen de zijgevels van de schuur open loodsen geplaatst.

Het volume ten zuiden van de boerderij is gebouwd in het interbellum. Het achttiende-eeuwse bakhuysje vormt de zuidoostelijke aanbouw van dit volume

Vandaag de dag wordt het complex gevormd door een aantal onderdelen:

- Achttiende-eeuwse boerderij met uitbreiding 1910-1930
- Achttiende-eeuwse schuur, met oudere houtconstructie
- Stalvolume uit circa 1900.
- Aanbouw tegen de zuidoost hoek van de schuur uit circa 1900
- Uitbreiding aan de zuidzijde van de schuur: XXB
- Uitbreiding aan de noordzijde van de schuur: XXB
- Vrijstaand stalvolume: 1910-1930 (met achttiende-eeuws bakhuys).



Afb. 2 Onderdelen van het complex (begane grond).

Boerderij	Vrijstaande stal met bakhuysje
Schuur	Open schuur/sjop tegen schuur
Stal/koppelstuk	Open schuur/sjop tegen schuur
Stal	



2.3 Beschrijving boerderij

2.3.1 Exterieur boerderij

Plattegrond, opstand en dak

De boerderij wordt gevormd door de zuidelijke vleugel van het complex. Het bestaat uit twee onderdelen:

- de historische boerderij,, bestaande uit een éénbeukige boerderij met woonhuis (west) en stal (oost).
- de uitbreiding van de stal, waarbij de achtergevel op de begane grond is weggebroken en de geveltop wordt opgevangen door een betonnen latei.

De gevels van het hoofdvolume zijn opgetrokken in baksteen, gemetseld in een kruisverband. De gevels zijn in de loop van de tijd deels opnieuw gevoegd met een cementhoudende voeg. Op plaatsen waar nog sprake is van een oudere, wittere voeg, zien we sporen van een dagstreep.

De uitbreiding van de stal is eveneens in kruisverband gemetseld. De machinale steen is kleiner van formaat.

De boerderij is, zoals bij vrijwel iedere boerderij het geval is, in de loop van de tijd aangepast aan de mode van de tijd en aan de veranderingen in (woon)behoeften. Zo zijn de vensteropeningen van het woonhuis vrijwel allemaal (rond 1900) aangepast. Ook bij de stal hebben de kleinere raampjes plaatsgemaakt voor betonvensters. Door het behoud van de bouwsporen is deze

ontwikkelingsgeschiedenis inzichtelijk gebleven en kan de oorspronkelijke opzet (ten dele) worden herleid.

Het zadeldak is gedekt met rode muldenpannen en heeft mastgoten. Op beide dakschilden zijn in het voorhuis enkele kleine dakvensters geplaatst (naoorlogs). Aan de noordzijde bevindt zich een dakkapel met hooiluik. De dakopbouw is onder een aangekapt zadeldakje geplaatst. De wangen en de luiken zijn voorzien van kraaldelen. De windveren zijn decoratief gesneden. Het hooiluik ligt recht boven een oorspronkelijke staldeur.

Op de westelijke topgevel staat een forse bakstenen schoorsteen. Een tweede exemplaar bevindt zich ter plekke van de muur tussen keuken en geut.

Op het dak is een aantal naoorlogse dakdoorvoeren geplaatst.



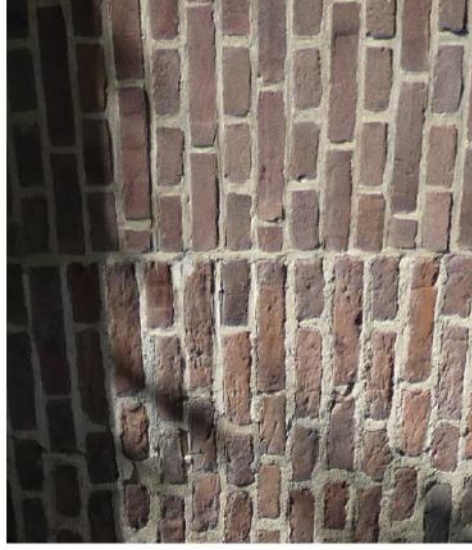
Afb. 3. Dak met muldenpannen. De schoorsteen hoort bij de oorspronkelijke stookplaats van de herd/keuken.



Afb. 4 Noordgevel met kapel met hooiluik.



Afb. 5 Grove, gemêleerde veldbrandsteen (groot formaat), voeg deels voorzien van dagstreep.



Afb. 6 Overgang van veldbrandsteen boerderij naar Machinele steen bij uitbreiding stal.



Voorgevel (west)

De voorgevel, de westelijke kopgevel is opgetrokken in, in kruisverband gemetselde, baksteen. De geveltop wordt afgesloten door vlechtwerk. De gevel heeft een asymmetrische opzet.

Aan het exterieur is zichtbaar dat de boerderij aan de noordzijde een kelder met opkamer heeft (drie opkamers over de gehele diepte van het voorhuis). Het opkamervenster is geplaatst onder een strekse segmentboog. De bakstenen lekdorpel ligt gelijk met de rooilijn en heeft geen verloop. Het als stolpraam uitgevoerde venster is vrij recent vervangen. Aan het metselwerk rondom het muurwerk is te zien dat dit venster later is geplaatst. Als we kijken naar de noordelijke zijgevel, dan zien we dat hier een dichtgezet opkamervenster zit. Het huidige venster in de kopgevel zal dan ook rond 1910-1930 zijn ontstaan, als het koppelstuk tussen boerderij en schuur wordt gebouwd.

Ook het keldervenster is later toegevoegd (zelfde reden). Het huidige exemplaar is enkelruits en onder een kopse rollaag gelegen. De dagkanten van het venster zijn met cement bezet. Kijkende naar het metselwerk tussen de vensters, dat is uitgevoerd in een rommelig wicverband (met machinale steen), dan is er in de loop van de twintigste eeuw sprake geweest van herstel.

Rechts van de opkamer/kelder bevindt zich een tweetal grotere vensters. De vensters zijn beide vrij recent vervangen door T-vensters met tweeruits raamvleugels bij de stolpramen en een tweeruits bovenlicht. Het vlakke, brede profiel van de roede en het kalif sluit niet aan op de historische karakteristiek van de boerderij.

De gevelopeningen van beide vensters hebben een ietwat andere opzet. Het centrale venster is geplaatst onder een segmentboog, bestaande uit afwisselend een strek en twee koppen. Het heeft een zware hardstenen onderdorpel met kwart rond profiel. Onder de onderdorpel zit een kopse rollaag. Het rechter venster is geplaatst onder een soortgelijke strekse rollaag als bij de opkamer. Ook dit venster is een latere toevoeging uit circa 1910-1930. Dit is ook herkenbaar aan het metselwerk rechts van het raam, waar een rij strekken is gebruikt om aansluiting te vinden op het bestaande muurwerk. Of hier van oorsprong ook een raam heeft gezeten, is moeilijk vast te stellen. In het interieur zullen we zien dat bij beide vensters sprake is van een houten latei waarop de kinderbalken aansluiten. Echter, de kinderbalken wijken bij beide vensters af van de overige exemplaren (grenen balken in plaats van eiken, handgezaagde balken). Het is aannemelijk dat dit venster rond 1900 is toegevoegd ten behoeve van een behoefte aan meer wooncomfort.

Beide vensters zijn voorzien van luiken. Deze zijn echter decoratief van opzet en op de gevel gefixeerd. Het formaat correspondeert bovendien niet met de gevelopeningen.

Op de verdieping bevindt zich een tweetal smalle vensters onder kopse segmentboog. Ook hier is sprake van gelijk met de rooilijn gelegen rollaagjes als lekdorpels. De enkelruits draairamen hebben een rechte bovendorpel. Ook hier is rond de gevelopeningen sprake van aangepast metselwerk: aansluiting op het kruisverband.



In de geveltop is onder de nok een plaats zichtbaar waar het metselwerk is ingeboet. Naar alle waarschijnlijkheid heeft hier een uilengat gezeten.

De gevel telt ter plekke van de gordingen staafankers. De nokbalk is voorzien van een decoratief krulanker.



Afb. 7. De voorgevel: overzicht.



Afb. 8 Authentiek achttiende-eeuws venster onder segmentboog en met opvallende hardstenen lekdorpel.



Afb. 9 Venster, circa 1900, geplaatst onder strekse segmentboog.



Afb. 10. Linker travee: kelder met opkamer.



Afb. 11. Het metselwerk tussen beide vensters is vervangen.



Afb. 12 Geveltop met vlechtwerk en staafankers.



Afb. 13 Krulanker in de geveltop.



Afb. 14 Aansluiting gevel stal (circa 1900) op boerderij.

Zijgevel (zuid)

De zijgevel van de hoofdmassa betreft de gevel van de achttiende-eeuwse boerderij en de gevel van de uitbreiding uit de periode 1910-1930.

Voorhuis — Het linker geveldeel omvat het voorhuis, inclusief de geut. Het geveldeel is opgetrokken in in kruisverband gemetselde baksteen, met drieklezoren (driekwart strek) bij de hoekafwerking. Het heeft een cementpleister plint.

Ook hier is een tweetal verschillende typen gevelopeningen herkenbaar: de oorspronkelijke achttiende-eeuwse opzet onder segmentboog met afwisselend strek en twee koppen en de vensteropeningen onder strekse rollagen.

De centrale as huisvest de voordeur, geplaatst onder de segmentboog met afwisselend strekken en koppen. Uit de klezoren aan weerszijde van de gevelopening kan worden herleid dat hier ook van oorsprong al een deur heeft gezeten. Het deurkozijn dateert uit circa 1900 en heeft nog het oorspronkelijke bovenlicht met brede tussenstijl en het geprofileerde kalf. De strokendeur (naoorlogs) is aan de binnenzijde afgetimmerd en voorzien van een deurklopper (leeuwenkop).

De vensters zijn alle geplaatst onder een strekse segmentboog en hebben een kopse rollaag onder de onderdorpel. De twee exemplaren links van de entree en het venster bij de geut zijn uitgevoerd als T-venster met vierruits stolpramen (tweeruits raamvleugels) en een tweeruits bovenlicht.



Het venster rechts van de deur (bij de keuken) is opgezet als een breed zesruits venster, eveneens onder een segmentboog geplaatst. Onder en langs alle vensters is aan het metselwerk zichtbaar dat de gevelopeningen zijn aangepast: het regelmatige kruisverband wordt hier verstoord en er zijn breukstenen gebruikt om aansluiting te vinden op het bestaande metselwerk.

Tussen de deur en het venster rechts daarvan is een rij klezoren in het muurwerk zichtbaar. Dit is een aanwijzing dat van oorsprong ook bij de keuken sprake is geweest van twee vensters.

De vensters zijn alle in verschillende fasen vervangen. De vensters bij de woonkamer hebben een geprofileerd kalf en weldorpels, waarbij het glas met stopverf is geplaatst. Het venster bij de geut is veel rechthoijger van opzet, zonder profilering en is in het laatste kwart van de vorige eeuw vervangen. Ook hier zijn de ruiten met stopverf aangebracht. Het keukenvenster is het meest recent vervangen, herkenbaar aan de velling bij de aansluiting van dorpels en stijlen. Bij dit venster zijn de ruiten met glaslatten (aan de binnenzijde) vastgezet.

Alle vensters zijn voorzien van decoratieve luiken. Deze zijn gefixeerd aan de muur en hebben geen gehengen (ook geen duimen in de gevel). Door de luiken is het niet mogelijk om vast te stellen of er nog meer bouwsporen in de gevel aanwezig zijn.



Afb. 15. Zuidgevel: overzicht.



Afb. 16. Zuidgevel: linker gedeelte. .



Afb. 17. Zuidgevel: voorhuis keuken en geut. De rode pijl geeft een rij klezoren weer (bouwspoor voormalig venster).

Stal, oude gedeelte — Het centrale geveldeel omvat de oorspronkelijke stal. Ook hier zit een cementplint. De stal omvat de drie oostelijke beuken van het oorspronkelijke volume. Links bevindt zich een grote schuifpoort, aangebracht in de jaren vijftig-zestig. Rechts hiervan is per beuk een tweetal betonnen vensters (zestruijs) met daaronder ventilatiesleuf aangebracht. Ook deze dateren uit de jaren vijftig-zestig. Voorheen zullen hier kleinere stalraampjes hebben gezeten. Of dit houten tuimelvensters uit de periode 1910-1930 zijn geweest (zoals bij de stallen nog aanwezig zijn) of de oorspronkelijke exemplaren uit de achttiende eeuw, is onbekend.

Daar waar de staafankers bij het woonhuis verscholen liggen achter de luiken, zijn ze hier goed herkenbaar. De ankers zitten zeven baksteenrijen onder de muurplaat.

Op een drietal plaatsen is, net boven de plint inboetwerk in het metselwerk zichtbaar. De hoogte en omvang van het inboetwerk verschilt nogal. Ook de plaatsing binnen het traveevlak is verschillend. We lijken hier te maken te hebben met lokaal herstelwerk. De eventuele (typologische) mogelijkheid van kleine staldeurtjes of mestluiken lijkt, gelet op de verschillen in positionering en formaat van het inboetwerken, onwaarschijnlijk. Bovendien zijn er in het interieur sporen die erop duiden dat langs de zuidelijke langgevel een voergang heeft gelopen (zie paragraaf 2.3.2).



Afb. 18 Authentiek achttiende-eeuws venster onder segmentboog en met opvallende hardstenen lekdoorpel.



Afb. 19 Venster, links van de deur: onder het venster is sprake van herstelwerk (koppen toegevoegd in de strekkenlaag). Bij de linker dagkant zijn breukstenen aanwezig.



Afb. 20. Zuidgevel: overzicht stal.



Afb. 21. Schuifpoort, vermoedelijk jaren vijftig. De rode pijl geeft een onder het staafanker zichtbaar bouwspoor weer.



Afb. 22. Betonvensters uit de jaren vijftig-zestig. De rode pijlen geven de locatie van inboetwerk weer.

Stal, 1910-1930 — De uitbreiding van de stal heeft geen cementplint. Het is opgetrokken in een kruisverband. Kruisverband wordt na 1930 vrijwel niet meer toegepast (omdat men overgaat op dikkere spouwmuren).

Als we kijken naar de betonvensters, dan is ook hier te zien dat deze later in de gevel zijn geplaatst. Onder de vensters is een vijftiensteens brede rollaag zichtbaar. Het betonvenster is echter circa 20 centimeter breder. De vijftien koppen brede rollaag correspondeert wat betreft breedte met de lekdorpels onder de houten tuimelramen in de stal tussen de boerderij en de schuur, en de vrijstaande stal.



Vóór de voorgevel loopt een met kasseien bestraat pad. Dit is een zogenaamde luif, een verharde afvoer van (regen)water. De luif loopt over de gehele breedte van de gebouw. Vóór de schuifdeur is de luif tot een groot vierkanten bestraat vlak uitgewerkt. Hierin is een afvoerput zichtbaar. De huidige pachter geeft aan dat onder de stal een gewelfde kelder ligt die via een overkluide tunnel in zuidelijke richting loopt. Deze afvoer sluit aan op deze overkluizing.²



Afb. 23. Uitbreiding van de stal uit 1910-1930. De betonvensters zijn in de jaren vijftig-zestig toegevoegd.



Afb. 24. Een van de betonvensters. De rollaag onder de vensters is smaller dan het venster.

Achtergevel (oost)

De achtergevel van het gebouw dateert uit de periode 1910-1930. De gevel is opgetrokken in in kruisverband gemetselde baksteen. De gevel heeft een symmetrische opzet. In het midden bevindt zich een rechte poort, geplaatst onder een kopse rollaag. Het metselwerk rondom de poort is wat rommeliger dan de rest van de gevel, wat suggereert dat de gevel is aangepast. Ook de twee staldeuren ter plekke van de voormalige mestgangen, uitgevoerd als boerendeur (spiegelklampdeur), zijn in de huidige opzet op een gegeven moment toegevoegd, dan wel aangepast (herkenbaar aan de afwijkende steen van de kopse rollaag en het breuksteen metselwerk rondom de openingen). Naast de mestgangdeuren bevindt zich een luik voor de groepen (de mestgoten). Deze kunnen met katrollen worden opgetakeld, waardoor de groepen

² De kelder, noch de tunnel waren tijdens de opname van het complex te bezichtigen.



rechtstreeks in de achter de stal gelegen mestvaalt kunnen worden geleegd.

Boven de centrale poort bevindt zich een groot hooiluik. Deze is geplaatst onder een segmentboog en is voorzien van een klampdeur. Boven de opening bevindt zich een stalen hijsbalk met katrol.

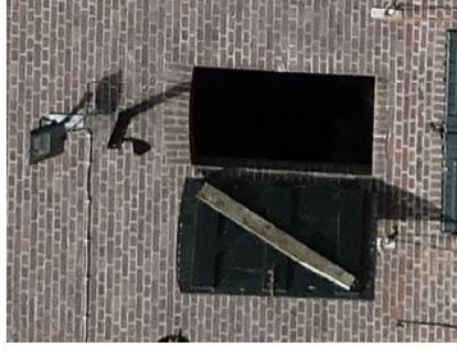
De in pandige achtergevel van de achttiende-eeuwse stal is op de begane grond weggebroken. Op de verdieping is deze vanuit het hooiluik zichtbaar. De gevel is bezet met een grof opgezette pleister. Op de hooizolder van het hoofdvolume is te zien dat de geveltop blind is (geen sporen van gevelopeningen). Aan de achterzijde is, net als bij de voorgevel, sprake van vlechtwerk.



Afb. 25 Achtergevel van het volume uit 1910-1930.



Afb. 26 De poort is aangepast, zoals zichtbaar is uit het metselwerk rondom de gevelopening.



Afb. 27 Authentiek hijsluik.



Afb. 28 Boerendeur bij de grupgang, in de loop van de tijd aangepast.



Afb. 29 De gestucte en gewitte achtergevel van het hoofdvolume, gezien door het hooiluik.



Afb. 30 Noordelijke gedeelte van de achtergevel van het hoofdvolume, met steunberen en vlechtwerk.

Zijgevel (noord)

Ook bij de noordelijke langgevel van de boerderij is duidelijk sprake van de driedeling voorhuis-oorspronkelijke stal-uitbreiding stal.

Voorhuis — Een groot deel van de gevel van het voorhuis bevindt zich, na de bouw van het koppelstuk in de periode 1910-1930, inpandig en is wit gekeimd. Onder de dikke keimlaag is een aantal bouwsporen herkenbaar. Op de 'begane grond' zien we een tweetal strekse harenkammen, horende bij de oorspronkelijke keldervensters. Buiten de oostgevel van het koppelstuk zit een derde keldervenster. Deze is nog voorzien van een kozijn.

Boven de keldervensters zijn in de stal de rollagen van de voormalige vensters van de opkamer zichtbaar. Bij het rechter

exemplaar is een kleine opening behouden. De opkamervensters bevinden zich niet recht boven de kelderramen.

Ook hier is net buiten de oostgevel van het koppelstuk nog een oorspronkelijk venster behouden. Dit badkamerraam sluit aan de bovenzijde aan op de muurplaat van het volume. Rechts hiervan is, na de bouw van het koppelstuk, een nieuw venster aangebracht. Dit zesruits stolpraam (1910-1930) is, net als de overige vensters aan deze zijde achter de dag geplaatst.

Het gevelvlak ter plekke van de geut is gewijzigd. In het rode machinale gevelvlak is een moderne deur en toiletraam geplaatst. De kopse rollaag onder de deurdorpel en de houten latei van de voormalige gevelopening (meteen onder de muurplaat) zijn nog behouden, waaruit blijkt dat de deur oorspronkelijk iets meer naar het westen lag. Vóór de nieuwe entree is een halfronde stoep, bestaande uit twee treden, opgetrokken.



Afb. 31 Noordgevel van het voorhuis: overzicht van het gedeelte dat buiten het koppelstuk uit circa 1900 is gelegen.



Afb. 32 Geveldeel van de geut. De rode pijlen geven de kopse rollaag en de houten latei van de voormalige doorgang aan.



Afb. 33 Middenboven een authentiek opkamerervenster. Midden onder een authentiek keldervenster. Het venster rechtsboven is na de bouw van het koppelstuk aangebracht.



Afb. 34 Inpandig gelegen geveldeel van het voorhuis. De rode pijl wijst een hanenkam van een keldervenster aan (zie ook afb. 35), de rode ovaal omkadert een kopse rollaag van een opkamerervenster.



Afb. 35 Dichtgezet keldervenster.



Afb. 36 Dichtgezet keldervenster en de rollaag van een dichtgezet opkamenvenster.

Stal, oude gedeelte — De drie traveeën van de oude stal hebben een asymmetrische opzet. In de centrale as bevindt zich, onder de kapel met hooiluik, een staldeur, opgezet als klampdeur. De doorgang achter de deur is van binnenuit dichtgezet. De voormalige entree is geplaatst onder een segmentboog en aan de rechterzijde is een rij klezoren zichtbaar. Het betreft hier een oorspronkelijke staldeur.

Het rechter staltravee heeft een tweetal betonvensters. Boven het linker exemplaar is een segmentboog zichtbaar. Deze is in opzet gelijk aan de exemplaren in het voorhuis (alleen strekken). Het betreft hier een rond 1900 aangebracht venster.

In het linker travee is een soortgelijke opzet zichtbaar: twee betonvensters. Hier is boven en naast het rechter exemplaar inboetwerk herkenbaar. Kijkende naar de plaatsing en uitvoering van het herstelwerk, heeft hier een soortgelijke segmentboog als bij de rechter travee gezeten.

Net als bij de zuidgevel is, verspreid over de gevel, sprake van lokaal herstelwerk van de gevel. De locatie van de inboetwerkzaamheden volgt geen regelmatig patroon en er is ook geen verband met de bouwsporen aan de zuidzijde. We lijken hier dan ook te maken te hebben met onafhankelijke herstelwerkzaamheden (onderste gedeelte gevel is erg vochtig, zoals blijkt uit de zoutafzetting). Het meest opvallend is het onderste gedeelte van het muurvlak naast de staldeur. Op circa één meter hoogte zitten twee rijen koppen boven elkaar. Hieronder loopt het kruisverband weer door. Echter het strookt niet met het aangrenzende muurwerk. Ter plekke van de hemelwaterafvoer gaat het weer over in het 'correcte' patroon.



Afb. 37 Twee westelijke traveeën van de stal.



Afb. 38 Oostelijke travee van de stal.



Afb. 39 Oude staldeur, geplaatst onder segmentboog. De deur is van binnenuit dichtgezet. Rechts van de deur is een rij klezoren zichtbaar (rode pijl). Het gele ovaal omcirkeld de opvallende dubbele rij koppen.



Afb. 40 Segmentboog boven het venster, rechts van de deur.



Afb. 41 Inboetwerk boven en links van het venster, links van de deur: sporen van een soortgelijk venster (ca 1900) als rechts.



Stal, 1910-1930 — De uitbreiding van de stal is opgetrokken in een kruisverband. Als we kijken naar de betonvensters, dan is hier, net als bij de zuidgevel te zien dat deze later zijn geplaatst. Onder de vensters is een vijftiensteens brede rollaag zichtbaar. Het betonvenster is echter circa 20 centimeter breder.



Afb. 42 Noordgevel van de staluitbreiding.



Afb. 43 De stalvensters zijn breder dan de onderliggende kopse rollagen.

2.3.2 Interieur boerderij

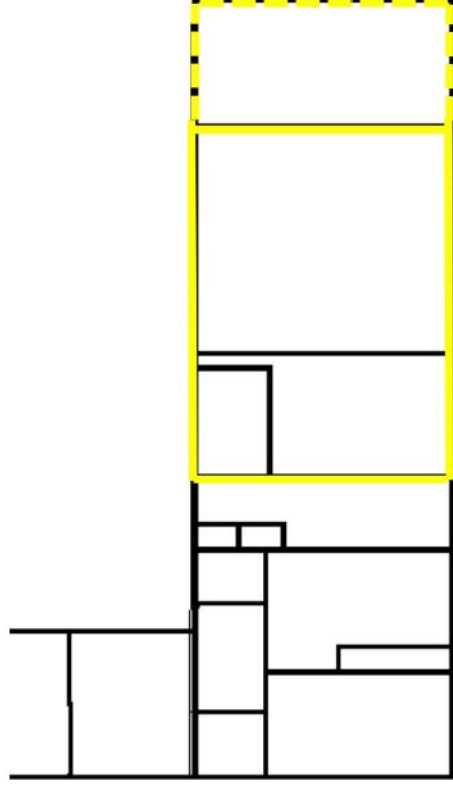
Structuur

De boerderij is opgezet als een hallenhuisboerderij, bestaande uit één beuk. Het vormt hiermee de laatste fase in de ontwikkeling van de hallenhuisboerderij, in het bijzonder het Noordlimburgse hoftype met vrijstaande schuur (zie hoofdstuk 3), waarbij de door de ankerbalkgebinten bepaalde driebeukige opzet vanaf circa het begin van de achttiende eeuw verdwijnt.³

³ Hekker, R.C., 'De ontwikkeling van boerderijvormen in Nederland', in: *Duizend jaar bouwen in Nederland*, Amsterdam 1958, pp.288.-291.



Stal — De stal is ingericht als grupstal. Deze inrichting is, gelet op het gebruikte beton gerealiseerd in de jaren vijftig-zestig. Bij de beschrijving van het exterieur is al aan bod gekomen dat de deuren in de achtergevel van het volume uit 1910-1930 gelijktijdig met de inrichting van de grupstal zijn aangebracht. Het is dan ook aannemelijk dat de uitbreiding uit 1910-1930 oorspronkelijk een op zichzelf staande stal omvatte, al dan niet met enige verbinding naar de bestaande stallen.



Afb. 44 Plattegrond begane grond: stallen. De gele lijn omkadert de oorspronkelijke stal. De gele stippellijn geeft de uitbreiding van de stal uit 1910-1930 weer.

Bij deze werkzaamheden in de jaren vijftig-zestig is het oorspronkelijk bij de stallen horende westelijke travée ingericht als berging (met schuifpoort). Later is hier een kantoor in geplaatst.

De karakteristieke opzet van de in de jaren vijftig-zestig gerealiseerde grupstal is nog aanwezig en was tot voor kort nog in gebruik. In het midden ligt de brede voergang, waar de koeien met hun koppen naar toe waren gericht. Langs de zijgevels liepen de groepen, met de verdiepte kanalen waardoor de mest via de luiken in de achtergevel naar de mestvaalt werd afgevoerd. De stalen roosters over de groepen zijn verdwenen.



Afb. 45 Grupstal, gezien vanuit het westen.



Afb. 46 Grupstal, gezien vanuit het oosten (vanuit volume uit 1910-1930).

Over de oorspronkelijke inrichting is weinig bekend. Aan de hand van de moerbalken en de muur tussen geut en stal kan wel iets worden gezegd over het voormalige gebruik.

De stal had een eenbeukige indeling. De ruimte wordt overspannen door zware moerbalken met een lengte van circa 10 meter. De enige nog vrijgelegen moerbalk in de stal wordt ondersteund door een tweetal stalen kolommen. Er zijn geen sporen die erop duiden dat er van oorsprong houten stijlen hebben gestaan: geen pengaten en geen gaten voor de toognagels. De stal had dus geen indeling in een middendeel en zijbeuken. Er is dus van oorsprong sprake van een eenbeukige langgevelboerderij. In de jaren vijftig-zestig is tussen de twee oostelijke staltraveeën een muur onder de moerbalk geplaatst. De opzet van deze muur is

kenmerkend voor grupstallen: een brede doorgang in het midden, die toegang geeft tot de voergang, twee staldeuren langs de zijgevel die toegang geven tot de mestgangen.

Doordat de oorspronkelijke achtergevel op de begane grond is weggebroken ten behoeve van de uitbreiding van de stal, kan er weinig concreets worden gezegd over de indeling van deze gevel. Toch is er een aantal aanwijzingen die aangeven dat de gevel een vrij gesloten karakter heeft gehad. Zo ontbreekt in de topgevel een hooiluik: op de zolder zijn geen bouwsporen zichtbaar van een voormalige gevelopening. Het ontbreken van een hooiluik op de korte gevel past binnen de traditie van langgevelboerderijen. We zien dan ook bij de Beijlshof dat de staldeur met het recht daarboven gelegen hooiluik zich aan de noordzijde, de langgevel, gericht op de hof, bevindt. Verder is er in de muur tussen de geut in het voorhuis en de oorspronkelijke stal maar één deur aanwezig (westelijke stal nu in gebruik als berging en kantoor). Deze bevindt zich aan de zuidzijde.

Wel is er in de muur een tweetal luiken behouden. Beide zijn in de loop van de tijd dichtgezet en als nis behouden, waarbij één de luiken nog heeft. Als we kijken naar de plaatsing van deze luiken, dan zouden deze bij een grupstal ter hoogte van de ramp van de koeien zitten: geen overzicht over de stal of bijvoorbeeld de voerbakken.

Op basis hiervan kan met enige zekerheid worden gesteld dat er van oorsprong geen sprake is geweest van een grupstal.

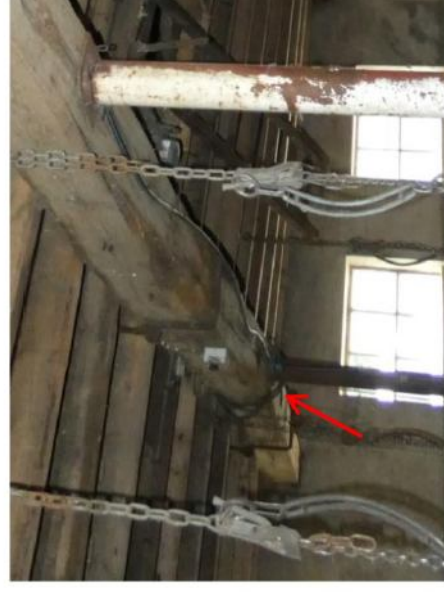


Afb. 47 Muur tussen geut en stal. Rechts de enige doorgang. Rechts, boven het keukenblok, een deels behouden nis: voormalig luik tussen geut en stal.



Afb. 48 Nog behouden luik (nu ondiepe wandkast) tussen geut en stal. Op de foto is ook te zien dat links (ter plekke van de zoldertrap) geen doorgang zit die bij een grupstal te verwachten is.

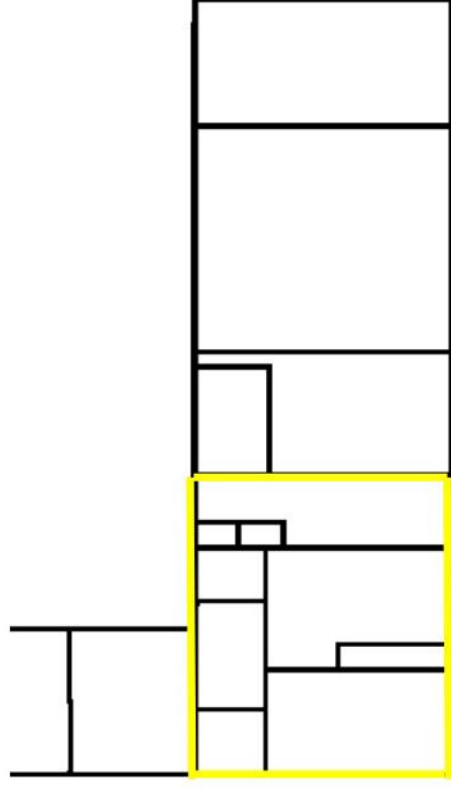
Aangezien de Beijlshof op de zandgronden is gebouwd en mest hier een essentiële rol speelde in de bemesting van de akkers, ligt het voor de hand dat er sprake is geweest van een potstal. Deze grote potstal heeft alle drie de traveeën omvat. Bij de centrale moerbalk is aan de zuidzijde aan de onderkant van de balk (halve meter ten zuiden van de stalen kolom) één bescheiden pengat zichtbaar. Hier heeft op een gegeven moment (vermoedelijk oorspronkelijk) een stijl gestaan. Dit zou een aanwijzing kunnen zijn dat er sprake was van een indeling van de stal, waarbij langs de zuidgevel (zonder buitendeuren) een voergang liep, vanwaar men vanuit de geut de dieren kon voeren. Dit sluit ook aan op de aanwezigheid van de enige deur tussen de geut en de stal. Hoe de stalinrichting exact is geweest, met andere woorden, hoe de koeien stonden opgesteld, is onbekend. Het meest aannemelijke is dat er langs de voergang sprake is geweest van één rij koeien, verdeeld over de drie traveeën.



