



BROUWERSHOF
BERGHUIZEN 40 MAASBOMMEL





RIJKSMONUMENTALE T-BOERDERIJ

Rijksmonumentale T-boerderij met bedrijfsbestemming en toekomstwaarde aan de Maas. Aan de binnendijk van Maasbommel, in het rivierenland van Gelderland, ligt Brouwershof. Een rijksmonumentale T-boerderij uit 1870 met een geschiedenis als brouwerij, een karakter als boerderij en een toekomst die ruimte biedt voor wonen, werken en buitenleven.

Hier, op een erf van ruim 1,3 hectare, komen historie, ambacht en eigentijdse duurzaamheid samen. De huidige bestemming is 'Bedrijf', maar de schaal, structuur en sfeer maken Brouwershof tot een vanzelfsprekend woon-werkensemble, met perspectief op een volwaardige woonbestemming in het hart van West Maas en Waal.



INLEIDING

Brouwershof Maasbommel is meer dan een gebouw. Het is een plek waar tijd voelbaar blijft, waar ambacht en eenvoud elkaar vinden in baksteen, hout en licht. Achter de symmetrische gevel met vijf vensterassen en oudhollandse pannen ontvouwt zich een zorgvuldig bewaard geheel dat zijn betekenis niet schreeuwt, maar toont in proportie en rust. Sinds 2020 is het erf stap voor stap hersteld, verduurzaamd en verfijnd - met behoud van wat waarde had en toevoeging van wat de toekomst vraagt.

De oorsprong van Brouwershof ligt ruim voor 1870, het jaar waarin Ivo van Koolwijk het woonhuis bouwde waarmee het de karakteristieke T-vorm kreeg: het woonhuis dwars op de dijk, het achterhuis als werkdeel in het verlengde van het erf. De initialen boven de kelderdeur herinneren aan het bouwjaar. Ivo van Koolwijk overleed in 1878. Brouwershof werd verkocht en kreeg enige jaren daarna zijn agrarische bestemming. In 2001 werd Brouwershof aangewezen als rijksmonument, als representant van negentiende-eeuwse bouwkunst op de oeverwal van de Maas - een typerende combinatie van degelijkheid, maatvoering en streekgebonden detaillering.







