

Gebiedsvisie
Landgoed Bleijenbeek

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

gemeente
BERGEN
Limburg

buro
WAAL
BRUG
ADVISEURS VOOR DE LEEFOMGEVING

Colofon

Opdrachtgever:

Opgesteld door:

Kenmerk: W-19047
december 2021

De basis voor het voorliggende document is de Ontwikkelingsvisie Landgoed Bleijenbeek (concept opgesteld door a.s.r., januari 2019) aangevuld met de resultaten van twee werksessie in september en oktober 2019 en één in februari 2020.

Projectteam:

Harry Breviers, rentmeester a.s.r. real estate afd. landelijk vastgoed
Caspar Wortmann, adviseur a.s.r., Ovidius
Henri Banken, adviseur RO en Wonen, gemeente Bergen
Robert Keulards, projectleider Gebiedsontwikkeling & Coördinator team Ruimtelijk Beleid, gemeente Bergen
Paul Peters, beleidsmedewerker RO, gemeente Bergen
Mark Rijniers, accountmanager, gemeente Bergen
Sjoerd Zegers, beleidsmedewerker Economie, Recreatie en Toerisme, gemeente Bergen
Wil Haans, stedenbouwkundige, buro Waalbrug
Angela Hinz, landschapsarchitect, buro Waalbrug

0 Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

2 Uitgangssituatie 7

2.1 Huidige situatie 7

2.2 Planologisch kader 12

3 Visie 17

3.1 Landschappelijk raamwerk 20

3.2 Ontwikkelvelden 26

4 Vervolg 38


Buitengrens van het eigendom a.s.r.

1 Inleiding

Aanleiding van dit document

Landgoed Bleijenbeek is sinds eind jaren tachtig eigendom van a.s.r. real estate. Al geruime tijd zijn a.s.r. en de gemeente Bergen op zoek naar mogelijkheden voor de instandhouding en de verdere ontwikkeling van het landgoed.
Eind 2015 hebben a.s.r. real estate en gemeente Bergen een vernieuwde Intentieovereenkomst gesloten, waarmee de uitgangspunten werden vastgelegd voor een nader uit te werken ontwikkelingsvisie.

Doel van deze ontwikkelingsvisie

Het centrale doel van a.s.r. en de gemeente is een duurzame doorontwikkeling en instandhouding van het landgoed: met – en door middel van – een gezonde balans van investeren in natuurwaarden, behoud van cultuurhistorie en creëren van voldoende economisch en maatschappelijk draagvlak voor sociale leefbaarheid en zelfstandig voortbestaan.

Deze ontwikkelingsvisie moet daarvoor de goede onderlegger zijn: een inspirerende en integrale ontwikkelingsvisie voor het gehele landgoed, die ook als vertrekpunt dient voor de verdere uitwerking en de te doorlopen planprocedures. Tevens fungeert de visie als kader bij de verschillende uitwerkingen van de deellocaties.

Gevolgd proces

In januari 2019 is door a.s.r. een concept voor de gezamenlijke ontwikkelingsvisie opgesteld.
Deze concept-ontwikkelingsvisie plus twee werksessies die samen met a.s.r. en de gemeente gehouden zijn vormen de basis voor deze Ontwikkelingsvisie.

De Ontwikkelingsvisie legt de focus op het landgoed als ruimtelijke en functionele eenheid. De centrale opgave daarbij is het aanbrengen van een balans tussen de bestaande landschappelijke waarden, de versterking van de landschappelijke kwaliteit en de economische dragers/nieuwe programma-onderdelen. De visie schetst een beeld van deze balans en geeft een kader voor de verdere landschappelijke en programmatische uitwerking.

Binnen deze visie wordt de herinrichting van het eigenlijke kasteeleiland niet expliciet uitgewerkt. Hiervoor is in 2014, door de daartoe opgerichte Stichting Kasteelruïne Bleijenbeek, een diepgaand haalbaarheidsonderzoek gedaan naar herbestemming, die inmiddels ook grotendeels is uitgevoerd. (Zie ook: Historisch onderzoek en waardestelling actuele situatie kasteelruïne en landgoed; Stichting In Arcadië, 2014)