Afb. 49 De moerbalk in de stal, waar aan de zuidzijde een klein pengat zichtbaar is (stijl van de voormalige voergang).



Voorhuis — De ontwikkeling van een driebeukig hallenhuis naar een eenbeukige boerderijtypologie heeft ook grote implicaties voor het woonhuis van de boerderij gehad. De oorspronkelijke indeling bij de hallenhuisboerderijen werd gedicteerd door de driebeukige opzet, waarbij de primaire ruimte, de herd, in het brede centrale gedeelte was gelegen en in de smallere zijbeuken aan één zijde de geut en aan de andere zijde de opkamers met kelders lagen. Vanwege deze opzet was er sprake van een oriëntatie van het huis op de korte gevel: voordeur in de korte gevel.



Afb. 50 Plattegrond begane grond: voorhuis.

Met het verdwijnen van het gebint en de opkomst van de moerbalken ontstaat een geheel nieuwe indeling, waarbij de vertrekken op de langgevel werden georiënteerd. Veelal was er

sprake van een vierdeling: grote keuken, goei kamer, geut en opkamers met daaronder de kelders.

De keuken vormt nog steeds het hart van de boerderijwoning. Ze bevindt zich centraal in het huis, zo ook bij de Beijlshof. De gang is in een later stadium binnen de keuken afgesloten: oorspronkelijk kwam men rechtstreeks binnen in de keuken. Ten westen van de keuken ligt de goeikamer. Van oorsprong is er sprake geweest van twee kleinere vertrekken: de nis van een doorgang naar een vertrek in de zuidwest hoek is in de gang nog zichtbaar (en is in gebruik als garderobenis).

Ten noorden van de goeikamer en de keuken ligt een drietal opkamers. Daar waar bij de goeikamer-keuken-geut de indeling losstaat van de moerbalken (moerbalken lopen midden door de ruimte), is bij de opkamers de structuur van de moerbalken/spanten aangehouden. Hierbij is de centrale opkamer aanzienlijk breder dan de aan weerszijde gelegen kamer. Bij de beschrijving van het exterieur is al aan bod gekomen dat elk van deze kamers een eigen venster in de noordelijke langgevel had.

De opkamers zijn volledig onderkelderd. De kelder omvat twee vertrekken. De indeling van deze twee ruimten houdt geen relatie tot de structuur van de bovenliggende opkamers, noch tot de indeling van de goeikamer-keuken. Deze afwijkende indeling blijkt ook uit de plaatsing van de keldervensters in de noordgevel.

Wat bij de Beijlshof opvalt, is dat, hoewel de hoofdstructuur duidelijk is geënt op de ontwikkeling van het eenbeukige woonhuis dat is



georiënteerd op de langgevel, de structuur van de opkamers langs de noordgevel nog sterk refereert aan de traditionele opzet, waarbij deze in de smalle zijbeuk van het gebint waren geplaatst. De Beijlshof is dan ook representatief voor de transitie van het boerenhuis.

In de loop van de eerste helft van de twintigste eeuw is in de geut een douchekamer en toilet afgeschoten.

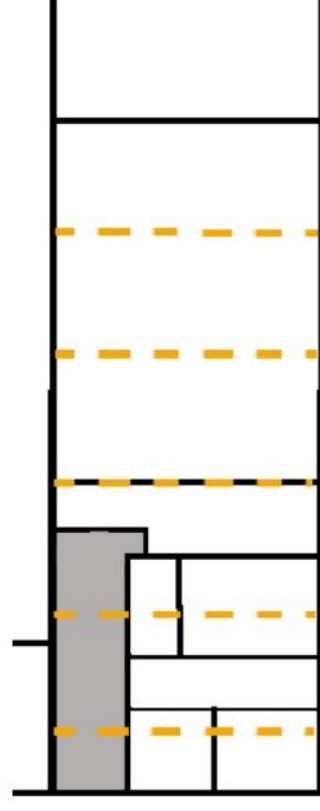
Verdieping — De zolderverdieping zal pas in de loop van de negentiende eeuw/begin twintigste eeuw als leefruimte zijn ingericht. De in de keuken geplaatste trapopgang is wat betreft verschijningsvorm karakteristiek voor het begin van de twintigste eeuw en zal gelijktijdig met het ontstaan van de gang zijn geplaatst. De trap komt uit op een overloop die aan de westzijde toegang geeft tot een tweetal slaapkamers (van ongelijke breedte). De noordelijke muur van het noordelijke vertrek wordt bepaald door de opbouw van de opkamer. De muur van de opkamer steekt ongeveer 1,2 meter uit boven de vloer. Men heeft bovenop deze opkamer een wandkast ingebouwd.

Het spant in de voorste ruimte wijkt af van de overige exemplaren. Daar waar bij de overige vier sprake is van gestapelde gebinten, zijn hier alleen spantbenen zichtbaar. De ruimte boven de slaapkamers was niet toegankelijk tijdens de opname. Hoe het spant eruit ziet en of deze van oorsprong al afweek, of dat ze (deels) is aangepast, is dan ook niet vast te stellen.

In een later stadium is aan de oostzijde, boven de keuken, een slaapkamer gerealiseerd. De debalk van het zoldergebint loopt op circa 1,5 meter door deze ruimte.

De zolder boven de geut en stal zijn toegankelijk via een steektrap in de geut. Gelet op de materialisatie en slijtage van de eikenhouten trap, is dit al een zeer oude opgang. De zoldering van de geut en stal worden gescheiden door een tussen de gebinten van het spant opgetrokken bakstenen muur. Hierbij zijn tussen het zoldergebint enkele stijlen geplaatst. Aan de noordzijde vormen deze het frame van de klampdeur. Bij het vlieringgebint is een centrale stijl met aan weerszijde een wandregel geplaatst.

Aan de onderzijde van de debalk van het vlieringgebint is een rij gaten zichtbaar. Dit zijn de gaten waar de staken van een voormalige vlechtwerk wand heeft gezeten.



Afb. 51 Plattegrond verdieping. De oranje stippellijnen zijn de spanten. Het grijze vlak betreft de structuur van de opkamers en de sanitaire ruimten in de geut, die als doos op de zolder staan (circa één meter hoog).



Afb. 52 Bakstenen wandvulling tussen de zoldering van de geut en de stal.



Afb. 53 Staakgaten aan de onderzijde van de dekbalk van het vlieringgebint: sporen van een voormalige lemen wand.

Kapconstructie

In het voorgaande onderdeel is al kort ingegaan op de kap. Het volume wordt overspannen door een vijftal eikenhouten spanten. Deze staan op circa 5 meter afstand van elkaar geplaatst. De eiken gebinten zijn voorzien van telmerken. Aan de zuidzijde is bij de drie centrale spanten een nummering van II t/m IIII te zien.



Afb. 54 Telmerken (III) in het tweede spant vanuit het oosten gezien.

Echter, bij spant IIII is aan de bovenzijde van het zuidelijke spantbeen ook een VII gekerfd. Bovendien is aan de andere zijde van dit spant geen nummering IIII, maar III zichtbaar. Het lijkt erop dat dit stalspant dan wel is hergebruikt, dan wel is gedemonteerd en opnieuw is opgetrokken, waarbij de specifieke nummering op



dit spant ten behoeve van de noodzakelijke werken is uitgevoerd (bijvoorbeeld omdat één dekbalk vervangen moest worden).

Het vijfde spant is niet genummerd.



*Afb. 55 Spant vier, zuidzijde.
Zowel nummering IIII (geel) als
VII (rood)*

De vier oostelijke spanten zijn alle identiek in opzet. Op de zware moerbalk staat een drietal gestapelde gebinten: het zoldergebint, het vlieringgebint en het nokgebint.

De stijlen van het zoldergebint zijn licht gekromd (vanwege de lage borstwering). De dekbalk wordt geschoord door twee kromme schoren. Bij de twee gebinten boven de stal wordt de dekbalk gestut door een centraal geplaatste, geschoorde stijl.

De spantbenen van het vlieringgebint staan op de dekbalk van het zoldergebint. In tegenstelling tot het zoldergebint is hier geen sprake van een stijl. Het nokgebint heeft een geschoorde nokstijl.

Het spant tussen de zolder boven de stal en de geut is met baksteen opgevuld en voorzien van aanvullende stijlen en wandregels (zie ook vorige bladzijde). Het westelijke spant heeft een andere opzet. Hoewel niet goed zichtbaar (vanwege het verlaagde plafond), staan er op de moerbalk twee eikenhouten stijlen. Of er meteen boven het verlaagde plafond sprake is van een dekbalk, een tussenbalk of trekplaten, is onbekend.

De gordingen en sporen zijn in de loop van de twintigste eeuw vervangen door naaldhouten, machinaal gezaagde delen. De nieuwe gordingen liggen niet meer op de dekbalken. Bij het uitlijnen van het huidige dak zijn op diverse platen nieuwe balken op de spantbenen geplaatst of klossen opgedikt. De hoofdopzet van de spanten is echter tot op heden duidelijk herkenbaar.



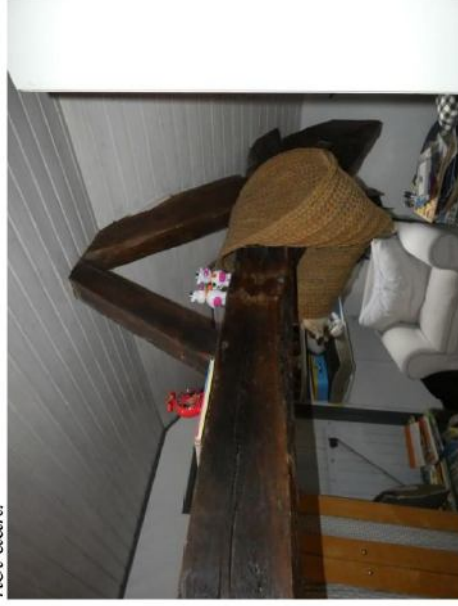
Afb. 56 De twee oostelijke spanten: zoldergebint, vlieringgebint en nokgebint.



Afb. 57 Balk bovenop de spantbenen geplaatst ten behoeve van het uitlijnen van het dak.



Afb. 58 Oostelijke spant. Aan de noordzijde voorzien van nieuwe balken ten behoeve van het uitlijnen van het dak.



Afb. 59 Dekbalk van het zoldergebint in de slaapkamer boven de keuken (tweede spant).



Afb. 60 Spantbeen van het westelijke spant. Dit spant heeft een andere opzet dan de overige vier exemplaren.

Het type spant met gestapelde gebinten en gordingen komt in Limburg vanaf de zestiende eeuw tot circa 1800 voor. Het vertoont grote gelijkenissen met onder andere De Grote Hegge te Thorn (zestiende eeuw) of de pastorie van Neeritter (zeventiende eeuw).⁴ Het grote verschil is het ontbreken van de windschoren, de schoren die tussen de spanibenen en gordingen zijn geplaatst: er zijn geen pengaten in de spanibenen zichtbaar, waaruit kan worden opgemaakt dat er windschoren hebben gezeten. Rekening

⁴ Janse, H., *Houten kappen in Nederland 1000-1940*. Delft 1989, pp. 135 (Thorn) en 262 (Neeritter).

houdende met de ontwikkeling van de hallenhuisstypologie, waarbij de overgang naar het eenbeukige volume pas vanaf circa 1700 plaatsvond, is het aannemelijk dat de kap uit het begin van de achttiende eeuw dateert.

Uitmonstering woonhuis

Het woonhuis van De Beijlshof heeft naast haar oorspronkelijke hoofdstructuur, ook nog een deel van de historische interieurafwerking behouden (zowel uit de achttiende eeuw als rond 1900). Het voorhuis als geheel heeft dan ook een hoge belevingswaarde.

Tongewelven — De twee kelderruimtes onder de opkamers zijn geplaatst onder één lang en smal tongewelf. Deze ton wordt in twee vertrekken opgedeeld door middel van twee muurtjes.

De kelder is bereikbaar via een onder de verdiepingstrap geplaatste bakstenen draaitrap. Gelet op de slijtage van de bakstenen treden, zijn de huidige trap treden niet ouder dan circa 1900. Het daalpunt is wel authentiek. Kijkende naar de omvang van het trapgat, is het aannemelijk dat hier van oorsprong een luik heeft gezeten waaronder de keldertrap verscholen ging.

De tongewelven zijn in de kruin ongeveer 175 centimeter hoog. In de noordgevel zijn de drie keldervensters zichtbaar, waarbij alleen het oostelijke exemplaar nog open is (zie beschrijving exterieur, noordgevel. De openingen in de ton zijn, gelet op de regelmatige opzet, identiek.



Aan de westzijde is het later geplaatste keldervenster herkenbaar. Onder dit venster zit een nagenoeg geveldikke nis. Vermoedelijk heeft hier een koekoek met doorvoerluik gezeten, bijvoorbeeld voor de levering van kolen.

De ton is gestuct en wit gesausd, De vloer is afgesmeerd met een cementdekvloer.



Afb. 61 De kelder, gezien vanuit het westen.



Afb. 62 Keldervenster uit circa 1900 in de westgevel. Hieronder een nagenoeg geveldikke nis.



Afb. 63 Vensternis (oostelijk venster).



Afb. 64 Gang met bakstenen keldertrap.



Goeikamer — De goeikamer aan de westzijde van het huis, bestond van oorsprong uit twee vertrekken. Het zuidwestelijke vertrek was gericht op de zuidelijke zijgevel. De middenkamer werd belicht door het venster met de hardstenen lekdorpel in de westgevel. Zoals bij de beschrijving van het exterieur aan bod is gekomen, is het zuidelijke venster in de westgevel rond 1900 ontstaan. Of hier al een venster zat, is onduidelijk.

De vloer is gedekt met een grenenhouten parketvloer, bestaande uit smalle planken. Deze vloer is naoorlogs. De wanden zijn afgewerkt met eer sierstuc. Het aanzicht van het plafond wordt gedomineerd door de forse eikenhouten moerbalk. De kinderbalk is in het zicht gelegen. Hiertussen is een vlakke gestucte afwerking aanwezig.

Er zijn twee verschillende soorten kinderbalken zichtbaar. De balklaag in de zuidelijke helft bestaat uit de authentieke eikenhouten kinderbalken. Deze brede balken vertonen het onregelmatige patroon van de zaagslag, waaruit blijkt dat ze handgezaagd zijn.

De kinderbalken aan de noordzijde (vanaf de deur naar de gang) zijn smaller, van grenenhout en geschaafd (geen zaagslag). Ook de raveling van de stookplaats is van grenenhout. De balklaag is alhier op een gegeven moment vervangen.

De gevelopeningen zijn voorzien van moderne eikenhouten vensterbanken. De deur naar de gang dateert uit het begin van de

twintigste eeuw. Zowel de gebeitste grenenhouten deur als het brede architraaf zijn authentiek.

De grenenhouten deur naar de opkamer is uitgevoerd als klampdeur. De deur dateert uit circa 1900 en is geplaatst in de oorspronkelijke eiken deurkozijn, waarbij de bovendorpel aan weerszijde is doorgetrokken (de 'oren' van de bovendorpel). De deur heeft de oorspronkelijke gehengen en houten valslot.

De huidige stookplaats is opgetrokken in baksteen en dateert uit het laatste kwart van de vorige eeuw. Op deze locatie heeft, gezien de schoorsteen al van oorsprong een stookplaats gezeten.



Afb. 65 Impressie van de goeikamer, zuidelijk deel met eiken moerbalk en eiken kinderbalken.



Afb. 66 Impressie van de goeikamer. De noordelijke zijde van de kinderbalken is rond 1900 vervangen door grenen exemplaren (vanaf derde balk van rechts op foto).



Afb. 67 Moderne stookplaats. De kinderbalken tussen de moerbalken en de westgevel, inclusief de raveling zijn uitgevoerd in grenen en dateren uit circa 1900.



Afb. 68 Klampdeur van de opkamer.



Afb. 69 Paneeldeur tussen gang en goeikamer.

Gang — Bij de beschrijving van de structuur is al kort aan bod gekomen dat de gang naar alle waarschijnlijkheid rond 1900 is aangebracht en dat de voordeur oorspronkelijk uit zal zijn gekomen in de grote open keuken. De gang heeft een zwart-witte tegelvloer (15x15cm). Dergelijke tegels zijn kenmerkend voor de periode omstreeks 1900. De gang heeft een lage tegelplint. Bij de deur naar de goeikamer zijn de tegels als dorpel gebruikt.

De wanden zijn bekleed met een jutte behang. Mogelijk gaat hier nog een oude wandafwerking achter verscholen. Bij het plafond zien we de brede eikenhouten kinderbalklaag. De deur naar de keuken is identiek aan het exemplaar naar de goeikamer. Naast de deur naar de goeikamer is een nis zichtbaar. Deze voormalige doorgang is nu in gebruik als garderobe.



Afb. 70 Tegelvloer uit circa 1900.



Afb. 71 Nis in de westelijke gangwand: voormalige doorgang.



Afb. 72 Eikenhouten kinderbalken.



Afb. 73 Paneeldeur tussen gang en keuken (circa 1900).

Keuken — De keuken is tot op heden als keuken in gebruik. Aan de westzijde is rond 1900 de gang afgeschoten. Ten noorden van de gang bevindt zich de verdiepingstrap. Deze steile draaitrap heeft een fraaie, gedraaide trappaal en ranke balusters. Onder de trap zit de toegang tot de kelder. Deze doorgang is afgeschoten door een kraaldelen wand. De kraaldelen deur heeft nog de oorspronkelijke, decoratieve klink (rozet ontbreekt). Kijkende naar de opzet van de keldertoegang, dan zal hier naar alle waarschijnlijkheid oorspronkelijk sprake zijn geweest van een vloerluik waaronder de trap verscholen lag.

De vloer is betegeld met een rode plavuís. Deze is niet oorspronkelijk, maar wel representatief voor de oorspronkelijke afwerking. Onder de trap, bij de aanzet van de keldertrap is een deel van de oorspronkelijke plavuízenvloer nog zichtbaar (ook uitgevoerd met een rode plavuís). De wanden zijn gestuct met een sierpleister. Het plafond wordt gedomineerd door de forse eiken moerbalk, waarop de oorspronkelijke eikenhouten kincerbalken zijn gelegen. Ter plekke van de huidige wasemkap van de keuken is een forse raveling zichtbaar. Het fornuis bevindt zich op dezelfde plaats waar van oorsprong de primaire stookplaats van het huis heeft gezeten.

Aan de noordzijde bevinden zich de twee deuren naar de opkamers. De grenenhouten deuren zijn uitgevoerd als klampdeur. Ze dateren uit circa 1900 en zijn geplaatst in de oorspronkelijke eiken deurkozijnen, waarbij de bovendorpel van de westelijke deur aan de weerszijde is doorgetrokken ('oor' van de bovendorpel). De linkerdeur heeft de oorspronkelijke gehengen en houten valslot. De



rechterdeur is voorzien van een gesmeed valsloot met decoratieve klink met rozet.

De deur naar de geut is in de loop van de vorige eeuw vervangen. De eikenhouten deur heeft alleen aan de keukenzijde een afgewerkte paneelopzet. De deur is gevat in het oorspronkelijke, eikenhouten kozijn.



Afb. 74 Impressie van de keuken, met de twee opkamerdeuren en links de trapopgang.



Afb. 75 De moerbalk en de raveling van de oorspronkelijke stookplaats.



Afb. 76 Authentieke rode plavuizen onder de trap.



Afb. 77 Draaitrap met daaronder keldertrap.



Afb. 78 Klampdeur in eiken kozijn naar de centrale opkamer.



Afb. 79 Klampdeur naar de badkamer.



Afb. 80 Eiken deur, gevat in authentiek eiken kozijn en onder eiken latei, tussen keuken en geut.

Opkamers — De drie opkamers worden gescheiden door de spanten. De spanten (dekbalken) zijn in het zicht gelaten en bepalen in hoge mate de belevingswaarde van de opkamers. De centrale, grote opkamer is in gebruik als slaapkamer. In de noordgevel is, naast het huidige venster, de nis van het oorspronkelijke opkamervenster behouden. De opkamer heeft nog de grenenhouten trap uit circa 1900. De vloer- wand- en plafondafwerking is naoorlogs.

De oostelijke kamer is in de jaren zeventig ingericht als badkamer. Het is de enige opkamer waar het oorspronkelijke venster nog aanwezig is. De trap is bekleed met dezelfde bruine tegels als de badkamervloer. De wanden zijn met een opvallende oranje tegel afgewerkt.

De westelijke opkamer, toegankelijk vanuit de goeikamer heeft eenzelfde vloer als de goeikamer. De trap is bekleed met grenenhout (stootborden en treden). De afwerking van deze ruimte is eveneens naoorlogs.



Afb. 81 Centrale opkamer met tegen de oostwand de dekbalke van het spant en geheel links de nis van het oorspronkelijke venster.



Afb. 84 Badkamer in de oostelijke opkamer.



Afb. 82 Grenen trappartij naar de centrale opkamer.



Afb. 83 Blik vanuit de opkamer naar de keuken.



Afb. 85 Bakstenen trap vanuit de keuken, met tegels bekleed.



Afb. 86 Rechts de dekbalke in de westelijke wand van de badkamer.



Geut — De geut, de oorspronkelijke spoelkeuken, vormt de ruimte tussen voorhuis en stal. Bij de beschrijving van de structuur is al aan bod gekomen dat de opzet van de oostelijke muur, met één deur aan de zuidzijde en de twee voormalige luiken, kenmerkend is voor een potstal met voergang langs de zuidzijde.

De westelijke muur van de geut springt meteen ten noorden van de deur naar de keuken iets naar binnen. Dit houdt verband met de oude stookplaats die zich hierachter in de keuken bevond. In het noordwestelijke deel van de gang is in de jaren vijftig-zestig een tweetal vertrekken afgeschoten, bestaande uit een douchekamer met wastafel en een toilet. Beide vertrekken zijn voorzien van een vierpaneels Bruynzeeldeur.

De geut heeft een betonvloer. De wanden zijn grof gestuct. Op een aantal plekken komt onder de witte verflaag een laag blauwsel tevoorschijn. Deze lichtblauwe kleur werd vooral in de tweede helft van de negentiende eeuw toegepast.⁵

Onder de balklaag is een verlaagd plafond gehangen.

De deur tussen de geut en de stal is opgezet als kraaldelen spiegelklampdeur en dateert vermoedelijk uit de jaren vijftig, als de stal wordt heringericht.

In de noordoost hoek van de geut is de steektrap naar de zolder gelegen. De eikenhouten trap is authentiek. Het trapgat wordt aan de bovenzijde afgesloten door een kraaldelen luik.



Afb. 87 Impressie van de geut.

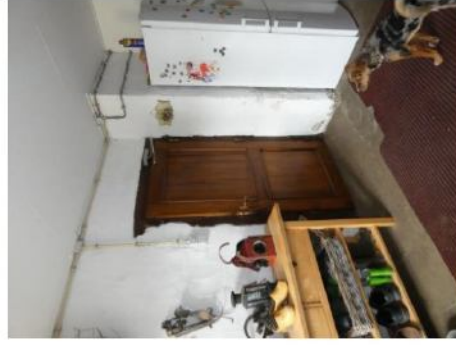
⁵ Visser, I. de & Hertog, P. den, *Kleur op boerderijen in het groene hart van Holland*, Kinderdijk 2006, pp.39-40.



Afb. 88 Sporen van blauwswel onder de witte verflaag: zuidelijke muur.



Afb. 91 Nis tussen geut en stal. Onderste gedeelte is dichtgezet en betegeld.



Afb. 89 Deur naar de keuken. Rechts van de deur het verspringen van de wand.



Afb. 90 Toilet en douchruimte, afgeschoten in het noordelijke deel van de geut: 1930-1960.



Afb. 92 Voormalige doorgang naar de stal, nu in gebruik als ondiepe wandkast. Authentieke luiken.



De Beijlshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020



Afb. 93 Doucheruimte uit 1930-1960.



Afb. 94 Toiletruimte uit 1930-1960.



Afb. 95 Authentieke eikenhouten steektrap naar de zolder.

Verdieping woonhuis — De uitmonstering van de verdieping van het woonhuis, bestaande uit een overloop met drie slaapkamers, is in zijn geheel ontstaan in het laatste kwart van de twintigste eeuw. De wanden zijn gestuct met een sierstuc, de vloeren zijn voorzien van laminaat, dan wel vloerbedekking en de plafonds zijn alle afgetimmerd met kunststoffen schroten. De deuren zijn alle stomp en vlak.

De karakteristiek van de slaapvertrekken wordt bepaald door de aanwezige onderdelen van de kapconstructie: spantbeen in het zuidwestelijke vertrek; spantbeen, dek balk en schoor in het oostelijke vertrek.

De balustrade rondom het trapgat is anders van opzet dan de trapbalustrade. De eenvoudige balustrade waarbij zowel de trappaal als de balusters zijn voorzien van vellingen, is pas in de loop van de tweede helft van de vorige eeuw toegevoegd. Ook de trappaal van de trapbalustrade heeft een dergelijke opzet.

Het verschil in detaillering en uitvoering van de trapelementen zou kunnen betekenen dat de huidige locatie van de slaapkamermuren pas later is gerealiseerd en dat er oorspronkelijk sprake is geweest van ofwel een kleine overloop met toegang tot één kamer aan de voorzijde, ofwel dat de noordelijke kamer oorspronkelijk doolief tot aan het trapgat en er een deur in de zuidelijke muur zat (meteen naast de trapopgang).



Afb. 96 Impressie verdieping woonhuis. De rode lijn geeft de hoogte van de opkamer weer. Hierop is een inbouwkast geplaatst.



Afb. 97 Impressie oostelijke slaapkamer, met dwars door de ruimte de debalk van het spant.



Afb. 98 Trappartij, met naoorlogs balustrade (links).

De zoldering boven de geut is bereikbaar via de eiken steektrap. De zoldering loopt door boven de slaapvertrekken naar de westzijde. De ruimte wordt gedomineerd door het grote rookkanaal van de voormalige stookplaats in de keuken. Het forse rookkanaal is in de loop van de twintigste eeuw gestut door twee halve Verbeterde Hollandse spanten.

De wand tussen de geutzolder en de stalzolder (hooizolder) is bij de beschrijving van de structuur al aan bod gekomen. Meteen naast het luik van de zolderopgang bevindt zich de lage doorgang tussen beide ruimten. De rabatdelen deur is niet bijzonder oud.



Afb. 99 Authentieke rookkanaal van de stookplaats in de keuken. Deze wordt aan beide zijden gestut door een half, verbeterd Hollands spant.



Afb. 101 Linksbeneden het luik van de zoldertrap, rechts de deur naar de hooizolder.



Afb. 102 Moderne deur naar de hooizolder.



Afb. 100 Wand tussen geutzolder en hooizolder.

Uitmonstering stal

Bij de beschrijving van de structuur is de huidige stal al kort aan bod gekomen. De huidige situatie dateert uit de jaren vijftig-zestig. Op dat moment zijn de twee westelijke travéeën gescheiden door de plaatsing van de muur met voergangdeur en mestgangdeuren. Gelijktijdig is de oorspronkelijke achtergevel weggebroken en vervangen door een betonnen latei die rust op twee betonnen kolommen. De twee stalen kolommen onder de westelijke moerbalk dateren ook uit deze periode.

De stal is vrijwel volledig afgewerkt met beton/cement. De voergang is aan weerszijde voorzien van een betonnen voergoot. De mestgangen zijn, inclusief de mestgoten, eveneens in beton



uitgevoerd. Alleen de standplaatsen van de koeien zijn voorzien van plavuizen.

De wanden zijn over de volledige hoogte afgesmeerd met cement. Bij het oude staldeel is een nieuwe naaldhouten balklaag met planken betimmering op de moerbalk geplaatst. Ter hoogte van de dakkapel met hooiluik is een mangat met ladder in het plafond aangebracht. Het plafond van de uitbouw uit 1910-1930 is in beton uitgevoerd.

De tussen het plafond en vloer gespannen kettingen waaraan de koeien vast zaten en de drinkbanken zijn alle nog aanwezig.

Het westelijke staltravee is in de jaren vijftig, door de toevoeging van de schuifpoort tot berging gewijzigd. In een later stadium is in deze ruimte een kontor afgeschoten. Het travee heeft evenals de stal een betonvloer. De wanden zijn voorzien van een hoge betonlambrisering. Bij het plafond is tegen de onderzijde van de naaldhouten kinderbalklaag een schroten betimmering aangebracht.



Afb. 103 Impressie van de stal.



Afb. 104 Overgang tussen de oorspronkelijke stal (rechts) en de uitbreiding uit 1910-1930 met betonnen dek (links).



Afb. 105 Naorlogse kinderbalklaag met mangat.



Afb. 106 Noordoost hoek met rechts de plavuizenvloer voor de koeien en in het midden de mestgoot.



Afb. 107 Impressie van het westelijke travee, waar in e en later stadium (laatste kwart 20^e eeuw) een kantoor is afgeschoten.



Afb. 108 Muur uit de jaren vijftig tussen de twee westelijke staltraveeën. De deur naar de voedergang is uitgevoerd als schuifdeur.



2.4 Beschrijving schuur

2.4.1 Exterieur schuur

Plattegrond, opstand en dak

De schuur heeft een rechthoekige plattegrond. Van oorsprong was sprake van een schuur met dwarsdeel aan de westzijde en een twee traveeën brede stal aan de oostzijde. Tegen de zijgevels is in de loop van de twintigste eeuw aangebouwd. Hierdoor is de eenvoudige hoofdstructuur met nagenoeg blinde langgevels aan het oog onttrokken. Bij het aanbouwen van de volumes is aan de zuidzijde het onderste deel van het dak opgetild en doorgetrokken over de aanbouw. Gelijktijdig zijn de grote poorten in de zijgevels dichtgezet en is aan de westzijde in de zuidelijke zijbeuk een poort geplaatst.

Het volume is opgetrokken in een kruisverband. Op diverse plaatsen is nog te zien dat er sprake is geweest van een voeg met dagstreep. Deze is echter op de meeste plaatsen weggespoeld. Op de gevelhoeken is aan alle zijden sprake van een rij klezoren.

Het forse dakschild is gedekt met rode verbeterde Hollandse pannen. Deze pannen lopen door over de aanbouwen. Met uitzondering van enkele ventilatiepannen en kleine dakvensters, is het hele dak blind.



Afb. 109 Dagstreep in de voegen.



Afb. 110 Het woonhuis, gezien vanuit het noordwesten.



Afb. 111 Verbeterde pannen op het dak. Tegen de zijgevel van de schuur staat een naoorlogse aanbouw.

Langgevel zuid

De zuidelijke langgevel gaat volledig verscholen achter de latere aanbouwen. De gevel is in de huidige opzet nagenoeg volledig blind. Ter plekke van de stalaanbouw tegen de zuidwestelijke travee en de aanbouw tegen de zuidoostelijke travee is de gevel gekeimd.

De gevel wordt aan de bovenzijde afgesloten door een kopse rollaag. Hierboven is in een later stadium een negental baksteenrijen opgemetseld.

Ter plekke van de vier gebinten is een sieranker aanwezig. Bij het tweede travee (vanuit het westen gezien) is een volumehoge dichtgezette poortopening herkenbaar. De poortopening is geplaatst onder een rechtstreeks onder de muurplaat gelegen

zware eikenhouten latei. Aan weerszijde van de voormalige gevelopening zit een rij klezoren, wat een duidelijke indicatie is dat de bandeuropening authentiek is. Met het dichtzetten van de poortopening is een onder kopse segmentboog geplaatste staldeuropening behouden.

In het vierde travee bevindt zich een authentieke staldeuropening. De stalopening is later weer dichtgezet, waarbij aan de buitengevelzijde een plaat is bevestigd. Links van de doorgang is het metselverband rommelig uitgevoerd. Kijkende naar de steen, is dit een latere ingreep, vermoedelijk uitgevoerd ten tijde van het dichtzette van de doorgang (door de plaat moeilijk zichtbaar). Aan de rechterzijde zijn de duimen (voor de deurgehengen) nog aanwezig. Aan de binnenzijde is de eikenhouten latei zichtbaar.

In de rond 1900 opgetrokken stal tegen de zuidoosthoek van de schuur zit een onder segmentboog geplaatst venster. Aan de binnenzijde is alleen een eiken latei te zien. Door de dikke keimlaag en de ligging achter een stellingkast, kan niet met zekerheid worden gesteld of het venster authentiek is of later is toegevoegd.