40

PEACE
NOW

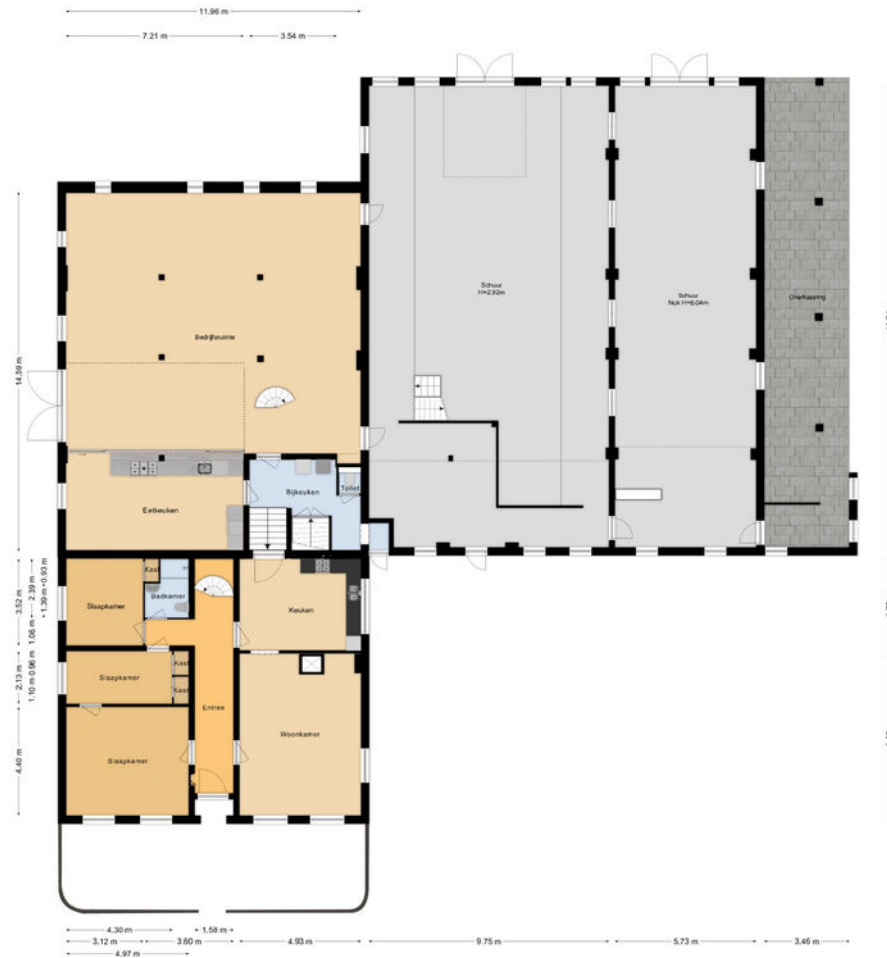




DE TOUR

Wie via de dijkzijde binnenkomt, ervaart direct de gelaagdheid van het gebouw. De entreehal met authentieke hardstenen vloer, lambrisering en grenen paneeldeuren vormt de centrale as van het voorhuis. Het huidige gebruik is zodanig ingericht dat het voorhuis ruimte biedt aan twee huishoudens. Aan de linkerkant ligt een woonkamer met daarachter een kleine kamer. Aan de rechterkant van de gang bevindt zich een royale woonkamer met aansluitend de gemeenschappelijke keuken.

BEGANE GROND





KAMERS

Alle kamers hebben hoge plafonds en brede vloerdelen. In beide woonkamers staat een schouw. De ramen met zesruitsindeling en glas-in-lood bovenlichten vangen het licht van de rivier aan de voorzijde. De kamers aan de dijkzijde zijn eenvoudig maar sfeervol, met vrij uitzicht over de uiterwaarden van de Maas.







SLAAPKAMER

Aan het einde van de gang ligt een slaapkamer met aangrenzende badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel. Deze indeling maakt gelijkvloers wonen mogelijk zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijkheid van het geheel.





KEUKEN

De keuken aan de rechterzijde vormt de dagelijkse werkkeuken van het huis. Vanuit het raam is zicht op de moestuin. Aangrenzend ligt, een halve verdieping lager de bijkeuken met toilet, en toegang tot de zijtuin. Ook van hieruit leidt een trap naar een van de kelders, toegang tot de grote keuken en het achterhuis.



