

principe verzoek

transformatie / uitbreiding

gemeentelijk monument
Wilhelminastraat 20-22
Stramproy
28 mei 2025

Kwaspen + Laenen architectuur

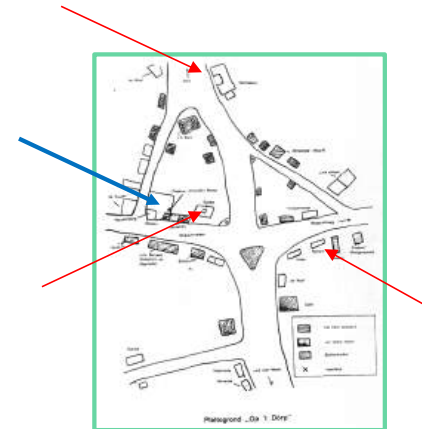
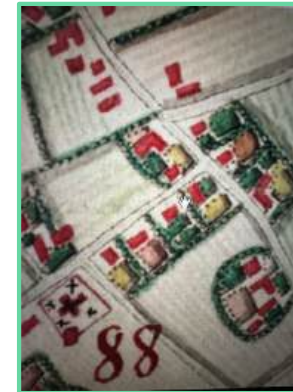




300+ jaar samen leven in de brouwerij: een unieke plek vol dynamiek en ontwikkeling

Oudste bekende verwijzing gaat terug naar 1724

- Huidige straat was de hoofdweg van Stramproy
- Boerderij-brouwerij Geulenhof was 1 van de 4 brouwerijen van het dorp
- Via vererving komt het rond 1800 in eigendom van de familie Camp
- Op Wilhelminastraat 9A stond een langgevelboerderij van Bullens



1867 – 1903: veel nieuwe leven en actie in de brouwerij

- Hendrik Camp verkoopt de boerderij-brouwerij aan Michael Maes
- Camp blijft er wel wonen, Maes overlijdt kort daarop: zijn vrouw trekt in
- Zoon Jean pakt de leiding en vervangt Geulenhof voor het huidige pand
- Meerdere families en arbeiders wonen en werken samen op deze plek

1903 – 1974: een drukte van jewelste

- Tussen 1901 en 1934 fungeert deze plek als plein en tramhalte
- In 1903 komt de eerste stoommachine van Rooj in dit pand
- Michel Maes timmert flink aan de weg vanaf 1909 en breidt sterk uit
- Wilhelminastraat 9A wordt een overtuin: uitkijkend op het monument
- In 1974 wordt de brouwerij verkocht en stopt het brouwproces



1985-2025: het monument raakt verwaarloosd, de tuin en overtuin verwilderd.
Het leven in de brouwerij verdwijnt. **Verval of voedingsbodem?**

2025 en verder? Welke keuze maken we?



Geulenhof, De Kroon & Maes

Al 300 jaar is dit een plek van verbinding:
samen leven, werken, zorgen en ontmoeten.



Hoe behouden we deze plek en deze historie?

Het herstellen en herbestemmen van deze unieke maar
verwaarloosde plek is een droom én een missie geworden.



Wie doet mee?



Unieke kans om meerdere problemen op te lossen in een win-win-win concept

Wonen



Langer thuis
Eengezinswoningen bezet
Tekort seniorenwoningen
Doorstroomstokt

Zorg

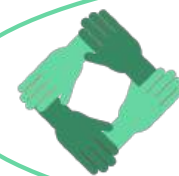
Tekort aan zorgpersoneel
Mantelzorgers onder druk
Eenzaamheid op de loer

Demografie Stramproy



Vervallen
monument &
verwilderd kavel

Maatschappelijk
betrokken lokale
initiatiefnemers



GEULENHOF
Samen leven in de brouwerij



Kern van het concept

- Zelfstandig wonen in een woonhof
- Naar elkaar omzien en elkaar helpen
- Samen activiteiten doen én eigen privacy
- Zorg en ondersteuning aan huis door combinatie van informele en formele zorg



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Succesfactoren woonzorghofjes

- Mix van doelgroepen en behoefte
- Eigen kracht: niet over-faciliteren
- Dichtbij voorzieningen voor senioren
- Juridische afspraken als vliegwiel
- Ecosysteem verankerd in gemeenschap



GEULENHOF

samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Doelgroepen

- 55+ zelfstandig wonend met zorgvraag (50%)
- 55+ vitaal en (nog) zonder zorgvraag (40%)
- Starters of jonge stellen zonder zorgvraag (10%): voorrang voor zorgmedewerkers
- Nieuwbouw voor kopers
- Monumentappartementen voor huurders

Woningen Wilhelminastraat 20-22

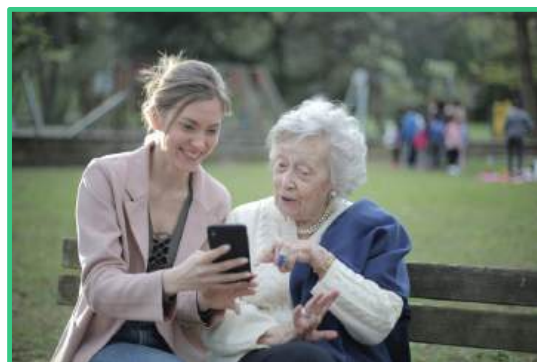
- 7 monumentale zorgappartementen (huur)
- 3 monumentale loftappartementen (huur)
- 8 ruime levensloopbestendige hoeve appartementen (koop)

Woningen Wilhelminastraat 9A

- 12 ruime levensloopbestendige hoeve appartementen (koop)

Gemeenschappelijke voorzieningen

- Ruimte voor activiteiten en ontmoeten
- Keuken
- Logeerkamer
- Wasruimte
- Terras, tuin en moestuin
- Parkeerplaatsen en fietsenstalling
- Nabij huisarts, OV-halte, fysio, tandarts, supermarkt, horeca én buitengebied



Kritieke succesfactoren

- Geen winstoogmerk = verlieslatend
- Nieuwbouw op kavel & in tuin
- Medewerking gemeente: procedure & woondealeisen
- Enthousiasme & medewerking gemeenschap en burens
- Geulenhof is een proeftuin: we blijven leren
- Samenwerking in de keten: De Zorggroep, LvH, PuntWelzijn, huisarts, gemeente
- Altijd de vraag: "Hoe kan het wel?"





GEULENHOF
Samen leven in de brouwerij

[Woningen](#) [Voorwaarden](#) [More](#)

[Aanmelden](#)

samen **wonen** samen **zorgen** samen **ontmoeten**

Een woonhof in het hart van Stramproy waar:

- > Bewoners naar elkaar omzien en elkaar helpen
- > Bewoners samen activiteiten doen én hun eigen privacy hebben
- > Verzorging en verpleging thuis mogelijk is
- > Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes aanwezig zijn

[Ik wil kopen](#)

[Ik wil huren](#)



Ontdek de woningen



Ruime appartement (80-100 m2)

Koopwoning
Levensloopbestendig
2 of 3 slaapkamers
Eigen buitenruimte
Luxe afwerking



Zorgappartement (45-65m2)

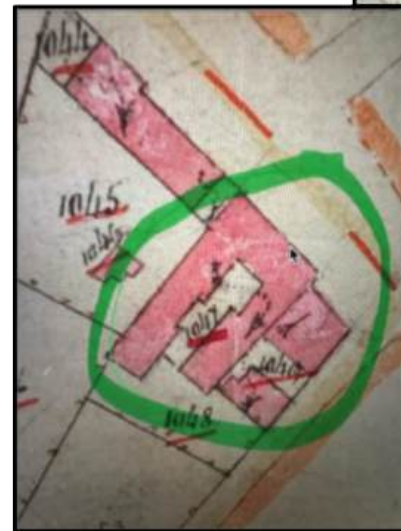
Huurwoning
Levensloopbestendig
Rolstoeltoegankelijk
1 slaapkamer
Monumentaal wonen



Loftappartement (65-90m2)