Afb. 112 Voormalige poortopening van de dwarsdeel, geplaatst onder zware eiken latei.



Afb. 113 Sieranker en kopse rollaag. Rechts de aanzet van de eikenhouten latei.



Afb. 114 Blind muurlak, aan de bovenzijde afgesloten door een kopse rollaag. Hierboven is in de loop van de twintigste eeuw de gevel opgehoogd.



Afb. 115 Dichtgezette staldeur in het vierde travee (vanuit het westen gezien).



Afb. 116 Geveldeel onder de stal tegen de zuidoost gevel. Linksonder is de segmentboor van een stalvenster zichtbaar.



Afb. 117 Dichtgezette staldeur en stalvenster onder eiken latei, gezien vanuit de schuur.

Langgevel noord

De noordelijke langgevel gaat eveneens volledig verscholen achter een latere aanbouw. De gevel is in de huidige opzet nagenoeg volledig blind. De gevel wordt aan de bovenzijde afgesloten door een kopse rollaag. Ter plekke van de vier gebinten is een sieranker aanwezig. Bij het tweede travee (vanuit het westen gezien) is een volumehoge dichtgezette poortopening herkenbaar. De poortopening is geplaatst onder een rechtstreeks onder de muurplaat gelegen zware eikenhouten latei. Aan weerszijde van de voormalige gevelopening zit een rij klezoren, wat een duidelijke indicatie is dat de bandeuropening authentiek is.

In het vierde travee (vanuit het westen gezien) bevindt zich een staldeuropening. Deze onder eikenhouten latei geplaatste

doorgang oogt authentiek. Doordat de doorgang diende als verbinding tussen de stallen in het hoofdvolume en de aanbouw, zijn de hoeken uitgesleten en in een later stadium bezet met cement. De opening bevindt zich recht tegenover de dichtgezette staldeur in de zuidgevel. Aan de binnenzijde is de eikenhouten latei zichtbaar. Het metselwerk boven de opening is weggevallen.

Aan weerszijde van de staldeur zit een kleine rechthoekige opening. Dergelijke openingen zitten ook in de geveltop aan de westzijde. Of deze als uilengaten/duivengaten zijn bedoeld, is onduidelijk.



Afb. 118 Blinde zijgevel met kopse rollaag aan de bovenzijde. Geheel rechts de staldeur.



Afb. 119 Oorspronkelijke staldeur in het tweede travee (vanuit oosten gezien). De ontlastingsboog is weggevallen.



Afb. 120 Dichtgezette poortopening onder eikenhouten latei. Aan weerszijde is een rij klezoren zichtbaar (gele pijlen).

Kopgevel west

De westelijke kopgevel was van oorsprong volledig blind. Nadat de aanbouwen tegen de langgevels zijn geplaatst en de bandeuren zijn dichtgezet, is in de westelijke gevel een grote poort onder houten latei geplaatst. Het metselwerk aan weerszijde van de poortopening en boven de latei is rommelig uitgevoerd, waaruit kan worden herleid dat de poort niet oorspronkelijk is. De bandeuren zijn uitgevoerd als spiegelklampdeuren, beschoten met kraaldelen.

In de geveltop is een reeks kleine gevelopeningen geplaatst in een piramidale opzet: een rij van drie, een rij van twee en één enkele in de top. De gevelopeningen waren bedoeld als uilen- dan wel duivengaten. Links van de poort is nog een tweetal gaten zichtbaar. Het betreft hier een tweetal balkgaten. Vermoedelijk heeft er een open schuur/loods tegen de tot jaren vijftig volledig blinde gevel.

Ter hoogte van de gordingen zijn de oorspronkelijke gevelankers (W-vorm) geplaatst.

De gevelrand is bij het aanbrengen van het dak met hoekpannen opnieuw opgemetseld.



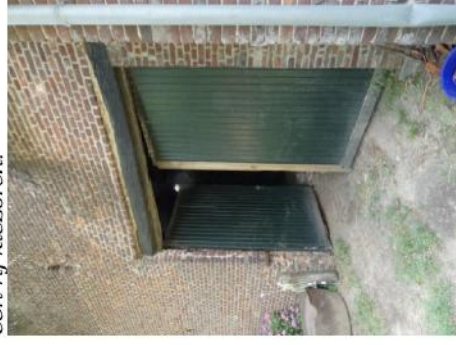
Afb. 121 De westelijke kopgevel.



Afb. 122 Aansluiting van de aanbouw op de schuur. De gevel wordt afgesloten door een rij klezoren.



Afb. 123 Westelijke gevel vanuit het zuiden gezien.



Afb. 124 De later geplaatste bandeuren.



Afb. 125 Uilen- of duivengaten en haakvormige ankers.

Kopgevel oost

De oostelijke kopgevel heeft, in tegenstelling tot de westelijke gevel diverse authentieke gevelopeningen. Dit is te koppelen aan het gebruik van de twee oostelijke traveeën als stallen. De opzet is kenmerkend voor schuren van een langdeel: centrale poort met aan weerszijde een stalraam/luik en boven de poort een hooiluik. Het opvallende bij de Beijjshof, is dat dit ensemble gevelopeningen niet recht onder de nok is geplaatst. Daarnaast staat ze ook niet in het verlengde van de asymmetrische gebintconstructie (zie beschrijving interieur). De poort loopt pal langs de zuidelijke zijbeuk. De reden voor deze atypische gevelindeling is onduidelijk.

Aan weerszijde van de poortopening is een rij klezoren zichtbaar. Boven de poort is de gevel aangepast. Aan weerszijde van de



segmentboog wordt het repeterend karakter van de baksteenrijen verstoord. In het interieur is te zien dat de poortopening van oorsprong een aanzienlijk stuk hoger was. De boog is aan de binnenzijde nog aanwezig en bevindt zich ruim een meter boven de huidige boog (en houten latei aan de binnenzijde). De gevelopening is voorzien van een sponning: van oorsprong al naar buiten draaiende bandeuren.

De vensteropeningen aan weerszijde van de poort bevinden zich op de hoogte van de voormalige slietenzolders (boven de zijbeuken). Ze zijn geplaatst onder een segmentboog en hebben een zwaar uitgesleten rollaag als lekdoorpel. De naar binnen draaiende, achter de dag geplaatste luiken, zijn authentiek. Ze zijn opgezet als klampelijk met een betimmering van ongelijke planken. De slietenzoldering is verdwenen, waardoor er geen relatie meer is tussen binnen en buiten.

Ook het hooiluik in de nok is onder een segmentboog geplaatst en ook hier verradt de uitgesloten lekdoorpel intensief gebruik. De lekdoorpel en het onderliggende metselwerk is in het verleden al een keer hersteld. Ook hier is de hooizoldering verdwenen. Kijkende naar de plaatsing van het luik, dan moet deze op de dekbal van het hoofdgebint hebben gelegen.

Links van de poort bevindt zich een houten stalvenster dat identiek is aan de exemplaren in het koppelstuk (zie paragraaf 2.6). Het onder segmentboog geplaatst venster is uitgevoerd als tweeruits tuimelraam.

De Beijshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020

De gevelankers zijn identiek aan de exemplaren aan de westzijde. Ook hier is onder de hoekpannen een rij herstelwerk (rij strekken als afdeklaag) zichtbaar. Aan de linkerzijde is de gevel aanzienlijk opgehoogd ten behoeve van de aansluiting op de aanbouw. Ook aan de rechterzijde is het dak iets opgeknikt.



Afb. 126 Oostgevel van de schuur, gezien vanuit het noordoosten.



Afb. 127 Achtergevel van de schuur: de gevelopeningen staan niet recht onder de nok.



Afb. 128 De poort is in de loop van de tijd aanzienlijk verlaagd. De oorspronkelijke hoogte is aan de buitenzijde nog zichtbaar aan de hoogte van het herstelwerk (grijzere voeg). Langs de poortopening zit een rij klezoren (gele pijl). De rode pijl wijst de sponning aan.



Afb. 129 De oorspronkelijke segmentboog (anderhalf streks) is aan de binnenzijde nog herkenbaar. De kruin bevindt zich 11 rijen onder het hooiluik.



Afb. 130 Hooiluik boven de poort.



Afb. 131 Stalvenster, uitgevoerd als tweeruits tuimelraam onder segmentboog. Linksboven de opgehoogde gevel.



2.4.2 Interieur schuur

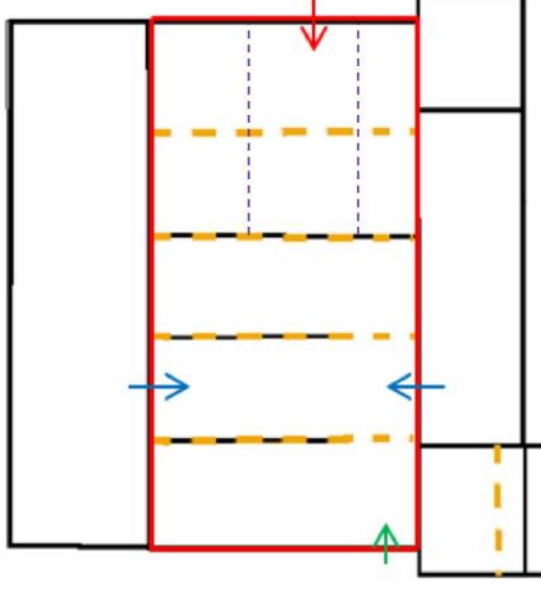
Structuur

De schuur telt vijf traveeën. De drie westelijke traveeën fungeerde van oorsprong als oogtschuur, bestaande uit een dwarsdeel (met in de langgevels de grote bandeuren) en aan weerszijde een tas. Na het dichtzetten van de bandeuren en het plaatsen van de poort in de westgevel, is de indeling gewijzigd. Hierbij is de zuidelijke zijbeuk gewijzigd tot langsgedeel. De drie traveeën zijn gescheiden door circa 175 centimeter hoge bakstenen muren. Deze muren zijn pas geplaatst nadat de poort in de westgevel werd aangebracht.

De voormalige dwarsdeel met tassen wordt van de twee oostelijke beuken gescheiden door een oorspronkelijke bakstenen muur. Deze loopt over de gehele breedte van het volume en tot aan de tussenbalk van de gebintconstructie.

Bij de beschrijving van het exterieur is al besproken dat de laatste twee traveeën waren ingericht als langsgedeelschuur, met grote poort in de oostelijke gevel (grotere poort dan nu) en tegenover elkaar gelegen staldeuren in de langgevels.

De twee oostelijke traveeën zijn van oorsprong al in gebruik geweest als stallen. Bij de algehele ontwikkeling van het Noordlimburgse hoftype zien we dat, daar waar de koeien in het hoofdvolume bleven staan, de paarden en het kleinvee (varkens en/of schapen) in de parallel gelegen grote schuur werden ondergebracht.



Afb. 132 Schuur, plattegrond. De oranje stippellijnen zijn de spanten. De blauwe pijlen de oorspronkelijke bandeuren. De rode pijl betreft de oorspronkelijke doorgang naar de stallen. De groene pijl is de rond 1900 geplaatste poort in de westgevel. De paarse stippellijn zijn de stalhekken (stallen van ongelijke breedte).

In de huidige opzet is in het verlengde van de poort sprake van een brede tussenbeuk. Aan weerszijde hiervan bevindt zich een voormalige stal. De zuidelijke stal houdt de structuur van de gebintconstructie aan, waarbij het moderne staplek aansluit op de stijl van het gebint. Aan de noordzijde bevindt zich een bredere stal. Hier is de structuur van de gebinten losgelaten en ligt het moderne stalhek ruim anderhalve meter ten zuiden van de gebintstijl. Een reden om aan te nemen dat er al van oorsprong



sprake is van een dergelijke asymmetrische opzet, is het ontbreken van de noordelijke gebintstijl van het oostelijke gebint: zie onderdeel 'houtconstructie'.

In de zuidelijke stal is een reeks balkgaten in de zuidgevel zichtbaar. Hoe deze balklaag van de slietenzolder precies heeft aangesloten op de gebintconstructie, is in de huidige opzet onduidelijk. De balkgaten zitten lager dan de tussenbalk tussen de gebinten. Mogelijk heeft er nog een houtconstructie in de zijbeuk gestaan waarop de balklaag rustte.

Bij de noordelijke stal zien we juist dat de balkgaten in de oostelijke kopgevel en muur tussen de stallen en de tas zitten. Deze balklaag loopt onder de tussenbalk van het gebint door. Gelet op deze lengte, is het aannemelijk dat ook hier nog sprake moet zijn geweest van een nu verdwenen constructie om de balklaag op te vangen.



Afb. 133 Stenen muren aan weerszijde van de voormalige deel.



Afb. 134 Oorspronkelijke muur tussen voormalige tas en stal.



Afb. 135 Balkgaten van een voormalige slietenzolder boven de zuidelijke zijbeuk.



Afb. 136 Balkgaten in de oostelijke gevel, boven de noordelijke stal.

Gevels

Bij de dwarsdeel zijn de dichtgezette poortopeningen duidelijk herkenbaar. De voormalige doorgangen worden geflankeerd door twee forse steunberen, waarop de eiken latei rust. Het zijzondere is dat ook bij deze lateien klezoren zijn gebruikt voor een afgewerkt uitstraling van de steunberen.

Een ander opvallend element zijn de kopse rollagen die over alle gevels zichtbaar zijn. Per geveldeel liggen deze rollagen op verschillende hoogtes en bovendien zijn er in de stal aanzienlijk minder (en kortere) lagen aanwezig. De exacte reden voor deze rollagen is onbekend.



Afb. 137 Muurdammen aan weerszijde van de voormalige poortopening in de zijgevel.



Afb. 138 Vier kopse rollagen in de westgevel.



Afb. 139 Vier kopse rollagen in de zuidgevel, links van de dichtgezette bandeuren. Afb. 140 Vier kopse rollagen in de westgevel.

Houtconstructie

De karakteristiek van de schuur wordt in hoge mate bepaald door de houtconstructie. Deze wordt gevormd door een viertal opvallende gebinten. De opzet wijkt af van een 'standaard' ankerbalkgebintconstructie. Het voornaamste verschil is dat er geen gebintplaten zijn die de verschillende gebinten met elkaar verbinden.

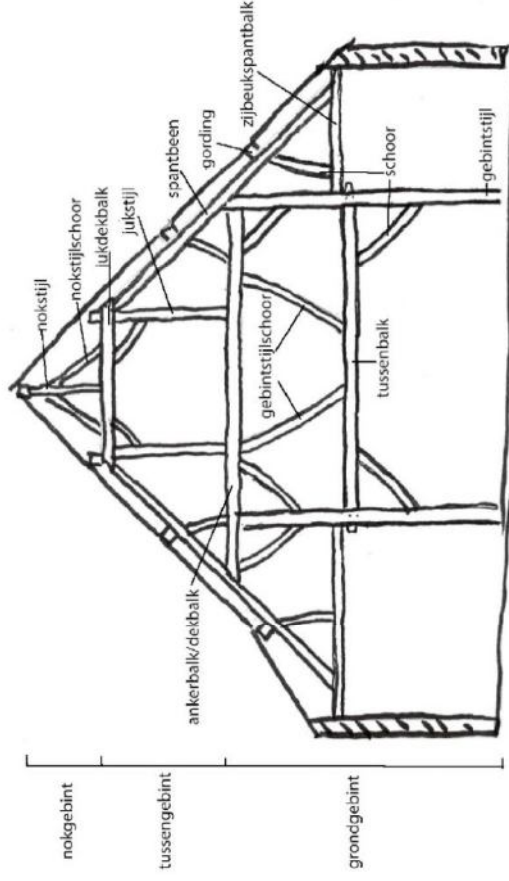
Het grondgebint bestaat uit twee hoge stijlen. Op circa 2,5 meter is een doorgestoken tussenbalk geplaatst. Op de stijlen ligt een dekbal. Deze steekt aan de zuidzijde ongeveer 1,5 meter over en wordt geschoord. Aan de noordzijde is de balk uitgevoerd als ankerbalk en steekt door de stijl. Tussen de tussenbalk en dekbal/ankerbalk is een tweetal diagonale gebintstijlschoren geplaatst. Bovenop de dekbal staat een kleiner tussengebint, bestaande uit een tweetal gebintstijlen met geschoorde jukdekbal. Dit juk staat niet symmetrisch op het onderliggende juk, maar is iets meer naar het zuiden geplaatst. Bovenop het tussengebint staat een nokjuk, met geschoorde nokstijl.

De zijbeuken worden overspannen door zijbeukspantbalken. Deze zijn net boven de tussenbalk in de gebintstijl geplaatst en rusten aan de andere zijde in de gevels. Op deze zijbeukspantbalken is een spantbeen geplaatst die doorloopt tot aan de onderzijde van de dekbal van het vlieringgebint.

Er zijn aan weerszijde drie authentieke gordingen en een nokbalk. De twee onderste gordingen rusten op het spantbeen. Deze wordt



ter plekke van de gordingoplegging ondersteund door een schoor. De bovenste gording ligt op de dekbal van het vlieringebint.



Afb. 141 Schematische weergave van de houtconstructie van de Beijlshof.

De constructie is uitgevoerd in eikenhout. Op een aantal plaatsen is een grenenhouten element zichtbaar. De opzet van de gebinten lijkt sterk op een vakwerkconstructie. Met name het gebruik van de tussenbalk bij het grondgebint, de plaatsing van een kleiner tussengebint, de gebintstijlschoren en het aan één zijde oversteken van de dekbal/ankerbalk zijn alle elementen die karakteristiek zijn voor vakwerkbouw.

Of de gebintconstructie het relic is van een oudere vakwerkschuur die met zijbeuken is uitgebreid en versteend, of dat de constructie is gebouwd ten tijde van de realisatie van de bakstenen schuur, is niet met zekerheid te stellen. Een aanwijzing voor het hergebruik van een bestaande houtconstructie is, dat er bij een dwarsdeelschuur geen noodzaak is voor een ongelijke breedte van de zijbeuken. Dit zou men alleen verwachten als er sprake was van een schuur met langdeel langs de zuidelijke gevel. Verder is in de gebintstijlen op een aantal plaatsen duidelijk een pengat zichtbaar die bestemd geweest kunnen zijn voor wandregels: de horizontale balken die bij een vakwerkhuis tussen de gebintstijlen (of de gebintstijlen en gebintbalkschoren) waren geplaatst.

Eén opvallend aspect dat hergebruik mogelijk tegenspreekt betreft de opzet van het oostelijke gebint. Hier is alleen aan de zuidzijde sprake van een tot de vloer doorlopende gebintstijl. Vanaf de zuidelijke stijl loopt een balk door tot de noordelijke zijgevel. Deze balk is in een later stadium met een stalen kolom (H-profiel) ondersteund. Bij de inlegging in de muur is een tweetal pengaten zichtbaar. Hier heeft van oorsprong een stijl met schoor gezeten. Het afwijken van de constructie lijkt verband te houden met het gebruik van de noordelijke ruimte als stal: men wilde geen stijl midden in de stal hebben staan. De opzet is authentiek. Of dit een aanwijzing is dat de gebinten pas met de bouw van de stenen muur zijn opgetrokken, of dat het oostelijke gebint op dat moment is aangepast, kan niet worden vastgesteld.

Nb. Naar aanleiding van onderhavig bouwhistorisch onderzoek heeft op 15 oktober 2019 dendrochronologisch onderzoek naar de



gebinten in de schuur plaatsgevonden. Bij de genomen boormonsters was het aantal jaarringen (62 ringen) als gevolg van het bij de gebinten gebruikte zeer snel groeiende hout, te laag om synchronisatie met referentiecurves te maken. Het onderzoek heeft hierdoor helaas geen antwoord geven over de exacte ouderdom van de gebinten.⁶



Afb. 142 Westelijke gebint. Rechts de oversteek van de dekbalk. Links steekt de balk door in de stijl.



Afb. 143 Oostelijke spant, gezien vanuit het zuiden.



Afb. 144 Derde spant vanuit het westen, op de muur tussen dwarsdeelschuur en stallen gelegen.

⁶ Van Daelen dendrochronologie, Beylshof 1 Heyhuysen, dendrochronologisch onderzoek, Deventer, november 2019.



Afb. 145 Detail van de zuidelijke gebintstijl van het oostelijke spant.



Afb. 146 Tweede gebint vanuit het westen gezien, noordelijke gebintstijl: spannteen ligt op de kop van de gebintstijl.



Afb. 147 Oostelijke gebint, noordzijde. Aan deze zijde zit geen tot de grond doorlopende gebintstijl (gele pijl), maar is een jukstijl op de moerbalk gelegd.



Afb. 148 Oplegging van de oostelijke (moer)balk met aan de onderzijde twee pengaten.



2.5 Beschrijving aanbouwen schuur

Tegen de grote schuur is in de loop van de twintigste eeuw een aantal volumes opgetrokken:

- Klein volume tegen de zuidoost hoek, circa 1900
- Open schuur tegen de zuidgevel, XXB
- Open schuur/stal tegen de noordgevel, XXB

Al deze volumes zijn koud tegen de langgevels van de schuur geplaatst.

2.5.1 Volume tegen zuidoost hoek

Rond 1880-1900 is tegen de zuidoost hoek van de grote schuur een aanbouw gerealiseerd. Deze steekt aan de oostzijde ongeveer een meter uit ten opzichte van de rooilijn van de schuur. Het volume met rechthoekige plattegrond is geplaatst onder een lessenaardak: het doorgetrokken dakschild van het hoofdvolume. Bij beide kopgevels is te zien dat het dak van oorsprong ruim een halve meter lager lag (en dus een flauwere helling had). Het is gedekt met Verbeterde Hollandse pannen.

Het volume, dat naar alle waarschijnlijkheid als stal heeft gefungeerd, is opgetrokken in kruisverband en gevoegd met een kalkhoudende voeg, voorzien van een dagstreep.

De zuidgevel heeft links een grote schuifpoort. Deze achter de gevelopening geplaatste poort is een naaorlogse toevoeging. De

opening is geplaatst onder een zware betonnen latei. De dagkanten zijn afgesmeerd met een cementpleister. Naar alle waarschijnlijkheid heeft hier voorheen een staldeur gezeten.

Rechts van de poort bevindt zich een houten kozijn met doorgestoken boven- en onderdorpel (de oren van de dorpels liggen in het muurwerk). Gelet op de sponning in het kozijn heeft hier een luik gezeten. Het vieruits raam is dan ook niet authentiek.

De westelijke zijgevel is gelegen onder de later gebouwde open stal/schuur. De gevel is volledig blind. Aan deze zijde is goed zichtbaar dat de gevel oorspronkelijk lager was en eindigde ter hoogte van de rollaag van de zuidgevel van de schuur.

In de top van de gevel zit een plaatanker met doorgestoken trekstang.

De oostelijke zijgevel wordt gedomineerd door de grote rechte poort, geplaatst onder stalen latei. Aan het rommelige metselwerk aan weerszijde van de poort is duidelijk zichtbaar dat de poort later is geplaatst. Naar alle waarschijnlijkheid was deze gevel, evenals de westgevel van oorsprong blind. Rechtsboven zit het plaatanker en de trekstang. Vermoedelijk is de trekstang tussen beide gevels aangebracht omdat de stal koud tegen de schuur is opgetrokken. De trekplaat is door middel van hergebruikt ijzerwerk gedecoreerd.

De stal is nu in gebruik als werkplaats. Het heeft een betonvloer. De wanden zijn gekeimd. De ruimte wordt overspannen door een



eiken moerbalk. Hierop zijn twee stijlen geplaatst die ter ondersteuning van de naaorlogse gordingenkap dienen.

Enkele opvallende elementen zijn:

- Krulanker van de schuur in de noordwest hoek.
- Dichtgezet stalenster onder segmentboog in de noordgevel (schuurgevel).
-



Afb. 149 Zuidgevel met de naaorlogse schuifpoort.

De Beijshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020



Afb. 150 Authentiek kozijn met sponning in de zuidgevel.



Afb. 151 Blinde westgevel. Aan de bovenzijde is aan het kleurverschil van de steen zichtbaar dat het volume is opgehoogd.



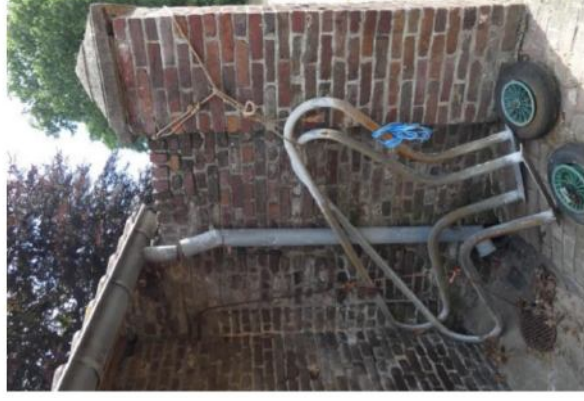
Afb. 152 Oostelijke gevel met later geplaatste poort.



Tegen de zuidoost hoek van de stal is een tuinmuur met hekpijler geplaatst. De hekpijler is afgedekt met een betonnen piramidale deksteen. Het afsluiten van de hof door middel van een muur met poort komt veelvuldig voor bij de Noordlimburgse hofboerderijen. Typologisch is het dus een karakteristiek element. Er zijn echter geen sporen van duimen van een voormalige poort in de hekpijler aanwezig. Op basis van de gebruikte harde machinale baksteen en cementhoudende voeg, kan met zekerheid worden gesteld dat zowel de muur als de pijler in de tweede helft van de vorige eeuw zijn toegevoegd.

Aangezien het 'oude' metselwerk aan de oostzijde verder doorloopt dan de zuidgevel van de stal en ook tegen de zuidoost hoek van de stal (vanaf de hof gezien) nog een strook ouder metselwerk zichtbaar is, kan met zekerheid worden gesteld dat hier oorspronkelijk ook al een muur heeft gezeten.

Als we kijken naar de positie van de hekpijler, dan zien we dat deze recht tegenover de noordoosthoek van het hoofdvolume liggen. Het is dan ook aannemelijk dat de muur oorspronkelijk op deze hoek aansloot, of dat tegen deze hoek een hekpijler heeft gestaan (tegen de oostelijke korte gevel van de stal).



Afb. 153 Hekpijler en muurtje. Het 'oude' metselwerk loopt door tot de goot (zichtbaar aan de oostzijde), terwijl de zuidelijke gevel van de stal ruim een halve meter naar het noorden is geplaatst.



2.5.2 Open schuur tegen de zuidgevel

Rond circa 1950-1960 is tegen de zuidgevel van de schuur een open stal of schuur opgetrokken. Ten behoeve van deze open schuur is het onderste gedeelte van het dakschild van de hoofdschuur opgetild. Dit is onder andere zichtbaar aan de baksteenrijen boven de kopse rollaag.

De open schuur bestaat uit een reeks houten stijlen, waarop een tweetal dekbalen zijn geplaatst. Op deze dekbalen ligt een reeks



moerbalken, die in de schuurgevel zijn gelegd. De houten onderdelen zijn ten minste ten dele hergebruikt. Bij de dwarsbalk zijn twee lange balken gebruikt, één grenen balk en één eiken balk, voorzien van een telmerk (III).

De open loods is tot voor kort in gebruik geweest als stal. Tussen de stijlen is afwisselend een houten beschoot, bestaande uit rabatdelen geplaatst, of een staldeur met traliewerk aan de bovenzijde. Geheel links zit een rabatdelen schuifpoort. De stallen zijn van elkaar gescheiden door een planken beschoot. De planken op een stalen profiel tegen de stijlen en gevel verankerd.

De gordingenkap wordt, net als bij de zuidoostelijke stal, gedragen door op de moerbalken geplaatste korte stijlen.

De open schuur heeft als volume een lage historische waarde en onttrekt de historisch zeer waardevolle schuur aan het oog.



Afb. 154 Open schuur, later voorzien van rabatbeschoot en staldeuren.



Afb. 155 Hergebruikt materiaal: links een grenen dekbalk, rechts een eiken dekbalk, beide via een lasverbinding gekoppeld.



Afb. 156 Halfhoge houten wanden tussen de individuele stallen.



Afb. 157 Telmerk (rode pijl, III) en pengat (gele pijl) in de hergebruikte eiken dekbalk.

2.5.3 Open schuur tegen noordgevel

De open schuur tegen de noordgevel is van nog jongere datum. In het verlengde van beide korte gevels van de schuur is een steens muur opgetrokken. Deze is uitgevoerd in een paarsrode machinale steen en in kruisverband gemetseld. Daar waar de schuur tegen de zuidgevel houten (hergebruikte) stijlen heeft, is bij de noordelijke schuur gebruik gemaakt van bakstenen kolommen. De schuur is opgedeeld in zes traveeën. Ze is geplaatst onder een lessenaardak. Ten behoeve van de aansluiting zijn de onderste panrijen van de schuur iets opgetild.

De openingen zijn grotendeels dichtgezet met een houten frame waarop schaaldelen zijn getimmerd. Bij enkele traveeën is een doorgang in het houten beschoot aanwezig.

De ruimte was tot voor kort in gebruik als stallen. De mestroosters zijn nog aanwezig. De dakopbouw is gelijk aan de opbouw aan de zuidzijde: moerbalken (machinaal gezaagde naaldhouten balken) waarop korte stijlen zijn geplaatst die de gordingen dragen.

De open schuur heeft een lage historische waarde en onttrekt de historisch zeer waardevolle schuur aan het oog.



Afb. 158 Open schuur/stal tegen de noordgevel van de grote schuur, gezien vanuit het noordoosten.



Afb. 159 Open schuur/stal tegen de noordgevel van de grote schuur, gezien vanuit het noordwesten.



Afb. 160 Impressie van het interieur van de noordelijke aanbouw met rechts de gevel van de grote schuur.



Afb. 161 Impressie van het interieur van de noordelijke aanbouw, gezien vanuit het oosten.



2.6 Beschrijving stal

2.6.1 Exterieur stal

Rond 1900 zijn de boerderijvleugel en de schuur met elkaar verbonden door de bouw van een stalvolume. De bouw van een volume tussen de hoofdmassa's sluit aan op de ontwikkelingstypologie van het Noordlimburgse hoftype.

Als gevolg van de bouw van de stal werden de kelder- en opkamervensters in de noordgevel van het woonhuis dichtgezet en elders nieuwe gevelopeningen aangebracht.

Plattegrond, opstand en dak

De stal heeft een rechthoekige plattegrond. De westgevel ligt gelijk met de rooilijn van de boerderij. De gevel ligt ten opzichte van de schuur ongeveer een meter meer naar het westen. Het volume is opgetrokken in, in kruisverband gemetselde, baksteen. De kalkhoudende voeg is grotendeels weggespoeld.

Het volume is onder een zadeldak geplaatst dat aan weerszijde aankapt op de zadeldaken van respectievelijk de boerderij en de stal. Het dak is gedekt met rode muldenpannen. Op het westelijke dakschild is een tweetal kleine dakvensters geplaatst. Op het achterste schild zit een grote dakdoorvoer.



Afb. 162 Westelijk dakschild.



Afb. 163 Oostelijk dakschild.



Westgevel

De gevel heeft een symmetrische opzet en telt een drietal stalvensters. Deze zijn geplaatst onder een segmentboog met kopse rollaag. De lekdorpel ligt volledig binnen de rooilijn. De authentieke vensters liggen achter de dag en zijn uitgevoerd als tweeruits tuimelraam. Bij het linker venster is de weldorpel vervangen.



Afb. 164 Westelijke gevel.

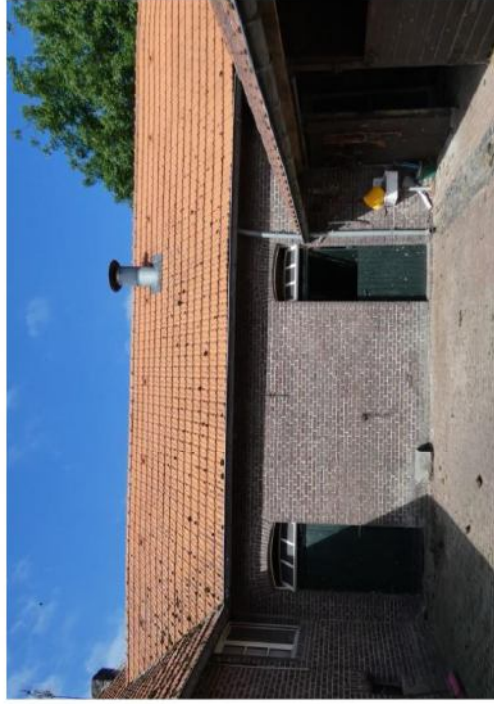


Afb. 165 Authentiek centrale tuimelvenster.