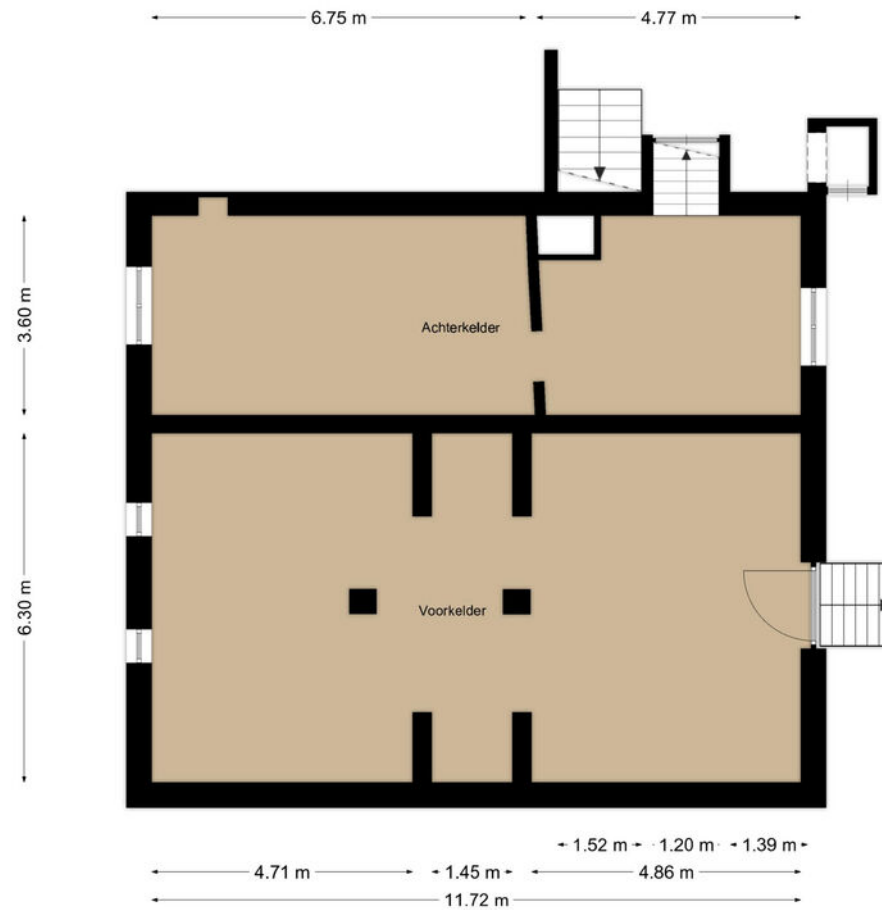


KELDER

Onder het voorhuis liggen twee gewelfde kelders met een gezamenlijke oppervlakte van circa 117 m². Ze zijn koel, droog en uitstekend geschikt voor opslag, wijn of installaties. Hier bevindt zich de apparatuur voor verwarming, de zonneboiler en de wasruimte. De bakstenen gewelven zijn behouden gebleven en verwijzen nog altijd naar het brouwerijverleden van het pand. De fundering verkeert in stabiele staat. De keldermuren zijn droog en voorzien van natuurlijke ventilatie.



KELDER





ACHTERHUIS

Het achterhuis, waar ooit de brouwerij en later de deel was, heeft een oppervlakte van circa 155 m² op de begane grond en 155 m² op de verdieping welke laatste via een spiltrap bereikbaar is. Ter plaatse van de vide is de volledige ruimte te ervaren als één grote open ruimte met hoge kap met zichtbare spanten. De geïsoleerde betonvloer op de begane grond is voorzien van vloerverwarming. Stalramen op de begane grond en de kleine ramen rondom van de oude moutzolder op de verdieping brengen ritme en licht in de ruimte. Twee dubbele deuren openen naar tuin en erf, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

De deel wordt thans gebruikt als multifunctionele ruimte voor werk, bijeenkomsten, exposities en ontvangsten. Het houten plafond en de open kapconstructie geven karakter, terwijl voorzieningen als een pantry, infraroodverwarming en een houtkachel zorgen voor comfort en gebruiksgemak. De inrichting van de grote keuken is ambachtelijk uitgevoerd, met een massief iepen werkblad van 90cm breed, onderkasten aan 2 zijden, apparatuur van Gaggenau, inductie kookplaat, twee ovens waarvan één stoomoven, Quooker en koelkast met dubbele koelzones van Liebherr.







NAAR BOVEN

Een gietijzeren spiltrap verbindt de hal aan de achterzijde met de verdieping. De overloop met vide laat de kapconstructie volledig ervaren. Op deze verdieping liggen rondom de grote overloop vier ruime kamers onder de geïsoleerde kap. De zichtbare spanten en gordingen tonen het vakmanschap van de oorspronkelijke bouw. Twee badkamers - één met ligbad en één met douche - completeren de verdieping.