Overzicht recente plangeschiedenis

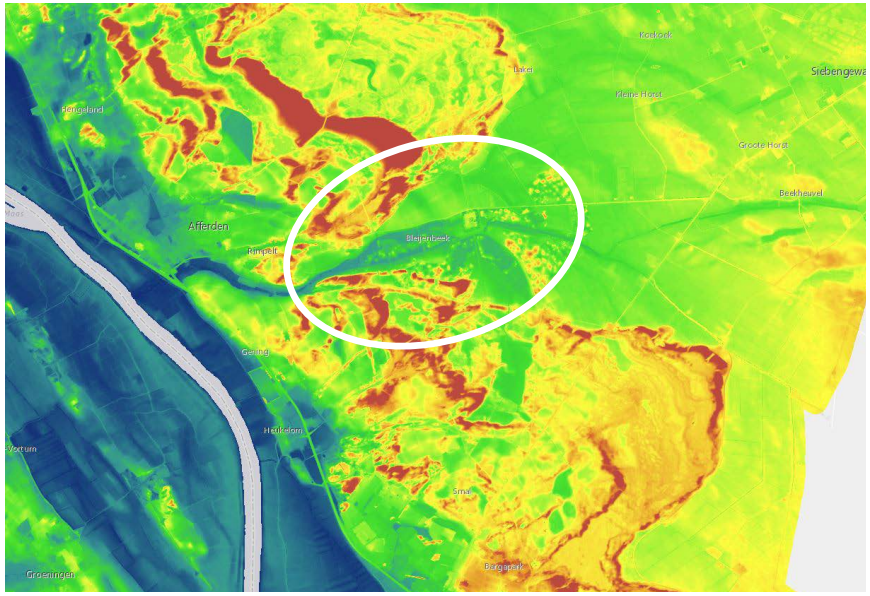

Nationaal Park
Afferden
Eckeltsche Beek
Maasduinen
Siebengewald
Nieuw-Bergen
Goch
Ligging landgoed Bleijenbeek

2 Uitgangssituatie

2.1 Huidige Situatie

Landschappelijke context

Landgoed Bleijenbeek maakt onderdeel uit van het gevarieerde landschap parallel langs de Maas met rivierduinen, voormalige maasmeanders en achterliggend ontginningslandschap.
De Eckeltse beek is de grootste beek in de gemeente Bergen en de enige die van nature door het rivierduincomplex loopt. Aan de beek ligt de zeer oude bewoningsplaats Bleijenbeek. Het voormalige kasteel is in WOII verwoest. Zowel de ruïne als de historische park- en tuinaanleg hebben in 2011 de status Rijksmonument gekregen.
Het omliggende landgoed kent zichtassen, oude lanen, bomenrijen en oude bosgebieden die ook doorlopen in het aangrenzende rivierduingebied. Het beekdal is nog duidelijk te herkennen; langs de beek komt broekbos, singels en bloemrijk gras- en akkerland voor.
Ten noorden van de kasteelruïne loopt de doorgaande weg 'Bleijenbeek' van Afferden naar Siebengewald en Goch.