Oostgevel

De gevel heeft een symmetrische opzet, waarin een drietal deuropeningen is geplaatst. Het rechter geveldeel bevindt zich onder de later tegen de schuur aangebouwde open loods.

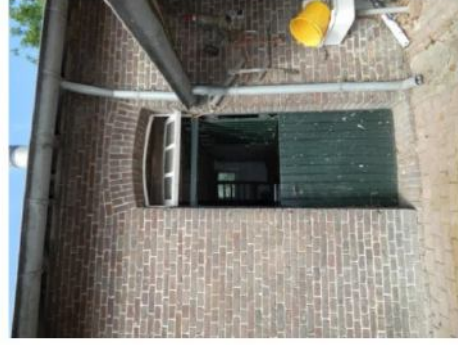
De deuren zijn eveneens onder een segmentboog met kopse rollaag geplaatst. Bij alle doorgangen is het achter de dag geplaatst kozijn met drieruits bovenlicht (tuimelramen) behouden. Bij de linker staldeur zit een oorspronkelijke klampdeur. De centrale voergang is voorzien van een oude boerendeur. De rechter deur is verwijderd en vervangen door een ijzeren poort.



Afb. 166 Westelijke gevel.



Afb. 167 Rechter staldeur. Het kozijn met tuimelraam is nog aanwezig. De deur en het kalf zijn verduwen.



Afb. 168 Boerendeur met tuimelraam bij de centrale voergang.

2.6.2 Interieur stal

De stal is tot voor kort in gebruik geweest als stal. Het heeft een driebeukige indeling: een smalle voergang met zolderopgang in het midden en aan weerszijde de stallen met langs de zuid- en noordgevel de gang (in verlengde staldeur).

Tussen de voergang en stallen is een lage muur geplaatst. Hierop bevinden zich de oorspronkelijke keramische troggen. Aan de opzet van deze troggen, vier per zijde, is de oorspronkelijke opzet van de stallen nog herkenbaar: 4 stalhokken per zijde, elk voorzien van een eigen trog.

Bij beide beuken is aan de oostzijde nog sprake van een oudere scheiding van de hokken. Aan de zuidzijde bestaat deze uit twee rondhouten staanders waartegen een planken beschoot is geïmmemd. Aan de noordzijde zijn de rondhouten delen vervangen door grof gekapte balken en zit nog een oude, lage houten poort.

De overige scheidende wanden, zowel tussen de hokken als tussen de hokken en de gang, zijn vervangen door gegalvaniseerde hekken.

De vloeren van de zuidelijke stal zijn voorzien van de oorspronkelijke beklinkering (Waaltes), waarbij tussen de stallen en de gang een smalle afvoergoot is opgenomen. De noordelijke stal is afgesmeerd met cement. Ook hier is op diverse plaatsen de onderliggende Waaltesbeklinkering zichtbaar. In de voergang ligt een ander



klinkertype. Deze kei-formaat klinkers liggen bovendien in de lengterichting. De klinkers zijn niet oorspronkelijk. De bakstenen muren zijn gekeimd en deels gestuct (stuc vermoedelijk bij de onderste helft weggevallen. De stal wordt overspannen door twee zware eikenhouten moerbalken. Hierop is een moderne (tweede helft vorige eeuw) balklaag en plankenbetimmering geplaatst.



Afb. 169 De voergang, met authentieke bakstenen muurtjes. De kei-formaat klinkers zijn niet authentiek, echter wel karakteristiek.



Afb. 170 Noordelijke stal.



Afb. 171 Een van de authentieke troggen.



Afb. 172 Zuidelijke stal.

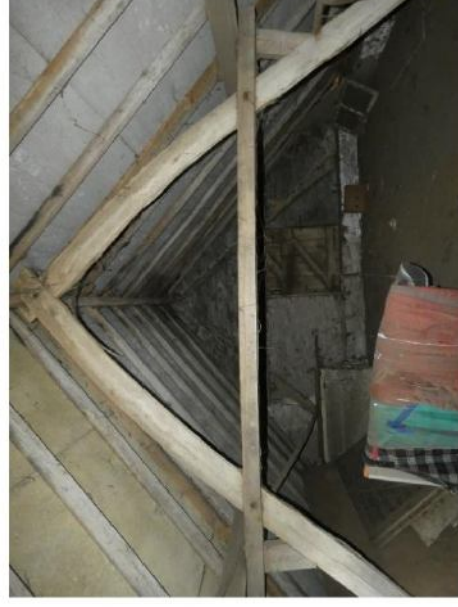


Afb. 173 Waaltjes vloer in de zuidelijke stal.

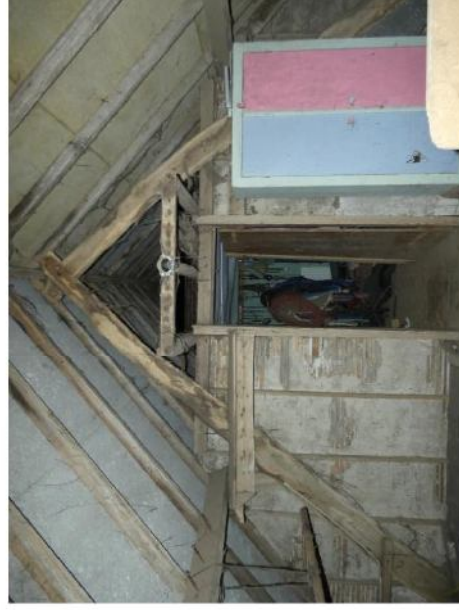
De oude verweerde grenenhouten steektrap komt uit op de zolderverdieping. De ruimte telt een drietal spanten. Deze zijn opgezet als schaarspant met trek balk, waarbij de gording op de doorgestoken trek balk ligt. De gordingen en sporen zijn in de loop van de eeuw vervangen door machinale delen.

Onder het noordelijke spant is een bakstenen muur opgetrokken. Deze scheidt de zoldering van de grote noordelijke schuur. Via een hooiluik kon men de stalzolder van hooi bevoorraden.

Het zuidelijke spant is voorzien van een leemwandopvulling (op lattenwerk). De kamer is afgetimmerd met zachtboard en doet dienst als opslagruimte.



Afb. 174 Schaarspant (tweede, vanuit het noorden gezien).



Afb. 175 Spant met leemwand.

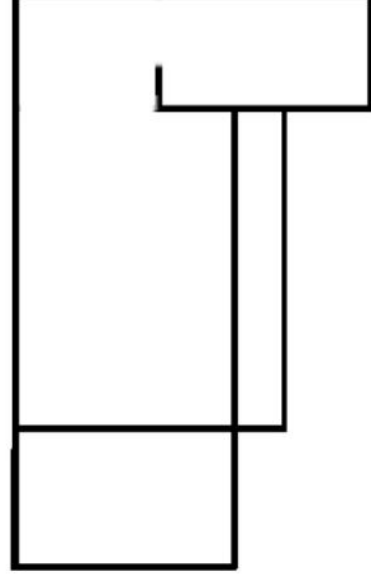


Afb. 176 Noordelijk spant, met baksteenvulling en luik: verbinding met de grote schuur.

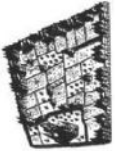
2.7 Beschrijving vrijstaande stal

De vrijstaande stal ten zuidwesten van de boerderij wordt in haar huidige hoofopzet gevormd door enkele volumes. Het oudste gedeelte is het volume onder steekkap aan de zuidoost zijde. Het betreft een achttiende-eeuws bakhuisje. Hier is in de periode 1910-1930 de stalvleugel tegen gebouwd (deels geïntegreerd). Aan de westzijde is in een later stadium nog een uitbreiding toegevoegd.

Het gebouw is nadien meerdere malen verbouwd. Zo is het volume aan de westzijde, dat oorspronkelijk als gebouw onder lessenaardak was gebouwd, opgehoogd en werd het zadeldak doorgetrokken. Aan de zuidzijde is de gevel weggebroken en een ondiepe aanbouw met volumebreed venster geplaatst. Verder is de gevelindeling aan de oostzijde gewijzigd.



Afb. 177 Globale plattegrond van de vrijstaande stal.



2.7.1 Exterieur vrijstaande stal

Plattegrond, opstand en dak

De vrijstaande stal heeft een L-vormige plattegrond. Het complex omvat in feite drie volumes: de stal, de aanbouw tegen de zuidoosthoek (in pandig ook de oostelijke travee van het stalvolume) en de secundaire stal aan de westzijde.

Het volume telt één bouwlaag en is opgetrokken in, in kruisverband gemetselde, baksteen. Het hoofdvolume is geplaatst onder een zadeldak, gedekt met rode muldenpannen. Het dak van de zuidoostelijke aanbouw is iets lager en kapt aan op het zadeldak. Ook deze is met muldenpannen gedekt. De pannen liggen op de gevelrand en zijn afgesmeerd met een speciezoom. Op het zuidelijke dakschild van het hoofddak is, ter plekke van de oostgevel een dakdoorvoer geplaatst.

De aanbouw tegen de zuidgevel van de stal is voorzien van golfplaten (vezelhoudend).



Afb. 178 Muldenpannen op het hoofdvolume en het zuidoostelijke volume. Profielplaten op de aanbouw tegen de zuidgevel van de stal.

Noordgevel

De noordgevel wordt gevormd door twee delen. Het linker gedeelte omvat vier traveeën. Het in kruisverband gemetselde gevelwerk is gevoegd met een kalkhoudende voeg. Elke travee is voorzien van een stalraam. Deze is geplaatst onder een segmentboog en heeft een bakstenen lekdorpel (gelijk met de rooilijn). Ze zijn, net als de vensters in de stal tussen de boerderij en schuur, uitgevoerd als tweeruits tuimelraam. Bij de twee rechter vensters ontbreekt het raam. Tussen de vensters zitten eenvoudige staafankers van de achterliggende moerbalken.



Afb. 179 Noordgevel van de stal: linker gedeelte.

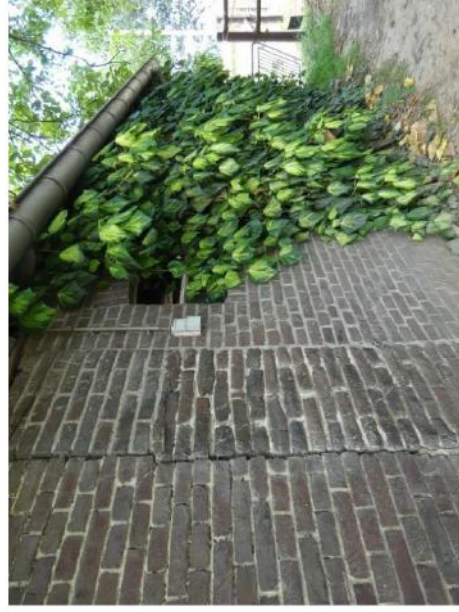


Afb. 180 Houten tuimelraam.

Het rechter geveldeel is één travee breed. De steen is iets paarser dan het linker geveldeel. Bovendien is dit gedeelte gevoegd met een cementvoeg. De aanbouw vormt dus een latere uitbreiding. Aan het metselwerk in het interieur is bovendien duidelijk te zien dat dit volume van oorsprong was opgezet als een volume onder lessenaardak. Het opgehoogde geveldeel is in een lichtrode, machinale steen uitgevoerd.

Het geveldeel heeft één venster. Deze is eveneens onder een segmentboog geplaatst en heeft een gelijk met de rooilijn uitgevoerde rollaag als lekdorpel. Het zesruits raam mist de bovenste helft (valraam).

Beide geveldelen wordt gescheiden door een twee strekken brede muurdam. De veldbrandsteen wijkt wat betreft formaat en grofheid af van de rest van de gevel. In het interieur is zichtbaar dat het hier een gedeelte van een oude gevel (in rommelig koppenverband) betreft. Het geveldeel heeft een omvang van circa 2 bij 2 meter. Dit geveldeel is ten tijde van de bouw van de stalvleugel opgenomen in de nieuwe stalgevel. Waaronder de gevel niet is ingetand met deze muurdam, is onduidelijk. Ook is het onbekend waartoe dit kleine geveldeel heeft behoort.



Afb. 181 Noordgevel van de stal: rechter gedeelte en opvallende tweestreks muurdam.



Afb. 182 Verschillende bakstenen: links de stal, rechts de westelijke stal (oorspronkelijk onder lessenaardak) in het midden de kopgevel met aan onderzijde veldbrandstenen.

Oostgevel

De oostgevel wordt gevormd door de kopgevel van de stal en de gevel van de zuidoostelijke aanbouw.

Kopgevel — De opzet van de kopgevel is in de loop van de tijd veranderd. Op de begane grond zijn meerdere bouwsporen zichtbaar. De toegang bevindt zich niet recht onder de nok. Rechts van de deur ligt een opnieuw gevoegd gevelvlak. De steen is bovendien paarser van kleur. Daarnaast toont het kruisverband rechts van het nieuwe werk een opzet die kenmerkend is voor het aansluiten op een gevelopening: onderbreken van het patroon van strekken en koppen om bij de aansluiting op de dag van de gevelopening met een volle kop of driekwart steen te kunnen eindigen (vergelyk met bovenliggend venster). Het is dan ook met zekerheid te stellen dat de deur van oorsprong recht onder de nok zat.

Rechts is een vlak met een soortgelijke paarsrode steen zichtbaar. In het interieur zit op deze plek een verdikking in de pleisterlaag. Hier heeft voorheen een (stal)raam gezeten.

Op de verdieping bevindt zich een onder segmentboog geplaatst zesruits venster. De gevelopening is authentiek, het raam is een latere toevoeging. De duimen van het oorspronkelijke luik zijn nog aanwezig.



Afb. 183 Oostgevel van de stal.



Afb. 185 Venster in de geveltop. Rechts van de gevelopeningen zijn de duimen van het oorspronkelijke luik nog aanwezig.



Afb. 184 Bouwsporen die erop duiden dat de deur oorspronkelijk meer naar echts lag (onder het geveltopvenster) en dat er rechts een venster zat.

Zuidoostelijk volume — Het gevelvlak van de zuidoostelijke aanbouw gaat grotendeels verscholen achter de begroeiing. Wat duidelijk zichtbaar is, is dat de gevel aan de bovenzijde wordt afgesloten door een kopse rollaag. Het verwijst hiermee naar de opzet van de grote schuur.

Het metselwerk van de zuidoostelijke aanbouw loopt door tot anderhalve strek vóór de deur. Hier is over de gehele hoogte (tot de geveltop) een verticale bouwnaad zichtbaar. In het interieur zien we dat dit muurdeel iets dikker is dan het noordelijke muurdeel. De overgang van het contrast in muurdikte correspondeert met de ten westen gelegen dwarsmuur. Het lijkt er dan ook op dat de



aanbouw het oudste gedeelte van dit volume vormt en dat de stal tegen de bestaande massa is opgetrokken.

Ook de opzet van het stalvenster in het linker geveldeel geeft enig inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis van het volume: getoogd venster, geplaatst onder een hanenkam. Dit type venster komt elders in het complex niet voor.



Afb. 186 Getoogd venster onder hanenkam en rollaag ter afsluiting van de gevel.



Afb. 187 Verticale bouwnaad: overgang van ouder zuidoostelijk volume naar stal uit 1910-1930.



Afb. 188 Verdikking in de gevel (binnenzijde) ter indicatie van de overgang van het zuidoostelijke volume naar de stal.



Afb. 189 Muur van het zuidoostelijke volume, dat als bouwmasa in de stal staat.

Westgevel

De westgevel van de zuidoostelijke aanbouw is volledig blind. Ze is door de wildgroei op het achterterrein van het volume, nauwelijks zichtbaar. Wel is duidelijk te zien dat de gevel ook hier door een rollaag wordt afgesloten.

De westgevel van de stal bestaat uit twee onderdelen. Het onderste gedeelte is opgetrokken in in kruisverband gemetselde baksteen (circa 120 centimeter). Hierboven is een houten frame met verticaal plankenbeschof geplaatst. De gevel is voorzien van



een grote schuifpoort (twee deuren). Hierboven is een op zijn kant geplaatste deur, met twee ruiten geplaatst.



Afb. 190 Westgevel zuidoostelijk volume, met onder de dakoverstek een kopse rollaag.



Afb. 191 Westgevel westelijke staluitbreiding: bakstenen basement van de oorspronkelijke stal onder lessenaardak. Opgehoogd met hergebruikt materiaal.

Zuidgevel

De zuidgevel van het zuidoostelijke volume is nagenoeg geheel aan het oog onttrokken. De leemhoudende voeg van de in kruisverband gemetselde gevel is grotendeels weggespoeld. Het asymmetrisch in de gevel geplaatste venster (zonder hanenkam, latei of boog) is een latere toevoeging aan de gevel.

De zuidgevel van de stal wordt ook volledig aan het zicht onttrokken. Het aanzicht wordt gevormd door de uitbreiding uit de periode 1960-1980, bestaande uit een lage breedte bakstenen muur (circa één meter), waarop over de gehele breedte vensters zijn geplaatst. De ruiten zijn gevat tussen betonnen stijlen. Aan de kopse kant van



deze uitbreiding is de harde felrode baksteen zichtbaar die ook bij de langegevel is gebruikt. In de westelijke kopgevel zit een staldeur, geplaatst onder een betonnen latei.

De zuidgevel van de westelijke stal heeft aan de rechter zijde een staldeur en een stalvenster, beide geplaatst onder segmentboog. De boog is tegen de kopgevel van het aangrenzende volume geplaatst. Het stalvenster is uitgevoerd als een ijzeren zesruits tuimelraam.



Afb. 192 Zuidgevel zuidoostelijk volume.



Afb. 193 Later geplaatst venster in de zuidelijke gevel van het zuidoostelijke volume.



Afb. 194 Zuidelijke gevel stal: volledig aan het zicht onttrokken..



Afb. 195 Zuidelijke gevel stal, van binnenuit gezien.

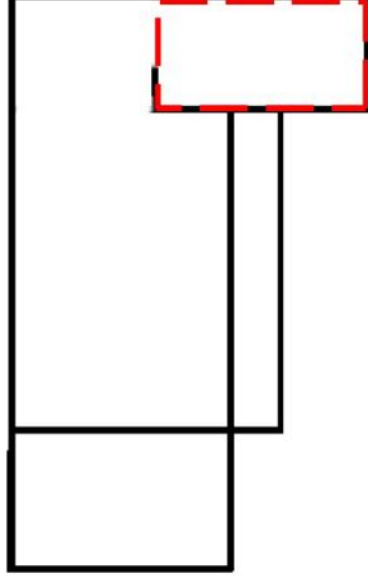


Afb. 196 Zuidelijke gevel van de westelijke stal: staldeur en -venster onder segmentboog.

2.7.2 Interieur vrijstaande stal

Zuidoostelijk volume

Bij de beschrijving van het exterieur is al aan bod gekomen dat het zuidoostelijke volume het oudste is en is geïntegreerd in het grotere complex. Het verdikken van de muur, rechts van de deur valt duidelijk op, evenals het gegeven dat deze verdikking recht tegenover de muuraanzet tegen de westelijke muur staat.



Afb. 197 Globale plattegrond van de vrijstaande stal.

Het volume heeft een betonvloer. De wanden zijn afgewerkt met grof aangebrachte, dunne stuc laag. De westelijke wand (het gedeelte dat in de stal staat), is met cement bezet. Ter plekke van de aansluiting van de zuidgevel van de stal op het zuidoostelijke



volume is een liseen geplaatst. Hier steekt net onder de balklaag van het plafond een stalen I-profiel doorheen. Het profiel is geplaatst nadat de zuidgevel is weggebroken ten behoeve van de aanbouw. Ook de muurdam dateert uit deze fase en dient ter ondersteuning van het profiel.

De ruimte wordt overspannen door een in oost-westrichting geplaatste rij kinderbalken.

In de zuidoost hoek van het volume zijn de sporen van een rookkanaal zichtbaar. Er heeft dus op een gegeven moment een stookplaats in het volume gestaan.

Wat betreft formaat en ligging ten opzichte van het huis, is het aannemelijk dat dit volume oorspronkelijk een bakhuis is geweest. De plaatsing van de stookplaats in de hoek past hier echter niet bij. Normaliter bevindt de bakoven zich tegen de korte gevel en is het rookkanaal als hals van de topgevel uitgevoerd.

De ontwikkelingen in de twintigste eeuw laten zien dat de Beijshof primair een veeteeltbedrijf is geworden. Alle uitbreidingen die aan het oorspronkelijke complex zijn toegevoegd, hebben een stalfunctie. Het belang van een eigen bakoven, als men geen akkerbouw meer voert, verdwijnt. Het is dan ook goed mogelijk dat de bakoven is verwijderd met de bouw van de stal. De nieuwe stookplaats zou erop kunnen wijzen dat in deze ruimte vlees werd verwerkt.



Afb. 198 Impressie zuidoost volume.



Afb. 199 Sporen van het rookkanaal.



Afb. 200 Westelijke wand. De rode pijl wijst de noordelijke gevel van het zuidoost volume aan. D gele pijl het I-profiel.



Stal

De stal bestaat uit één onverdeelde ruimte. Aan de zuidzijde is de oorspronkelijke buitengevel over de gehele lengte weggebroken. Deze doorgang wordt overspannen door één enkele stalen profiel. Dit profiel wordt nergens ondersteund door een stij. Op het profiel zijn de drie eikenhouten moerbalken geplaatst. Op de moerbalken ligt een naaorlogse kinderbalklaag met planken vloerdelen.

Het noordelijke deel van de vloer is voorzien van een keien-formaat beklinkering. Op een halve meter afstand van de gevel loopt een ondiepe goot. Het zuidelijke deel is uitgevoerd als betonvloer. Ook hier is langs de zuidgevel (van de uitbouw) een goot zichtbaar. Verder loopt door het midden van de ruimte een iets lagere, betonnen gang. Kijkende naar de drinkbakken die tegen de noordelijke muur staan, stonden in deze ruimte de koeien met het hoofd naar de gevel.

De noordelijke muur en de noordelijke helften van de kopgevels zijn afgewerkt met een dunne, grof aangebrachte stuc laag. De zuidelijke muur en de zuidelijke helften van de kopgevels zijn afgewerkt met een cementpleister.

De zoldering van het stalvolume was niet toegankelijk.



Afb. 201 Impressie van de stal, gezien vanuit het oosten.



Afb. 202 Impressie van de stal, gezien vanuit het westen.



Westelijk volume

Het westelijke volume omvat één vertrek. De ruimte heeft een betonvloer. De langgevels zijn afgewerkt met een ruw aangebrachte stuc laag. Bij beide gevels is aan de overgang in het muurwerk van de zijgevels duidelijk zichtbaar dat er oorspronkelijk sprake is geweest van een volume onder lessenaardak. Dit volume sloot net boven de oorspronkelijke poort aan op de westelijke kopgevel van de stal en liep naar het westen naar beneden toe af tot circa 1,2 meter. Op basis van deze opzet is het aannemelijk dat dit volume van oorsprong was bedoeld als varkensstal.

De opzet van de westelijke kopgevel van de stal vertoont enkele bouwsporen. Zo is te zien dat de geveltop vanaf de bovenste gordingen in een wildverband is opgemetseld. Dit contrast in metselverband is een indicatie dat de stal oorspronkelijk was voorzien van een wolfseind aan de westzijde. Deze is op het moment dat het westelijke volume werd opgehoogd verwijderd.

De doorgang naar de stal is geplaatst onder een strekse rollaag. Linksboven deze rollaag is de aanzet van een segmentboog met kopse rollaag te zien. Rechts van de doorgang zit een verticale naad. De naad geeft de breedte van de oorspronkelijke, onder segmentboog geplaatste stalpoort weer. De poort is vermoedelijk verkleind vanwege de scheuring in de muur (als gevolg van de stalen latei die ten behoeve van het wegbreken van de zuidelijke muur is geplaatst).

De westelijke wand is duidelijk opgebouwd uit hergebruikt materiaal. Behalve de deur die horizontaal boven de poort is

geplaatst, is ook een veelvoud aan verschillende planken zichtbaar. De wand is met een trekbaak aan de bakstenen topgevel verankerd.



Afb. 203 Westelijke stal, oostelijke gevel (buitengevel hoofdstal). De rode pijl geeft de verticale naad weer: oorspronkelijke breedte poort. In de geveltop is het metselwerk in wildverband uitgevoerd.



Afb. 204 Aanzet segmentboog boven schuifpoort.



Afb. 205 Zuidelijke gevel. De diagonale belijning in het muurwerk is duidelijk herkenbaar.



Afb. 206 Noordelijke gevel. De diagonale belijning in het muurwerk is duidelijk herkenbaar.



Afb. 207 Opbouw westgevel.



3

Verhaal van de plek

In dit hoofdstuk wordt, aan de hand van het voor handen zijnde bronnenmateriaal, ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van de boerderij. Over de Beijlshof is weinig bekend. Er is niets over de Beijlshof geschreven en er zijn geen oude tekeningen of foto's van de boerderij in archieven bewaard gebleven.

3.1 Oudste geschiedenis

3.1.1 Het landschap en de ontginningen

Heythuysen bevindt zich binnen het landschap van de Maasterrassen.⁷ Dit landschap wordt gekenmerkt door een grote variatie. Het is gevormd door de resten van oude (pleistocene) rivierbeddingen, waar tussen hogere (zand)ruggen liggen. In delen van de oude rivierbeddingen stagneerde de afwatering en kon zich veen ontwikkelen. Andere laagten waren juist goed ontwaterd, soms door beken die door het gebied liepen, soms door uitgegraven afwateringen. Op de laagten die goed waren ontwaterd, lagen weide- en hooilanden. Hogerop, op de terrassen, lagen de landbouwgronden, met op de grens tussen hoog en laag

⁷ Renes, J., *Landschappen van Maas en Peel. Een toegepast historisch-geografisch onderzoek in het streekplangebied Noord- en Midden-Limburg*, Maastricht 1999, p. 238.

de nederzettingen en de goede graslanden. De omvang van de bouwlandgebieden in de Maasterrassen loopt sterk uiteen. We zien zowel op zichzelf staande kampontingningen als nederzettingen van verschillende omvang. Daar waar deze dorpen in Noord-Limburg veelal een langgerekte vorm hebben, zijn de lager gelegen nederzettingen vaak breder van opzet (veelal met elkaar kruisende bebouwingslinten).

Als we kijken naar het gebied rondom de Beijlshof, dan kenmerkt dit zich door haar uitgebreide netwerk van natuurlijke waterlopen, dat heeft bijgedragen aan een goede ontwatering van de laagten en dus uiterst geschikt was als uitvalsbasis voor de ontginning van het landschap. In het stroomgebied van de Tengelroyse beek en de Leubeek (die bij Neer samenvloeien tot de Neerbeek), ontstaat in de dertiende eeuw een reeks dorpen. Neer, Roggel en Heythuysen. Het grootste en tevens jongste van deze dorpen is Heythuysen, waarvan de oudste vermelding uit 1383 dateert.⁸

De dorpen zijn zogenaamde velddorpen. Velddorpen kenmerken zich door een cultuurlandschap dat wordt gevormd door een aaneengesloten, open stuk bouwland dat is verdeeld in verschillende kavels, gebruikt door meerdere eigenaren.⁹ In de negentiende eeuw was er sprake van een aaneengesloten gebied

⁸ Informatie over Heythuysen en het landschap rondom afkomstig uit: Renes 1999, p. 250.

⁹ Renes 1999, p. 166.



dorpsakkers die (de velddorpen) Heythuysen, Roggel en Neer verbond.

Rondom deze dorpen lag een zone met kleine gehuchten en kampenhoeven. Een kamp heeft meerdere definities.¹⁰ In de eerste plaats is het een morfologisch begrip: een stuk land, meestal in gebruik als bouwland (maar er bestaan ook bijvoorbeeld graslandkampen), dat afzonderlijk door een houtwal is omgeven. Daarnaast heeft een kamp betekenis als individuele landbouwontering. Kampontringen gaan over het algemeen samen met alleenstaande boerderijen. Ze hadden een oppervlak van enkele hectaren. Er waren echter ook individuele ontginningen met een aanzienlijk grotere opzet. Deze waren (bijna) altijd verbonden aan een kasteel of klooster en hadden een regionaal belang. De voornaamste van deze eeuwenoude grootschalige kampontringen rond Heythuysen zijn de boerderij het Elisabethklooster, de Spikkerhoeve en de Beijlshof.

De locatie van alle drie deze ontginningen is bepaald door het landschap. Ze bevinden zich aan de rand van het beekdal van de Tungelroyse beek, waardoor ze zowel de drogere akkerlanden, als de lager gelegen wei- en hooilanden in de directe nabijheid hadden liggen. Een soortgelijke positionering van de individuele kampontringen zien we ook in het meteen ten oosten gelegen beekdalengebied van de Haelensebeek, waar niet alleen

de nog bestaande hoeven Stockhof, Houterhof, Heijerhof en Neerhuysingen, maar ook de kastelen Waerenburg, Aldengoor en Exaten in de directe nabijheid van de beek waren ontstaan.¹¹

Vanaf het eind van de achttiende eeuw werden op de heidegronden rondom de dorpen Heythuysen, Roggel en Neer op grote schaal (productie)bossen aangelegd. De bestaande (aan de grootgrondbezitters toebehorende) hoeven speelden een significante rol bij deze ontwikkeling, in eerste instantie bij de ontginning en nadien bij het beheer. Hierdoor ontstond een landschap van door beken (en beekdalen) doorsneden, uitgestrekte bossen, met daarin een reeks 'open' kampontringen.

Cultuurhistorisch waardeval gebied — De gelaagdheid van het historisch verhaal van het landschap waarin de Beijlshof is gelegen, is tot op heden nog duidelijk herkenbaar. Het gaaf behouden landschap wordt dan ook op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg (en op de door Renes opgestelde Cultuurhistorische waardenkaart¹² die als onderlegger voor de Provinciale kaart heeft gediend), als een gebied met een hoge concentratie cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle objecten, elementen en structuren aangeduid.¹³ Bij het opstellen

¹¹ Rackham, D. (Res nova Monumenten), *De Stockhof, cultuur- en bouwhistorisch onderzoek*, Echt 2020, pp.80-81.

¹² Renes 1999, bijlage Kaart 2.

¹³ <https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default>.

¹⁰ Renes 1999, p.166.



van de beleidsnota Belvédère in 1999 wordt dit landschap bovendien als één van de 70 landelijk aangewezen belvédèregebieden (nummer 6.68), aangeduid als 'Belvédèregebied Heythuysen/Thorn'.¹⁴ De fysieke (cultuurhistorische) dragers die worden aangemerkt met betrekking tot dit gebied, zijn:

- De westelijke zijde van de Maasvallei met fraaie (beschermd) stads- en dorpsgezichten van Thorn en Wessem en enkele landgoederen en kastelen;
- het beekdallandschap van de Tungeleijse, Uffelse en Haelense Beek met aangrenzend oude akkergrenzen en steilranden, oude bouwlanden, nederzettingen, kastelen of omgrachte huizen en watermolens, oude verkavelings- en wegenpatronen, oude houtwallen rond de es van Haler;
- de oude bossen Beegderheide en Leudal;
- de brede strook esgronden en de oever van de Maas als drager van nederzettingen, grafvelden en wegen
- het kanaal Wessem-Nederweert.¹⁵

De graaf behouden Beijlshof, inclusief haar landschap, kan onder het tweede punt worden geschaard.

¹⁴ http://www.landschapsobservatorium.nl/Uploaded_files/Zelf/nota-belvedere.abedf0.pdf.

¹⁵ <https://www.weert.nl/Downloads/Structuurvisies/Structuurvisie%20Weert%202025/Deel%201%20Analyse%20en%20opgave/07%20Structuurvisie%20Weert%20-%20Bijlage%206%20Beleid%20overheden.pdf>

3.1.2 De heren van Horn

Het gebied, waartoe ook Heythuysen behoorde, maakte al tenminste in 1243 deel uit van bezit van de heren van het nabijgelegen Horn.¹⁶

De eerste vermelding van de Beijlshof dateert uit 1505. Het is hiermee een van de vroegste vermeldingen uit het gebied rondom Heythuysen. In het lokaal kerkarchief bevindt zich een brief geschreven namens Jacob, Graaf van Horn en Altena, gedateerd 1505. De brief heeft betrekking op de Beijlshof ('hof gehete Byels') en diens pachter Peter Quas.