Huurwoning
Split-level
Starterswoning
1 of 2 slaapkamers
Monumentaal wonen

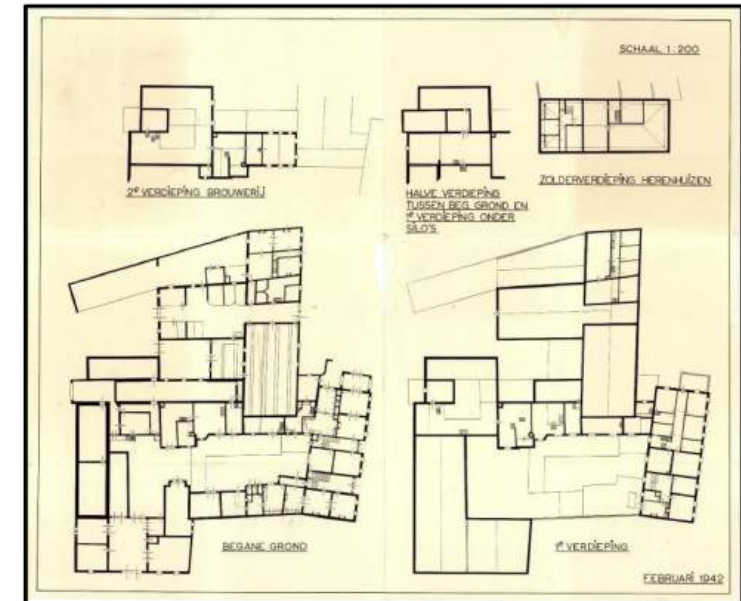
een **lint** en heel veel **bouwfasen**



Wilhelminastraat 20-22
In 1811-1832



Wilhelminastraat 9A
In 1811-1832



bouwhistorisch onderzoek

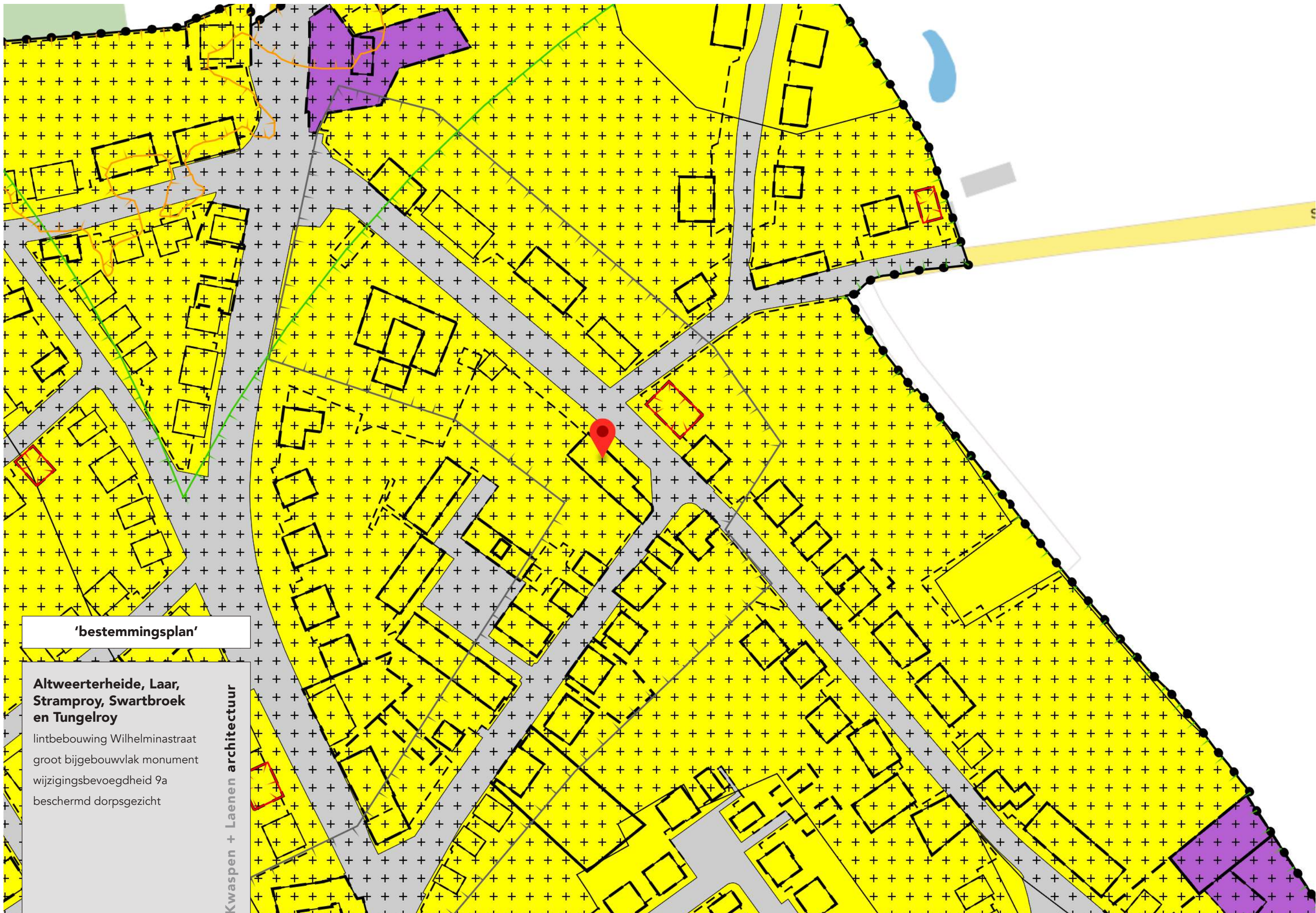
Kwaspen + Laenen architectuur

Inzichten Wilhelminastraat en omgeving

- Voormalige Dorpsstraat had een belangrijke functie als hoofdweg: tramlijn, tramhalte, veel bedrijvigheid en nog meer ontmoetingen
- Dorp ontstond als (gesloten) lint aan deze hoofdweg
- Op het kavel stond een langgevelboerderij met schuur (tot 1900)
- Naast het monument stond boerderij tussen Geule en Gotjes
- Lintbebouwing is later onderbroken om meer tuinen te creëren

Inzichten Wilhelminastraat 20-22

- Tussen 1724 en 1903 stond hier een grote hoeve boerderij
- Exterieur & casco krijgen hoge waardestelling; aanbouw en interieur meestal een lagere waardestelling of worden bestempeld als indifferent
- Vanaf 1903 waren er 5 bouwfasen met zeer veel dynamiek
- Tussen 1942 en 1971 stond de gehele tuin vol brouwerijgebouwen
- Tuin is pas ontstaan na 1971: familie koos voor meer kwaliteit van leven

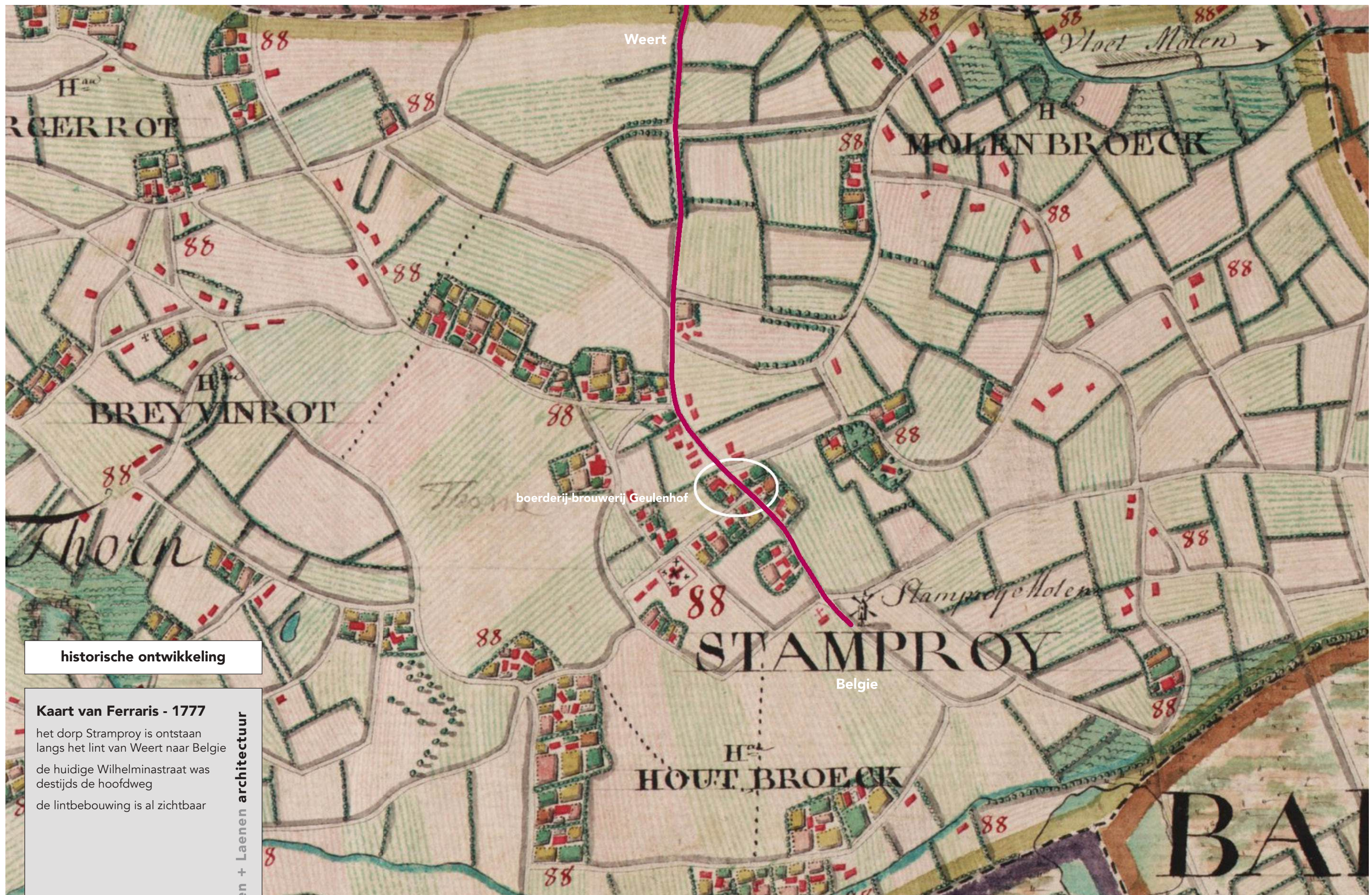


'bestemmingsplan'

**Altweerterheide, Laar,
Stramproy, Swartbroek
en Tungalroy**

lintbebouwing Wilhelminastraat
groot bijgebouwwlak monument
wijzigingsbevoegdheid 9a
beschermd dorpsgezicht

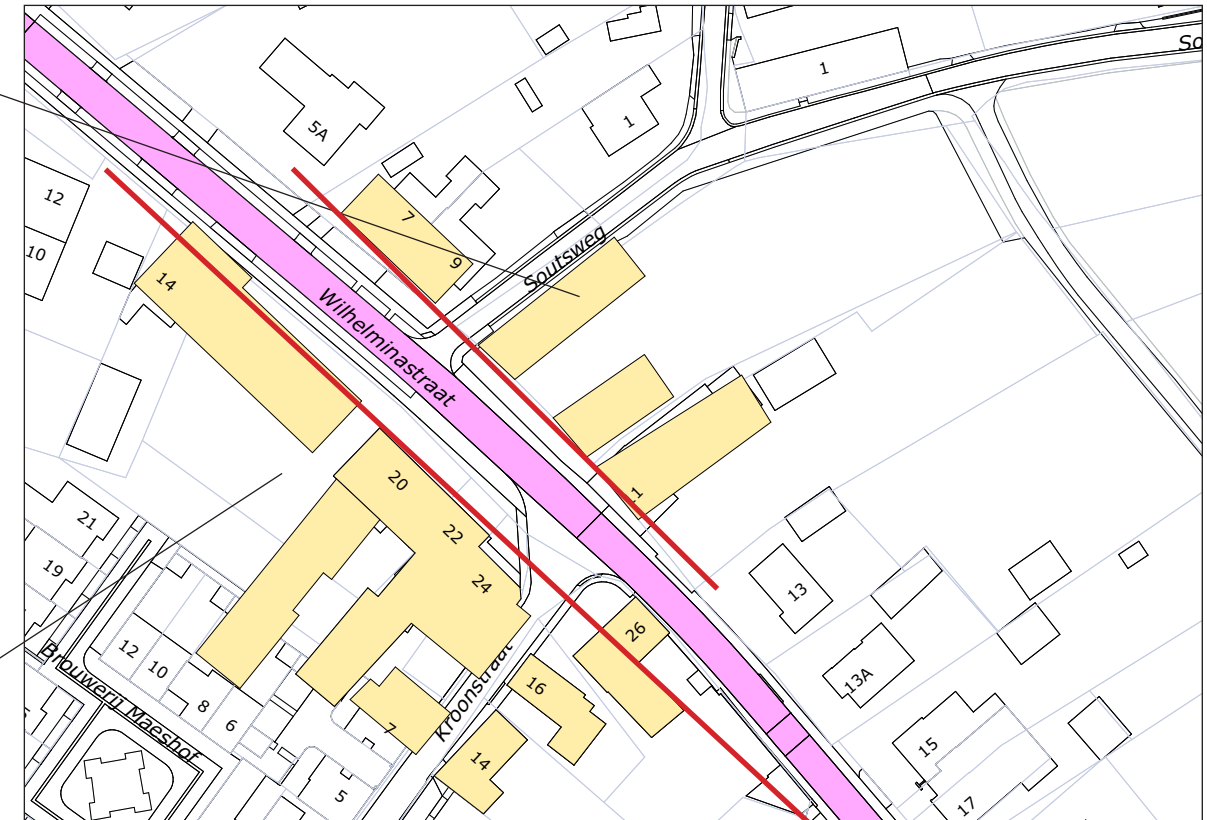
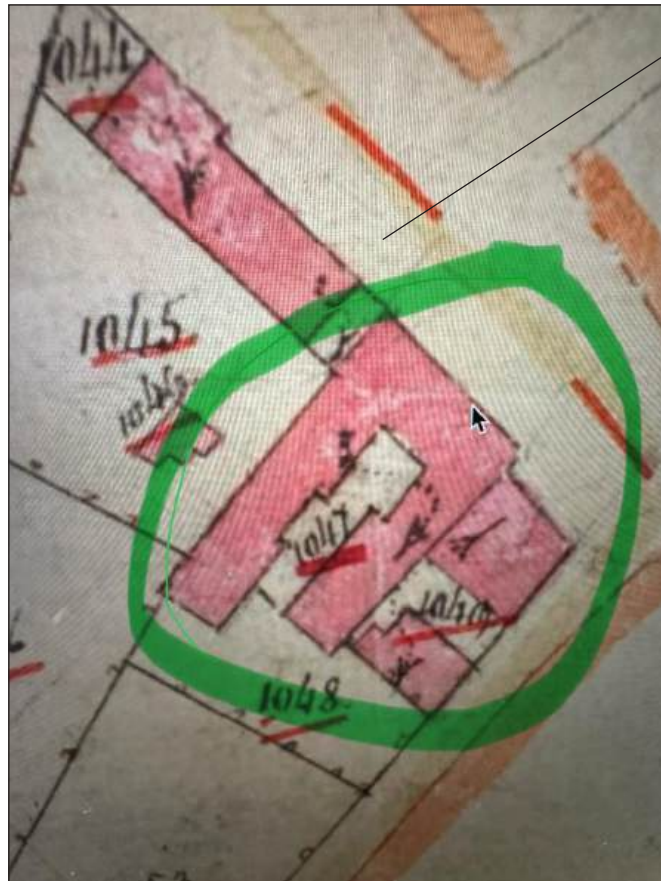
Kwaspen + Laenen architectuur