EERSTE VERDIEPING





VERDIEPING

Elke kamer heeft een eigen oriëntatie: aan de dijkzijde uitzicht over de rivier, aan de erfzijde zicht op tuin en erf. Via de overloop is tevens de verdieping boven het achterhuis bereikbaar, een open ruimte die zich goed leent voor gebruik als atelier of gastenverblijf.











SCHUREN

De schuren naast het achterhuis zijn degelijk gebouwd en samen goed voor circa 252 m². De eerste schuur doet dienst als werkplaats met vloering; de tweede als garage. Beide zijn in 2024 buitenom geschilderd en in 2025 behandeld tegen houtworm (met tien jaar garantie).







BIJGEBOUWEN EN B&B

Aan het einde van het erf staat de grote kapschuur. In 2023 en 2024 zijn hier aansluitingen aangelegd voor water, elektra, riolering en wifi. De kapschuur is voorbereid op B&B-gebruik, met pipowagens en een toiletwagen met twee badkamers. De zonnepanelen (26 op de kapschuur, 10 op de eerste schuur) leveren de energie voor het geheel.





BUITENRUIMTE EN LANDSCHAP

Het erf van 13.060 m² vormt een samenhangend landschap van tuin, weiland en moestuin. In 2021 en 2022 zijn achttien fruitbomen en twee walnoten geplant, met subsidie van Gelders Landschap. Rond de moestuin is een haag aangelegd, er kwamen twee vogelbosjes en in 2025 een Tiny Forest met vijver, mede gefinancierd door de provincie Gelderland.

De moestuin telt zestien verhoogde bedden, vergroot in 2023 en 2024. Er is een kas (2022) met watervoorziening vanuit het erf. Rondom het terrein zijn oude wilgen en leilindes behouden en jaarlijks gesnoeid. De maasheggen zijn traditioneel hersteld.











BESTEMMINGSPLAN

Brouwershof valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Berghuizen 40 van de gemeente West Maas en Waal. De functie is gewijzigd van agrarisch naar 'Bedrijf' met bedrijfswoning, passend binnen milieucategorie 1 en 2 volgens de bijgevoegde bedrijfsactiviteitenlijst. De gemeente verleende deze wijziging specifiek voor een bedrijf gericht op overleg, rust, bezinning en creatieve activiteiten, met kleinschalige overnachting (maximaal tien personen).

Binnen deze bestemming zijn ambachtelijke, kunstzinnige en dienstverlenende activiteiten toegestaan, mits kleinschalig en zonder buitenopslag. De bebouwing van de rijksmonumentale T-boerderij blijft behouden. Buitenruimte mag worden gebruikt voor extensieve recreatie en lichte horeca gerelateerd aan het gebruik.

De gemeente West Maas en Waal stimuleert in haar Omgevingsvisie het behoud en hergebruik van karakteristieke bebouwing in het buitengebied. Functieverandering naar wonen is mogelijk wanneer de cultuurhistorische waarde behouden blijft. Deze beleidslijn maakt de wijziging van de bedrijfsbestemming naar wonen concreet uitvoerbaar, in lijn met provinciaal beleid voor het rivierenland.

DOELGROEPEN

Brouwershof spreekt bewoners en ondernemers aan die ruimte, rust en erfgoed weten te waarderen. Het erf leent zich voor gezinnen en meergeneratiewonen, maar ook voor bewoners die wonen en werken willen combineren. De ruime deel biedt een natuurlijke plek voor atelier, praktijk of kleinschalige ontvangsten. Door de structuur van het voorhuis zijn ook collectieve woonvormen goed denkbaar.

Daarnaast past het erf bij kopers die een kleinschalige B&B, creatieve activiteiten of ambachtelijke werkruimte zoeken. Brouwershof is geschikt voor wie bewust kiest voor kwaliteit, landschap en een monument met toekomstwaarde.