"(...) gonne eeuwelijck & erfelijck seven bonder broeckx met der meulen daer op stede te maken end te vollen, olie te slaen -tot koyr voor hem sijnen erven & naekomelingen gelijk hij dat in sijnen belijck heeft niet uyt gesceiden noch daertoe hebben wij den selven Peter sijnen erven oft helder des briefs gegont end gegeven end bij onsen rentmeester Peter van Straalen doen meen seven bonder erven op reierop daer van te maken lant & te hanteren tot sijnen wille & dat in gebruyek in alle gerechticheyt als den hof tot byels plach te gebruycken naer alder gewoonte. voorts soo sal der selven Peter sijnen erve & nakomelinge gerechticht sijn tot vieffien voeder tof sijnen branden te halven end die te steken end mogen

¹⁶ Wikipedia.org (zoekterm 'Heythuysen')



doen steken alle jaer daer wij onsen torff doen steken. daer om so
gonnen wij end geven den voorscreven Peter sinen erve off
helder des briefs alle dit voorscreven guet te gebruycken thiend vrij
scat vrij dinst vrij van alles op int te peinden off te doen peinden
gelijck off noch ons eygenlick goet waer end sal der voorscreven
Peter sine erve off helder des brief op dat voorscreven erve end
goet mogen guden end ontguden nae den lantricht beheltelick
dat den voorscreven Peter off sinen erven» ons oft onsen erven
jaerlickx eynen alder grote teynste daer van sal geven blijven”¹⁷

De brief volgt met enkele verdere rechten en plichten.

Uit de brief valt dus op te maken dat Quas naast de zeven bunder
(circa zeven hectare) land rondom de Beijlshof, maar ook zeven
bunder broekland (weilanden), inclusief het molenrecht (volmolen,
oliemolen en graanmolen). Deze molen stond iets ten noordoosten
van de boerderij (zie paragraaf 3.3).

Uit de omvang van de omschreven goederen, kan worden
opgemaakt dat de Beijlshof in 1500 al een bijzonder grote hof is
geweest en van groot belang is geweest voor de eigenaar. Dit
belang wordt bevestigd door het formaat van de tot ten minste het
begin van de achttiende (maar vermoedelijk aanzienlijk oudere)

vakwerkconstructie van de vrijstaande schuur.¹⁸ Wat betreft de
locatie voor de

Heren van Horn — Zoals we zullen zien, is de Beijlshof in de
negentiende eeuw nog steeds eigendom van dezelfde eigenaren
als van kasteel Horn. Hoewel de toenmalige familie niet meer van
adel is en het kasteel als *bien noir* na de Franse confiscatie is
aangekocht, is het zeer aannemelijk dat het kasteel met al haar
goederen, inclusief de Beijlshof en diens grond, op dat moment als
één geheel van de hand is gegaan. Vanwege verbintenissen tussen
het kasteel en de Beijlshof, die dus ten minste tot 1505 is terug te
voeren, wordt hier kort enige aandacht aan het kasteel Horn en
diens eigenaren besteed.¹⁹

¹⁸ Helaas heeft dendrochronologisch onderzoek geen uitsluitsel kunnen geven over
de ouderdom van de constructie (zie paragraaf 1.5).

¹⁹ Informatie over het kasteel en haar bewoners is afkomstig uit: Hupperetz, W., et
al, *Kastelen in Limburg. Burchten en landhuizen (1000-1800)*, Utrecht 2005, pp. 199-
203; Graef, M.W.M., et al, *Kasteel Horn en zijn bewoners*, Horn 2011; wikipedia,
zoektermen 'kasteel Horn' en 'graafschap Horn'.

¹⁷ Gedeelte uit de brief met betrekking tot de Beijlshof, opgenomen in het
kerkarchief van Heythuysen (aangeleverd door Stichting het Limburgs
Landschap).



Afb. 208 Kasteel Horn.

De oudste heren van Horn, bekend uit de twaalfde eeuw, waren leenmannen van de graaf van Loon. Het kasteel te Horn werd vermoedelijk gebouwd door Willem, heer van Horn en Altena. Willem verklaart in 1243 dat hij, naast zijn eigen grafelijke gerichte te Haelen, alle Luikse-Loonse rechten in een gebied van Geistingen, tot de Mussenberg en tot Weert ontvangen heeft. Hieronder valt ook Heythuysen. De heren verwierven verder de drie nederzettingen in Weert, die werden samengevoegd tot één heerlijkheid. Daarnaast werd de voogdij over het kerkelijk bezit Wessem omgezet in erfpacht, die in 1329 wordt afgekocht door Gerard I van Horne (1301-1330). Zo ontstaat er een personele unie tussen de heerlijkheden Horn, Weert en Wessem. Door erfenissen en

erfdelingen komen ook andere heerlijkheden in deze personele unie en wordt de heer van Horn voortaan een leenman van niet alleen Luik-Loon, maar ook van Gelre, Holland en Brabant.



Afb. 209 Een ridder te paard met op het schild en de draperie op het paard het wapen van Horne. Gouache op papier uit 'Généalogie et Descende de la Tres Noble Ancienne Maison de Hornes' (zeventiende eeuw).

Bron: Graef 2011, p.69.



De belangrijkste telg uit de Van Horne-familie was Jacob I, die in 1450 tot rijksgraaf werd verheven. Hij trouwde de dochter van de invloedrijke graaf Frederik van Meurs, en kocht onder andere de heerlijkheden Cranendonck en Eindhoven. Vanaf 1455 wonen ze op het nieuwe kasteel te Weert, de Nijeborg. De volgende generaties Van Horne kwamen onder druk te staan. Jacob II zag zich gedwongen delen van zijn bezittingen te verkopen en zijn graafschap verpanden aan zijn oom, Vincent van Meurs. Diens zoon, heer Jacob III (1501-1530) is degene die wordt vermeld in de bronnen met betrekking tot de verpanding van de Beijshof in 1505.



Afb. 210 Wapenschild van Jacob III van Horne. Rugleuning van het koorgestoelte in de Sint-Eulaliakerk te Barcelone, waar Jacob III als Ridder in de Orde van het Gulden Vlies in 1519 samenkwam op verzoek van keizer Karel V. Bron: Graef 2011, p.85.

Jacob III overleed kinderloos. Zijn broer, Jan, stapte uit de geestelijke stand om het geslacht voort te zetten. Hij trouwde met Anna van Egmond, de weduwe van Joseph de Montmorency. Ook uit dit huwelijk kwamen geen kinderen voort en Horn vererfde op zijn stiefzoon Philip de Montmorency. Philip werd vanwege zijn rol in de oppositie van de hoge adel tegen de Habsburgse machthebbers, samen met de graaf van Egmond in 1568 terechtgesteld. Kort daarna, in 1570, werd ook zijn broer en erfgenaam, Floris op bevel van Filips II omgebracht. Een aantal pretendenten deed een beroep op de erfenis van Montmorency. Één van hen, René de Cerclair, baron van Fontaine en Breuil, nam het kasteel met geweld in. Hij werd echter in 1604 verdreven omdat het graafschap Horn in 1570, met het overlijden van Montmorency, was teruggevallen op de leenheer, de prins-bisschop van Luik (in zijn hoedanigheid van graaf van Loon).



Afb. 211 Graaf Philips de Montmorency, graaf van Horn. Gouache uit de zestiende eeuw.

Bron: Graef 2011, p. 106.

Wanneer de Nederlandse Opstand bekoelt, keer de Spaanse regering terug op Gelders Gebied (1610). Hierdoor krijgt Wessem en Weert weer een eigen landsheer. Het Loonse gebied, het historisch hart van Horn, blijft echter sindsdien eigendom van het prinsbisdom Luik. Deze situatie blijft bestaan tot het eind van de achttiende eeuw, als Horn deel uit gaat maken van het Franse departement

Nedermaas en alle adellijke goederen als *bien noirs* aan Marcellus Gerardus Magnée worden verkocht. (zie paragraaf 3.3).

3.2 Achttiende eeuw

In de achttiende eeuw verschijnen de eerste plattegronden die enige mate van accuratesse hebben en die dus ook iets kunnen zeggen over de verschijningsvorm van de boerderij in deze periode.

Daarnaast is de achttiende eeuw typologisch interessant omdat in deze eeuw de opzet van de grote agrarische bedrijven in het midden en noorden van Limburg een geheel eigen karakter krijgen.

In onderhavige paragraaf wordt allereerst kort ingegaan op de ontwikkeling van de boerderijtypologie, gevolgd door de weergave van de Beijlshof op de Ferrariskaart uit 1771-1778.



3.2.1 Boerderijtypologie²⁰

Hallehuis — Het hallenhuis was in Noord- en Middenlimburg in de late middeleeuwen het overheersende boerderijtype. Dit type wordt gekenmerkt door een door de gebintconstructie bepaalde driebeukige opzet, bestaande uit een brede middenbeuk en smalle zijbeuken. Aan de voorzijde ligt het huis (keuken in het midden, spoelkeuken en slaapvertrekken in de smalle zijbeuken), in het achterhuis de stal, gevolgd door de deel.

Vanwege de nadruk op mestproductie (vanwege de zandgronden), kwam in de noordelijke helft van Limburg en in Brabant de nadruk te liggen op de stallen, die steeds meer van het achterhuis in beslag namen. Bij de grotere boerderijen wordt de deel met grondtassen verplaatst naar een aparte schuur, zodat er in de boerderij nog meer plaats voor het vee kwam. De eerste vermeldingen van een aparte schuur dateren uit de vijftiende

eeuw. Deze oudste voorbeelden waren veelal ingericht met een dwarsdeel, dus met de bandeuren in de langgevels.

Bij de grote agrarische bedrijven in Midden- en Noord-Limburg ontwikkelde zich vanaf de achttiende eeuw de gesloten boerderijvorm: het hoftype. De vrijstaande schuur werd parallel aan de boerderij gebouwd en ging naast de deel met grondtassen ook stallen voor paarden en varkens onderbrengen. Indien behoefte was aan een nieuwe stal, dan werd deze tussen beide volumes gebouwd en ontstond de gesloten hofvorm.

Dit gesloten hoftype werd vanaf het midden van de achttiende eeuw de vaste typologie voor grote landbouwbedrijven in het Maasgebied en de aangrenzende zandgronden. Vandaag de dag zijn in het gebied in de directe omgeving van Heythuysen enkele boerderijen waarvan de oorsprong teruggaat tot de Late Middeleeuwen en waarbij het gesloten hoftype kenmerkend is, bewaard gebleven. Deze geven als geheel een fraai inzicht in de graduele ontwikkeling van een boerderij van twee volumes naar een volledig omsloten hof:

- Spikkerhof: twee parallel aan elkaar gelegen volumes (boerderij met schuur), zichtbaar op de Ferrariskaart uit 1778.
- Beijlshof: U-vorm (twee parallel aan elkaar gelegen volumes met aan westzijde rond 1900 toegevoegde stal.
- Kloosterhof (zichtbaar op de Ferrariskaart van 1778) en Elshof: aan vier zijden omsloten hof (beide schuur met langsgedeel/zijlangsgedeel).

²⁰ Informatie over het Noordlimburgse hoftype afkomstig uit: Renes 1999, pp.207-210; Hekker, R.C., *Dorp en stad in Limburg: ontstaan, ontwikkeling, bescherming en herstel van historische nederzettingen*, Zutphen 1988, pp.11-35.; Hekker 1958, pp.288-291; Hendriks, J.A., *Traditionele boerderijen in Noord-Brabant*, Eindhoven 2003, pp. 127-134 (Het Peelgebied en het Land van Cuijk); Olst. E.L. van, *Uitkema, een historisch boerderij-onderzoek*, Leiden 1991, pp.522-531. In het boek van Renes wordt een bondige samenvatting van de ontwikkelingsgeschiedenis van de boerderijtypologie gegeven (op basis van de overige genoemde literatuur). De tekst is grotendeels op Renes gebaseerd, en daar waar van toepassing aangevuld met informatie uit de overige bronnen.



Afb. 212 Spikkerhof: twee vrijstaande volumes, parallel aan elkaar geplaatst.



Afb. 213 Elshof (Walk 9 en 23): voorbeeld van een gesloten hofboerderij.
Bron: google streetview.



Afb. 214 De kloosterhof (horende bij Elisabethklooster), te Haalen.
Bron: google streetview (foto: Leon van Lier).

3.2.2 Ferrariskaart

De oudste kaart waarop de Beijlshof wordt afgebeeld, is de Ferrariskaart. Deze in 1771-1778 opgesteld plattegrond geeft niet alleen inzicht in de aanwezige bouwmassa's, maar ook in het omliggende landschap.

De kaarten werden opgesteld in opdracht van de Oostenrijkse keizer Jozef II en hadden als doel de volledige Oostenrijkse Nederlanden, inclusief het Prinsbisdom Luik in kaart te brengen. De kaarten hadden een strategisch, militair doel en, zeker wat betreft de ruimtelijke inrichting was accuratesse noodzakelijk. Als zodanig kunnen deze kaarten worden beschouwd als een redelijk realistische weergave van de toenmalige situatie. Op bebouwingsniveau heeft het meer een iconische functie, hoewel



De Beijshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020

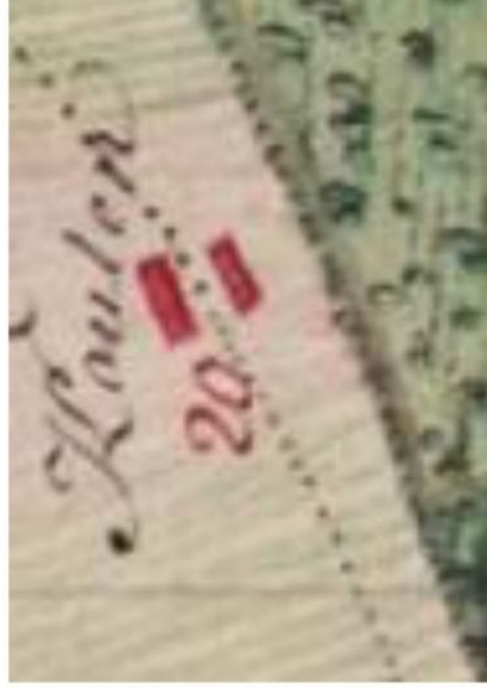
de samenstelling van bouwmassa's wel vaak lijkt te corresponderen met de situatie op de als betrouwbaar te beschouwen kadastrale minuutkaarten.



Afb. 215 Ferrariskaart, 1771-1778. De Beijshof wordt hier aangeduid als 'Koulen'.

Bron: www.kbr.be/nl/kaart-van-ferraris/.

akkerland aangegeven gebied. Deze grote akker, een kamp, wordt aan alle zijden begrensd door bomenrijen (houtwallen). Over dit grote akkergebied loopt een pad, die tussen de twee volumes van de Beijshof doorloopt. Langs de noordzijde van de kamp stroomt de Tungelroyse beek. Langs de zuidzijde zijn enkele weide/hooiland en enkele drassige weiden met poelen afgebeeld. Hieronder bevindt zich een groot heidegebied, waardoor diverse wegen lopen.



Afb. 216 Ferrariskaart, detail van de bebouwing.

In de noordhoek van de Ferrariskaart (uitsnede afbeelding 216) is een watermolen gelegen. Deze 'Moulin de Heijthuijsen' is, gelet op de nabijheid bij de Beijshof, vrijwel zeker de watermolen waarover in de brief uit 1505 wordt geschreven.



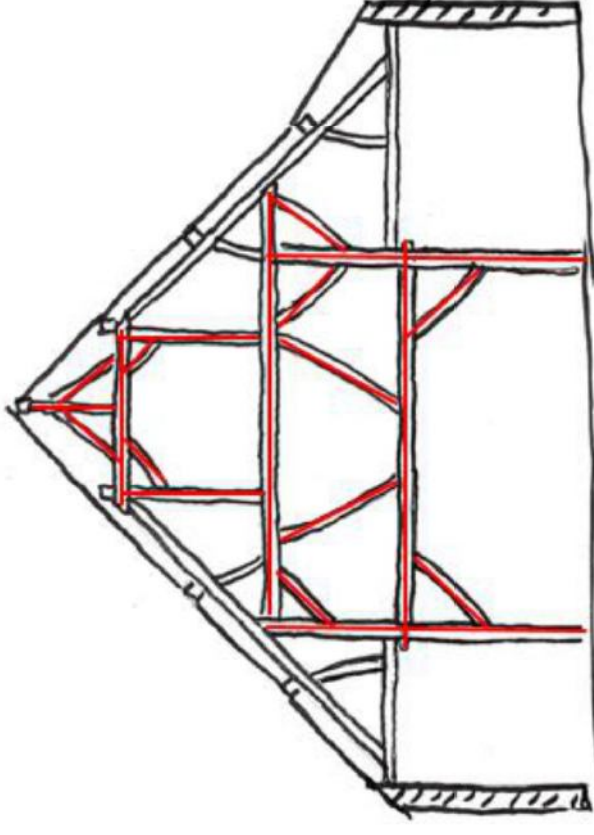
Afb. 217 Ferrariskaart, detail van de voormalige watermolen, ten noordoosten van de Beijlshof.

3.2.3 De Beijlshof in de achttiende eeuw

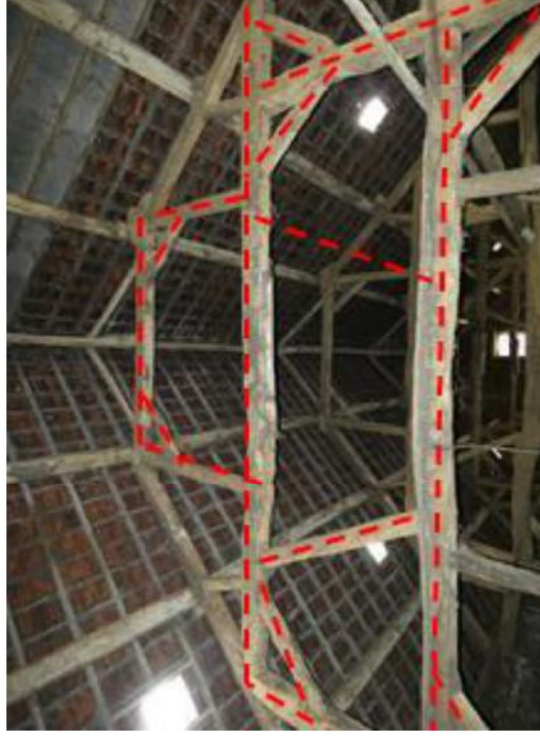
Aan de hand van de globale weergave op de Ferrariskaart kan worden gesteld dat de boerderij in het laatste kwart van de achttiende eeuw in ieder geval al bestond uit de versteende schuur en de boerderij.

Hoe de oorspronkelijke boerderij eruit heeft gezien, is onbekend. Als we kijken naar de schuur, dan is bij de beschrijving in paragraaf 2.4 al aan bod gekomen dat de schuur van oorsprong was opgezet als van een dwarsdeelte. Daarnaast kan op basis van de eiken gebintconstructie worden gesteld dat er oorspronkelijk sprake is geweest van een vakwerkschuur. De breedte van deze schuur omvatte het middengebint, dus zonder de zijbeuken. De huidige schuur telt vijf traveeën. Het is aannemelijk dat de twee

uiterste gebinten van oorsprong het vakwerk van de buitengevels vormden. De vakwerkschuur was dan drie beuken breed. Dit correspondeert met de oorspronkelijke functie die de vrijstaande schuur typologisch heeft gehad: een oogstschuur met in de centrale travee de deel/dorsvloer en aan weerszijde een grondtas.



Afb. 218 Gebint van de schuur. In rood de constructie van de oude vakwerkschuur.



Afb. 219 Westelijke gebint van de schuur (één gebintstijlschoor ontbreekt). In rood de constructie van de oude vakwerkschuur.

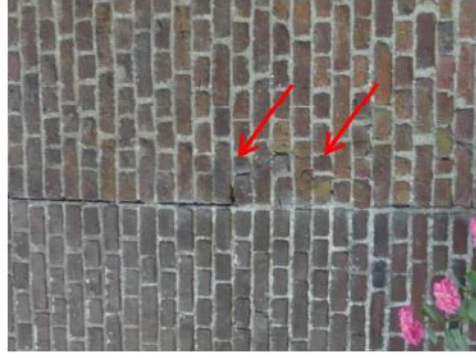
Deze schuur is in de loop van de tijd versteend en voorzien van zijbeuken van ongelijke breedte (plaatsing zijbeukspantbalken en geschoorde spantbenen). Het gebruik van klezoren wijst in ieder geval op een versterking die in of al vóór de achttiende eeuw heeft plaatsgevonden.

Kruisverband werd vóór 1500 niet toegepast. Bij het kruisverband vanaf de late middeleeuwen wordt bij de hoekoplossingen altijd

klezoren (kwart strek) in de koppenlagen gemetseld.²¹ Hierdoor was het mogelijk om met een volle kop te eindigen. Door het steeds kleiner worden van de bakstenen in de loop van de zeventiende en achttiende eeuw, werd het gebruik van klezoren steeds moeilijker. In het westen ging men al in de zeventiende eeuw over op het gebruik van drieklezoren (driekwart strek). Deze werden gebruikt in de strekkenrijen, waardoor je een opzet kreeg van afwisselend een strekken rij die eindigde met een drieklezoor en een strekkenrij die overging op één kop en dan een drieklezoor. Deze drieklezoor werd in Limburg pas in de loop van de achttiende eeuw gebruikt.

Het kruisverband met drieklezoor is bij de boerderij gebruikt. Het metselwerk is op basis van deze hoekoplossing dus als jonger te dateren dan de schuur. Het metselverband, in combinatie met de opzet van de spanten met gestapelde jukken (en daaraan gekoppeld de opzet als langgevelboerderij) plaatst de boerderij wel al in de achttiende eeuw.

²¹ Monumentenwacht, Monumentenhandboek, paragraaf 1.2: gevels, digitale versie van de paragraaf op: <https://monumentenhandboek.nl/wp-content/uploads/2017/12/1.2.1-Gevels-baksteen.pdf>.



Afb. 220 Kruisverband met klezoren bij de schuur.



Afb. 221 Kruisverband met driekelezoren bij de boerderij.



Afb. 222 Een van de achttiende-eeuwse eikenhouten spanten, met gestapelde jukken in het woonhuis.

Als we kijken naar de opzet van de houtconstructie, in het bijzonder naar de constructie van de schuur, dan kunnen we met zekerheid stellen dat de Beijlshof al in een zeer vroeg stadium, als de schuur nog als vakwerkschuur is uitgevoerd (en nog niet versteend is), een opvallend grote boerderij was. Dit past ook bij het gegeven dat al in 1505 sprake was van boerderij met 7 hectare land en de functie als pachtboerderij van het grote kasteel van Horn: de Beijlshof is representatief voor de typologie van de oudste kampenboerderijen die als pachthoeve van grootgrondbezitters (kastelen en kloosters) werden gesticht, en waartoe ook bijvoorbeeld de langs de beken gelegen Spikkerhof, Kloosterhof en Stockxhof behoren.

3.3 De boerderij in de negentiende eeuw

3.3.1 Verkoop als bien noir

In paragraaf 3.1 is al aan bod gekomen dat kasteel Horn, net als alle adellijke en religieuze goederen na de Franse invasie aan het eind van de achttiende eeuw, wordt geconfisqueerd. Kasteel Horn wordt, na de ontheffing van het prinsbisdom Luik in 1798 als bien noir verkocht. De koper was Marcellus Gerardus Magnée (1723-1811).²² Hij was van 1749 tot 1768 ontvanger van de Staten van Luik en het graafschap Loon en hield zich in deze hoedanigheid onder

²² Informatie over Marcelles Magnée is afkomstig uit: Graef 2011, pp. 168-175.



andere bezig met de hervorming van het belastingstelsel. In 1756 werd Marcel, samen met zijn broer voor een periode van 6 jaar door de prins-bisschop van Luik aangesteld als admidiateur van de prins-bisschop voor diens goederen in het graafschap Horn. Als admidiateur hadden zij het gebruik over het kasteel en de gronden, ontvingen zij de pachtopbrengsten van de landerijen en kregen zij een gedeelte van de oogsten. Hieronder viel dus ook de opbrengst van de Beijlshof. In ruil hiervoor moesten zij jaarlijks fl. 6600,00 afdragen aan de prins-bisschop. In 1769 was alleen Marcel nog admidiateur en wordt sindsdien telkens verlengd.



*Afb. 223 Marcellus Gerardus Magnée, jaartal onbekend (circa 1780).
Bron: Graef 2011, p. 168.*

De Beijlshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020

Marcel Magnée is getrouwd met Ernestina Maria Constantina de Boniver (1737-1781). De familie Magnée betrok kasteel Horn vermoedelijk rond 1769, waarna ze meteen begonnen het vervallen kasteel te herstellen.

Na de komst van de Fransen werden de kerkelijke bezittingen onteigend. De bezittingen van de prins-bisschop van Luik werden Frans domeingood. Voor Magnée had dit geen directe consequenties (aangezien hij geen adellijke titel droeg). Hij kon het kasteel en de bijbehorende goederen blijven beheren. Wel moest de afdracht vanaf 1794 worden overgemaakt aan de Franse Republiek. Het kasteel werd in 1798 openbaar verkocht (net als alle kerkelijke bezittingen). Kasteel Horn en haar gebouwen en gronden werden in vijf gedeelten opgesplitst. De openbare verkoop vond plaats op 2 april 1798. Het hoogste bod werd gedaan door citoyen Jean Smetz uit Maaseik, onder het voorbehoud dat hij ater zijn opdrachtgever kenbaar mocht maken. Dit bleek achteraf Marcel Magnée, de derde zoon van Marcellus Gerardus te zijn. Het kasteel en alle goederen werden gekocht voor een bedrag van 5,5 miljoen franken.

Aangezien Magnée als eigenaar van de Beijlshof wordt genoemd in het Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels, horende bij de kadastrale minuutkaart uit 1811-132 (zie paragraaf 3.3.3), is het zeer aannemelijk dat de Beijlshof in 1798 nog steeds tot de goederen van kasteel Horn behoorde en deel uitmaakte van één van de vijf gedeelten waarin de bezittingen van het kasteel was opgesplitst.



3.3.2 Tranchotkaart

Aan het begin van de negentiende eeuw bestelde Napoleon Bonaparte een reeks kaarten die als uitbreiding op de Ferraris- en Cassinikaarten (Frankrijk) moesten dienen. Doel was om het gekarteerde gebied uit te breiden tot aan de Rijn. De kaarten werden opgesteld onder leiding van Jean Tranchot, waarbij Limburg in de periode 1803-1807 werd opgetekend.

Op de Tranchotkaart zien we in hoofdlijnen dezelfde landschappelijke elementen terugkeren als op de Ferrariskaart. De kamp is met de arceringen als hoge bolling in het landschap duidelijk aangeduid. Rondom de kamp zijn diverse percelen hakhoutbos ingetekend (witte percelen met boominvulling). Daar waar op de Ferrariskaart ten oosten van de boerderij ook akkers zijn weergegeven, zien we hier dat er enkele grote percelen weiland zijn gelegen. Ten zuiden is de aanzet van het onontgonnen heidegebied nog zichtbaar.



Afb. 224 Tranchotkaart van Heythuisen, 1803-1807.
bron: <http://imagebase.uvu.vu.nl>.

Het voormalige pad is hier als weg getekend. Ze loopt vanuit het zuidwesten in een flauwe bocht bovenlangs de schuur (niet meer tussen de gebouwen door). Dit pad loopt als laan in noordoostelijke richting door om, na meanderend door het landschap te hebben gelopen, aan te sluiten op de weg ten zuiden van de watermolen (huidige zandpad dat ten oosten, parallel aan de Professor Duboisweg loopt).

Verder gaat een laan in noordelijke richting naar de beek en ook naar het zuiden loopt een pad richting de heide. De kruising van deze paden bevindt zich meteen ten noordoosten van de boerderij.



Als we inzoomen op het erf, dan zien we ook hier de twee parallel aan elkaar gelegen hoofdvolumes. Ten zuiden hiervan ligt een grote tuin, duidelijk herkenbaar aan de in vier kwadranten opgezette structuur. De tuin is omkaderd door dan wel een muur, dan wel een haag. In het noordwestelijke kwadrant van de tuin is een klein volume afgebeeld. Deze staat haaks op de boerderij. De locatie correspondeert met het kleine volume dat nu is opgenomen in de vrijstaande schuur. Zoals bij de beschrijving al aan bod is gekomen (paragraaf 2.7), is het waarschijnlijk dat dit kleine volume, kijkende naar het formaat en de ligging (ook in vergelijking met andere voorbeelden) van oorsprong een bakhuis is geweest.



Afb. 225 Detail van de Tranchotkaart. Ten zuiden van de bebouwing ligt een grote tuin en een klein bijgebouw.



Afb. 226 Zuidoostvolume van de vrijstaande stal. Dit is vermoedelijk van oorsprong een bakhuis geweest.

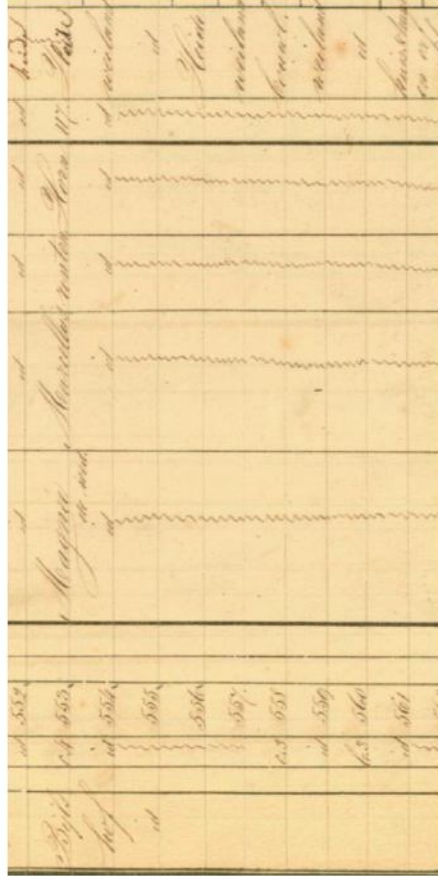


Afb. 227 Bakhuisje bij de Kloosterhof van het Elisabethklooster.



3.3.3 Kadastrale minuutkaart

De kadastrale minuutkaart geeft een gedetailleerde weergave van de situatie aan het begin van de negentiende eeuw. De kaarten werden in de periode 1811-1832 opgetekend, waarbij het niet geheel duidelijk is welk gebied wanneer is verkend. De minuutkaart gaat vergezeld van de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels (OAT), waarin eigendom, gebruik en omvang staan genoteerd. Hierin staat als eigenaar vermeld de weduwe van Marcellus (Josephus) Magnée, rentenier te Horn.



Afb. 228 Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels. De weduwe Marcellus Magnée wordt als eigenaar aangemerkt.

Bron: beeldbank Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Marcellus Magnée is de tweede generatie die woonachtig is op het kasteel. De in 1756 geboren advocaat overlijdt in 1829. De weduwe, die in de tafels staat vermeld, is Rosa Philippina de Bellefroid. Aangezien er in de tafels wordt gesproken over de weduwe, kunnen we opmaken dat de minuutkaart is opgesteld na 1829.



Afb. 229 Portretten van Marcel Magnée en Rosa Philippina de Bellefroid. Dit moet Helena zijn, waarover in de literatuur wordt gesproken.
Bron: Graef 2011, p.174.

Op de kadastrale minuutkaart zien een opzet die grotendeels correspondeert met de situatie op de Tranchotkaart. Een logistiek



verschil is dat het pad dat vanaf de kruising van paden ten oosten van de boerderij in zuidelijke richting liep, is verdwenen.

De twee parallel aan elkaar gelegen volumes zijn duidelijk herkenbaar, waarbij de boerderij zowel aan de west- als oostzijde iets breder is dan de schuur. Ten zuiden van het voorhuis ligt het kleine bakhuisje, met meteen daarachter het grote perceel tuin (nr. 672).