historische ontwikkeling

Kaart van Ferraris - 1777

het dorp Stramproy is ontstaan langs het lint van Weert naar België
de huidige Wilhelminastraat was destijds de hoofdweg
de lintbebouwing is al zichtbaar



boerderijen aan beide zijden van de weg langs het lint

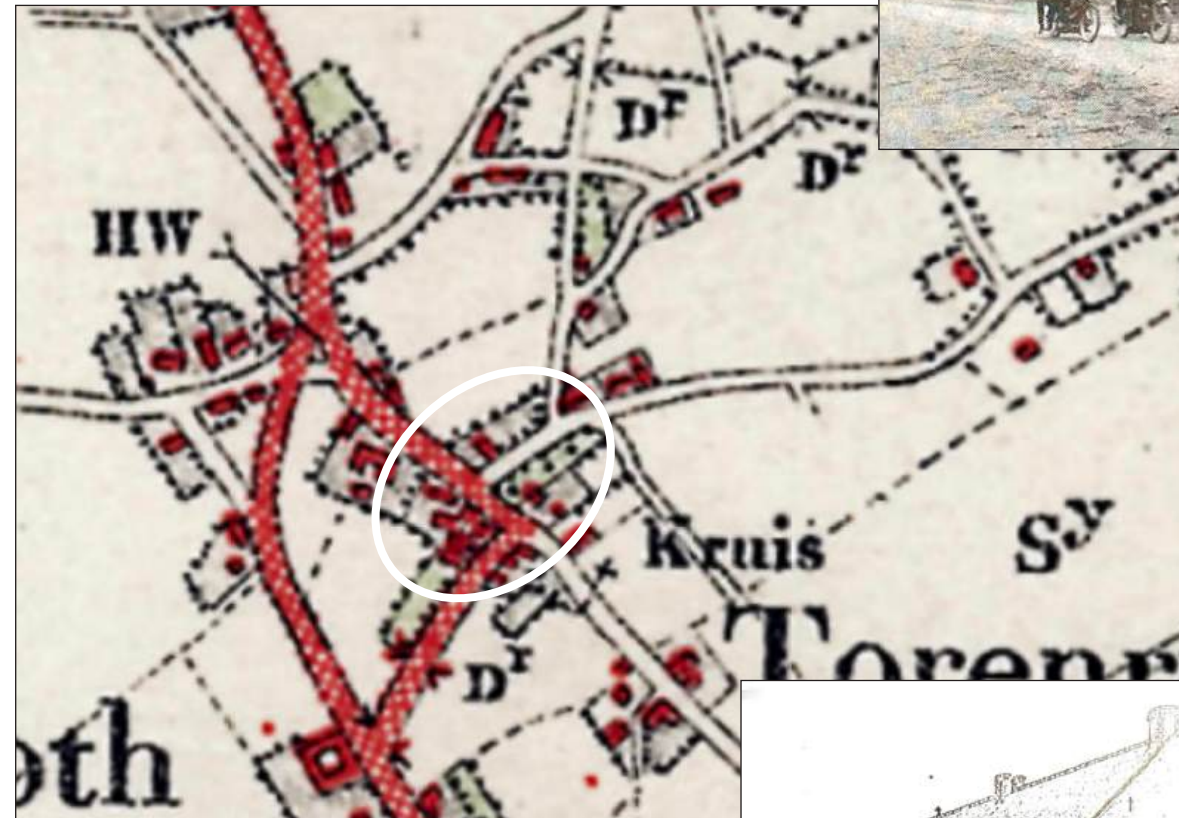
historische ontwikkeling

1811 - 1832

langgevelboerderij op kavel 9a
tussen twee boerderijen in

hoeveboerderij op kavel 20-22
naast langgevelboerderij

de poort aan de straat zou een overblijfsel kunnen zijn
van de toegang tussen de boerderijen uit 1811



tussen Geule en Gotjes



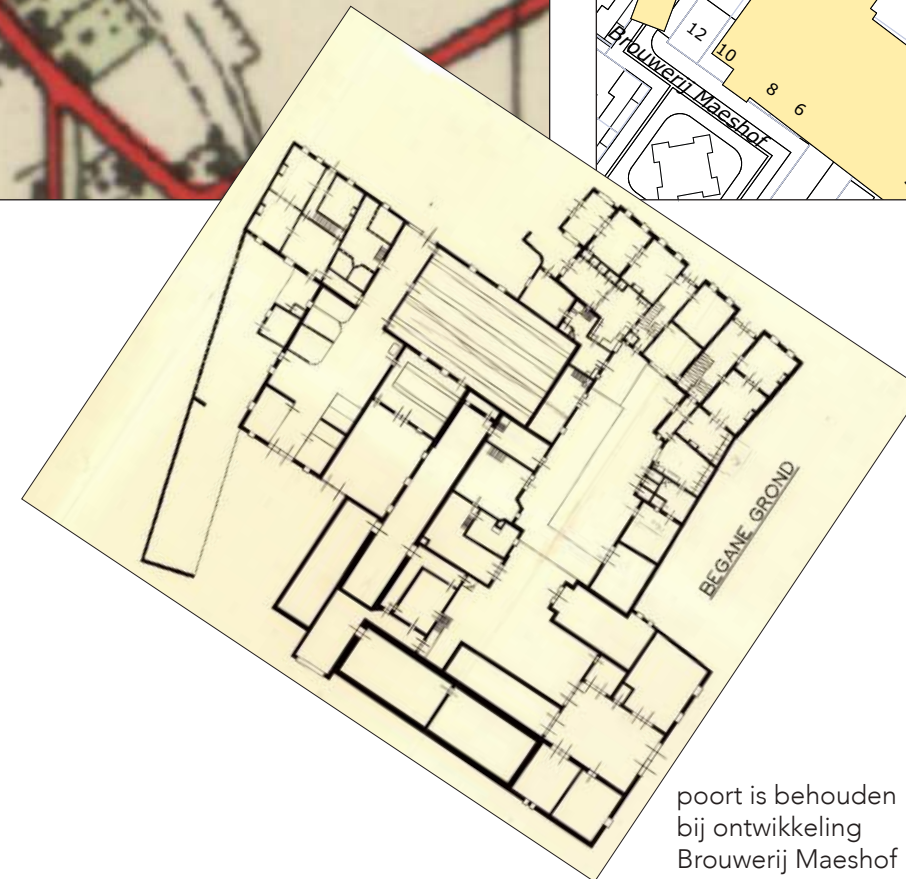
in 1903 is het monument gebouwd naast de
bestaande boerderij
tussen 1910 en 1934 had het een pleinfunctie
bij de tramhalte

historische ontwikkeling

1914 - 1942

tuin / park op kavel 9A
met pad en poorten naar
Wilhelminastraat

monument op kavel 20-22
boerderij Geulle naast monument
langgevelboerderij naast nr 9A
staat er nog



poort is behouden
bij ontwikkeling
Brouwerij Maeshof

historische ontwikkeling

1942 - 1970

tuin / park op kavel 9A

monument op kavel 20-22

flinke uitbreiding in tuin en Maeshof

Kwaspen + Laenen architectuur



historische ontwikkeling

1970 - heden

tuin / park op kavel 9A

nr. 22 getransformeerd tot woonhuis
 brouwerij wordt deels gesloopt
 t.b.v. prive tuin

Kwaspen + Laenen architectuur



bomen

Alle bomen in het plangebied zijn (schematisch) in kaart gebracht. Het betreft bomen met een stamdiameter >100mm. Geen van deze bomen komt voor in het bomenregister van de gemeente Weert.

Kwaspen + Laenen architectuur

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stramproy

A

2031

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



stedebouwkundige plan

een concept

de straat wordt hersteld
en doorgetrokken

het lint waaromheen Stramproy is
ontstaan wordt afgemaakt

alle gebouwen spelen een
belangrijke rol

in twee richtingen een sterke
relatie tussen alle woontypes

de parkachtige tuin blijft intiem en
behouden

alle woningen hebben parkeer-
voorzieningen voor de deur

het buitengebied blijft onbebouwd
en groen

Kwaspen + Laenen architectuur



stedebouwkundige plan

Kwaspen + Laenen architectuur



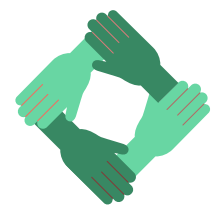


stedenbouwkundige plan

Kwaspen + Laenen architectuur

Gezamenlijke buitenruimtes

- Parkachtige tuin
- Terras
- Moestuin



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Tuinieren
Activiteiten
Genieten
Toegankelijk
Flaneren
Schaduw
Zon
Zitten
Groen
Hofwoningen
Recreatie

Gezamenlijke voorzieningen

- Activiteitenruimte
- Gezamenlijke keuken
- Wasruimte
- Logeerkamer



Ontmoeten

Activiteiten

Gedeelde lasten

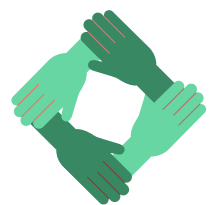
Toegankelijk

Koken & eten

Genieten

Bezoek ontvangen

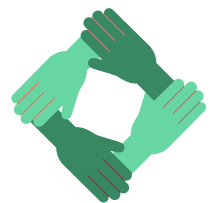
Recreatie



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Gezamenlijke activiteiten

- Koken en eten
- Tuinieren
- Sportieve activiteiten
- Eigen initiatieven



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Ontmoeten

Mee doen Activiteiten

Tuinieren

Toegankelijk

Koken & eten

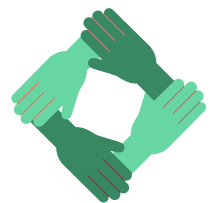
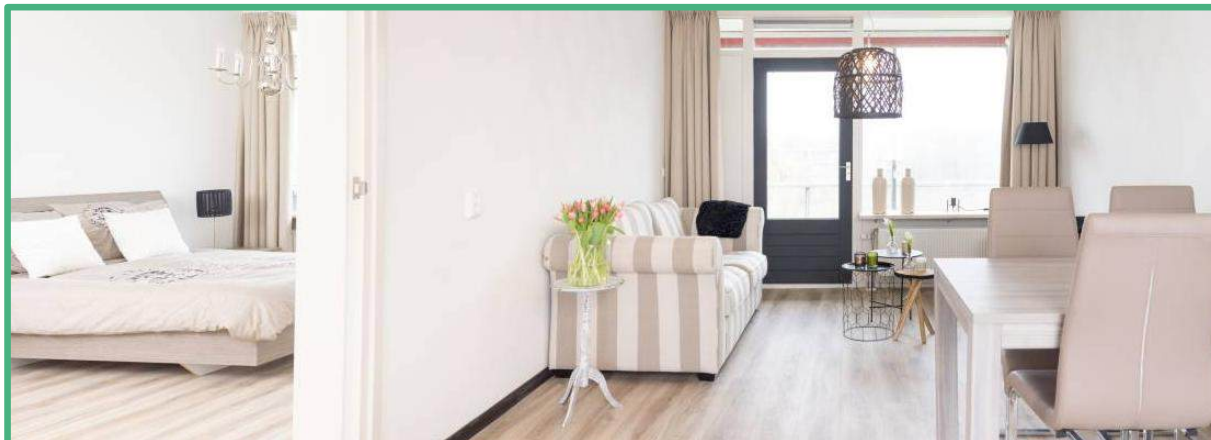
Genieten