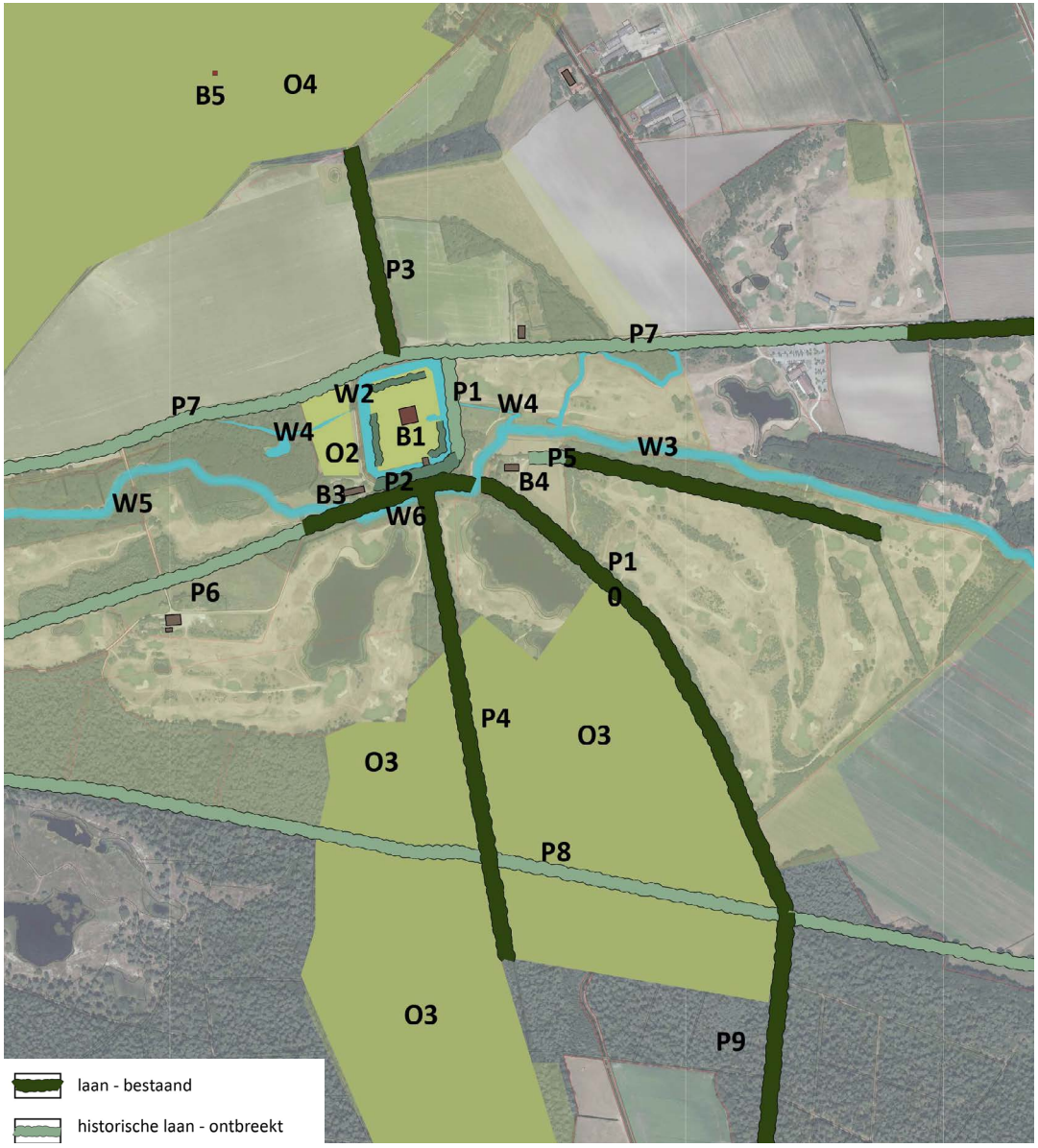


Algemene Hoogtekaart Nederland:
Bleijenbeek ligt in een doorsnijding van het rivierduincomplex









Tekening o.b.v. historisch onderzoek;
B5 is toegevoegd t.o.v. het oorspronkelijke rapport, P6 is gewijzigd t.o.v. het oorspronkelijke rapport

Selectie van waardebepalende landgoed onderdelen

In 2014 is in opdracht van Stichting Kasteelruïne Bleijenbeek door Stichting In Arcadië een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de herbestemming van kasteeleiland en landgoed. (Bron: Historisch onderzoek en waardestelling actuele situatie kasteelruïne en landgoed; Stichting In Arcadië, 2014)

Bouwwerken

B1. Ruïne van het kasteel (in oorsprong 14e eeuw)
B3. Boerderij met zichtgevel, schuur en tussengedeelte (na 1945)
B4. Boerderij Aldenhof (basis vermoedelijk 14e eeuw, huidige opstallen deels na 1945)
B5. Poaterskapel

Water

W2. Buitengracht (16e eeuw)
W3. Eckeltse beek ongesplitst (21e eeuw met oudere delen)
W4 Voormalige noordelijke arm met in- en uitstroom Eckeltse beek oost- en westzijde van de buitengracht (16e eeuw)
W5. Noordelijke arm actuele Eckeltse beek (21e eeuw met oudere delen)
W6. Zuidelijke arm Eckeltse beek (14e eeuw?, 16e eeuw genormaliseerd)

Paden, wegen en lanen

P1. Populierenlaan oostzijde (in oorsprong 16e eeuw?, huidige beplanting na 1945)
P2. Populierenlaan zuidzijde (oostelijk deel 16e eeuw, westelijk deel na 1945. Huidige beplanting na 1945)
P3. Berkenlaan (17e eeuw, huidige beplanting van vnl. Amerikaanse eik ca. 1937)
P4. Spiegellaan (17e eeuw, huidige beplanting van vnl. Amerikaanse eik ca. 1937)
P5. Aldenhoflaan (17e eeuw, huidige beplanting deels oude inlandse eik 18e eeuw(?), deels Amerikaanse
eiken ca. 1930)
P6. Bleijenbeek (17e eeuw, laanbeplanting ontbreekt grotendeels)
P7. Horsterbeekweg (in oorsprong 14e eeuw of ouder, laanbeplanting ontbreekt)
P8. Grote dwarslaan Spiegelbergerbos (17e eeuw, laanbeplanting ontbreekt)
P9. Oprijlaan deel laandijk (17e eeuw, laanbeplanting Amerikaanse eik ca. 1937)
P10. Oprijlaan gebogen laandeel (18e of 19e eeuw, enkele rij deels Amerikaanse eik ca 1937, deels inlandse eik 19e eeuw)

Opgaande beplanting

O2. Voormalige kasteelboomgaard (in oorsprong 17e eeuw) met fruitbomen langs de westzijde (huidige be planting omstreeks 1945, als structuuronderdeel van de kasteelboomgaard 17e eeuw)
O3. Spiegelbergerbos (17e eeuw)
O4. Broederbos (1788 en uitbreiding eind 19e eeuw en 20e eeuw)

Historisch onderzoek en waardestelling

(Bron: Historisch onderzoek en waardestelling actuele situatie kasteelruïne en landgoed, 2014)

Bleijenbeek is gesticht in de 14e eeuw als verdedigbare omgrachte boerderij aan de loop van de vergraven Eckeltse beek omringd door woeste gronden. In de loop van de volgende eeuwen groeide het strategisch belang en ontwikkelde kasteel Bleijenbeek zich tot centrum van een grootgrondbezit met pachtboerderijen, landbouwgronden en bossen.
Hoogtepunt in de geschiedenis van kasteel en landgoed vormde de periode 1688-1709 met de grote verbouwing onder Arnold Schenck van Nydeggen en Maria Catharina van Hoensbroek. Dit was de belangrijkste en meest vormende periode die aan de huidige situatie ten grondslag ligt:

- Opzet van de gebouwen
- Indeling van de tuin binnen de grachten
- Lanenpatroon met noord- en zuidlaan
- Aanleg kasteelboomgaard
- Beplanting en rechttrekken van doorgaande openbare wegen tot lanen
- Spiegelbergerbos met dwarslaan