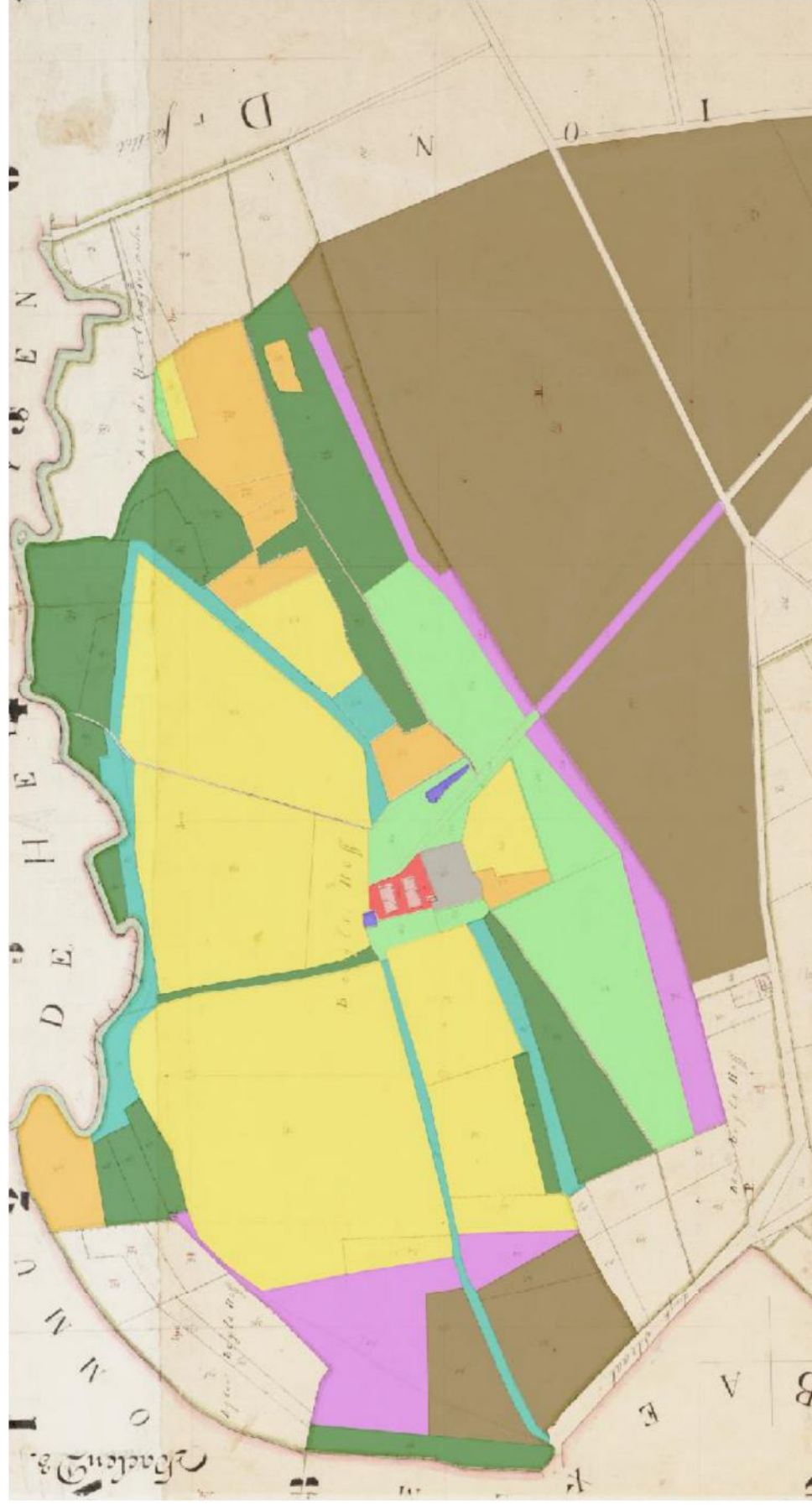


Afb. 230 Kadastrale minuutplan Haelen, detail De Beijlshof, 1829-1832.
Bron: beeldbank Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.



Afb. 231 Kadastrale minuutplan De Beijlshof, 1829-1832.

Op basis van de OAT en de kadastrale minuutkaart, is het mogelijk om inzicht te krijgen in omvang van het hof en het gebruik van de verschillende percelen. De gronden van de Beijlshof reiken ruwweg vanaf de Tengelroyse beek in het noorden tot aan de Schoorweg ten zuiden (met nog enkele percelen ten zuidoosten daarvan, tot aan de Grote Bedelaar). De westgrens wordt gevormd door de Haelenseweg. Richting het oosten loopt het gebied door tot voorbij de provinciale weg (Professor Duboisweg), tot aan de weg langs de voormalige watermolen.



Afb. 232 Kadastrale minuutkaart met daaraan het grondgebruik aangegeven.

Huis en erf
Tuin
Bouwland
Weide

Hooiland
Heide
Schapenweide
Hakhoutbos

Dennenbos
Poel



Op afbeelding 232 zijn alle percelen die tot de Beijlshof ingekleurd, waarbij ieder verschillende functie een eigen kleur heeft gekregen. Hieruit blijkt dat er aan het begin van de negentiende eeuw sprake is van een gemengd bedrijf, met de nadruk op akkerbouw. De kamp is volledig ingericht als akkers. Deze wordt aan drie zijden omringd door een smalle strook die staat aangemerkt als schaapsweide. Dit zijn daadwerkelijk de paden en lanen die rondom de akker zijn gelegen. Rondom en ten zuiden van het erf liggen enkele grote percelen weiland. Ten opzichte van de situatie rond 1800 is er meer ruimte gekomen voor deze weilanden. Met name langs de Tungelroyse beek en het oostelijke gedeelte ligt een aantal percelen hakhoutbos en hooiland.

Het meest opvallende zijn de grote percelen dennenbos. Deze bevinden zich in het zuidelijke en westelijke deel. Deze percelen worden in de OAT toegeschreven aan Robert Magnée. Robertus Marcellus Arnoldus is de zoon van de in 1829 overleden Marcellus. De percelen aan de zuidzijde staan omschreven als heidegebied dat in 1835 is ontgannen en is ingericht als dennenbos.



Afb. 233 Portretten van Robert Magnée en zijn echtgenote, Catharina de Bellefroid.

Bron: Graef 2011, p.175.

Projectie — Als we de kadastrale minuutkaart projecteren op een recente luchtfoto, dan zien we dat de situatie sinds circa 1830 wat betreft de inrichting van het landschap rondom het erf nauwelijks is gewijzigd. De grote open percelen bouw- en weiland zijn nog duidelijk herkenbaar. De begrenzing van de percelen door middel van lanen, houtwallen en smalle stroken hakhout en heide (nu tot bos volgroeid) correspondeert nog nagenoeg één op één met de oorspronkelijke opzet. Met name bij het grote weiland ten zuidwesten van de boerderij is in de loop van de tijd binnen de contour van het oorspronkelijke weiland wat meer opgaande begroeiing aangeplant.

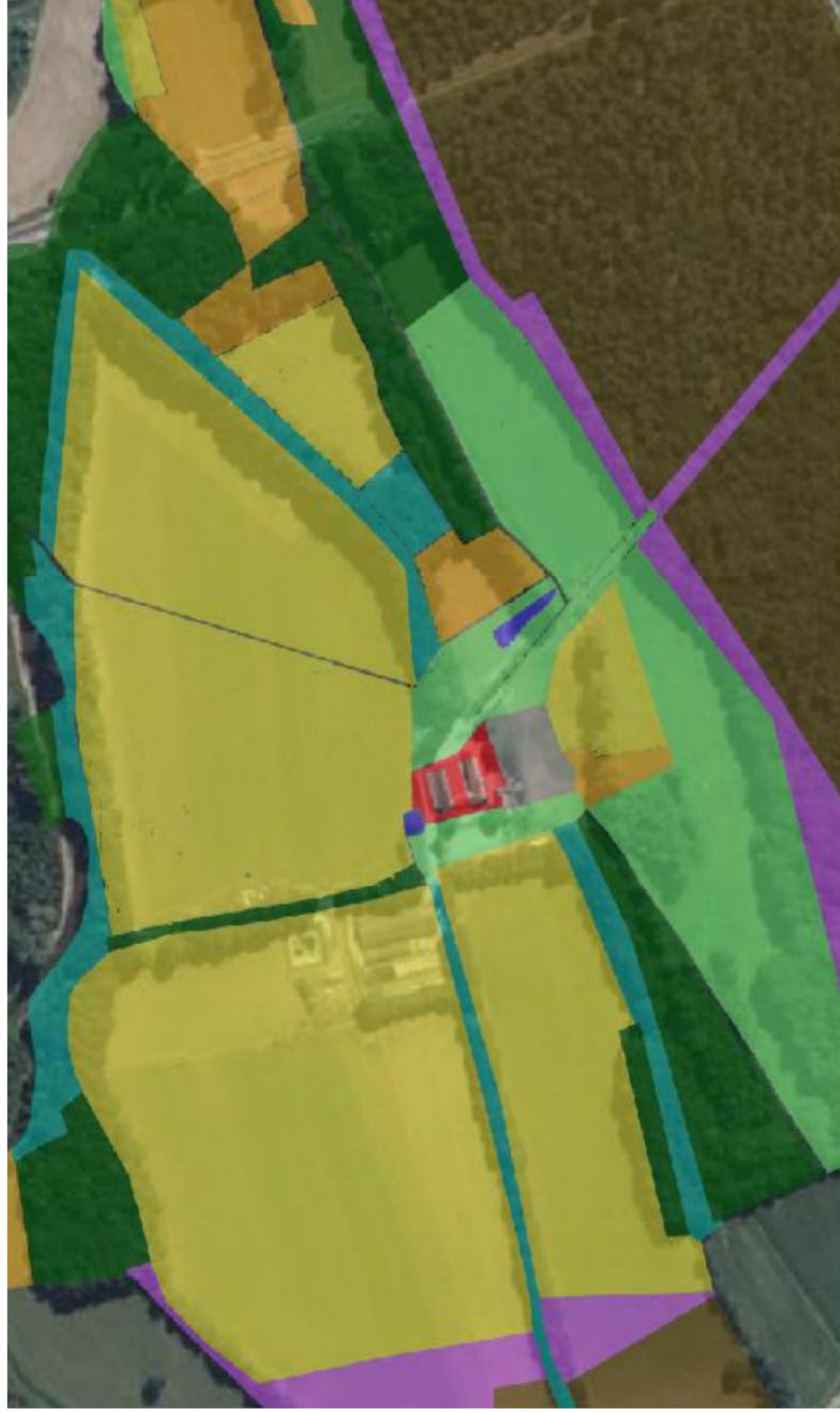


De grootste verschillen zijn:

- De provinciale weg (Professor Duboisweg), die het meest oostelijke gedeelte van de landerijen van de Beijlshof afscheidt. De contour van deze ten oosten van de weg gelegen percelen is wel nog gaaf behouden.
- Het verloop van de Tengelroyse beek, die door de tijd heen in eerste instantie is rechtgetrokken en later weer een meander (andere opzet) heeft gekregen.
- De voormalige akkers zijn in gebruik als weiland. Dit hangt samen met het steeds groter wordende belang van de veeteelt voor de Beijlshof. Deze transitie vertaalt zich op het erf in de bouw van de diverse stalvolumes.
- De realisatie van een aantal stallen ten noordwesten van de boerderij, op de kamp.
- Het pad dat vanaf het erf in noordoostelijke richting loopt (en die ook op de Tranchotkaart zichtbaar is) is verdwenen).



Afb. 234 Luchtfoto met daarop geprojecteerd de kadastrale minuutkaart van 1829-1832.



Afb. 235 Luchtfoto met daarop geprojecteerd het gebruik van de kavels anno 1830 (kadastrale minuutkaart).

Huis en erf
Tuin
Bouwland
Weide

Hooiland
Heide
Schapenweide
Hakhoutbos

Dennenbos
Poel



3.3.4 Topografische kaarten

De topografische kaarten die vanaf de tweede helft van de twintigste eeuw zijn opgesteld, geven een fraai inzicht in de inrichting en ontwikkelingen van het landschap. Wat betreft bebouwing blijven deze kaarten veelal van globale aard en geven ze niet veel meer inzicht dan in het aantal hoofdmassa's.

De oudste topografische kaart dateert uit 1850. Hierop is in hoofdlijnen dezelfde opzet zichtbaar. De kamp wordt omringd door een pad. De logistiek is nagenoeg gelijk aan de minuutkaart. Opvallend genoeg ontbreekt de houtwal die de kamp in tweeën opdeelt. Ten zuiden van het erf lijkt er meer ruimte te zijn gecreëerd voor weilanden. De bebouwing wordt grof aangeduid, bestaande uit drie parallel aan elkaar gelegen volumes. Het is echter met zekerheid te stellen dat de huidige zuidelijk vrijstaande stal niet negentiende-eeuws is. Bovendien ontbreekt deze weer op latere plattegronden.

De topografische kaart uit 1881 is identiek aan de kaart van 1850, met uitzondering van de nieuw aangelegde Professor Duboisweg (N279), die Heythuysen met Horn en de Napoleonsbaan (N273) verbindt.



Afb. 236 Topografische kaart, 1850.
Bron: topotijdreis.nl.



Afb. 237 Topografische kaart, 1881.
Bron: topotijdreis.nl.



De topografische kaart uit 1894 is de eerste in kleur opgestelde kaart. De landschappelijke structuur is ongewijzigd ten opzichte van 1881. Het pad over de kamp is op deze kaart weer weergegeven. Wat meteen opvalt, is dat enkele van de voormalige percelen dennenbos weer is opgetekend als heide. Dit zou kunnen betekenen dat men deze bospercelen heeft gerooid en niet meer opnieuw heeft aangeplant. Ook een deel van de percelen die op de minuutkaart als schaapsweide zijn aangemerkt, zijn op deze plattegrond als heide ingekleurd.



Afb. 238 Topografische kaart, 1894.
Bron: topotijdreis.nl.

Wat betreft het erf, zien we nog steeds de twee hoofdvolumes, met ten zuiden een kleiner gebouw en de tuin.

3.4 Twintigste eeuw

Bewonersgeschiedenis na Magnée — Tot wanneer Magnée eigenaar is gebleven van de Beijlshof en aan wie de Beijlshof is verkocht, is in het kader van dit onderzoek niet nader onderzocht. In het boek over kasteel Horn en haar bewoners, wordt niet nader ingegaan op de bij het kasteel horende goederen. Het is aannemelijk dat de boerderij werd verkocht aan de toenmalige pachter. Wie dat is geweest, en hoe vaak de boerderij nog van eigenaar is gewisseld, is onbekend.

3.4.1 Aanpassingen in het begin van de eeuw

Bouw stallen — Bij de beschrijving van het complex in hoofdstuk 2, is aan bod gekomen dat in het begin van de twintigste eeuw diverse volumes zijn bijgebouwd:

- De stal tussen de boerderij en de schuur;
- De uitbreiding van de stal van de boerderij;
- De stal tegen de zuidgevel van de schuur;
- De vrijstaande stal ten zuiden van de boerderij, waarbij het bakhuisje wordt geïntegreerd.

Wanneer deze volumes exact zijn gerealiseerd, is moeilijk vast te stellen. Topografische kaarten geven hier geen uitsluitsel uit.



Ze zijn alle vier opgetrokken in kruisverband. Op basis van het gebruikte baksteen en de toepassing van een voeg met dagstreep, kan de stal tegen de zuidgevel van de schuur als oudste worden beschouwd. Ook het gebruikte houten kozijn met 'oren' is een indicatie dat deze rond 1900 (1880-1910) zal zijn gebouwd.

Bij de beschrijving is al aan bod gekomen dat de oostelijke muur van deze stal in zuidelijke richting doorliep. Dit is een duidelijke indicatie dat de hof aan de oostzijde was afgesloten door een muur met poort. De huidige hekpijler is van latere datum. Bij de boerderij zijn geen sporen meer van een hekpijler zichtbaar. Mogelijk is deze met de uitbreiding van de stal verdwenen.



Afb. 239 Stal uit circa 1900. Eerste toevoeging van een bouwmasa aan de parallel aan elkaar gelegen volumes.



Afb. 240 Doorgetrokken oostelijke stalmuur en de later geplaatste pijler.

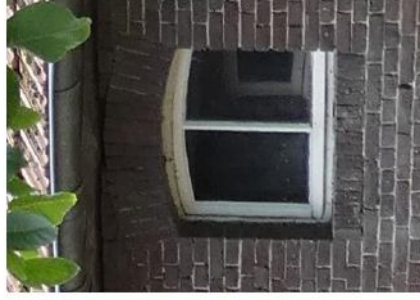
De overige drie stallen zijn opgetrokken in een soortgelijke baksteen en zijn in kruisverband gemetseld. Zowel bij het koppelstuk als bij de vrijstaande stal zijn de vensters onder segmentboog geplaatst, hebben ze kopse rollagen aan de onderzijde en zijn ze voorzien van tuimelramen.

Bij de boerderij zijn de stalvensters (en poorten in de achtergevel) in een later stadium weer gewijzigd, maar ook hier zijn onder de betonvensters nog rollagen zichtbaar, die bovendien uit evenveel koppen bestaan. Het is dan ook zeer aannemelijk dat in deze stal soortgelijke tuimelvensters hebben gezeten.

Welk van deze drie stalvolumes het oudste is, is onbekend. Vanuit de typologische ontwikkeling van het Noordlimburgse hoftype, is het aannemelijk dat de eerste ontwikkeling bestond uit de bouw van het koppelstuk tussen boerderij en stal. De aanvullende decoratieve toets van de rollagen boven de segmentbogen kan hiervoor als aanwijzing worden beschouwd.



Afb. 241 Venster uit de stal tussen boerderij en schuur.



Afb. 242 Venster uit de vrijstaande stal.



Afb. 243 Venster bij de uitbreiding van de stal van de boerderij. Onder de betonramen zit en rollaag met vijftien koppen.

huidige opzet gekregen: geplaatst onder segmentboog en met kopse rollaag aan de onderzijde. De aangepaste vensteropeningen zijn onder andere herkenbaar aan de streksegmentbogen (de oudere vensters hebben afwisselend strek en twee koppen) en de rollaag aan de onderzijde.

In het interieur is op dat moment de gang in de keuken afgesloten en is de decoratieve verdiepingstrap geplaatst. De vensters in de twee westelijke opkamers zijn, vanwege de bouw van de stal, dichtgezet en op een andere locatie zijn nieuwe vensters geplaatst (ook wat betreft de keldervensters). De voormalige twee voorkamers zijn samengevoegd tot één groot vertrek. Hierbij is de doorgang van de zuidwestelijke kamer als garderobenis behouden. Op de verdieping werd aan de westzijde een aantal kamers afgesloten. In de beschrijving is aan bod gekomen dat de oorspronkelijke verdiepingsstructuur, gelet op de opzet van de trapbalustrade, vermoedelijk anders is geweest.

Verbouw woonhuis — In dezelfde periode is ook het voorhuis onderhanden genomen. Hierbij hebben de vensteropeningen hun



De Beijlshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020



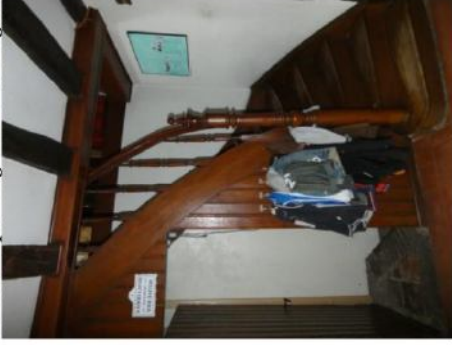
Afb. 244 Achttiende-eeuwse vensteropening in de westgevel.



Afb. 245 Vroeg-twintigste-eeuwse vensteropening in de westgevel.



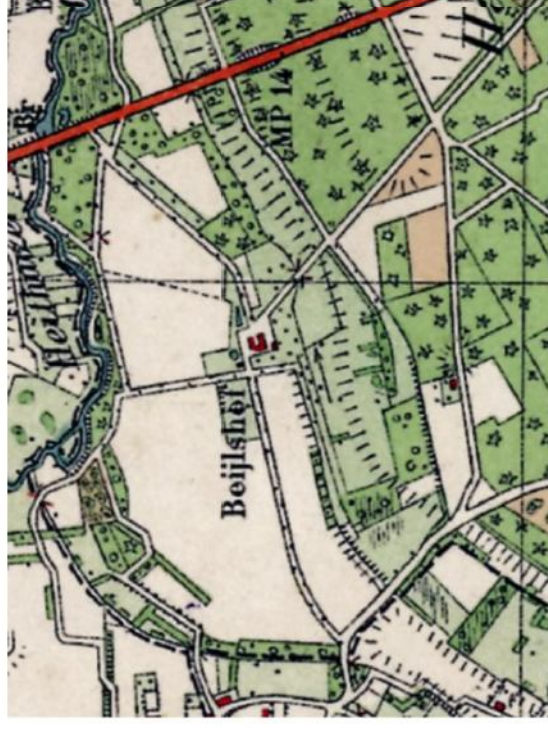
Afb. 246 Een van de vroeg-twintigste-eeuwse paneeldeuren en architraven: deur tussen gang en keuken.



Afb. 247 Vroeg-twintigste-eeuwse trapopgang in de keuken.

Topografische kaarten — De oudste topografische kaart uit de twintigste eeuw dateert uit 1928. Hierop wordt de U-vormige opzet van de boerderij globaal weergegeven. De tuin ten zuiden is nu aangeduid als boomgaard.

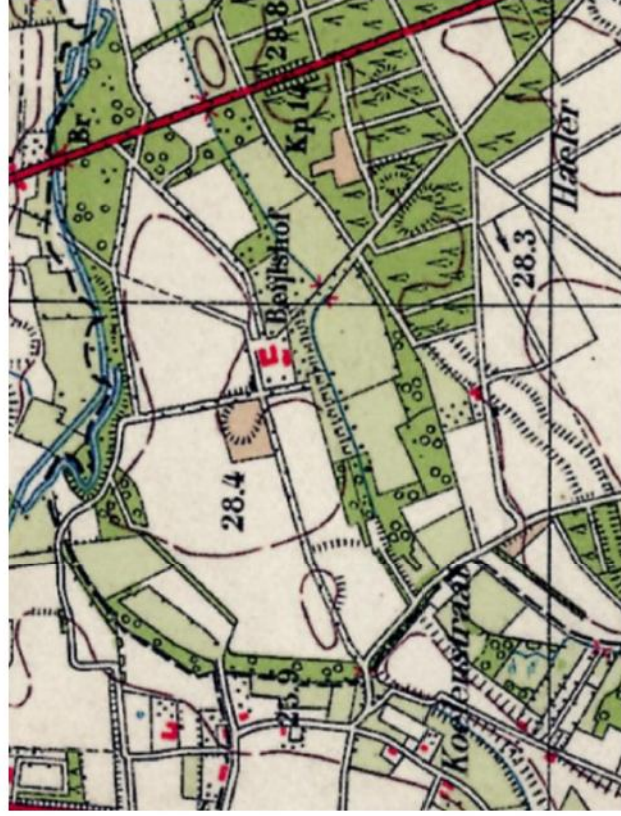
Als we kijken naar het landschap, dan zien we dat de kamp in westelijke richting is uitgebreid: de heidekavels zijn verdwenen. Ook in het zuidelijke bos is het op de kaart van 1894 zichtbare heidegebied weer deels aangeplant. Verder zijn ook ten noorden van de boerderij, op de kamp enkele percelen als weiland aangeduid. Dit past bij de ontwikkeling van de boerderij, waarbij de veeteelt een belangrijker plek inneemt.



Afb. 248 Topografische kaart, 1928.
Bron: topotijdreis.nl.



Een kaart uit 1938 laat binnen de contouren van de Beijlshof slechts bescheiden verschillen zien. De boomgaard ten zuiden van de boerderij is uitgebreid, waarbij ook het noordelijke deel van het pad naar de ten zuiden gelegen heide als boomgaard is ingetekend. De weilanden op de kamp zijn weer verdwenen. De heide ten zuiden van de boerderij is weer volledig bebost.



Afb. 249 Topografische kaart, 1938.

Bron: topotijdreis.nl.

De grootste ontwikkeling vindt zich meteen ten zuiden van het terrein van de Beijlshof plaats. Ten zuiden van de Schoorweg is het

voormalige heide- en dennenbosgebied tot landbouwgrond ontgonnen. Verder zien we dat de Tungelroyse beek is rechtgetrokken.

3.5 Tweede helft twintigste eeuw

In het derde kwart van de vorige eeuw werden er nog diverse volumes gebouwd en wijzigingen doorgevoerd.

Grupstal — Bij de boerderij werd de huidige grupstal gerealiseerd. Naar alle waarschijnlijkheid was de stal die in 1910-1930 tegen de oostgevel was gebouwd als een op zichzelf staande stal toegevoegd. Dit past in lijn van de ontwikkeling van langgevelboerderij, waarbij indien de noodzaak zich voordeed, in de lengte werd uitgebreid.

In de jaren vijftig of zestig werd de stalstructuur gewijzigd en werd een grupstal met centrale voergang en mestgangen langs de langgevels gerealiseerd. De uitbreiding uit 1910-1930 werd bij de grupstal betrokken en de oorspronkelijke achtergevel werd op de begane grond weggebroken en opgevangen door een betonlatei die door twee betonkolommen werd ondersteund. Het plafond van de uitbouw werd uitgevoerd in beton; rustend op twee stalen liggers. Het gebruik van de stalen liggers, in combinatie met het gegeven dat het beton volledig vlak is (geen sporen van de afdruk van de planken bekisting van het in het werk starten van het beton), is een duidelijk aanwijzing dat het beton naoorlogs is.



De oorspronkelijke westelijke staltravee werd van de stal afgesloten door de bouw van een muur met doorgang ten behoeve van de voeding en de twee mestgangen. Dit westelijke travee werd heringericht als schuur/berging en voorzien van een schuifpoort.

De bestaande stalvensters werden voorzien van de nog aanwezige betonvensters. In de achtergevel is de centrale doorgang aangepast (zichtbaar aan het metselwerk). Of er aan beide zijanten al een staldeur (mestgang) heeft gezeten, is onbekend, maar gelet op de opzet van de stal als onderdeel van een langgevelboerderij, is dit niet waarschijnlijk.



Afb. 250 Grupstalinrichting uit de jaren vijftig of zestig.

De Beijlshof

Cultuur- en bouwhistorisch onderzoek
30-september-2020

Zijljangsdeel — Tegen de schuur werd in deze periode aan beide langegevelzijde een uitbreiding toegevoegd. Beide zijn opgezet als open loods, maar zijn later dichtgezet en zijn dienst gaan doen als stallen. Aan de zuidzijde is bij het optrekken van de loods gebruik gemaakt van oude bouwmaterialen. De constructie bestaat uit houten stijlen, eiken liggers en deels eiken (met telmerk) en deels grenen gebintplaat. Door het hergebruikte materiaal kan er niet veel worden gezegd over een exacte datering. Bij de bouw van de schuur is het onderste gedeelte van het dakschild van de schuur ruim een halve meter opgetild.

Aan de noordzijde is de open schuur opgetrokken in een harde machinale baksteen. Ook de kolommen zijn in baksteen uitgevoerd.



Afb. 251 Aanbouw tegen de noordgevel.



*Afb. 252 Aanbouw
tegen de zuidgevel
van de schuur.*

De bouw van de volumes tegen de langgevels had als gevolg dat de dwarsdeel niet meer bruikbaar was. De dwarsdeelpoorten werden dan ook dichtgemetseld. Hiervoor in de plaats kwam een nieuwe poort aan de westzijde, ter plekke van de zuidelijke zijbeuk. Deze ontwikkeling sluit aan op de algehele tendens bij de Noordlimburgse hofboerderijen, waarbij het verplaatsen van de poorten naar de kopgevels de laatste stap in de ontwikkeling vormt. De Beijlshof kreeg hierdoor de opzet van een boerderij met zijlansdeel, waarbij de tassen in de travéeën door middel van circa anderhalve meter hoge bakstenen muren werden opgedeeld.

Het grote verschil met de algemene typologie van de Limburgse zijlansdeel, is dat de deel niet van kop- tot kopgevel doorliep, maar eindigt bij de oorspronkelijke muur tussen schuur en stallen: er

is bij de Beijlshof geen sprake van een doorrijshuur. Hieruit kan worden herleid dat de plaatsing geen deel uitmaakt van een groter alomvattend programma, maar een pragmatische keuze is geweest, ten behoeve van het dichtten van de dwarsdeelopeningen. Bovendien was er in de oostzijde al een grote poort aanwezig die toegang gaf tot de centrale beuk van het oostelijke gedeelte.



Afb. 253 Dichtgezette dwarsdeeldeuren in de zuidgevel.



Afb. 254 'Nieuwe' bandeuren in de westelijke kopgevel.

Werkzaamheden vrijstaande stal — Tegen de westgevel van de vrijstaande stal is op een gegeven moment nog een uitbreiding geplaatst. Wanneer deze in kruisverband opgetrokken uitbreiding is gerealiseerd, is onbekend. Bij de beschrijving van het volume is de opzet van de oudere anderhalf meter muurdam in de noordgevel en het gedeelte van de achterliggende gevel al ter sprake gekomen. Vanuit het verhaal van de ontwikkelingsgeschiedenis is er geen verklaring voor dit vreemde muurdeel boven water gekomen. Het is dan ook volkomen onduidelijk waar dit muurtje toe heeft behoord.

De uitbreiding was opgezet als een volume onder tegen de schuur geplaatst lessenaardak. Aan de westzijde was de muur ongeveer een meter hoog. Aan de zuidzijde bevond zich een staldeur. De opening in de westgevel is vrijwel zeker van latere datum.

In de loop van de vorige eeuw is het volume aangepast. De baksteen muren zijn bij de langgevels opgehoogd. De kopgevel is voorzien van een houtconstructie en is betimmerd met hergebruikt materiaal.

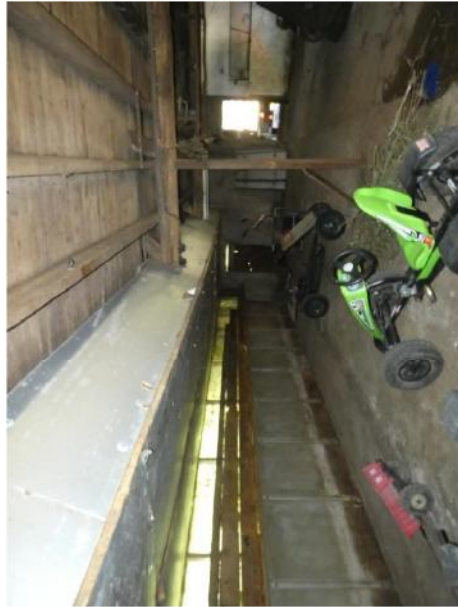
Een grootschaliger ingreep betreft het wegbreken van de zuidgevel. De gevelopening wordt opgevangen door een stalen latei. De uitbreiding van ongeveer anderhalve meter is geplaatst onder een golfplaten dak. Op de bakstenen muur is een volumebrede betonnen vensterpartij (gekoppelde vensters) geplaatst. Wat de reden voor deze uitbreiding is geweest, is onduidelijk.



Afb. 255 Uitbreiding van de vrijstaande stal.



Afb. 256 Het ophogen van het volume is herkenbaar aan het contrast in muurwerk (andere baksteen en begrenzing van de witte verf).



Afb. 257 De uitbreiding van de stal.

Woonhuis — In de voormalige geut worden in de jaren vijftig of zestig een douche en een toilet afgeschoten. Gelijktijdig hiermee wordt een nieuwe deur en toiletvenster in de noordelijke gevel geplaatst. Op de verdieping wordt de kamerstructuur van de voorkamers gewijzigd (aanpassing/toevoeging balustrade om trapgat). Daarnaast wordt een slaapkamer boven de keuken toegevoegd.

In het woonhuis is de uitmonstering in de loop van de tijd gewijzigd. Hierbij zijn de achttiende-eeuwse moerbalken, eiken kinderbalken en eikenhouten kozijnen met klampdeuren van de opkamers behouden, evenals de paneeldeuren en trap uit het begin van de twintigste eeuw.

Limburgs Landschap — De Beijjshof is sinds 1973 eigendom van Stichting het Limburgs Landschap. Zij hebben de Beijjshof aangekocht vanwege de gaafheid van het kampenlandschap. Sinds 1973 wordt de boerderij verpacht aan de familie Van Oers. De Beijjshof wordt sindsdien alleen nog gebruikt voor de veeteelt. De huidige generatie, Kees en Chantal van Oers hebben de intentie om met het veebedrijf naar Frankrijk te verhuizen.