Samen vieren

Recreatie

Zorggeschikte woningen

- Levensloopbestendig
- Eigen privacy
- Aparte slaapkamer(s)
- Zelfstandig wonen



samenwonen, samenzorgen, samenontmoeten

Drempelloos

Nabij voorzieningen

Comfortabel

Privacy

Zorg thuis ontvangen

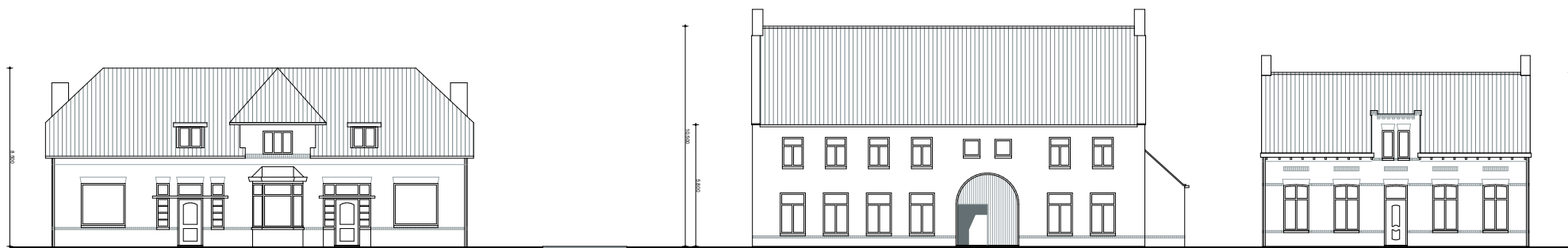
Noaberschap

Rollator of rolstoel

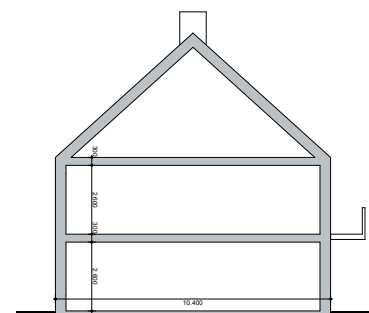
Duurzaam



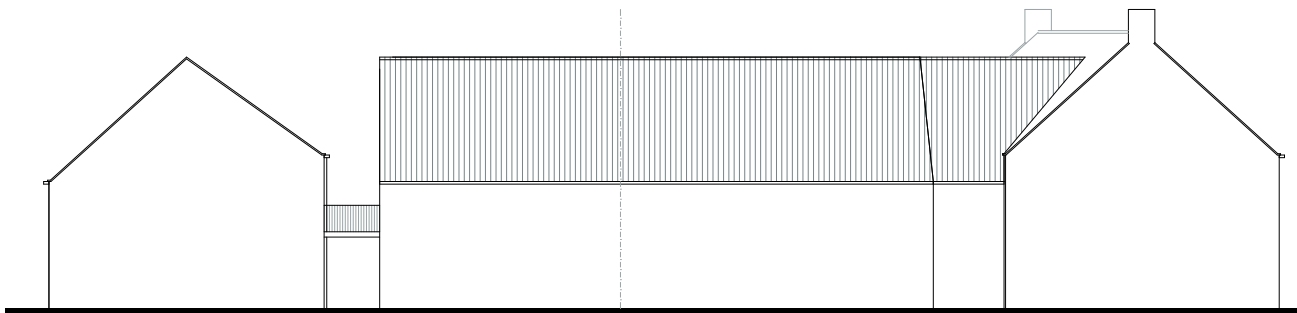
straatbeeld 'even' - monument zijde



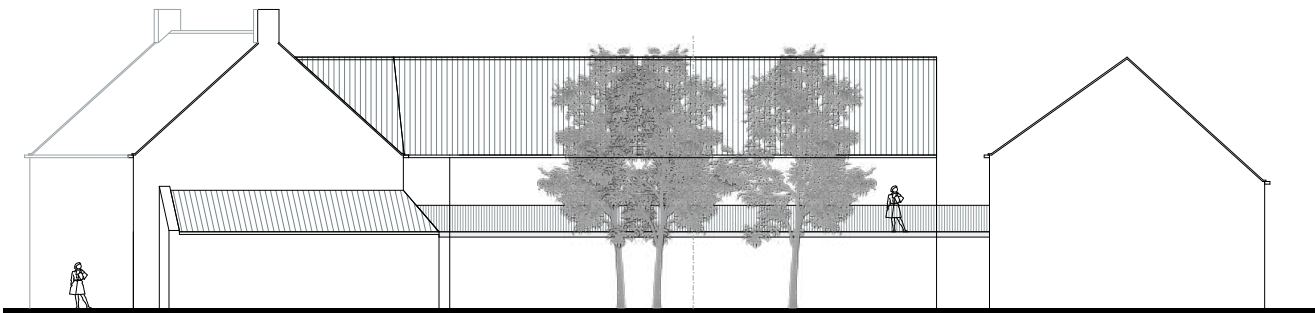
straatbeeld 'oneven' - overtuin zijde



dwarsdoorsnede



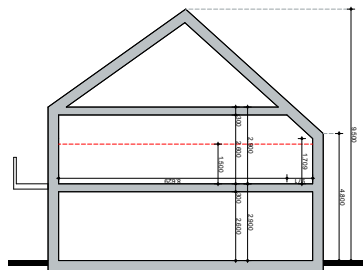
straatbeeld soutsweg

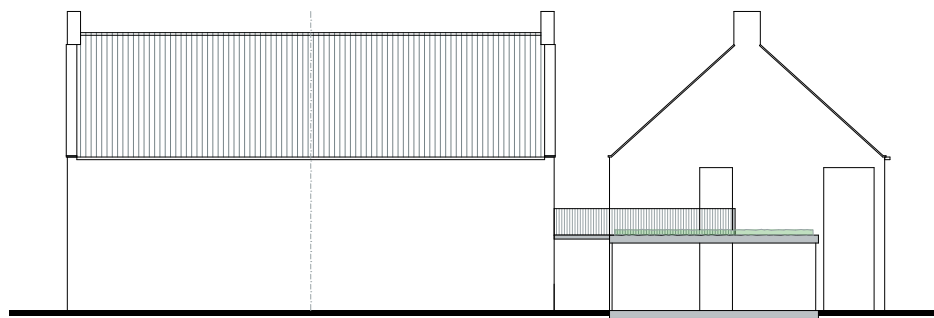


gevelbeeld binnenzijde hoeve

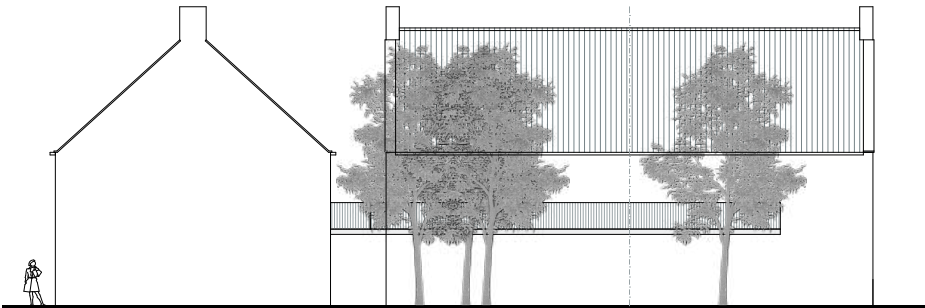
gevelbeelden

Kwaspen + Laenen architectuur





gevelbeeld binnentuin monument



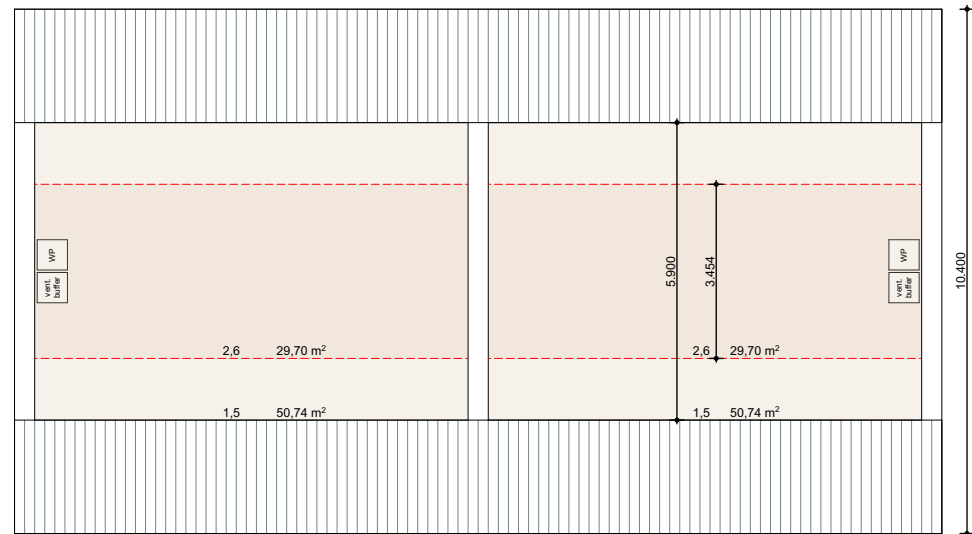
gevelbeeld parkeren monument zijde



straatbeeld 'even' - monument zijde

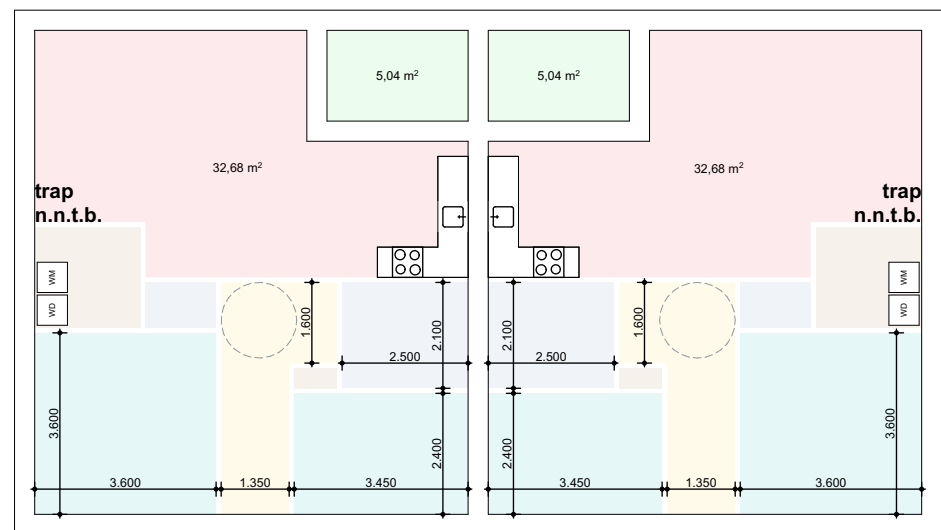
gevelbeelden

Kwaspen + Laenen architectuur



2^e verdieping
type 1

GO 50 m²



1^e verdieping