BOUWKUNDIG/ VERDUURZAMEN

Volgens het inspectierapport van Monumentenwacht Gelderland (2025) verkeert Brouwershof in goede staat. De constructie is solide, de gevels en kozijnen zijn hersteld, het dak is wind- en waterdicht. Aanbevelingen betreffen regulier onderhoud van voegwerk, schilderwerk en periodieke inspectie van spanten en goten. Sinds 2021 wordt de boerderij tweemaal gecontroleerd.

De verduurzaming is integraal uitgevoerd volgens een plan van Thuisbaas (2023). Brouwershof is volledig gasloos, met twee Panasonic Aquarea-warmtepompen van 16 kW, gekoppeld aan een zonneboiler en 36 zonnepanelen. Het elektrische systeem is verzaamd naar 3x25 ampère. In 2023 zijn achterzetramen geplaatst bij de glas-in-loodramen in alle verblijfsruimtes beneden. Kozijnen, plafonds en vloeren zijn geïsoleerd met behoud van historische details. Buitenverlichting, goten en schilderwerk zijn vernieuwd, en het erf beschikt over een Zappi-laadpaal.

Tussen 2021 en 2025 is het gehele ensemble grondig hersteld: schilderwerk, houtwormbehandeling, nieuwe goten, erfherstel, kasbouw, aanleg van Tiny Forest en landschappelijke afronding. Daarmee verkeert Brouwershof vandaag in instapklare staat, zonder achterstallig onderhoud.







LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

Brouwershof ligt aan de binnendijk van Maasbommel, gemeente West Maas en Waal, provincie Gelderland. De ligging aan de rivier en nabij natuurgebied De Gouden Ham zorgt voor rust en uitzicht. Nijmegen en 's-Hertogenbosch liggen beide op circa dertig minuten rijden via de A50 of A15.



TIEN REDENEN

1. Een rijksmonumentale T-boerderij uit 1870, met historie als brouwerij en woonboerderij.
2. Een erf van ruim 1,3 hectare aan de binnendijk van Maasbommel, met weids uitzicht over de uiterwaarden van de Maas.
3. Een solide gebouw met behoud van oorspronkelijke structuur en authentieke materialen.
4. Een volledig gasloos monument, duurzaam hersteld en toekomstgericht. Energie label A+
5. Een ruime deel met vide, vloerverwarming, pantry en woonkeuken - geschikt voor werk, bijeenkomsten, exposities en ontvangst.
6. Een erf met kas, moestuin, fruitbomen en Tiny Forest, zorgvuldig aangelegd en onderhouden.
7. Een bedrijfsbestemming (categorie 1-2) met concrete wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'.
8. Een uitstekende bouwkundige staat volgens Monumentenwacht 2025.
9. Een erfensemble dat rust, kwaliteit en gebruiksmogelijkheden verenigt.
10. Een plek die het verhaal van het rivierenland in zich draagt - tussen water, erfgoed en toekomst.