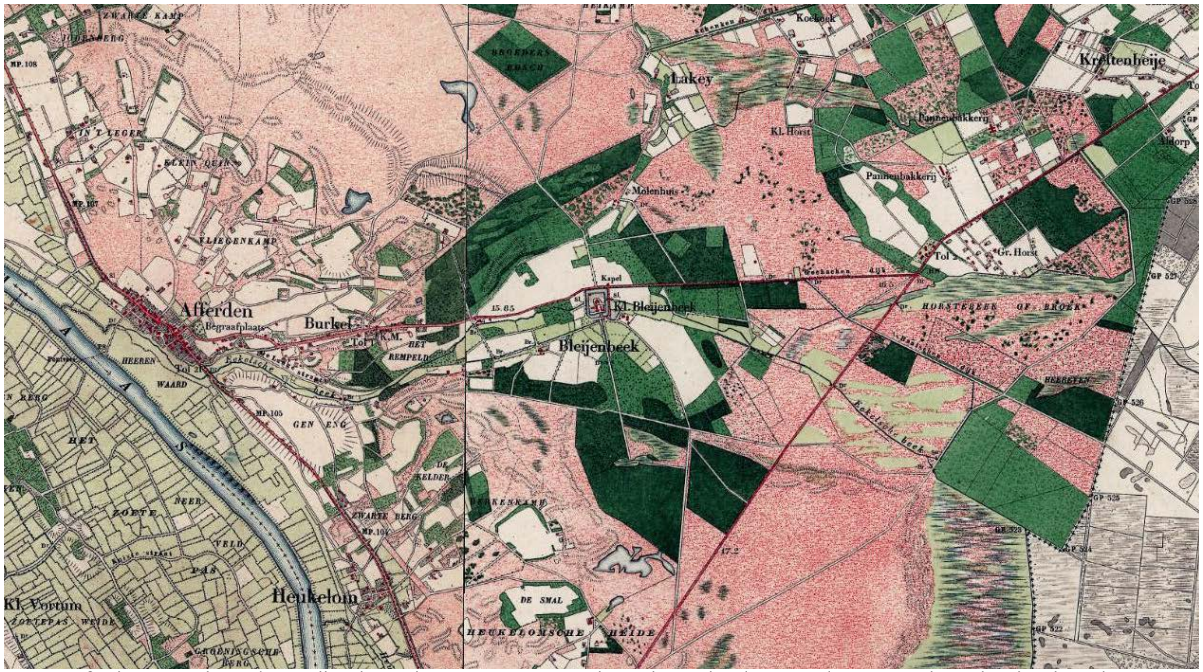
Deze aanleg, die getypeerd kan worden als barokaanleg, bepaalt tot op heden de ruimtelijke indeling van het landgoed.
De ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoed en kasteel Bleijenbeek heeft veel sporen nagelaten in het landschap, zoals boerderijen, lanen, waterlopen, boscomplexen, windsingels. Deze getuigen van de rijke ontwikkelingsgeschiedenis van het landgoedcomplex. De structuur van de aanleg is tot op heden opvallend goed in stand gebleven.



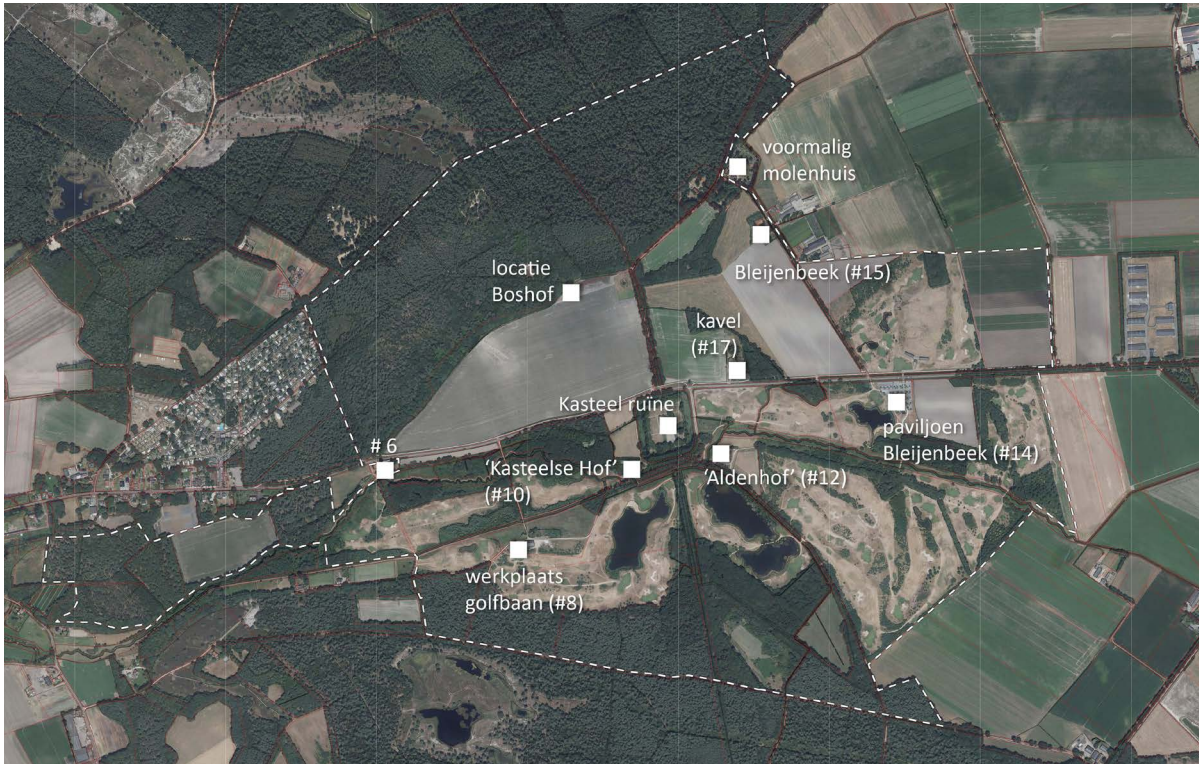
Tranchot-Muffingkaart (1805) met bosgebieden, akkers en de lanenstructuur