type 1

GO 75 m²

plattegronden type 1

begane grond

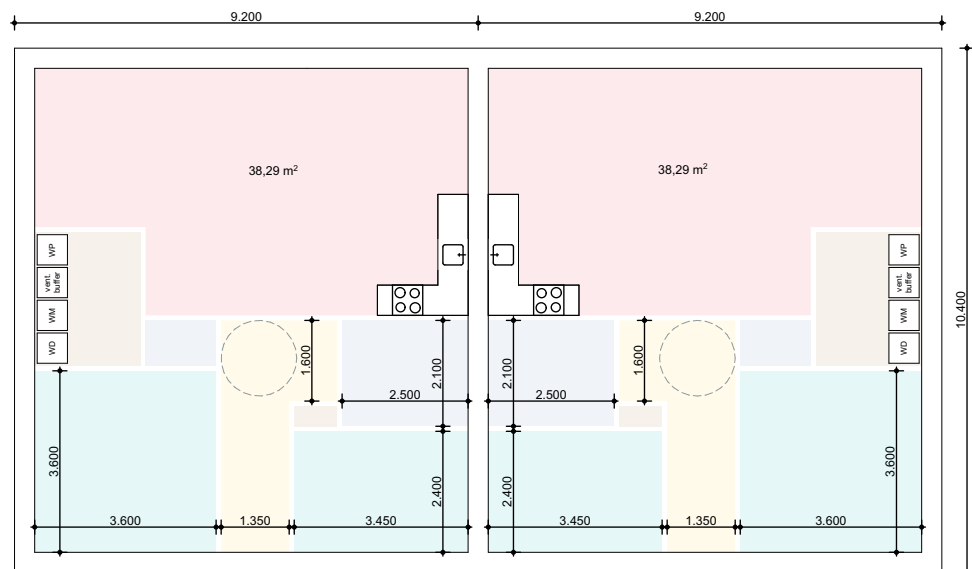
82 m²

eerste verdieping

72 m²

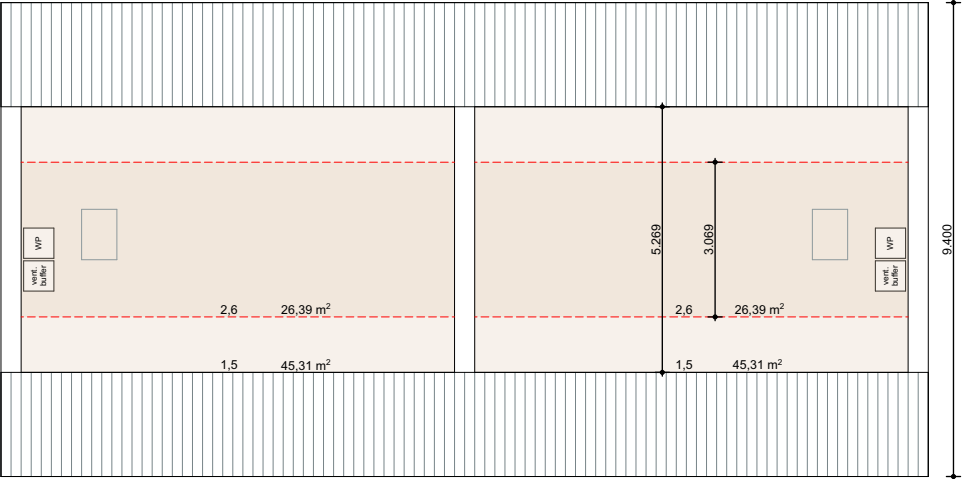
+ 50 m² op tweede verdieping

Kwaspen + Laenen architectuur



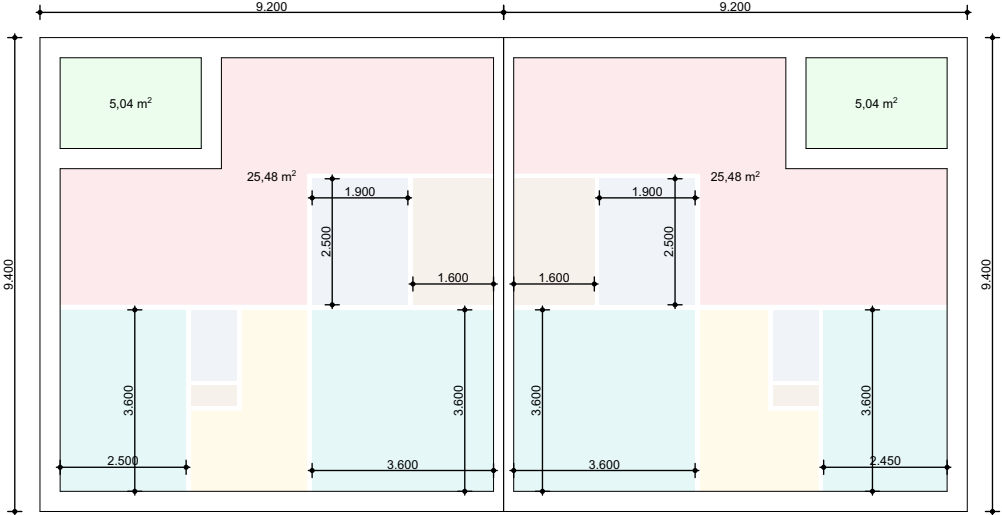
begane grond
type 1

GO 82 m²



2^e verdieping
type 2

GO 45 m²



1^e verdieping
type 2

GO 66 m²

plattegronden type 2

begane grond

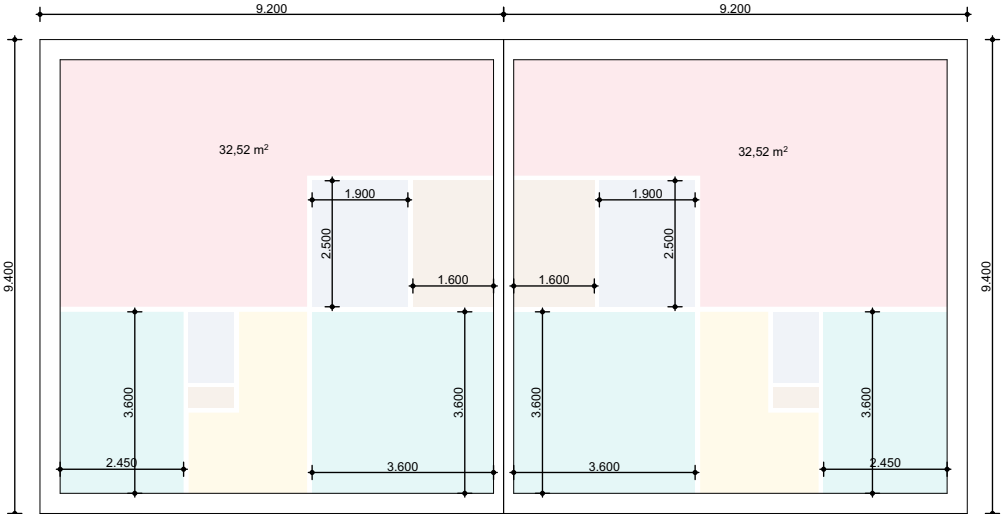
73 m²

eerste verdieping

66 m²

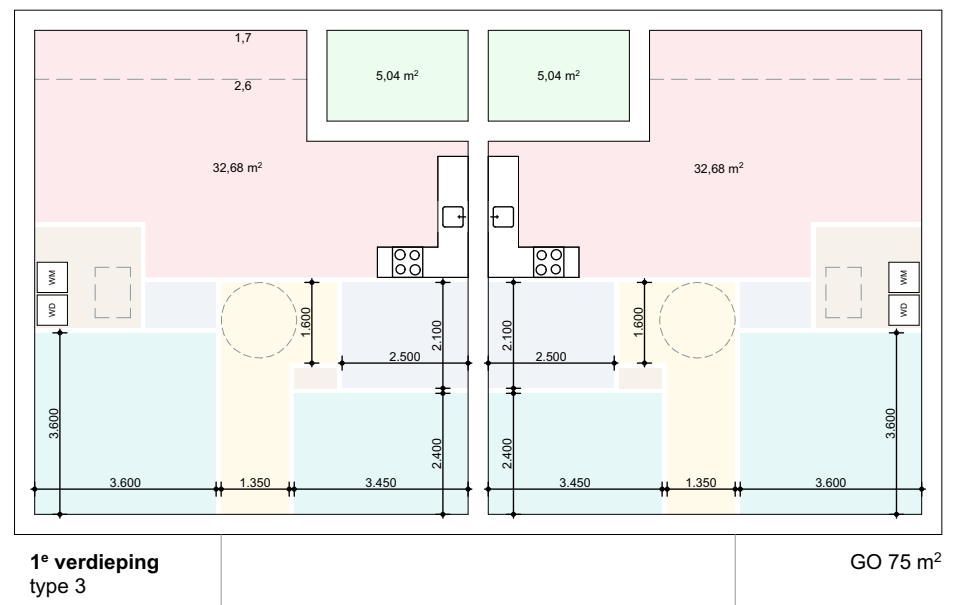
+ 45 m² op tweede verdieping

Kwaspen + Laenen architectuur



begane grond
type 2

GO 73 m²



plattegronden type 3

begane grond

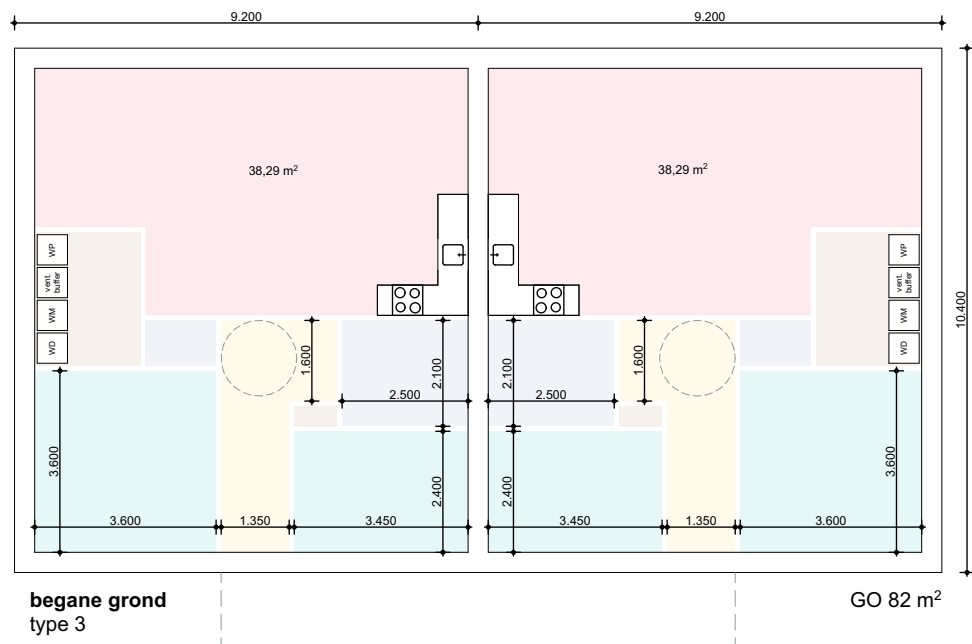
82 m²

eerste verdieping

75 m²

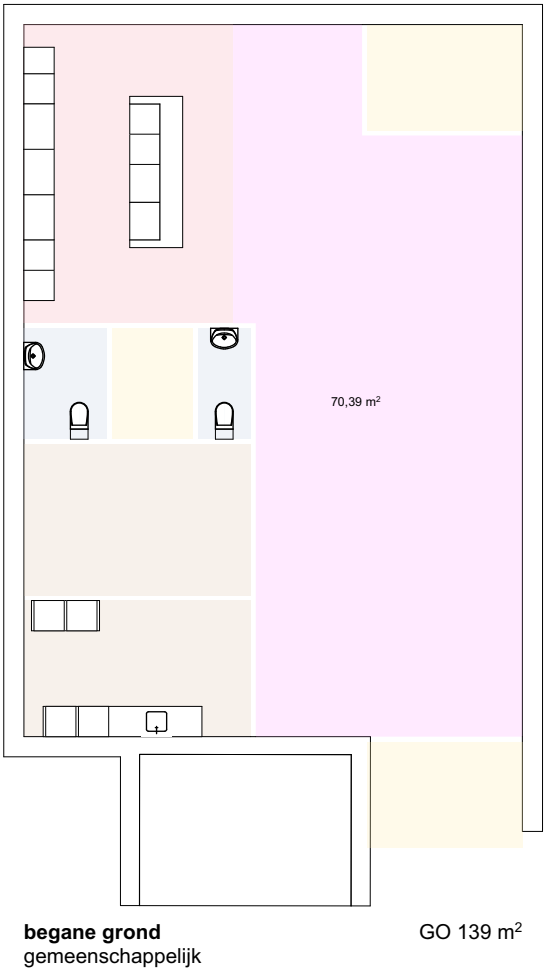
+ 36 m² op tweede verdieping

Kwaspen + Laenen architectuur



gemeenschappelijke ruimte

Kwaspen + Laenen architectuur



Samenvatting

Het pand aan de Wilhelminastraat 20-22 te Stramproy kent een relatief korte geschiedenis van ruim **120 jaar**, die onder te verdelen is in **vier bouwfasen**.