INTERESSE

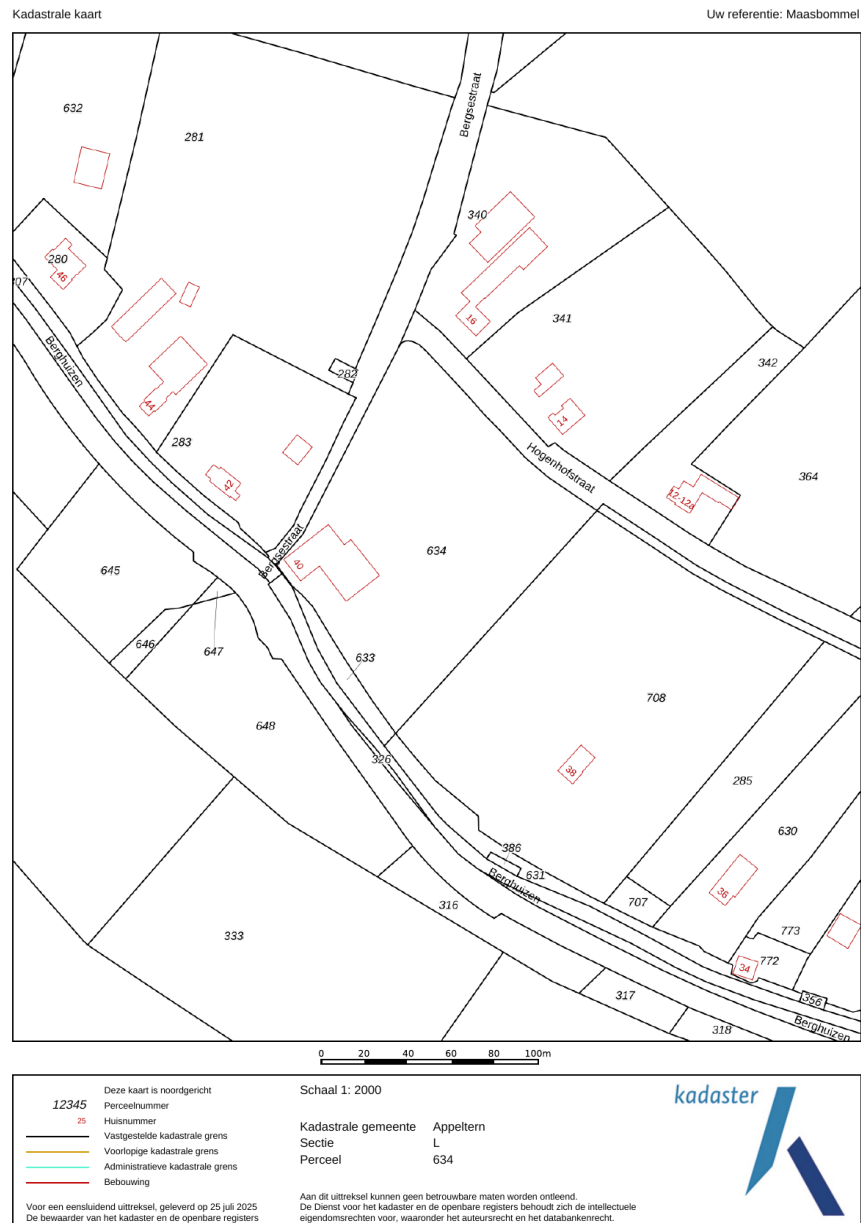
Bij Redres leeft het idee dat een huis als Brouwershof niet alleen een plek is om te wonen of te werken, maar ook een stukje geschiedenis om door te geven. Brouwershof Maasbommel is een karakteristieke T-boerderij in het rivierenland van Gelderland - een rijksmonument waar wonen, werken en erfgoed samenkomen in West Maas en Waal. Wie hier rondloopt, ervaart de rust van het landschap en de kracht van de bouwkunst. Brouwershof is niet alleen een huis, maar een manier van leven in balans met tijd en plaats.

Geïnteresseerd in dit erf of de mogelijkheden voor toekomstig gebruik? Neem contact op met Redres voor informatie of een bezichtiging.



KADASTRALE KAART

LIGGING



GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1870
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Appeltern
Oppervlak perceel	13.060 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	363 m ²
Overige inpandige ruimte	272 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	3
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.



MONUMENTENPORTAAL (NMP)

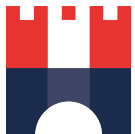
Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMP) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMO) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMP brengt monumentenaanbod en - vraag samen op één plek. Het NMP beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMO-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMP.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