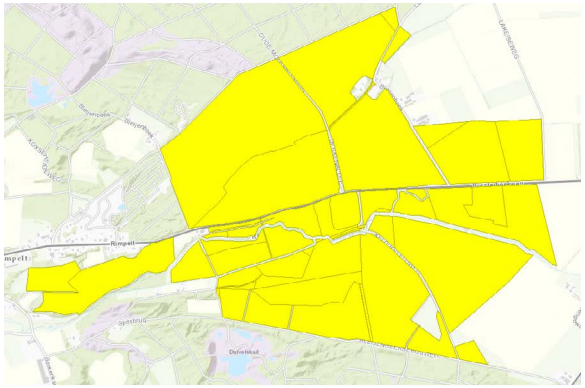


Topografische Militaire Kaart (1843) duidelijk verschil tussen het beekdal en de bosgebieden



Topografische Kaart (1900) opvallend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden aan de oostrand van het landgoed





Eigendom a.s.r.



Historische begrenzing kerngebied landgoed
(Bron: Historisch onderzoek en waardestelling actuele situatie kasteelruïne en landgoed, 2014)

Huidige situatie

Landgoed Bleijenbeek is sinds eind jaren tachtig eigendom van a.s.r. Levensverzekering NV.
Het Landgoed is ca. 268 ha groot en bestaat uit (oppervlakten in hectare, circa):

- 110 ha bos en natuur,
- 57 ha cultuurgrond,
- 90 ha golfbaan Bleijenbeek,
- 3 ha erf, ondergrond en omliggend grond bij opstallen,
- 5 ha overig (wegen en waterlopen),
- 3 ha historische buitenplaats kasteelruïne Bleijenbeek.

Op het landgoed komen de volgende opstallen voor:

- Rijksmonument Kasteelruïne Bleijenbeek
- Boerderij Aldenhof, Bleijenbeek 12
- Boerderij Bleijenbeek 15
- Woning en voormalige bedrijfsgebouwen, Bleijenbeek 10
- Woning en voormalige bedrijfsgebouwen, Bleijenbeek 17
- Woning en bedrijfsgebouwen, Bleijenbeek 8 en 6A
- Paviljoen Bleijenbeek, Bleijenbeek 14
- Poaterskapel

Het huidige eigendom van a.s.r. komt grotendeels overeen met de begrenzing van het kerngebied historische landgoed. Daardoor is een samenhangende ontwikkeling van het landgoed kansrijk.