Deze bouwfasen na de realisatie in **1903** hebben met name betrekking op de functiewijziging van het linker deel van bedrijfsgedeelte naar tweede woonhuis in **1921** en vervolgens een tweetal fasen van modernisering / aanpassing aan de eisen van de tijd in de **50er jaren** van de vorige eeuw en **1971**.

Voegt de verbouwing van 1921 nog een geheel nieuwe tijdslaag van cultuurhistorische waarde toe in de overgang van Jugendstil naar art Decostijl, kenmerken de daaropvolgende bouwfasen zich door een verschraling van de bestaande cultuurhistorische waarden van met name het interieur.

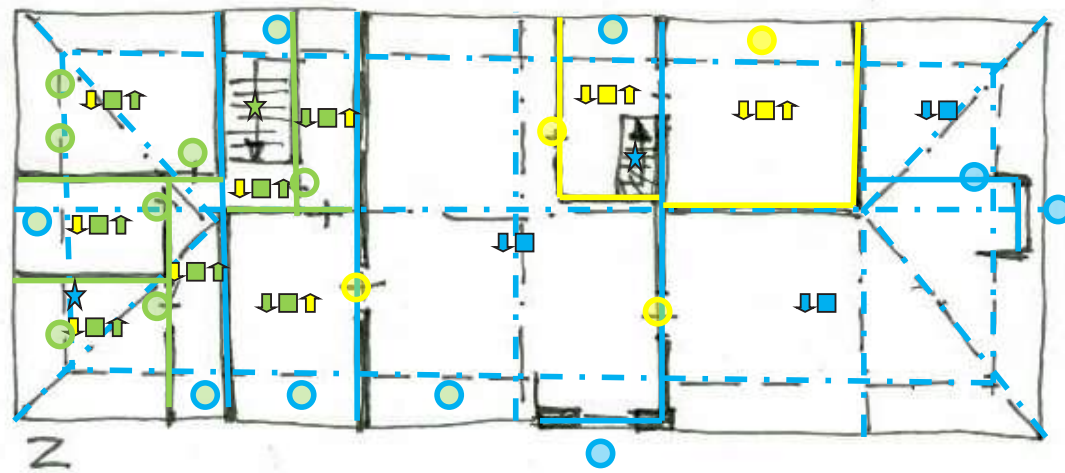
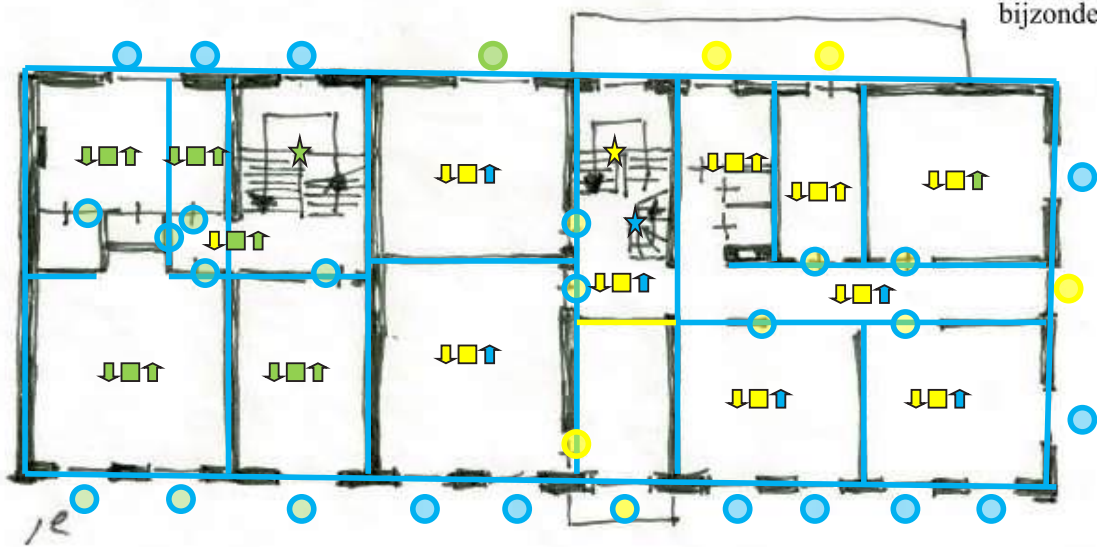
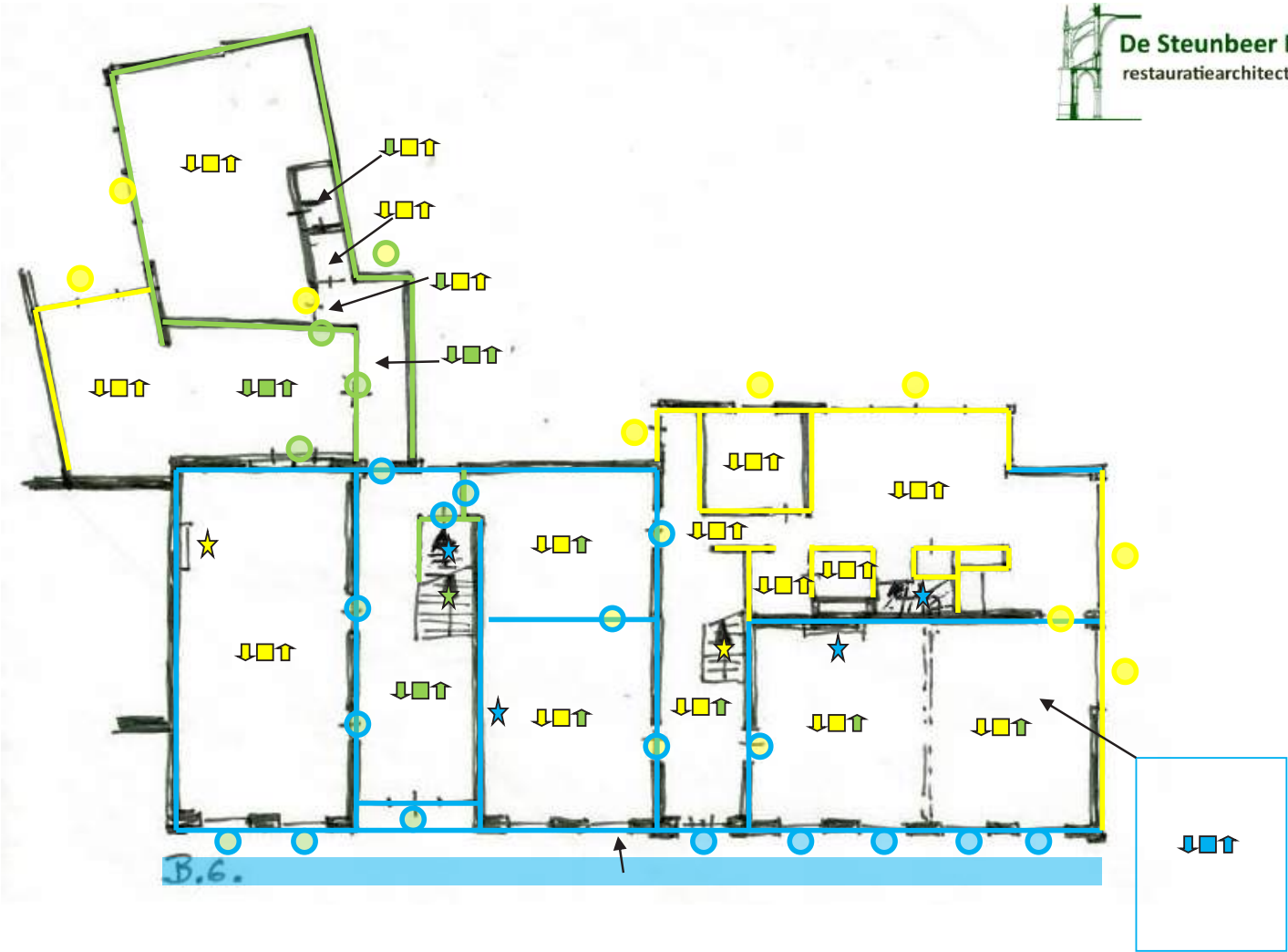
Hierdoor is de **cultuurhistorische waarde van het exterieur en casco over het algemeen hoog** gewaardeerd, terwijl het **interieur een divers beeld** van hoge, positieve en indifferente waarden vertegenwoordigd.

Geadviseerd wordt om bij de planvorming met betrekking tot herbestemming er zorg voor te dragen dat de beschreven hoge en positieve waarden als uitgangspunt worden genomen.

Het is voorstelbaar dat ook de hoog gewaardeerde onderdelen bij de herbestemming op terughoudende wijze worden aangepast, om de herbestemming en daarmee het behoud van het pand mogelijk te maken. Daarbij zal gemotiveerd moeten worden dat de hoge waarde van het betreffende onderdeel slechts terughoudend wordt aangetast door de wijziging / ingreep en deze daarmee defacto wordt gehandhaafd.

Daar waar het onderdelen met een positieve waardering betreft, is bij de herbestemming aanpassing / vervanging mogelijk, om de herbestemming en daarmee het behoud van het pand te faciliteren. Daarbij zal gemotiveerd moeten worden dat de positieve waarde van het betreffende onderdeel niet dusdanig wordt aangetast dat de toegekende waarde verloren gaat.

Het zou een **meerwaarde voor de nieuwe ontwikkeling** zijn, indien een deel van de her en der in het pand **aanwezige memorabilia van het brouwerijverleden ingepast** kunnen worden.



hoog / positief / indiffernt
waardering gevelopeningen: rand = kozijn; kern = raam/vulling
waardering afwerking interieur: vloer; wand; plafond
bijzonder onderdeel: ★