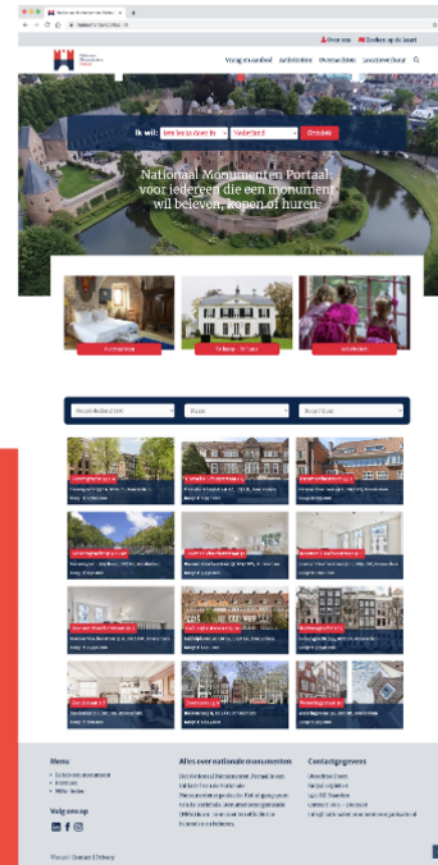
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Ruijsdaelplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMO) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (www.monumentenportaal.nl) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!
www.monumentenportaal.nl

REGELINGEN RESTAURATIE EN ONDERHOUD RIJKSMONUMENTEN

In Nederland zijn circa 62.000 gebouwen met de status 'rijksmonument'. Ongeveer de helft van deze gebouwde rijksmonumenten (31.548) behoort tot de categorie 'woningen en woningbouwcomplexen', gevolgd door de categorie 'boerderijen, molens en bedrijven' (9.921) en 'kastelen, landhuizen en parken' (5.585). (data Erfgoedmonitor 2020) Voor oude panden die zijn opgenomen in het rijksmonumentenregister zijn er vanuit rijksregelingen tegemoetkomingen mogelijk in de vorm van subsidies of laagrentende leningen. Het zijn rijksregelingen voor de kosten die bijdragen aan de instandhouding van de monumentale onderdelen van een rijksmonument.

Eigenaren van woonhuizen met de status van rijksmonument kunnen de onderhouds- en restauratiekosten financieren met een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds of een met subsidie die verstrekt wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Informeer welke regeling voor u het aantrekkelijkst is.

- **Woonhuissubsidie:** De woonhuissubsidie bedraagt 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten. Jaarlijks kan tussen 1 maart en 30 april een aanvraag worden gedaan voor de Subsidie Woonhuismonumenten. Deze subsidie vervangt de vroegere fiscale regeling voor aftrek van monumenten. Met de subsidie kunnen eigenaren onderhoud deels financieren, zoals bijvoorbeeld schilderwerk, goten en regenpijpen repareren, dakherstel, voegen repareren, kozijnen herstellen en de fundering repareren. Welke kosten dat precies zijn staat in de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Eigenaren kunnen elk jaar na afloop van het onderhoud subsidie aanvragen. bouwwaarde. Per jaar is dat 0,5%.

- **Laagrentende lening:** De Restauratiefonds-hypotheek is een annuïteitenlening met een lage rente. De hoogte van de hypotheek wordt onder meer bepaald door de onderhoudskosten aan uw rijksmonument.
- **Subsidie voor overige rijksmonumenten.** Staat uw object met een andere beschrijving dan die van woonhuis in het rijksmonumentenregister, bijvoorbeeld als molen, boerderij, kasteel of landhuis, dan is er de Instandhoudingssubsidie. Met deze subsidie financiert u een gedeelte van het onderhoud van uw monument. Het gaat hierbij om sober en doelmatig onderhoud, op basis van een instandhoudingsplan, over een periode van 6 jaar. Het maximum te ontvangen totale subsidiebedrag is 3% van de herbouwwaarde.

“Woonhuis: rijksmonument of zelfstandig onderdeel dat in oorsprong is vervaardigd voor bewoning of dat voor meer dan de helft van het oppervlakte voor bewoning in gebruik is. Met dien verstande dat niet als woonhuis wordt aangemerkt een gebouw dat deel uitmaakt van een geregistreerd museum, een kerkgebouw, kasteel, paleis, hoofdhuis van ene buitenplaats, landhuis, gebouw van liefdadigheid, molen, gemaal, agrarisch gebouw of watertoren.”