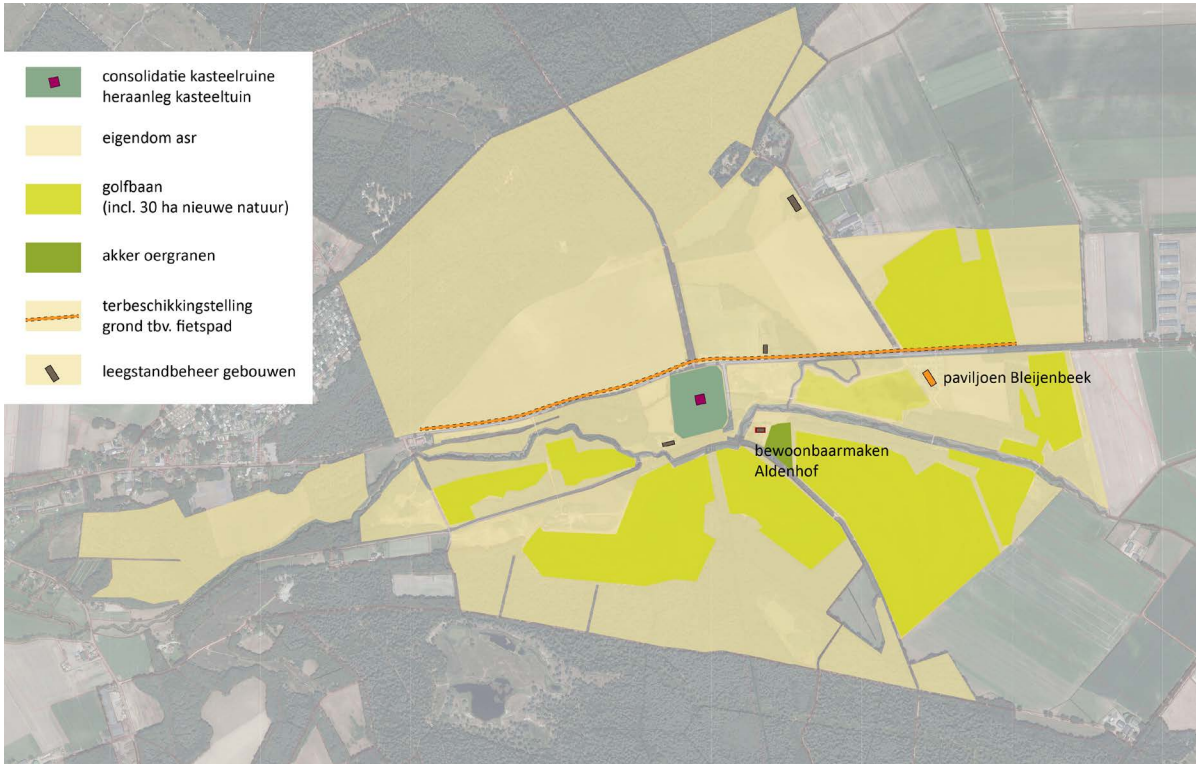
Recente ontwikkelingen

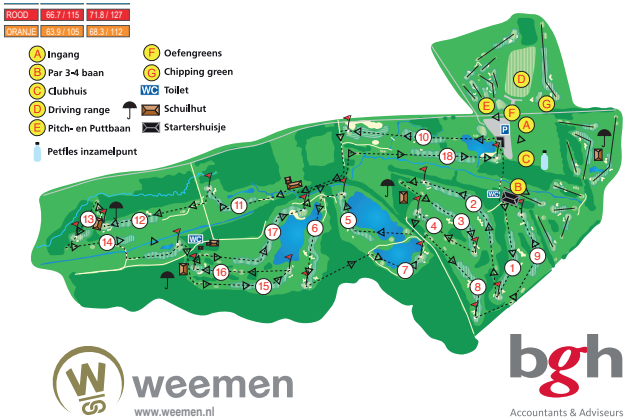
In de afgelopen ruim 10 jaar zijn al diverse stappen gezet in de doorontwikkeling van het landgoed:

- In 2004 zijn circa 110 ha in erfpacht uitgegeven aan golfbaan Landgoed Bleijenbeek, die de golfbaan heeft aangelegd. De golfbaan is in 2005 geopend.
- Samen met de golfbaan is circa 30 ha nieuwe natuur langs de Eckeltsebeek aangelegd.
- In een van de vrijgekomen voormalige boerderijen is de greenkeepersloods van de golfbaan gevestigd.
- In 2009 heeft a.s.r. het initiatief genomen tot het oprichting van stichting Kasteelruïne Bleijenbeek. De kasteelruïne is in de periode 2010-2016 goeddeels geconsolideerd. Het object is recentelijk in erfpacht uitgegeven aan Stichting Limburgs Landschap.
- Er zijn door a.s.r. gronden ter beschikking gesteld aan de gemeente voor de aanleg van een vrij liggend fietspad tussen Afferden en Siebengewald.

Een belangrijk aandachtspunt:

- De overige 4 voormalige boerderijlocaties hebben nog geen duurzaam toekomstige woon- of bedrijfsfunctie, en worden grotendeels door middel van tijdelijke bewoning beheerd. De bouwtechnische staat van deze opstallen gaat steeds verder achteruit. Er zijn wel ideeën en wensen voor nieuwe functies, maar deze staan momenteel 'on hold'. Zodra deze visie afgerond is kunnen de deelplannen worden ontwikkeld en kan verder verval worden voorkomen.







Zicht op golfbaan vanaf laan

2.2 Planologisch kader

Het bestaande planologisch kader ligt op verschillende bestuurlijke niveaus. In deze paragraaf een overzicht van de relevante stukken.

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 & Omgevingsverordening

Natura 2000

Het centrale deel van het landgoed valt buiten het Natura 2000 gebied. De bossen maken overwegend deel uit van Nationaal Park Maasduinen en Natura 2000. In het POL zijn de diverse natuurzones gedefinieerd:

Goudgroene natuurzone

De goudgroene natuurzone komt grotendeels overeen met de begrenzing van het Natura 2000 gebied en Nationaal Park Maasduinen . De goudgroene natuurzones zijn gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna.
De volgende accenten worden geformuleerd:

- Realisatie areaaluitbreiding natuur;
- Recreatief medegebruik;
- Terugdringen milieubelasting.