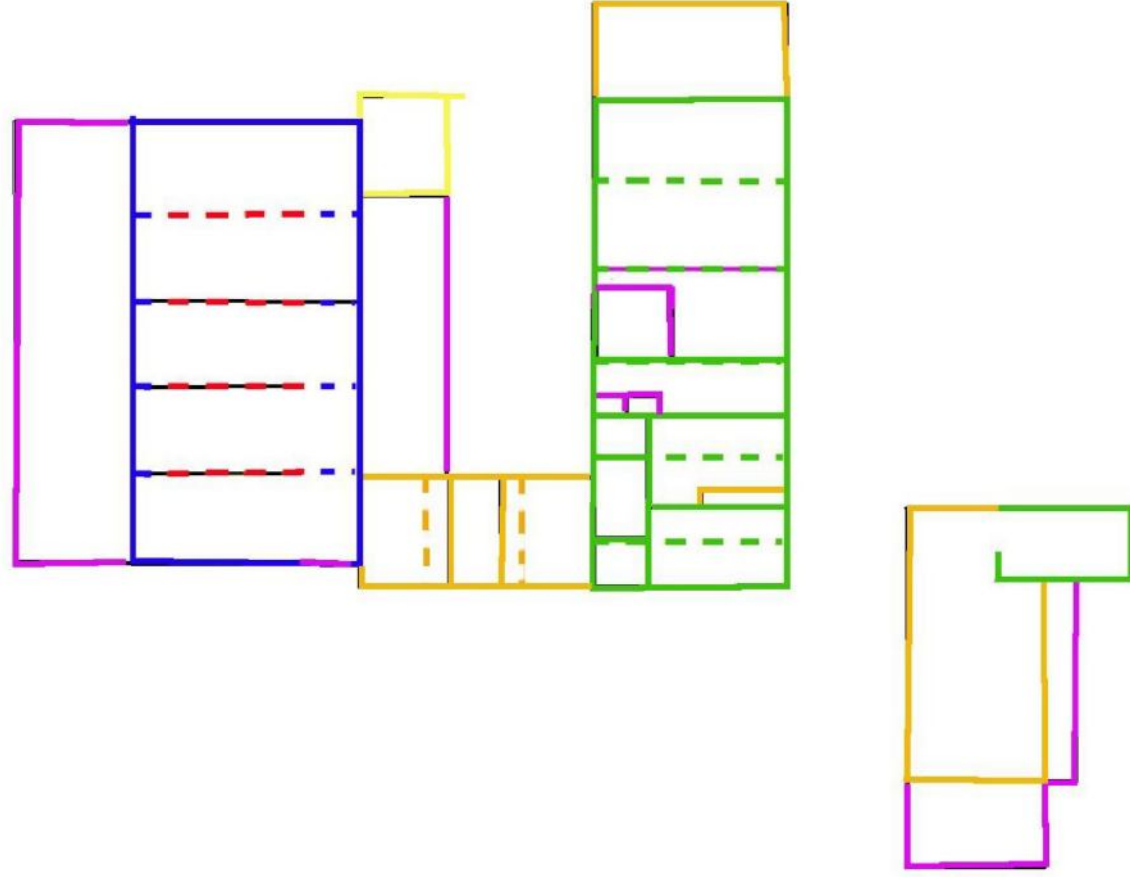
3.6 Recapitulatie ontwikkelingsgeschiedenis en dateringskaart

1505	Eerste vermelding van de Beijjshof, een pachthoeve van de heren van Horn. Er is dan al sprake van een grootschalig complex.
1500-1700	Boerderij en vrijstaande schuur. De vier gebinten van



	de schuur zijn relictten van de voormalige vakwerkschuur: drie traveeën, de deel met aan weerszijde een tas.
1700-1750	Verstening van de schuur: ontstaan van de huidige schuur, bestaande uit vijf traveeën (drie als schuur met dwarsdeel en twee als stallen met poort in de oostgevel).
Achttiende eeuw	Bouw huidige boerderij, opgezet als éénbeukige langgevelboerderij, geplaatst onder vijf eikenhouten spanten met gestapelde gebinten. Groot voorhuis met over de gehele breedte van de goeikamer en keuken opkammers. Potstal met staldeur aan de hofzijde en voergang langs de zuidgevel.
	Bouw van een bakhuise ten zuiden van de boerderij. Achter het bakhuis ligt een grote geometrische tuin, opgedeeld in vier kwadranten.
1880-1910	Bouw van een aanbouw onder lessenaardak tegen de zuidgevel van de schuur. Oostelijke gevel als hofmuur doorgetrokken.
1910-1930	Bouw van de stal tussen boerderij en schuur, waardoor een Noordlimburgse hofboerderij ontstaat. Verlenging van de stal van de boerderij. Bouw van de vrijstaande stal, waarbij het bakhuis in de stal wordt geïncorporeerd. Opwaarderen van het voorhuis: grotere

	vensterpartijen, geplaatst onder segmentboog; gang in de keuken afgeschoten; samenvoegen kleine kamers westelijk travee; rijk uitgevoerde verdiepingstrap en slaapvertrekken op de verdieping.
1950-1970	Verbouw stallen tot grupstal; wegbreken achtergevel, afscheiden westelijke travee oorspronkelijke stal en voorzien van schuifpoort; plaatsen betonvensters; huidige betonnen grupstalinrichting. Bouw van een open schuur tegen de zuidgevel van de schuur. Bouw van een open schuur tegen de noordgevel van de schuur. Dichtzetten van de bandeuren van de dwarsdeel en plaatsen nieuwe poort in de westgevel (zijlangsdeelschuur). Verkleinen poort in oostgevel schuur. Uitbreidingen tegen de west- en zuidgevel van de vrijstaande stal.
1973	De Beijlshof wordt overgenomen door Stichting het Limburgs Landschap en verpacht aan familie Van Oers.



Dateringskaart

- Vóór 1700
- Begin 18^e eeuw
- 18^e eeuw
- 1880-1910
- 1910-1930
- Na 1950



4 Waardering

In dit hoofdstuk zijn de volgende onderdelen als resultaat van de synthese van de onderzoeksgegevens terug te vinden:

- de waardenstelling volgens de criteria van de Monumentenwet/verordening
- de plattegrond(en) met de behoudenswaardige structuur
- een waardenmatrix op detailniveau

4.1 Inleiding

Beijlshof — De Beijlshof is niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Bovendien is het ook niet aangemerkt als beeldbepalend object en wordt de boerderij ook op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart niet aangeduid. Gelet op de ouderdom van de boerderij, de in het onderzoek aan het licht gekomen bouwhistorische kenmerken en de relatie tot het landschap, is het onbegrijpelijk dat de boerderij geen bescherming geniet.

Stichting Het Limburgs Landschap erkent ook de cultuur- en bouwhistorische waarden van De Beijlshof en wenst de boerderij op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, zodat de boerderij, en daarmee de onlosmakelijke relatie met het landschap, niet alleen op de korte termijn maar ook voor de toekomst beschermd wordt.

Om het historisch belang van een gebouw te kunnen beoordelen hanteert de overheid voor het waarden van monumenten over het algemeen vijf criteria. Deze criteria vormen ook bij het vaststellen van waarden bij een niet als monument aangewezen pand, een objectief toetsingskader. De vijf criteria (afkomstig uit de *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek, 2009*) zijn:

- Algemeen historische waarden
- Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden
- Architectuurhistorische waarden
- Bouwhistorische waarden
- Waarden vanuit de gebruikshistorie.

Subcriteria — Binnen genoemde hoofdcriteria wordt aan de hand van subcriteria, een verfijning toegepast om de uiteenlopende kwaliteiten van het complex over het voetlicht te brengen. De score wordt aangegeven met de tekens ++, +, n (neutraal) en – ter objectivering van de waarden. Overlappendingen doen zich (vanzelfsprekend) vaak voor. Dat wil zeggen dat een bepaalde kwaliteit die esthetisch hoog scoort tegelijkertijd van cultuurhistorisch belang kan zijn enzovoorts. In de onderhavige waardenstelling zijn deze 'dubbelscores' hooguit een enkele keer genoemd, omdat deze algemeen tekstueel voldoende uit de verf komen en bovendien op het totaal van waarden hier tot overkill zouden leiden. Overigens is de waardenstelling niet uitputtend: de bedoeling ervan is de hoofdzaken van de behoudenswaardige kwaliteiten weer te geven die in de **waardenmatrix** in de volgende paragraaf tot op detailniveau worden gespecificeerd.



4.2 Waardering

Met betrekking tot de Beijlshof zijn de volgende waarden van toepassing:

Algemeen historische waarden	
<i>Eeuwenoude ontginning</i>	
De Beijlshof is een van de oudste boerderijen in de omgeving van Heythuysen (en binnen de gemeente Leudal als geheel). De geschiedenis gaat ten minste tot de vijftiende eeuw terug.	++
De huidige landschappelijke inrichting, dat kenmerkend is voor de kampenstructuur in het overgangsgebied tussen de Maasterrassen en de hoger gelegen zandgronden ten westen, is in haar huidige opzet tot ten minste 1800 terug te voeren en is sindsdien nauwelijks veranderd. De Beijlshof vormt het hart van deze ontginning.	++
<i>Relatie tot de heren van Horn</i>	
De Beijlshof was in 1500 een pachthoeve van de heren van Horn. Daar waar Heythuysen in 1789 als zelfstandige gemeente doorgaat, is de pachthoeve gedurende de negentiende eeuw nog steeds een pachthoeve van kasteel Horn (familie Magnée). Er is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle verbintenis tussen kasteel Horn en de Beijlshof.	++

<i>Heideontginningen in de negentiende eeuw</i>	
Het gebied ten zuiden van Heythuysen was tot in de negentiende eeuw een groot heidegebied. Vanaf het begin van de eeuw worden deze heiden geleidelijk aan ontgonnen en gaan ze dienen als productiebossen (dennenhout). Zo ook bij Beijlshof, waar Magnée vanuit de Beijlshof vanaf 1835 grote percelen heide omzet in dennenbossen. Deze landschappelijke inrichting is tot op heden binnen de contouren van het huidige eigendom nog grotendeels aanwezig.	++
<i>Representatief voor ontwikkelingen in de boerderijtypologie</i>	
De boerderij is na 500 jaar nog steeds in gebruik als agrarisch bedrijf. Het eeuwenoude gebruik en de daarmee samenhangende wijzigingen in bebouwingstypologie is tot de dag van vandaag herkenbaar bij De Beijlshof. De Beijlshof heeft een hoge waarde omdat het inzicht geeft in de typologische ontwikkeling die niet alleen kenmerkend is voor de Beijlshof, maar de grootschalige boerderijcomplexen in het midden en noorden van Limburg in het algemeen. De hoofdoepzet gaat hierbij ten minste terug tot de achttiende eeuw.	++
De Beijlshof is een gaaf behouden voorbeeld van een grootschalige boerderij, die als pachthoeve van grootgrondbezitters (in dit geval de heren van Horn) werd gebouwd. Met name het opvallend formaat van de	++



vakwerkconstructie van de schuur vormt een directe fysieke herinnering aan het gegeven dat de boerderij al in een zeer vroeg stadium van groot belang was.	
Ensemblewaarden en stedenbouwkundige waarden	
<i>Cluster gebouwen</i>	
De volumes vormen tezamen één samenhangend agrarisch geheel. Als zodanig is er sprake van een hoogwaardig boeren erf, dat zich als bebouwingscluster in het hart van het kleinschalige kampenlandschap bevindt (zie architectuurhistorische waarden voor een waardering op volumenniveau).	++
Het cluster schuren ten noordwesten van de boerderij is in de laatste kwart van de vorige eeuw opgetrokken. Zowel wat betreft ligging op de kamp als ligging buiten het historische erf, is sprake van een detonerend ensemble.	-
<i>Relatie met het landschap</i>	
Het landschap dat van oorsprong bij de Beijlshof hoorde, is vanaf 1800 nauwelijks gewijzigd. De boerderij vormt het hart van dit landschap. Vanwege de gaafheid van de achttiende-eeuwse opzet van de boerderij in relatie tot het behoud van het landschap (uit dezelfde periode), is sprake van een zeer hoge ensemblewaarde.	++

<i>Regionaal</i>	
De ligging van de Beijlshof als een grootschalige solitaire boerenontginning, vrij in het landschap gelegen, in de directe nabijheid van een beek, is kenmerkend voor de regio. In de nabijheid is een aantal van deze eeuwenoude kampenontginningen bewaard gebleven. Hiervan is De Beijlshof zowel wat betreft landschap als boerderijcomplex een van de meest gaaf behouden voorbeelden.	++
Architectuurhistorische waarden	
<i>Achttiende-eeuwse boerderij</i>	
De boerderij is in haar huidige verschijningsvorm, bestaande uit twee parallel aan elkaar gelegen volumes terug te voeren tot de achttiende eeuw. Hoewel zowel bij de boerderij als bij de schuur in de loop van de tijd wijzigingen zijn doorgevoerd en volumes zijn aangebouwd, is deze achttiende-eeuwse karakteristiek, zowel aan het exterieur als in het interieur nog duidelijk herkenbaar en gaaf behouden.	++
<i>Typologie langgevelboerderij: voorhuis</i>	-
De boerderij is in haar huidige opzet achttiende-eeuws. De opzet als langgevelboerderij is bepalend voor het aanzicht. Wat bij de Beijlshof opvalt, is dat het woonhuis op het zuiden is gericht, terwijl de stal (oorspronkelijk op het noorden was gericht: het woonhuis presenteert zich	++



dus af van de bedrijvigheid. Dit wijkt af van de 'standaard', waarbij de voordeur meestal ook aan de hofzijde is gelegen.	
De eenbeukige opzet vertaalt zich duidelijk in de opzet van het voorhuis, waarbij de goeikamer, de keuken en de geut naast elkaar liggen. De gang is een vroeg-twintigste-eeuwse toevoeging, maar de hoofdopzet van een grote keuken, waarop de voordeur uitkwam, is nog duidelijk herkenbaar.	
Het bijzondere aan De Beijlshof is de opzet van de opkamers langs de noordgevel. Niet alleen het aantal opkamers is bijzonder (drie stuks), ook de wijze waarop ze als een smalle strook langs de langgevel zijn gepositioneerd: een traditionele plattegrond die nog duidelijk is geënt op de oorspronkelijke driebeukige structuur.	++
<i>Typologie langgevelboerderij: stal</i>	
De opzet van de oorspronkelijke stal, ingericht als potstal, is aan de hand van onder andere de bouwsporen en plaatsing van deuren, nog te herleiden. De staldeur bevond zich aan de noordzijde, de hofzijde. Langs de zuidgevel liep een voergang, die via de nog aanwezige deur tussen geut en stal toegankelijk was. De twee luiken die tussen de geut en de stal zaten zijn nog als nis behouden, waarbij bij het noordelijke exemplaar ook nog de luiken aanwezig zijn.	++

De uitbreiding tegen de oostgevel van de stal aan het begin van de twintigste eeuw, is karakteristiek voor de wijze waarop de achterhuizen van langgevelboerderijen werden uitgebreid (toevoegen van traveeën in de lengte). De uitbreiding heeft vanwege haar typologische waarde en vanwege haar datering een positieve architectuurhistorische waarde.	+
De belevingswaarde van de stal is in de huidige verschijningsvorm beperkt: zowel wat betreft interieur (grupstalinrichting) als exterieur (betonvensters), is de stal in haar oorspronkelijke verschijningsvorm aangetast. Als voorbeeld van een grupstal is bij de Beijlshof sprake van een laat voorbeeld met een lage architectuurhistorische waarde.	-
<i>Esthetica voorhuis</i>	
Hoewel de uitmontering van het voorhuis in hoofdlijnen eigentijds is, is er een aantal historische elementen behouden die uit de achttiende eeuw dateren en die inzicht geven in de oorspronkelijke esthetica. De in het zicht gelaten moerbalken met eikenhouten kinderballen en raveling en de eikenhouten deurkozijnen met 'oren' en klampdeuren laten het pragmatische karakter zien van de oorspronkelijke inrichting. Deze elementen hebben als onderdeel van het oorspronkelijke interieur een hoge architectuur (en bouw-) historische waarde.	++
De werkzaamheden die aan het begin van de twintigste	++



eeuw aan het voorhuis van de Beijlshof hebben plaatsgevonden, passen in een algehele tendens om boerenwoningen meer cachet te geven. De grote vensters onder segmentboog, de gang met paneeldeuren en architraven en de elegante trap maken deel uit van deze ontwikkeling. Vanwege de leeftijd, de esthetica en de gaafheid kan aan deze elementen een hoge architectuurhistorische waarde worden gegeven als voorbeeld van een vroeg-twintigste-eeuwse ingreep.	
<i>Dwarsdeelschuur</i> Gaaf behouden voorbeeld van een achttiende-eeuwse dwarsdeelschuur met enkele karakteristieke elementen, zoals de sierankers, duiven-/uilengaten en rollagen aan zowel het exterieur als in het interieur. De oorspronkelijke karakteristiek is, ondanks de dichtgezette bandeuren (duidelijk herkenbaar met behoud eikenhouten latei), de aanbouwen tegen de zijgevels (koud tegen de gevels geplaatst) en de toevoeging van de poort in de westgevel nog duidelijk herkenbaar en heeft een zeer hoge architectuur (en bouw-)historische waarde.	++
<i>Vakwerkschuur</i> De eikenhouten gebintconstructie van de schuur is ouder dan de schuur zelf. Het betreft de gebintconstructie van een voormalige, driebeukige vakwerkschuur. De kenmerkende opzet, bestaande uit een hoog ankerbalkgebint met tussenbalk; tussenstijlschoren; een ankerbalk die aan één zijde iets oversteekt; een	++

tussengebint en een nokgebint. Deze vakwerkconstructie is binnen de huidige opzet nog duidelijk herkenbaar.	
<i>Noordlimburgs hoftype: westelijke stal</i> De boerderij heeft in de huidige verschijningsvorm de karakteristiek van een Noordlimburgs hoftype (ook Middenlimburgse gesloten hoeve genoemd). Deze gesloten karakteristiek wordt gevormd door de aan het begin van de twintigste eeuw gebouwde stal aan de westzijde. Zowel als voorbeeld van de karakteristieke typologische ontwikkeling van de grote Limburgse boerderijen, als wat betreft de verschijningsvorm en de gaafheid, heeft dit volume een hoge architectuurhistorische waarde.	++
Ter plekke van de oostgevel van de aanbouw tegen de zuidoost gevel van de schuur, is de aanzet van een voormalige muur zichtbaar, waaruit duidelijk wordt dat de hof aan de oostzijde oorspronkelijk ook was afgesloten. De huidige hekpijler is van latere datum. In de huidige opzet heeft het muurdeel, behalve als relictwaarde geen historische waarde.	n
<i>Bakhuis</i> Ten zuiden van de boerderij ligt, geïncorporeerd in de periode 1910-1930 gebouwde stal, het oude bakhuisje. Dit volume is, met uitzondering van de noordgevel, nog gaaf behouden. Het bakhuisje als object verschijnt al op de Tranchotkaart. Wat betreft esthetica en materialisatie is dit	++



kleine volume in de achttiende eeuw te plaatsen (hanenkam boven het raampje en soortgelijke rollaag als gevelafsluiting als bij de schuur). Het bakhuysje heeft een hoge typologische waarde en vormt als volume een karakteristiek element van het historische boeren erf.	
In de huidige opzet, waarbij het volume is opgenomen in de stal en volledig overwoekerd is met begroeiing, is de oorspronkelijke karakteristiek van dit ruim 200 jaar oude volume niet beleefbaar.	-
<i>Vrijstaande stal</i>	
De vrijstaande schuur ten zuiden van de boerderij is gebouwd in de periode 1910-1930. Sinds de bouw is de stal meerdere malen verbouwd, waarbij alleen de noordgevel (de <i>Schauseite</i> als men de boerderij bezoekt) grotendeels ongewijzigd is gebleven. De stal heeft, vanwege de vele (rigoureuze) aanpassingen een beperkte architectuurhistorische waarde.	n
<i>Stal tegen de zuidoostzijde van de schuur</i>	
Het volume tegen de oostelijke travee van de schuur is de eerste uitbreiding die rond 1880-1900 aan het achttiende-eeuwse complex wordt toegevoegd. Het is als zodanig representatief voor het toenemende belang van de veeteelt vanaf het eind van de negentiende eeuw (wat later nog verder wordt uitgebreid door de bouw van de drie stalvolumes). De leef tijd van dit volume is te herleiden uit de gebruikte veldbrandsteen, de dagstreep in het	+

voegwerk en het oude kozijn met luikspanning. Door de toevoeging van een grote poort aan zowel de zuid- als oostzijde is de karakteristiek aanzienlijk aangetast. Het gebouw heeft vanwege haar ouderdom en typologische betekenis (toenemend belang veeteelt) een positieve architectuurhistorische waarde.	
<i>Open schuren</i>	
De open schuren/stallen die tegen beide langegevels van de schuur zijn geplaatst, hebben een indifferente waarde en verstoren de belevingswaarde van de achttiende-eeuwse schuur.	-
Bouwhistorische waarden (zie ook paragraaf 4.4)	
<i>Casco boerderij en schuur</i>	
Zowel de boerderij als de schuur hebben een casco dat is terug te voeren tot de achttiende eeuw. Los van het vergroten van de vensters in het voorhuis en de stal, en het wegbreken van de (gesloten) begane grond van de stal, en het plaatsen van de poort in de westgevel (schuur), is het casco gaaf behouden. Hoge bouwhistorische waarde van het casco vanwege gaafheid en ouderdom	++
<i>Structuur boerderij</i>	
Gaaf behouden inpandige structuur bestaande uit naast	++



elkaar gelegen goeikamer (oorspronkelijk twee vertrekken, deur naar het zuidwestelijke voormalige vertrek als nis behouden), keuken (met later afgeschoten gang), geut en stal.	
De opkammers en kelders, die de gehele breedte van zowel de goeikamer als de keuken omvatten, zijn gaaf behouden. Hoewel een deel van de oorspronkelijke vensters is dichtgezet, is de opzet aan de hand van de zichtbare bouwsparen nog duidelijk herkenbaar.	++
<i>Plafond voorhuis</i>	
In het voorhuis is de oorspronkelijke achttiende-eeuwse plafondopzet behouden, bestaande uit de zware moerbalken, waarop een handgezaagde (zaagslag zichtbaar) eikenhouten kinderbalklaag is geplaatst. Hoge bouwhistorische waarde van de oorspronkelijk balklaag, inclusief de raveling in de keuken (oorspronkelijke stookplaats).	++
In de voormalige goeikamer zijn de noordelijke kinderbalken ooit vervangen door grenen exemplaren. De bouwhistorische waarde van deze vervangingen is laag.	++
<i>Deuren voorhuis</i>	
Authentieke eikenhouten deurkozijnen met oren in het voorhuis. Klampdeuren zijn authentiek, dan wel negentiende-eeuws. Hoge bouwhistorische waarde, inclusief beslag (ook in relatie tot interieur voorhuis als	++

geheel).	
De twee grenen deuren met architraven die grenzen aan de gang maken deel uit van de vroeg-twintigste-eeuwse uitmontering en hebben als onderdeel van het historische interieur als geheel een hoge bouwhistorische waarde.	++
<i>Spanten boerderij</i>	
De achttiende-eeuwse eikenhouten spanten, bestaande uit drie gestapelde juk (zolderjuk, vlieringjuk en nokjuk) hebben vanwege de ouderdom en gaafheid een hoge bouwhistorische waarde. Hiertoe behoort ook de bakstenen wandvulling onder het derde spant (vanuit het westen gezien) en de afwijkende opzet van het westelijke spant (waaruit kan worden geconcludeerd dat het voorhuis van oorsprong al een verblijfsfunctie had.	++
<i>Gebintconstructie schuur</i>	
Vakwerkgebintconstructie van de schuur die ouder is dan de schuur in haar huidige achttiende-eeuwse verschijningsvorm. Zeer hoge bouwhistorische waarde vanwege de gaafheid en zeldzaamheid, ook omdat het inzicht geeft in de ontwikkelingsgeschiedenis van de Beijlshof.	++
<i>Rollagen schuur</i>	
De gevels worden in het interieur gekarakteriseerd door de kopse rollagen die in het muurwerk zijn opgenomen. De	++



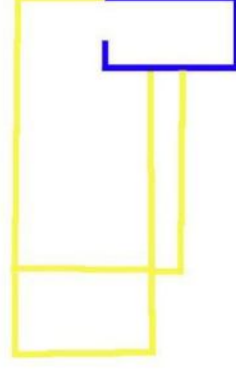
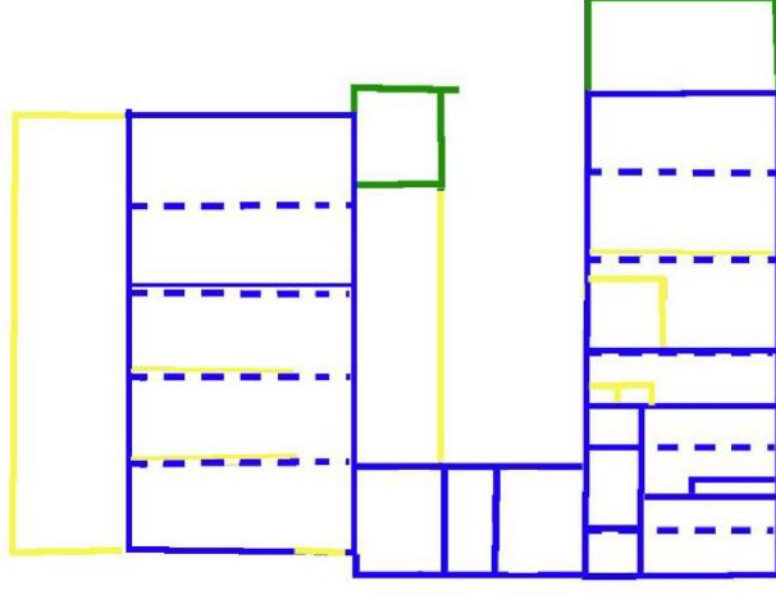
exacte betekenis van deze rollagen is onduidelijk. Vanwege hun bijzondere (en zeldzame) karakteristiek hebben deze rollagen een hoge bouwhistorische waarde.	
<i>Stallen: tuimelramen</i>	
In de stal tussen de boerderij en de schuur en de zuidwestelijke stal zijn nog de oorspronkelijke tuimelramen aanwezig. Deze vensters hebben vanwege hun typologie een positieve waarde als karakteristieke stalvensters uit de periode 1910-1930	+
Waarden vanuit de gebruikshistorie	
<i>Boerderij</i>	
Het complex was tot voor kort in gebruik als traditioneel boerenbedrijf. Mede hierdoor, en doordat nieuwe ontwikkelingen buiten de contour van het historische erf hebben plaatsgevonden (schuren ten noordwesten), is er sprake van een agrarisch complex dat haar historische karakteristiek (zowel wat betreft onderlinge relatie tussen de gebouwen, als de inrichting van de gebouwen, als de relatie met het landschap) in hoofdlijnen heeft behouden.	++



4.3 Waarderingskaarten behoudenswaardige structuur

In deze waardenkaarten wordt de waardering met betrekking tot de structuur van het pand weergegeven. Dit kan betekenen dat sommige elementen een hoge waardering hebben, terwijl aan het bouw materiaal een lagere waardering kan worden toegekend. In de waardenmatrix in paragraaf 4.4 wordt deze waardering op detailniveau uitgewerkt.

- Hoge monumentwaarden: van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object
- Positieve monumentwaarden: van belang voor de structuur en/of betekenis van het object
- Indifferente monumentwaarden: van relatief weinig belang voor de structuur en/of betekenis van het object
- Hoge monumentwaarden moerbalken en spanten: van cruciaal belang voor de structuur en/of betekenis van het object





4.4 Waardenmatrix

Waardering — In de waardenmatrix wordt gebruik gemaakt van de volgende primaire kwalitatieve aanduidingen:

- a** Hoge monumentenwaarde: behoud en herstel
- b** Positieve waarde: aanvullen met en/of inpassen in al dan niet historische materialen, hedendaagse constructies en/of eigenijdse vormgeving
- c** Indifferente/verstrend waarde: eventueel/idealiiter verwijderen



4.4.1 Boerderij

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Dak			
Dakvorm	Zadeldak met bescheiden overstek		
Dakbedekking		Rode muldenpannen: 20 ^e -eeuws wat betreft typologie.	
	Dakkapel met hooiluik op noordelijke dakschild stal.		
Dakvensters			Enkele dakvensters ter plekke van het voorhuis
Schoorstenen	Schoorsteen boven keuken, inclusief forse vrijstaand rookkanaal zolder.		
	Schoorsteen op westelijke nok.		
Goten			Zinken mastgoten: XXB
Gevels			
Zuidgevel			
Ritmiek gevel	Achttiende-eeuwse boerderij met links voorhuis en rechts achterhuis/ stal. Ritmiek gevel voorhuis (vensteropeningen begin 20 ^e eeuw op oorspronkelijke locatie).	Uitbreiding stal uit 1910-1930. Grote venster onder segmentboog bij keukens, ter vervanging twee kleinere vensters (bouwsporen nog aanwezig): kenmerkend voor begin 20 ^e eeuw.	Gevelopening met schuifpoort westelijke travee stal: jaren vijftig-zestig. Formaat betonvensters stal: jaren vijftig-zestig.
Materiaalgebruik gevel	Voorhuis en stal: baksteen in	Baksteen in kruisverband bij de stal	Cementvoeg platvol



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
	<i>kruisverband met drieklezoren bij de hoekoplossing: achttiende eeuw (tweede helft).</i>	<i>uit 1910-1930. Cementplint: begin 20^e eeuw.</i>	
Kozijnen, ramen en deuren	<i>Voordeurkozijn en bovenlicht: begin 20^e eeuw.</i>	<i>Typologie vensters voorhuis: T-venster met stolpraam en tweeruits bovenlicht met brede tussenstijl. Vensters voorhuis geplaatst achter de dag.</i>	<i>Vensters voorhuis, verschillend uitgevoerd, alle XXB Betonvensters stal: jaren vijftig-zestig. Schuifpoort bij westelijk travee stal: jaren vijftig-zestig. Voordeur voorhuis.</i>
Luiken			<i>Gefixeerd op de muur, zonder duimen en gehengen. Formaat correspondeert niet met de vensters.</i>
IJzerwerk	<i>Authentieke staafankers.</i>		
Overige		<i>Kinderkoppen luif voorlangs de gevel: voorloper van de mastgoot: jaren vijftig -zestig.</i>	
Westgevel			
Ritmiek gevel	<i>Asymmetrische hoofdopzet: achttiende eeuw. Ritmiek gevel voorhuis (vensteropeningen</i>	<i>Opkamervenster links: toegevoegd na de bouw van de stal tussen schuur en boerderij. Heeft zelfde opzet als vensters stal.</i>	<i>Keldervenster links: latere toevoeging (XXB).</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
	<i>begin 20^e eeuw op oorspronkelijke locatie).</i>		
Materiaalgebruik gevel	<i>Baksteen in kruisverband met drieklezoren bij de hoekoplossing: achttiende eeuw (tweede helft).</i>		<i>Cementhoudende voeg</i>
Ornamentiek	<i>Vlechtwerk geveltop. Hardstenen onderdorpel centraal venster begane grond.</i>		
Kozijnen, ramen en deuren		<i>Typologie vensters voorhuis begane grond: T-venster met stolpraam en tweeruits bovenlicht met brede tussenstijl.</i>	<i>Huidige vensters: XXB. Vensters geplaatst tussen de dag. Venster opkamer opgezet als stolpraam: oorspronkelijk tuimelraam.</i>
Luiken			<i>Gefixeerd op de muur, zonder duimen en gehengen. Formaat correspondeert niet met de vensters.</i>
IJzerwerk	<i>Staaftankers gordingen: 18^e eeuw. Sieranker nokbalk: 18^e eeuw.</i>		
Overige			<i>TV-antenne.</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Noordgevel			
Ritmiek gevel	Voorhuis: oorspronkelijke opzet kelder en opkamers herkenbaar aan bouwsporen dichtgezette ramen (en linker exemplaren nog behouden). Stal: hoofdstructuur: met in centrale stalrauwe de oorspronkelijke staldeuropening, waarboven hooiluik.	Uitbreiding stal uit 1910-1930. Voorhuis: locatie venster opkamer (na bouw stal verplaatst): 1910-1930.	Stal: staldeur aan binnenzijde dichtgezet. Stal: formaat betonvensters: jaren vijftig-zestig. Geut: gevelvlak met deur en toiletraam en treden: XXB.
Materiaalgebruik gevel	Voorhuis en stal: baksteen in kruisverband met drieklezoren bij de hoekoplossing: achttiende eeuw (tweede helft).	Baksteen in kruisverband bij de stal uit 1910-1930. Witsel geveldeel gelegen in stal: onderdeel stalafwerking 1910-1930.	Cementvoeg platvol
Kozijnen, ramen en deuren		Stolpraam opkamer; zesruits stolpraam: 1910-1930.	Voorhuis: draairaam oostelijke opkamer: jaren vijftig-zestig. Voorhuis: deur en toilet geut: laatste kwart 20^e eeuw. Stal: betonvensters stal: jaren vijftig-zestig. Stal: boeren klampdeur: onderste gedeelte recent vervangen.