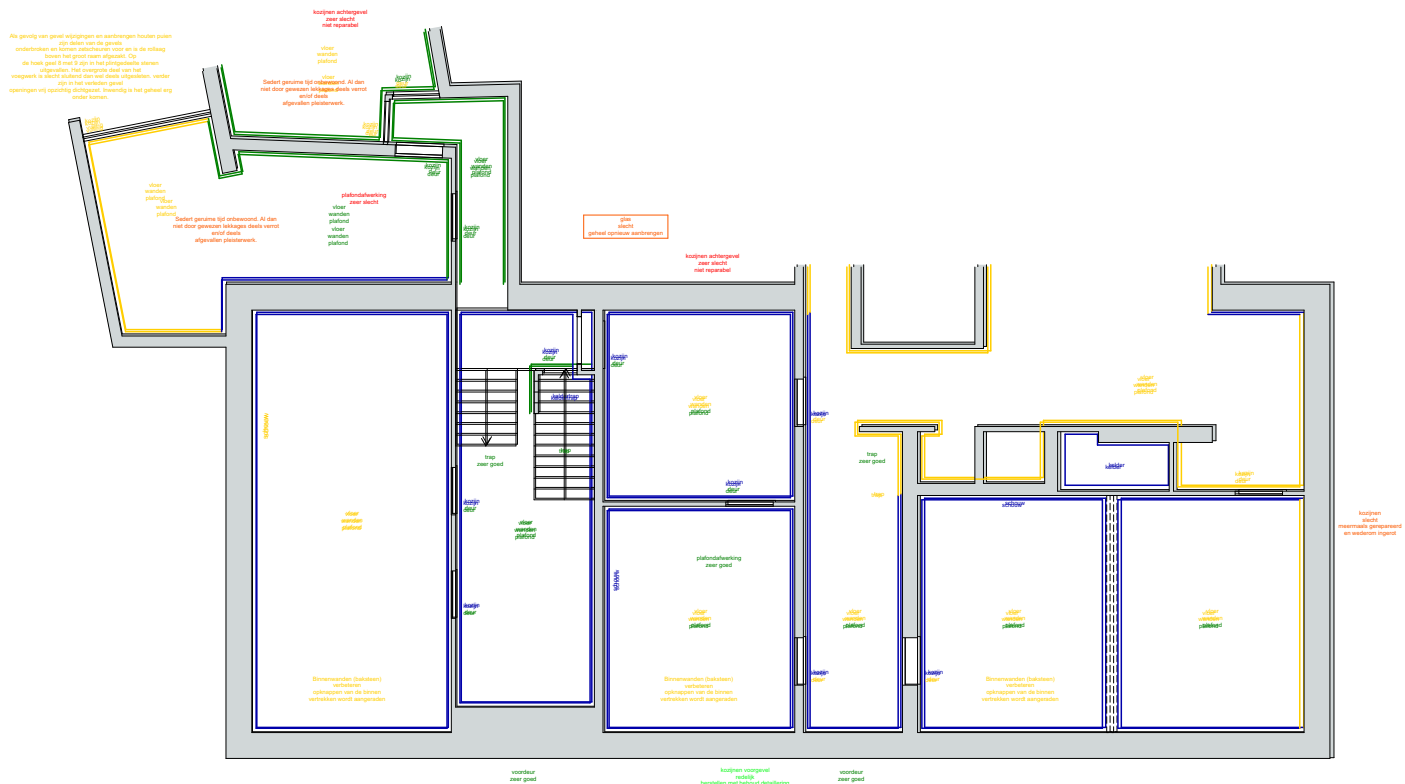
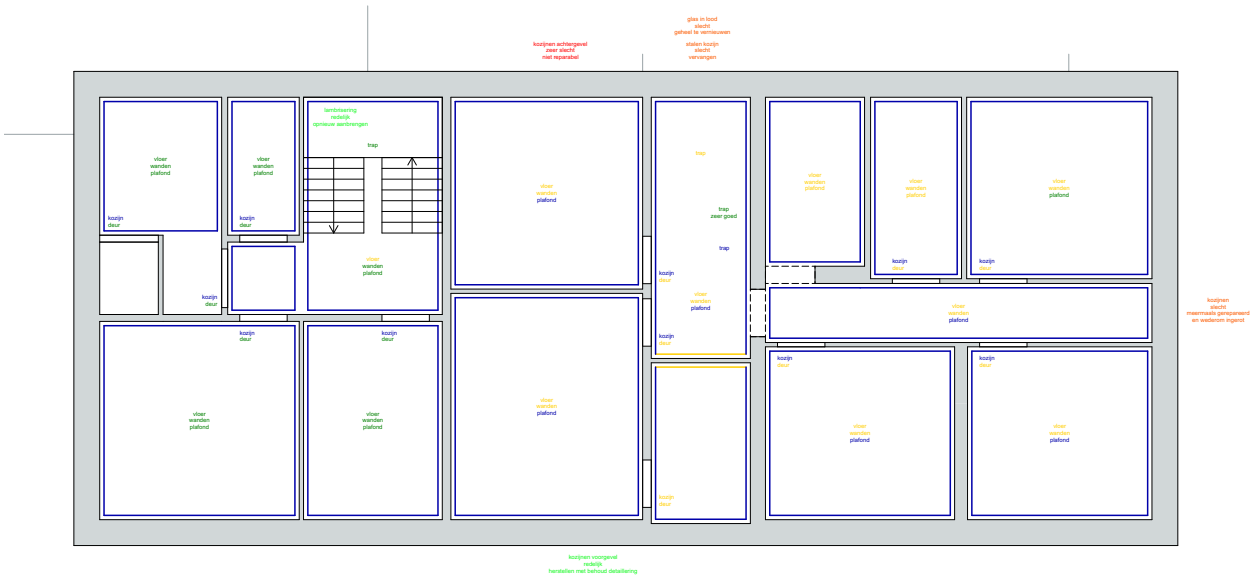
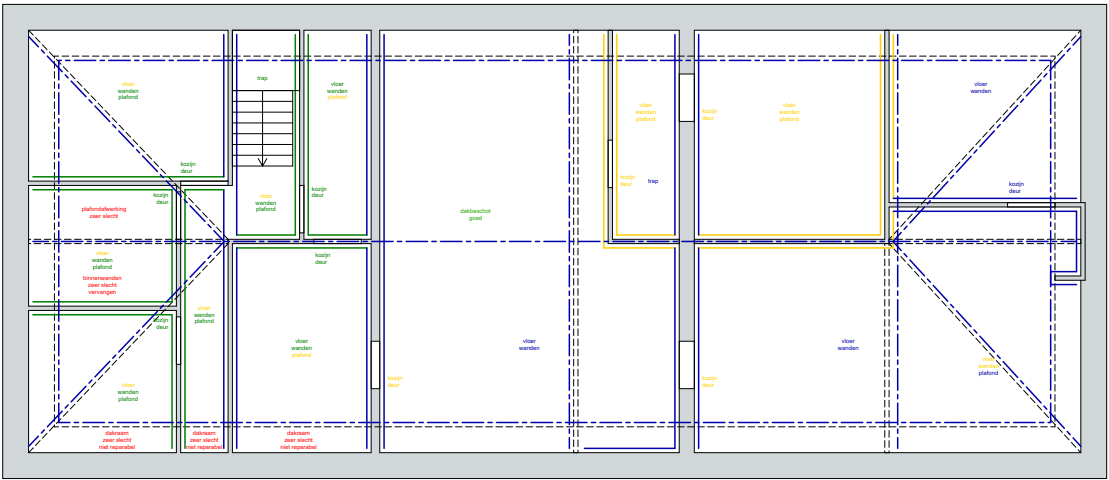
bouwhistorisch onderzoek

Kwaspen + Laenen architectuur

herbestemming monument

plattegronden bestaand

Kwaspen + Laenen architectuur



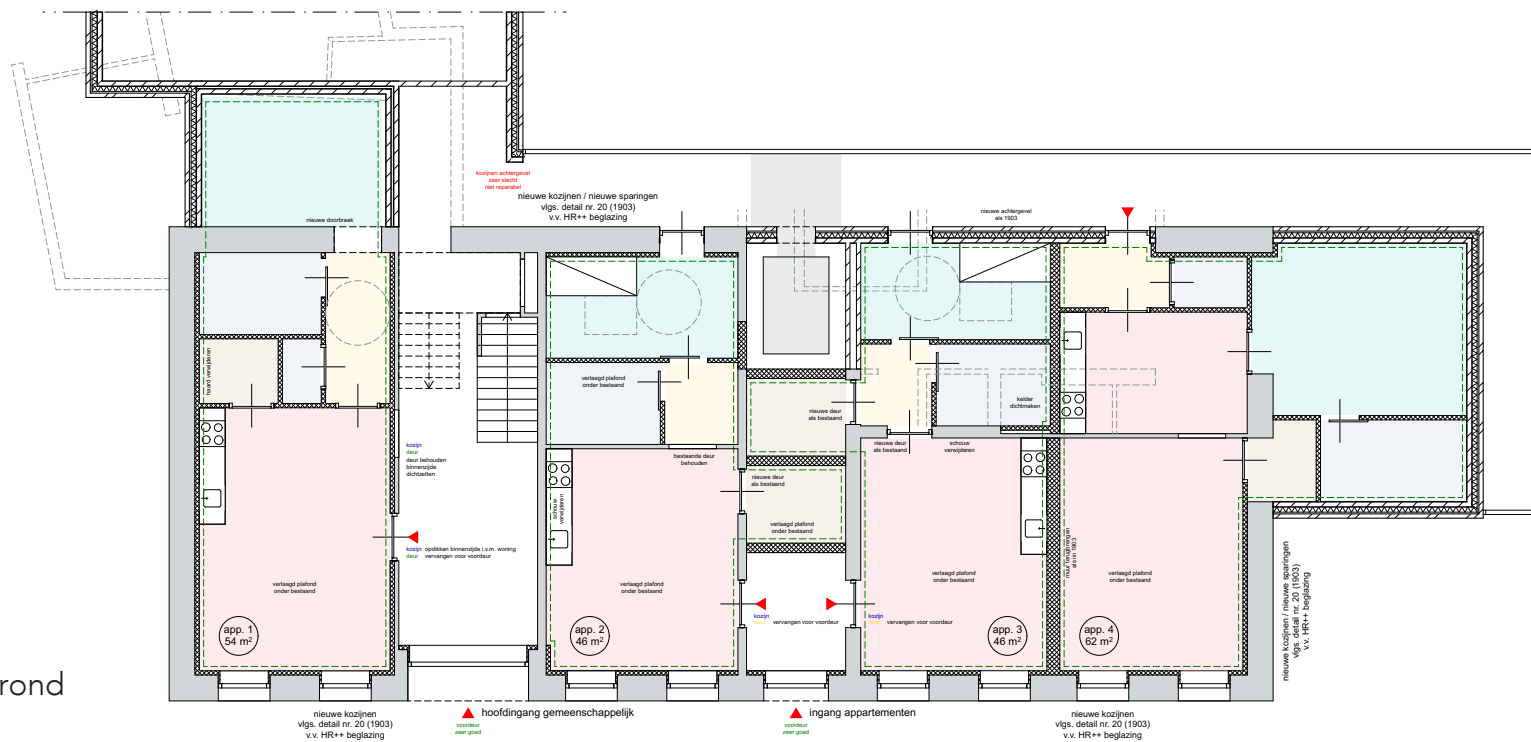
herbestemming monument

plattegronden NIEUW

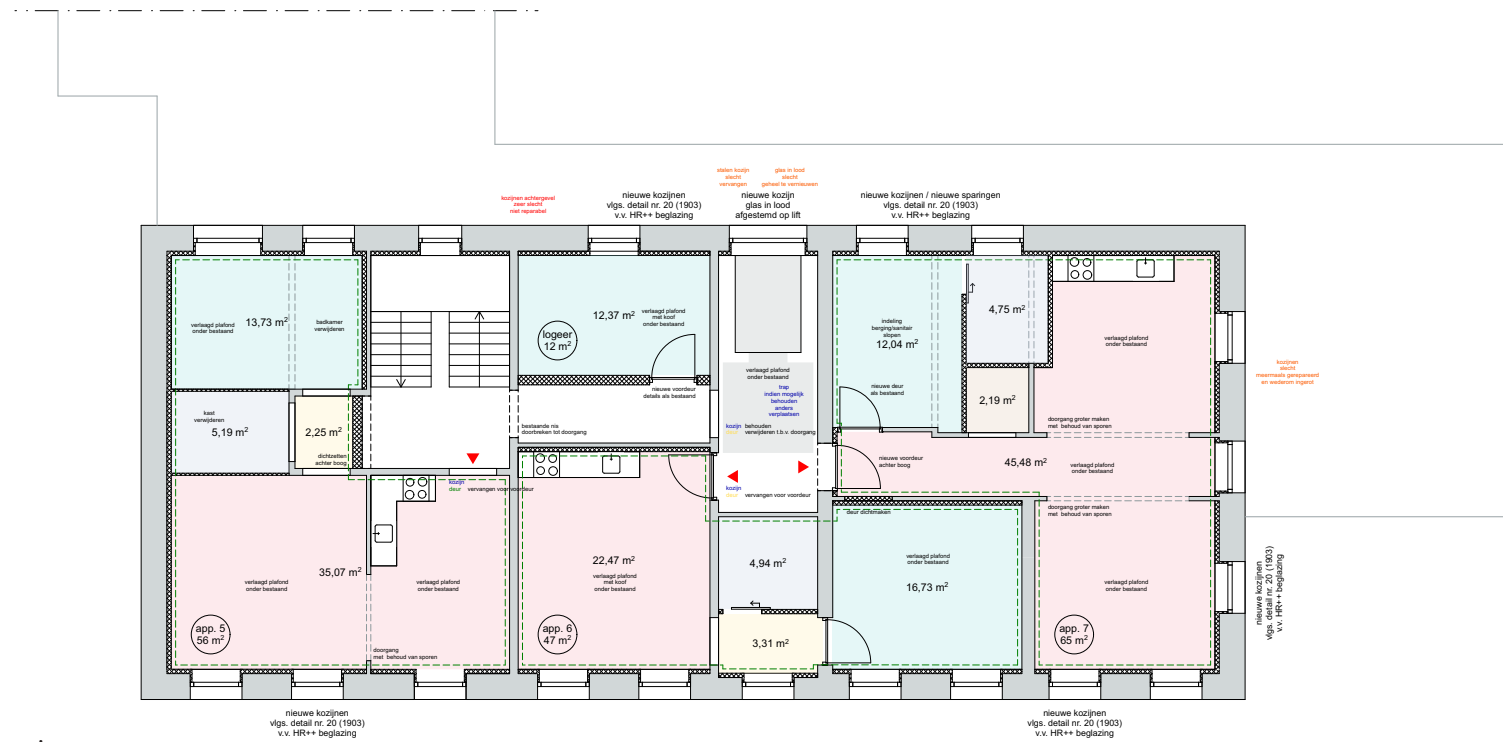
appartement 1	54 m ²
appartement 2	46 m ²
appartement 3	46 m ²
appartement 4	62 m ²
appartement 5	56 m ²
appartement 6	47 m ²
appartement 7	65 m ²
appartement 8	64 m ²
appartement 9	64 m ²
appartement 10	90 m ²