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van **1 maart tot en met 30 april** kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag

indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Subsidiabele onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

- 1 Dak**
Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren
- 2 Gevel**
Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen
- 3 Fundering en constructie**
Fundering- en grondwerk
- 4 Kozijnen**
Ramen, deuren en glaswerk
- 5 Constructies**
Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk
- 6 Binneninrichting**
Monumentaal interieur; plafonds, trappen
- 7 Schilderwerk**
- 8 Terrein en Beplanting**
Monumentale groenaanleg, hekwerk



- 9 Overige**
Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen wordt gesubsidieerd.

Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u **Digi-D** nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd **foto's van vóór en na** de werkzaamheden.



Als de **totale kosten** hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een **inspectierapport** aan.



Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie

Wilt u meer weten?

Op onze **website** vindt u meer informatie.



SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

Duurzame maatregelen

Eigenaren die hun rijksmonument willen verduurzamen kunnen bij het Nationaal Restauratiefonds een Duurzame Monumenten-Lening aanvragen. Dit is een laagrentende lening die wordt verstrekt aan een eigenaar. U leent tegen een lage rente: 3% onder de marktrente (met een minimum van 1,0% voor eigenaar-bewoners)

Nieuwe bestemming

Bent u van plan bent een (rijks)monument een nieuwe te bestemming geven? Kijk dan of u gebruik kunt maken van landelijke subsidies voor haalbaarheidsonderzoek en voor het wind- en waterdicht maken van het pand.

Is het pand een gemeentelijk monument?

Heeft uw pand niet de status van een rijksmonument maar is het een gemeentelijk monument? Ook voor gemeentelijke monumenten zijn er mogelijkheden voor subsidie als u het pand wilt restaureren of verduurzamen. Vraag ernaar bij de gemeente. Als de gemeente subsidie verstrekt voor instandhouding van gemeentelijke monumenten dan ligt daar een mogelijkheid. Vaak gaat het om kleine bedragen waardoor het voor de eigenaar niet loont om een adviseur in te schakelen. Tip: bekijk de website van de gemeente.

Zie ook:

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidieinstandhoudingrijksmonumenten>

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2019-12-25>





SCAN DE QR CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78

E info@redres.nl

W www.redres.nl

© 2024, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



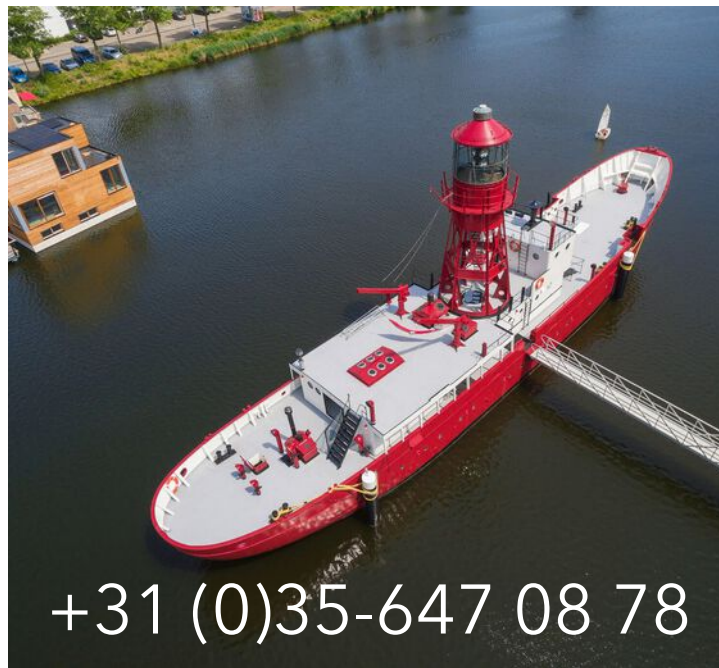
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design