Bronsgroene landschapszone

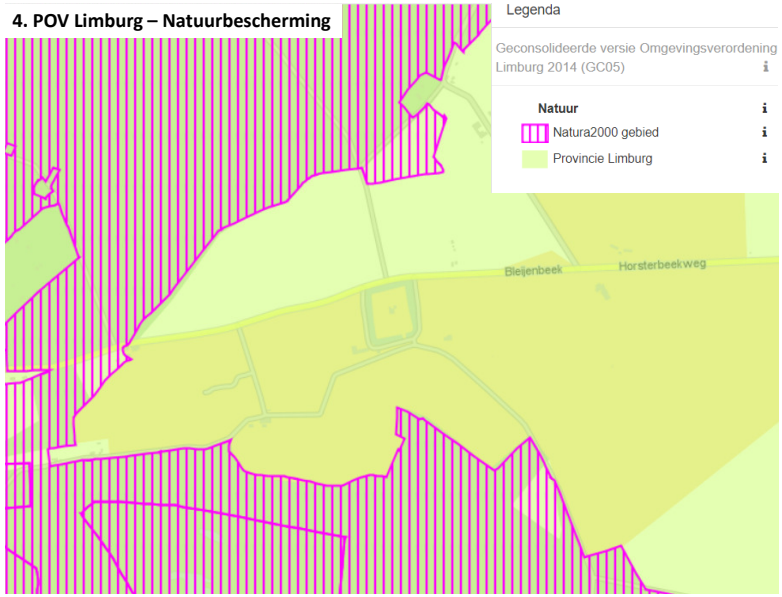
Het Eckeltsche beekdaal maakt deel uit van de bronsgroene landschapszone met een grote variatie aan functies. De bronsgroene landschapszone is in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap.
De volgende accenten worden geformuleerd:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

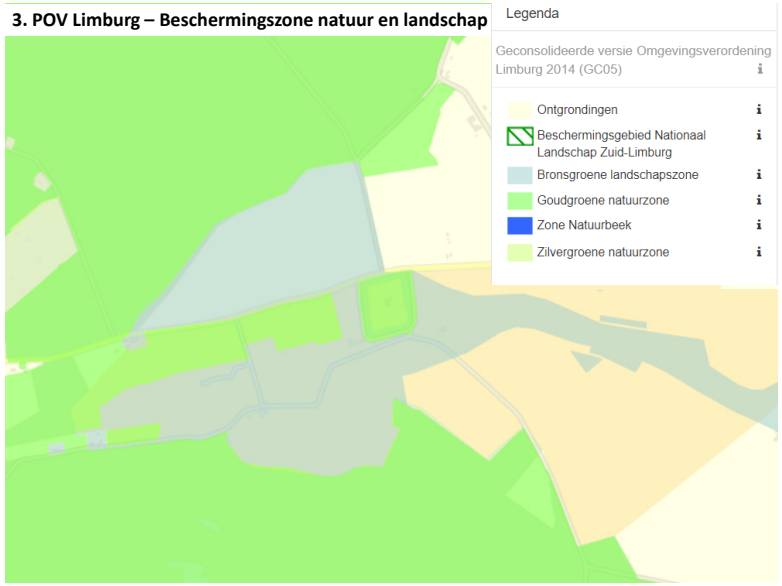
De ontwikkelingsvelden die in de onderhavige visie zijn opgenomen vallen buiten het Natura 2000-gebied en de landschappelijk waardevolle zones.

De (nieuwe) Ontwerp Omgevingsverordening Limburg heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt deze omgevingsverordening in december 2021 in Provinciale Staten behandeld.

4. POV Limburg – Natuurbescherming



3. POV Limburg – Beschermingszone natuur en landschap



Omgevingsvisie Bergen 2030 (2019)

De visie op de toekomst van Bergen wordt in de omgevingsvisie beschreven in 10 hoofdkeuzes, waarvan de vier onderstaande relevant zijn voor Bleijenbeek:

3. Landschap en landbouw in balans

Op de overgang tussen het Nationaal Park en het ontginningenlandschap is de inzet vooral gericht op het ontwikkelen van een 'agrarisch landschap met kwaliteiten'. Behoud en herstel van kenmerkende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden staat hier voorop, eventueel in combinatie met kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van recreatie en (zorg)voorzieningen.

5. Versterken natuurwaarden en biodiversiteit

In de gebieden die zijn aangewezen als 'agrarisch landschap met kwaliteiten' wordt ingezet op het verzachten van de randen van Nationaal Park De Maasduinen. De grootste mogelijkheden voor het versterken van de biodiversiteit liggen echter in het verduurzamen van de landbouw in het algemeen, in combinatie met het inzetten op bloemrijke akkerranden en het herstellen van landschappelijke elementen. Dit betekent een kleinschaliger landschapsbeeld, met meer ruimte voor groene verbindingen.

6. Kwaliteitsslag en zonering recreatievoorzieningen

Er zijn drie concentratiegebieden voor recreatie aangewezen waaronder Bleijenbeek en omgeving.
Binnen deze context zet de gemeente op recreatief gebied in op het volgende:

- Het toevoegen van kleinschalige recreatieve voorzieningen, met meerwaarde voor het landschap en de economie. Dat betekent recreatie gericht op een actief verblijf van een paar dagen, bijvoorbeeld met bezoek aan lokale ondernemers.
- Verbeteren van het fietsroutenetwerk, met duidelijk herkenbare hoofdroutes langs de Maas en door het Nationaal Park. Veel ligt er al, het is vooral een kwestie van het koppelen van lokale routes en rondjes, promotie en hier en daar een nieuwe schakel. Dwarsverbindingen liggen vooral ter hoogte van de drie recreatieve brandpunten, waaronder Bleijenbeek.