Kwaspen + Laenen architectuur

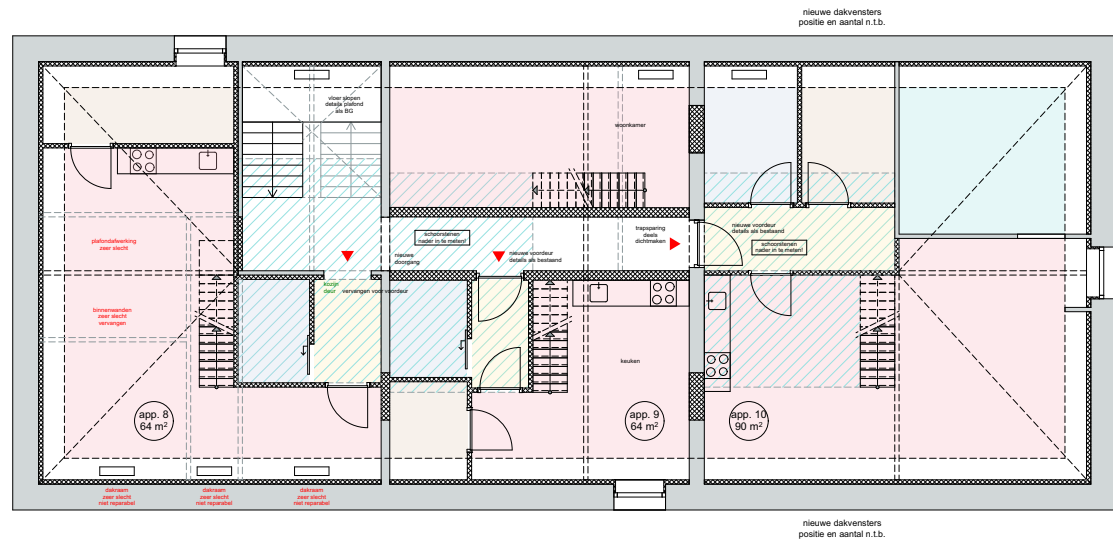
begane grond

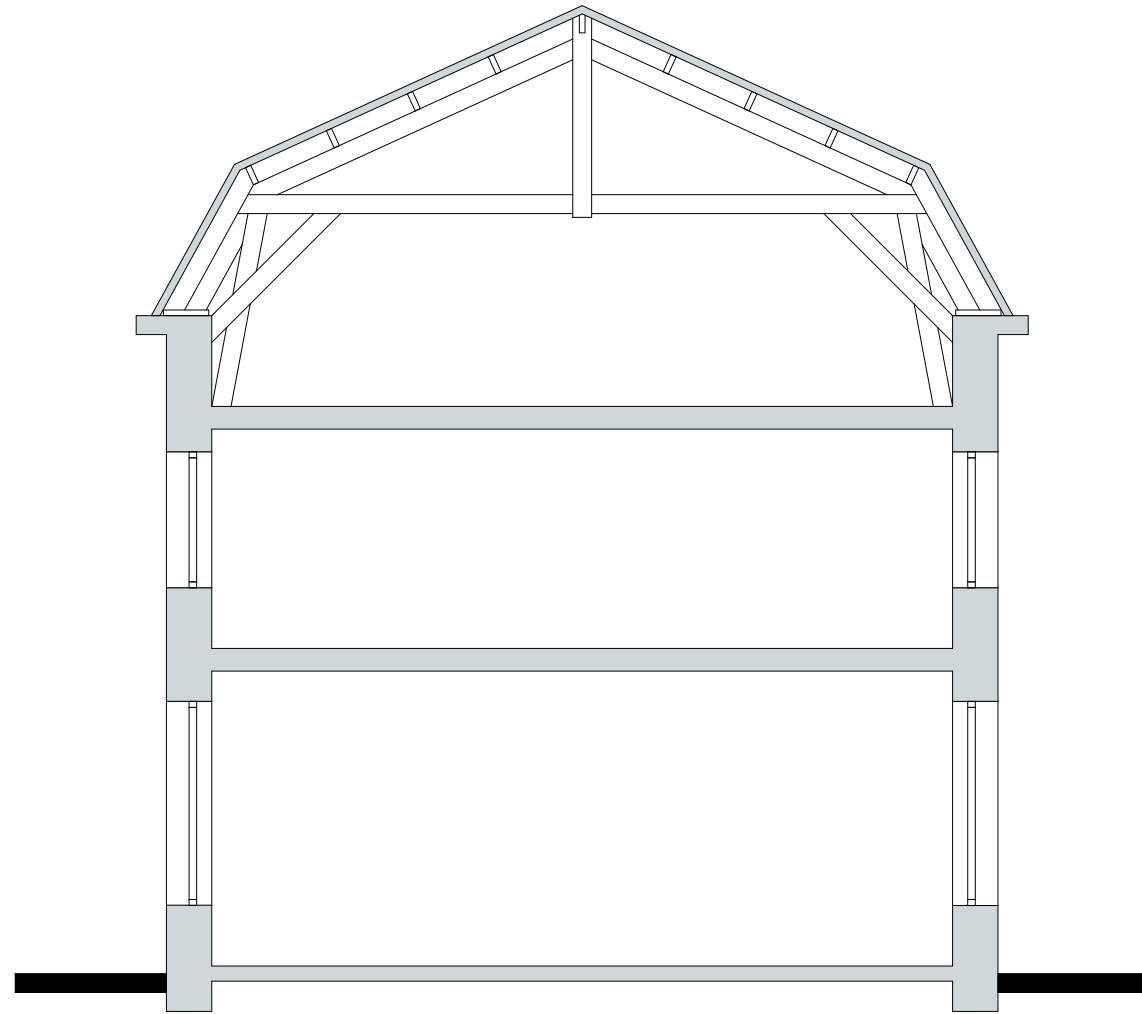


eerste verdieping

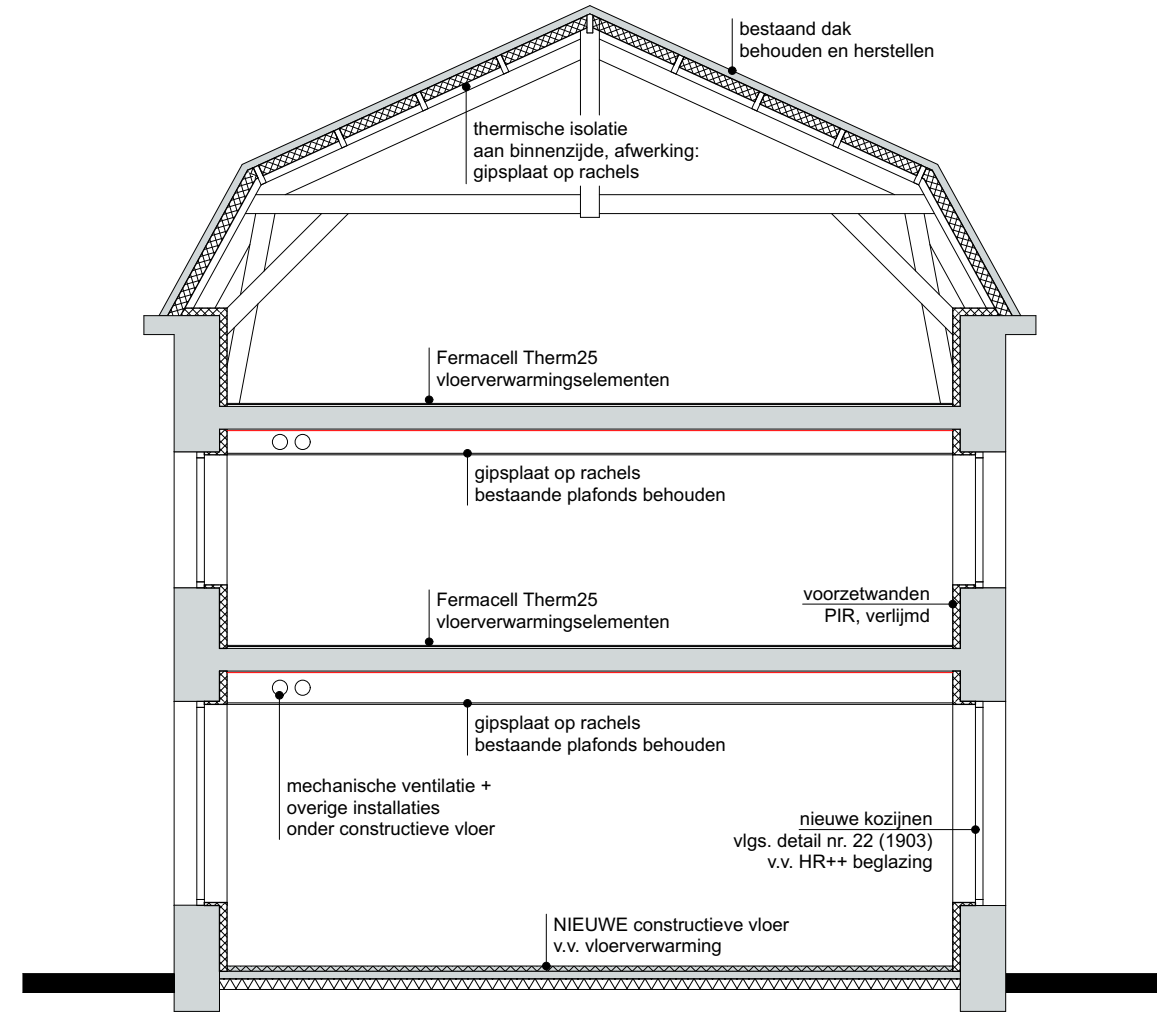


tweede verdieping





concept doorsnede monument bestaand



concept doorsnede monument NIEUW

herbestemming monument

concept doorsnede

verduurzamende maatregelen

Kwaspen + Laenen architectuur

gemeente Weert:

...

**Ik kan de plek aanwijzen
op zolder waar de radio
verstopt zat in 1942**

**wij hopen dat het groen
behouden blijft
en we niet tegen een
muur aankijken!**

**mijn inrit loopt over
jullie erf, kunnen we
dat oplossen?**

**we zijn benieuwd
wat er op het kavel
gaat komen**

**eindelijk gebeurt
er wat met het
monument**

**waar beginnen
jullie aan?
Veel sterkte!**

**wat fijn, misschien
kan ik wel
doorschuiven!**

**ik meld me graag
aan als vrijwilliger**

**ik werkte 40 jaar in de
ouderenzorg en dit is de
toekomst**