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstord
IJzerwerk	Staafankers ter plekke van spanten.		
Oostgevel			
Ritmiek gevel		Locatie hooiluik.	Omvang centrale doorgang (voergang), verkleind in jaren vijftig-zestig. Locatie en uitvoering staldeuren mestgangen: jaren vijftig-zestig. Luiken mestgoten: jaren vijftig-zestig.
Materiaalgebruik gevel		Baksteen, in kruisverband gemetseld.	
Deuren, kozijnen en vensters.			Alle XXB.
IJzerwerk			Hijsbalk boven hooiluik: stalen I-profiel (XXB).
Interieur hoofdvolume			
Begane grond en kelder			
Structuur	Voorhuis: gaaf behouden achttiende-eeuwse hoofdstructuur. Voorhuis: gaaf behouden kelders met opkamer. Voorhuis: gang, toevoeging binnen de		Stal: huidige inrichting met grupstal in de twee oostelijke traveeën hoofdvolume en de travee van de uitbreiding, waarbij de westelijke travee van de stal tot bergplaats/schuur is veranderd.



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
	keuken uit het begin van de 20^e eeuw. Voorhuis: behoud deurnis in gang, ter herinnering aan oorspronkelijk twee kamers in westelijk travee. Voorhuis: opzet muur tussen geut en voormalige stal: fysieke herinnering aan potstal met voedergang langs de zuidgevel; herkenbaarheid locatie vensteropeningen tussen geut en stal. Voorhuis: behouden vens		Voorhuis: toilet en doucheruimte, in de geut opgetrokken: jaren vijftig-zestig. Stal: kantoor in westelijk travee oorspronkelijke stal.
Vloeren	Voorhuis: enkele authentieke plavuizen bij keldertrap. Voorhuis: zwart-witte tegelvloer in gang, onderdeel van de bouwphase aan het begin van de 20^e eeuw.	Voorhuis: plavuizenvloer in keuken: typologisch identiek aan oorspronkelijke exemplaren.	Voorhuis: parketvloer woonkamer en westelijke opkamer. Voorhuis: tegelvloer in badkamer oostelijke opkamer. Voorhuis: cementvloer in de kelders en in de geut. Stal: cementvloer.
Muren		Voorhuis: ruw aangebracht pleisterwerk in de geut: herinnering aan functie als praktische ruimte. Voorhuis: ruw aangebracht pleisterwerk in de kelders.	Voorhuis: sierstuc in voorhuis. Voorhuis: jutte behang in de gang (mogelijk oude wandafwerking achter behang).



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
			Voorhuis: oranje tegels in de badkamer Voorhuis: tegels en emaillestuc in sanitaire ruimten geut: jaren vijftig-zestig. Stal: cementafwerking wanden.
Plafonds	Voorhuis en stal: eiken moerbalken (18^e eeuw). Voorhuis: eiken kinderbalklaag in woonkamer, gang en keuken (18^e eeuw). Voorhuis: parallel aan de langevel gelegen, tongewelf van de kelder.		Voorhuis: verlaagd plafond in geut. Voorhuis: grenen kinderbalken in noordelijk deel woonkamer. Voorhuis: schroten betimmering in opkammers. Stal: machinale kinderbalklaag met planken betimmering twee oostelijke traveeën oorspronkelijke stal (XXB). Stal: betonplafond op stalen liggers in uitbreiding stal (jaren vijftig-zestig). Stal: verlaagd plafond in berging, waarboven machinale balklaag.
Trap	Voorhuis: locatie keldertrap (18^e eeuw). Voorhuis: locatie en uitvoering	Voorhuis: huidige bakstenen trap (begin 20 ^e eeuw: beperkte slijtage).	Voorhuis: betimmering en betegeling oostelijke en westelijke opkamertrap.



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
	trapopgang verdieping (begin 20^e eeuw). Voorhuis: eikenhouten, flink uitgesleten steektrap in geut (18^e eeuw). Voorhuis: grenenhouten trap centrale opkamer met open treden (begin 20^e eeuw).		
Kozijnen en deuren interieur	Voorhuis: eikenhouten kozijnen met oren bij opkamers en geut. Voorhuis: grenenhouten klampdeuren, inclusief sloten/ klinken. Voorhuis: houten luik in oostelijke wand geut: relict doorkijk naar stal. Voorhuis: grenen paneeldeuren gang, inclusief architraaf.		Voorhuis: Bruynzeeldeuren in geut (jaren vijftig-zestig). Voorhuis: eiken paneeldeur tussen keuken en geut (XXB). Voorhuis: kraaldelen deur tussen geut en stal (XXB). Stal: Schuifdeur voorgang (jaren vijftig-zestig). Stal: deuren mestgangen (jaren vijftig-zestig).
Stookplaatsen	Locatie stookplaats keuken: herkenbaar aan grote raveling in kinderbalklaag. Locatie stookplaats woonkamer (huidige raveling is begin 20^e eeuw).		Bakstenen stookplaats in de woonkamer (XXB).
Overige		Enkele aan de molen gerelateerde attributen en niet-meer-in-gebruik	Verrommeling molenvertrekken door grote hoeveelheid niet direct met de



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
		<i>zijnde items: oude koppel stenen, een tweetal conische tandwielen.</i>	<i>molen gerelateerde attributen.</i>
Zolderverdieping			
Structuur	<i>Stal: scheiding tussen zolder voorhuis en stal door baksteenvulling spant.</i> <i>Stal: behouden oorspronkelijke achtergevel met bakstenen lisenen.</i> <i>Voorhuis: opbouw opkamers aan noordzijde.</i>		<i>Voorhuis: huidige structuur kamers en overloop (XXB).</i>
Vloeren			<i>Stal: machinaal gezaagde plankenvloer.</i> <i>Voorhuis: moderne vloerafwerkingen.</i> <i>Voorhuis: renovatiebehang.</i>
Muren	<i>Voorhuis: baksteen muurvulling in spant tussen zolder voorhuis en stal: vóór 1900.</i>		<i>Kunststoffen schroten.</i>
Plafonds voorhuis			<i>Gordingen en sporen: XXB.</i>
Kapconstructie	<i>Eikenhouten spanten: gestapelde jukken / gebinten (18^e eeuw).</i> <i>Westelijk eikenhouten spant (andere opzet, niet zichtbaar), 18^e eeuw.</i>		<i>Halve verbeterde Hollandse spanten aan weerszijde van het rookkanaal (XXA).</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Dakbeschot			<i>Vezelhoudende platen.</i>
Rookkanalen.	<i>Locatie rookkanaal westgevel.</i> <i>Grootschalig rookkanaal van de voormalige stookplaats in de keuken: formaat rookkanaal zegt iets over formaat verduenen stookplaats.</i>		



4.4.2 Schuur, met aanbouwen

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
Dak			
Dakvorm	Zadeldak		Zadeldak opgeknipt vanaf onderste gording en als lessenaardak over zuidelijke volumes doorgetrokken (XXB).
			Zadeldak doorgetrokken als lessenaardak over noordelijke open schuur.
Dakbedekking			Rode verbeterde Hollandse pannen (XXB).
Dakkapellen/dakvensters			Enkele kleine dakvensters.
Goten			Mastgoten..
Gevels			
Zuidgevel			
Ritmiek gevel	Schuur: oorspronkelijke achttiende-eeuwse gevelopbouw met grotendeels gesloten karakteristiek Schuur: herkenbaarheid locatie	Stal: aanbouw tegen schuur uit periode 1880-1910: representatief voor begin van toenemend belang veeteelt voor boerderij.	Open stal: structuur, samengesteld uit hergebruikte materialen (XXB). Open stal: dichtzetten openingen tussen stijlen (laatste kwart 20 ^e



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
	oorspronkelijke bandeuren dwarsdeel. Schuur: behouden locatie staldeur in tweede travee (vanuit oosten gezien).	Stal: relict oorspronkelijk muur die de hof aan de oostzijde afscheidde.	eeuw). Schuur: ophogen gevel ten behoeve van open stal. Schuur: dichtgezette doorgang staldeur en stalvenster. Stal: ophogen gevel ten behoeve van open stal. Stal: grote schuifpoort. Stal: huidige hekpijler (XXB).
Materialagebruik gevel	Schuur: baksteen, gemetseld in kruisverband, met gebruik makend van klezoren op gevelhoeken en bij gevelopeningen. Schuur: leemhoudende voeg, voorzien van dagstreep (grotendeels uitgespoeld).	Stal: baksteen gemetseld in kruisverband. Stal: leemhoudende voeg met dagstreep. Schuur: witsel gevelvlak dat binnen de stal uit 1910-1930 ligt. Deel van de algehele afwerking van de stal.).	Schuur: witsel gevelvlak dat binnen de stal tegen de zuidoost hoek staat: geen relatie tot rest van de interieurafwerking.
Omamentiek	Schuur: rollaag ter afsluiting van de gevel.		
Kozijnen, ramen en deuren	Schuur: locatie bandeuren, staldeur en stalvenster (18 ^e eeuw). Schuur: eikenhouten latei bandeur.	Stal: kozijn met oren, voorzien van sponning.	Schuur: bandeur dichtgezet en voorzien van staldeuropening onder kopse rollaag.



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
			<i>Stal: vierruits raam authentiek kozijn.</i>
IJzerwerk	<i>Krulankeers ter plekke van gebinten (18^e eeuw).</i>		<i>Stal: schuifpoort.</i>
West gevel			
Ritmiek gevel	<i>Grotendeels blinde gevel.</i> <i>Uilengaten/ duivengaten in geveltop.</i>		<i>Poort onder houten latei in zuidelijke beuk: toevoeging XXB (als aanbouwen tegen zijgevels worden geplaatst).</i> <i>Muurwerk boven de poort ter aansluiting op de stal: pas na plaatsing poort aangebracht.</i> <i>Bakstenen muur noordelijke aanbouw.</i>
Materialgebruik gevel	<i>Baksteen in kruisverband, met klezoren op hoeken gevel.</i>		<i>Machinale, paarsrode steen bij noordelijke aanbouw.</i>
Kozijnen, ramen en deuren			<i>Bandeuren: XXB.</i>
IJzerwerk	<i>Authentieke W-vormige ankers gordingen.</i>		



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Noordgevel			
Ritmiek gevel	Oorspronkelijke achttiende-eeuwse gevelopbouw met grotendeels gesloten karakteristiek Herkenbaarheid locatie oorspronkelijke bandeuren dwarsdeel. Schuur: behouden locatie staldeur in tweede travee (vanuit oosten bezien).		Open schuur (XXB): als geheel indifferent/ verstrend.
Materiaalgebruik gevel	Baksteen, gemetseld in kruisverband, met gebruik makend van klezoren op gevelhoeken en bij gevelopeningen. Leemhoudende voeg, voorzien van dagstreep (grotendeels uitgespoeld).		
Omamentiek	Rollaag ter afsluiting van de gevel.		
Kozijnen, ramen en deuren	Locatie bandeuren, staldeur (18^e eeuw). Eikenhouten latei bandeur.		Bandeur dichtgezet en voorzien van staldeuropening onder kopse rollaag.
IJzerwerk	Krulanker ter plaatse van gebinten.		



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
Oostgevel			
Ritmiek gevel	Schuur: oorspronkelijke achttiende-eeuwse hoofdopzet met bandeuren. Schuur: asymmetrische plaatsing van de gevelopeningen onder de nok, gekoppeld aan inpendig gebruik stallen.	Stal: gevel uit 1880-1910 (als onderdeel eerste uitbreiding ium toenemend belang veeteelt), inclusief doorlopende gevel ter herinnering aan voormalige hofmuur.	Schuur: formaat doorgang (oorspronkelijk formaat in interieur herkenbaar aan segmentboog). Schuur: gevelopening stabvenster links (1910-1930). Schuur: Ophogen linker geveldeel ten behoeve van onderste gedeelte dakschild (XXB). Stal: grote poort in gevel (XXB). Stal: bakstenen hekpijler (huidige exemplaar XXB) Stal: ophogen gevel ten behoeve van knik in dak (XXB).
Materialgebruik gevel	Schuur: baksteen, gemetseld in kruisverband, met gebruik makend van klezoren op gevelhoeken en bij poort. Schuur: leemhoudende voeg, voorzien van dagstreep (grotendeels uitgespoeld).	Stal: baksteen gemetseld in kruisverband. Stal: leemhoudende voeg met dagstreep.	
Kozijnen, ramen en deuren	Schuur: authentieke luiken, geplaatst achter de dag.	Schuur: tuimelvenster stalraam (typologische waarde, relatie tot overige volumes).	Schuur: bandeuren, met metaal bekleed (XXB). Stal: poort (XXB).



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
IJzerwerk	Authentieke W-vormige ankers gordingen.		
Interieur schuur			
Structuur	Grote, hoge, open ruimte. Baksteen muur tot tussenbalk gebint tussen drie westelijke traveeën (deel en tassen) en twee oostelijke traveeën (stallen), 18 ^e eeuw. Herkenbaarheid locatie voormalige bandeuren aan forse steunberen (met klezoren) en eiken latei.	Balkgaten in stalgedeelte ter herinnering aan voormalige zolderingen.	Bakstenen muren aan weerszijde van de voormalige dwarsdeel: XXB. Kooien in derde travee (vanuit het westen bezien). Stalhekkens in de oostelijke traveeën (XXB).
Vloeren			Betonvloer Mestgoten (en roosters) in stalgedeelte.
Muren	Bakstenen muren, voorzien van rollagen.	Witsel tot hoogte voormalige zoldering in stalgedeelte.	Cementpleister in het stalgedeelte.
Gebintconstructie	Eikenhouten gebintconstructie, bestaande uit oude (voor 18 ^e eeuw) vakwerkconstructie, met toevoegingen uit de 18 ^e eeuw. Eikenhouten gordingen. Her en der grenenhouten vervanging (oud		Machinaal gezaagde sporen. Vezelhoudende platen als dakbeschot bij aankapping stal (zuidwest).



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
	<i>herstelwerk).</i>		
Kozijnen, vensters en deuren interieur	<i>Eiken lateien van voormalig stalvenster en -deur in de zuidgevel (twee oostelijke traveeën).</i> <i>Zware eiken lateien boven de voormalige bandeuren.</i> <i>In het zicht gelaten segmentboog van de oorspronkelijke bandeuropening (oostgevel).</i>		
Interieur stal zuidoost			
Structuur		<i>Één open ruimte</i>	
Vloeren			<i>Betonvloer.</i>
Muren			<i>Witsel</i>
Plafonds		<i>Hergebruikte eikenhouten moerbalk.</i>	<i>Machinale delen gordingen en sporen.</i>



4.4.3 Stal tussen boerderij en schuur

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Algemeen			
Opzet en structuur	Stalvolume dat vanwege datering, typologie (zowel als volume an sich als onderdeel van de ontwikkeling van de grote Limburgse boerderijen) en gaafheid van zowel wat betreft exterieur als interieur een hoge waarde heeft		
Dak			
Dakvorm	Zadeldak, aan beide zijden aangekapt.		
Dakbedekking		Rode muldenpannen: typologische waarde vanwege karakteristiek vroeg-20 ^e eeuwse dakpan.	
Dakkapellen/dakvensters			Enkele kleine dakvensters op westelijk dakschild.
Goten			Mastgoten..
Gevels			
Westgevel			
Ritmiek gevel	Symmetrische opzet, bestaande uit drie vensterpartijen.		
Materiaalgebruik gevel	Baksteen, gemetseld in kruisverband.		



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
	<i>Witte, kalkhoudende voeg.</i>		
Ornamentiek	<i>Segmentbogen met kopse rollaag.</i>		
Kozijnen, ramen en deuren	<i>Houten stalvensters met tweeruits tuimelraam: typologische waarde en onderdeel van volledig gaaf behouden stalvolume.</i>		
	<i>Vensters geplaatst achter de dag.</i>		
IJzerwerk	<i>Staaftankers, ter plekke van moerbalken.</i>		
Oost gevel			
Ritmiek gevel	<i>Symmetrische opzet, bestaande uit drie deurtakten.</i>		
Materiaalgebruik gevel	<i>Baksteen, gemetseld in kruisverband.</i>		
	<i>Witte, kalkhoudende voeg.</i>		
	<i>Segmentbogen met kopse rollaag.</i>		
Kozijnen, ramen en deuren	<i>Authentieke kozijnen met drieruits bovenlicht, geplaatst achter de dag.</i>		<i>Stalen poort bij rechter stal: XXB.</i>
	<i>Authentieke klampdeur bij linker stal.</i>		
	<i>Authentieke boerendeur bij voergang.</i>		



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
IJzerwerk	<i>Staaftankers, ter plekke van moerbalken.</i>		
Interieur schuur			
Begane grond			
Structuur	<i>Authentieke hoofdstructuur in drie traveeën. Behouden inrichting als centrale voergang met aan weerszijde een brede stal.</i>		<i>Indeling stallen.</i>
Vloeren	<i>Authentieke gebakken klinkers in stallen: Waaltjes.</i>	<i>Gebakken klinkers (kei-formaat) in de voergang: latere vervanging.</i>	<i>Cementuloer in de noordelijke stal (deels weer weggevallen).</i>
Muren	<i>Lage bakstenen muren aan weerszijde van de voergang. .</i>	<i>Witsel, bedoeld om interieur samen te voegen (gevel schuur, boerderij en nieuwe stal).</i> <i>Grof aangebracht stucwerk, deels weer weggevallen.</i>	
Balklaag.	<i>Eikenhouten moerbalken (vermoedelijk hergebruikt).</i>		<i>Machinaal gezaagde kinderalklaag met daarop constructiehouten platen.</i>
Trap		<i>Authentieke grenen steektrap.</i>	
Overige	<i>Authentieke keramische troggen, aan weerszijde van de voergang.</i>		<i>Gegalvaniseerde hekken bij stallen.</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Verdieping			
Structuur			<i>Afgeschoten ruimte aan de zuidzijde.</i>
Vloeren			<i>Constructieplaten.</i>
Muren		<i>Bakstenen muur onder spant, die de zoldering van de schuur scheidt.</i>	<i>Pleister op rachelwerk in zuidelijke kamer.</i>
Plafonds			<i>Zachtboard platen in de zuidelijke kamer.</i>
Deuren en luiken	<i>Hooiluik, vanwaar de zoldering vanuit de schuur kon worden bevoorraad.</i>		
Kap		<i>Drie schaarspanten met hanenbalk/ trekplaat.</i>	<i>Machinaal gezaagde gordingen en sporen.</i>
			<i>Vezelhoudende platen als dakbeschot.</i>



4.4.4 Vrijstaande stal met bakhuis

Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstorend
Algemeen			
Opzet en structuur	Achttiende-eeuws bakhuisje, van wege typologie en ouderdom van het volume.		Stalvolume uit de periode 1910-1930. Hoewel kenmerkend voor de periode, ondanks de vele aantastingen indifferent. Daarnaast ontleent het de belevingswaarde van het waardevolle bakhuisje.
Dak			
Dakvorm	Bakhuis: zadeldak.		Stal: zadeldak (oorspronkelijk wolfseind bij stal en lessenaardak bij westelijke aanbouw). Stal: uitbreiding onder lessenaardak aan noordzijde.
Dakbedekking		Rode muldenpannen: typologische waarde van wege karakteristiek vroeg-20 ^e eeuwse dakpan.	Stal, uitbreiding noordzijde: golfplaten.
Goten			Mastgoten...



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Gevels			
Noordgevel			
Ritmiek gevel		Symmetrische opzet linker gedeelte. <i>Muurdam, bouwrelict waarvan onduidelijk is waartoe het behoort.</i>	<i>Linker geveldeel, oorspronkelijk schuin aflopend in westelijke richting (vanwege lessenaardak).</i>
Materiaalgebruik gevel		Baksteen, gemetseld in kruisverband.	
		Witte, kalkhoudende voeg.	
Kozijnen, ramen en deuren		Houten stalvensters met tweeruits tuimelraam: typologische waarde en onderdeel van volledig gaaf behouden stalvolume.	<i>Bij twee vensters is het tuimelraam verdwenen.</i>
		Vensters geplaatst achter de dag.	
IJzerwerk		Staaftankers, ter plekke van moerbalken.	
Oost gevel			
Ritmiek gevel	<i>Bakhuis: nagenoeg blinde gevel met één klein venster.</i>		<i>Stal: gevelindeling begane grond gewijzigd (deur verplaatst, raam dichtgezet).</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Materiaalgebruik gevel	Bakhuis: veldbrandsteen, gemetseld in kruisverband.	Stal: baksteen, gemetseld in kruisverband.	Stal: paarsere steen, gebruikt bij dichtzetten voormalige gevelopeningen.
Ornamentiek	Bakhuis: kopse rollaag ter afsluiting gevel.		
Kozijnen, ramen en deuren		Stal: duimen rechts van het venster (voormalig hooituik).	Stal: zesruits venster, waar voorheen een luik zat.
			Stal: moderne spiegelklampdeur.
IJzerwerk		Stal: staafankers, ter plekke van moerbalken.	Bakhuis: modern draaivenster.
Noord gevel			
Ritmiek gevel	Bakhuis: nagenoeg blinde gevel.		Bakhuis: asymmetrisch in de gevel, later geplaatst venster (zonder ontlastingsboog of latei).
			Stal: uitbreiding, bestaande uit bakstenen muur, waarop rij vensters in betonnen kozijn (XXB).
			Stal, westelijk volume: oorspronkelijk schuin aflopend in westelijke richting (vanwege lessenaardak).
Materiaalgebruik gevel	Bakhuis: veldbrandsteen, gemetseld in	Stal, westelijk volume: baksteen	Stal: harde, machinale baksteen.



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Kozijnen, ramen en deuren	kruisverband.	gemetseld in kruisverband (oorspronkelijke gedeelte).	Stal: betonvensterkozijn over gehele breedte.
	Bakhuis: witte, kalkhoudende voeg.		Stal: betonvenster over hele breedte.
			Bakhuis: raamdeel, los in de gevelopening geplaatst.
			Stal, westelijk volume: moderne staldeur.
West gevel			Stal, westelijk volume: stalen zesruits venster (afwijkend van de overige vensters onder segmentboog in het boerderijcomplex).
Ritmiek gevel	Bakhuis: Blinde gevel.		Stal: Bakstenen opstand (circa 1,2 meter) met daar bovenop later geplaatste houten wand, met hergebruikt materiaal.
			Stal: grote poortopening (pas na ophogen volume).
			Stal, uitbreiding noordzijde.
Materiaalgebruik gevel	Bakhuis: veldbrandsteen, gemetseld in kruisverband.	Stal: baksteen, gemetseld in kruisverband (onderste gedeelte..	Stal, uitbreiding noordzijde: machinale, felrode baksteen en



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
			<i>betonlatei.</i>
Ornamentiek	<i>Bakhuis: kopse rollaag ter afsluiting gevel.</i>		<i>Stal: houten wandopbouw.</i>
Kozijnen, ramen en deuren			<i>Stal: schuifpoort.</i>
			<i>Stal, noordelijke uitbreiding: moderne staldeur.</i>
Interieur bakhuis			
Structuur	<i>Open ruimte.</i>		<i>Muurdam tegen westgevel tbv dragen stalen latei stal.</i>
Vloeren	<i>Herkenbaarheid volume bakhuis in stal.</i>		<i>Cementvloer, stoeptegels en klinkers, door elkaar gebruikt.</i>
Muren		<i>Grof aangebracht stucwerk, deels weer weggevallen.</i>	
Balklaag			<i>Machinaal gezaagde kinderbalklaag met daarop smalle planken.</i>
Stookplaats		<i>Sporen van voormalige stookplaats in zuidoost hoek (functie na bakhuis).</i>	
Interieur stal			
Structuur	<i>Omgebouwd rondom bakhuis, waardoor volume bakhuis nog herkenbaar is.</i>	<i>Open ruimte.</i> <i>Herkenbaarheid oorspronkelijke opening in voormalige buitengevel</i>	<i>Open verbinding met uitbreiding noordzijde.</i> <i>Opzet doorgang tussen beide</i>



Onderdeel	Hoog	Positief	Indifferent/verstrend
Vloeren		stal (nu binnenruimte), aan aanzet segmentboog en verticale bouwmaat.	staldelen. Beton en keienformaat beklinking.
Muren		Baksteen, in kruisverband gemetseld (westgevel scheidende wand). Baksteen, in rommelig koppenverband links naast doorgang (circa 2 x 2 meter): relict van een oudere structuur (onbekend wat hier heeft gestaan). Grof aan gebracht stucwerk, noordelijke helft.	Cement bezetting zuidelijke helft. Baksteen, in wildverband westzijde scheidende muur: aanwijzing voor voormalig wolfseind.
Balklaag		Eiken moerbalken	Machinaal gezaagde kinderbalklaag met daarop smalle planken.
Deuren en luiken			Schuifdeur tussen twee staldelen.
Kap		Spanten authentiek (alleen aanzet spantbenen zichtbaar).	



4.5 Conclusie

Uit het bouwhistorisch onderzoek is naar boven gekomen dat de kern van het huidige complex, de boerderij- en de schuurvleugel, zijn terug te voeren tot de achttiende eeuw, waarbij bij de schuur sprake is van een nog oudere vakwerkconstructie.

Het casco van de boerderij is gaaf behouden, inclusief de structuur van het volume en de eiken spantconstructie. Daarnaast heeft het voorhuis nog diverse authentieke en vroeg-twintigste-eeuwse interieurelementen behouden, waardoor de belevingswaarde van het interieur hoog is. De vensterpartijen zijn in hun huidige opzet ontstaan aan het begin van de twintigste eeuw en vormen als zodanig een relevant onderdeel uit de ontwikkelingsgeschiedenis van het pand.

Hoewel de stal in de tweede helft van de vorige eeuw in grupal is veranderd en de betonvensters zijn geplaatst (waarmee de oorspronkelijk opzet is aangetast), zijn er voldoende bouwhistorische aanknopingspunten om inzicht te krijgen in de oorspronkelijke opzet.

De boerderij heeft op basis van bovengenoemde aspecten een zeer hoge architectuur- en bouwhistorische waarde. De uitbreiding van de stal in oostelijke richting kan hierbij als positief worden beoordeeld omdat we hier te maken hebben met een vooroorlogse uitbreiding, die wat betreft opzet (toevoeging in de lengte) aansluit op de ontwikkeling typologie van

langgevelboerderijen. De gevelopeningen zijn hierbij in de huidige opzet negatief (hoewel kenmerkend voor de periode).

De schuur is, ondanks de verschillende volumes die tegen de langgevels zijn gebouwd, gaaf behouden. Vanwege het authentieke achttiende-eeuwse casco, de herkenbaarheid van de oorspronkelijke dwarsdeelopeningen, de vakwerkconstructie en de interne scheiding tussen oogstschuur (deel en tassen) en de stal (oostelijke traveeën) heeft de schuur een zeer hoge bouwhistorische waarde. De toevoeging van de poort in de westgevel past niet binnen de vooroorlogse geschiedenis van de schuur, maar is vanuit typologisch oogpunt een stap die aansluit op de algehele ontwikkelingsgeschiedenis van de grote boerderijcomplexen in Midden- en Noordlimburg.

De stal tegen de zuidgevel (oosten) heeft als volume een positieve waarde omdat het de eerste uitbreiding aan het complex is (1880-1910) waaruit blijkt dat de veeteelt een steeds belangrijkere rol gaat spelen in de geschiedenis van de Beijlshof.

De open schuren tegen de noord- en zuidzijde hebben vanwege hun verschijningsvorm en leeftijd een lage bouwhistorische waarde en vormen defonerende elementen omdat ze de achttiende-eeuwse schuur aan het oog onttrekken.

De stal die beide hoofdvolumes verbindt is gaaf behouden. Typologisch gezien past de plaatsing van dit volume binnen de ontwikkelingsgeschiedenis van de grote boerderijcomplexen in Midden- en Noordlimburg (Noordlimburgse hoftype). Vanwege



deze typologie en de gaafheid van zowel exterieur als interieur heeft de stal een hoge bouwhistorische waarde.

De vrijstaande stal ten zuiden van de boerderij heeft door de vele aanpassingen, ondanks de vooroorlogse ontstaansgeschiedenis, een lage bouwhistorische waarde. Het bakhuisje, dat deels in de stal is geïntegreerd, heeft vanwege de typologie, redelijke gaafheid en ensemblewaarde met de boerderij, een hoge bouw- en architectuurhistorische waarde.

Naast de intrinsieke waarden van de gebouwen, heeft de Beijlshof een hoge cultuurhistorische waarde vanwege haar ouderdom (een van de oudste boerderijen in Leudal) en de relatie tot de heren van Horn, die tot ver na de zelfstandigheid van de gemeente Heythuysen en Haelen bestaan heeft.

Landschappelijk is sprake van een zeer hoge ensemblewaarde. Het kampenlandschap is sinds 1800 nauwelijks gewijzigd en de negentiende-eeuwse heideontginningen in het zuidelijke deel (die vanuit de Beijlshof zijn ontgonnen), zijn nog aanwezig. Binnen dit historisch waardevolle agrarische landschap vormt de Beijlshof het hart.

Concluderend kan worden gesteld dat het complex als geheel zonder enige twijfel ruim voldoende waarden vertegenwoordigt om aangewezen te worden als gemeentelijk monument.



5 Bronnen

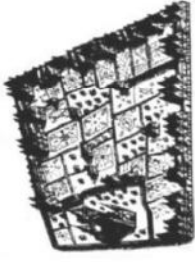
Literatuur

- Graef, M.W.M., et al, *Kasteel Horn en zijn bewoners*, Horn 2011
- Hekker, R.C., 'De ontwikkeling van boerderijvormen in Nederland, in: *Duizend jaar bouwen in Nederland*, Amsterdam 1958, pp. 195-316
- Hekker, R.C., *Dorp en stad in Limburg: ontstaan, ontwikkeling, bescherming en herstel van historische nederzettingen*, Zutphen 1988
- Hendriks, J.A., *Traditionele boerderijen in Noord-Brabant*, Eindhoven 2003.
- Hupperetz, W., et al, *Kastelen in Limburg. Burchten en landhuizen (1000-1800)*, Utrecht 2005.
- Janse, H., *Houten kappen in Nederland 1000-1940*. Delft 1989
- *Monumentenwacht, Monumentenhandboek* (continu geactualiseerd).
- Olst, E.L. van, *Uilkema, een historisch boerderij-onderzoek*, Leiden 1991
- Rackham, D. (Res nova Monumenten). *De Stockxhof, cultuur- en bouwhistorisch onderzoek*, Echt 2020
- Renes, J., *Landschappen van Maas en Peel. Een toegepast historisch-geografisch onderzoek in het streekplangebied Noord- en Midden-Limburg*, Maastricht 1999
- Rovers, F., *Elschhof en Elisabeth (cultuurhistorisch onderzoek)*, Heythuysen 2019.
- Van Daalen dendrochronologie, *Beijlshof 1 Heuyhuysen, dendrochronologisch onderzoek*, Deventer 2019.
- Visser, I. de & Hertog, P. den, *Kleur op boerderijen in het groene*

hart van Holland, Kinderdijk 2006, pp.39-40.

Internet

- Beeldbank Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- <http://imagebase.ubvu.vu.nl/cdm/ref/collection/krt/id/5629> (Tranchotkaart).
- www.kbr.be/nl/kaart-van-ferraris
- www.wikipedia.org
- www.topotijdreis.nl
- <https://portal.prviimb.org/viewer/app/default>
- http://www.landschapsobservatorium.nl/Uploaded_files/Zelf/nota-belvedere.abedf0.pdf
- <https://www.weert.nl/Downloads/Structuurvisies/Structuurvisie%20Weert%202025/Deel%201%20Analyse%20en%20opgave/07%20Structuurvisie%20Weert%20Bijlage%206%20Beleid%20overheden.pdf>



Res nova Monumenten

bouwhistorie | architectuurhistorie | cultuurhistorie



Postadres:
Lindestraat 10
6101ES Echt

Internet:



www.resnovamonumenten.nl

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