7. Afstemmen woningvoorraad op vraag

Bergen wil ook andere woonmilieus aanbieden dan alleen ruime woningen binnen de kernen. Mensen geven aan op zoek te zijn naar moderne, luxe woningen, bij voorkeur aan de randen of net buiten de dorpen.
Voor Bleijenbeek is beperkt ruimte voor wonen, zorg en werken, bijvoorbeeld ter hoogte van Voormalige Agrarische Bedrijfslocaties.

De onderhavige gebiedsvisie (landschappelijk raamwerk en ontwikkelvelden) sluit aan op de hoofdlijnen van beleid uit de Omgevingsvisie Bergen 2030.

Landschapsplan gemeente Bergen (2012)

Het plangebied valt binnen het deelgebied ‘Beekdal Eckeltse Beek’.
Behoud en ontwikkeling van de karakteristieken van huidige situatie is de belangrijkste strategie. Dat vergt soms streven naar behoud van kleinschalig gebruik, het herkennen en beschermen van terreinvormen met cultuurhistorische waarden, maar ook het ontwikkelen van [liefst duurzaam] agrarisch gebruik past daarin. Naast natuur is de landbouw en landbouwontginning een belangrijk deel van de landschappelijke geschiedenis.

Mits op basis van landschappelijke karakteristiek is ‘inpassing’ van nieuwe ontwikkelingen vaak goed mogelijk. Zo kan een landschap zich ontwikkelen zonder waardevolle elementen en zijn herkenbaarheid kwijt te raken.
Op onderstaande kaart zijn de cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke elementen opgenomen (kaart 7 uit het Landschapsplan). Daarnaast is er ook nog een kaart met de overige landschapselementen beschikbaar (kaart 6 Landschapsplan).

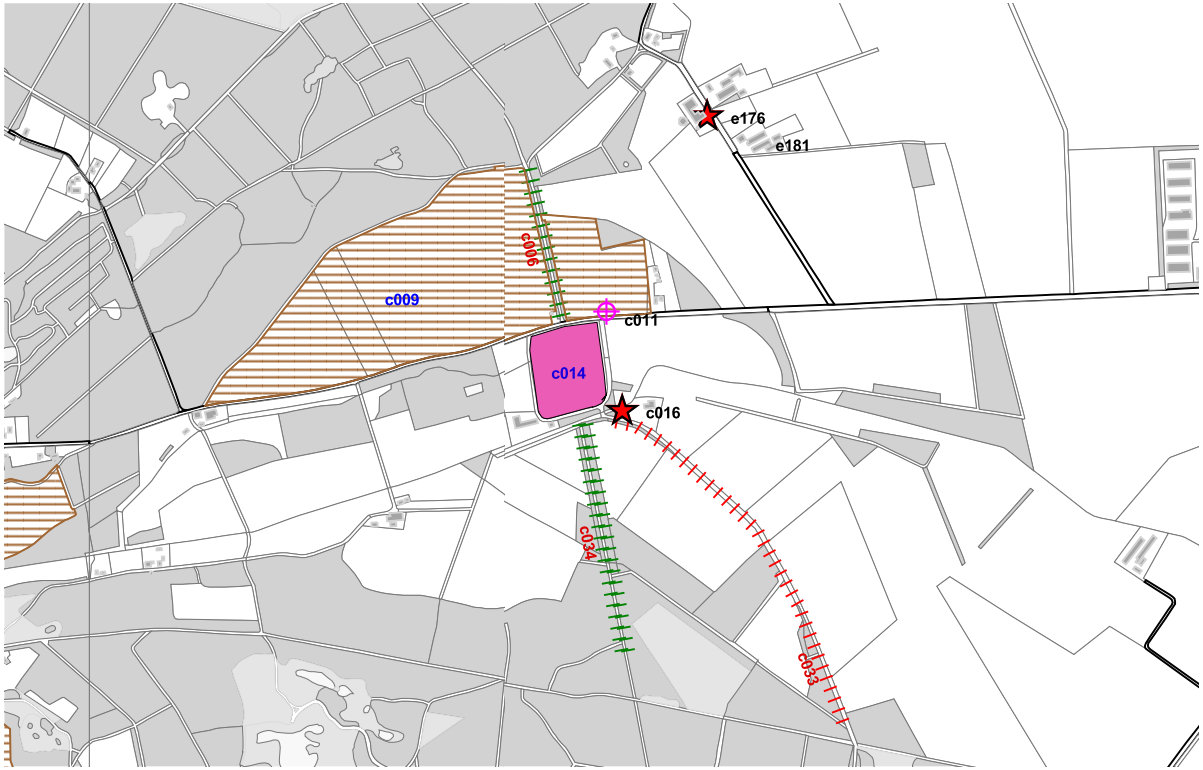
De benoemde (cultuurhistorisch waardevolle) landschappelijke elementen uit het Landschapsplan zijn als onderlegger meegenomen in deze gebiedsvisie.

Landschappelijke elementen gemeente Bergen [Limburg]
elementen met cultuurhistorische waarde. kaart 4

bomenrij		bomenrij 100 jaar of ouder	
eenzijdige laan		eenzijdige laan 100 jaar of ouder	
tweezijdige laan		tweezijdige laan 100 jaar of ouder	
haag			
houtsingel		houtsingel 100 jaar of ouder	
houtwal			
solitaire boom		solitaire boom 100 jaar of ouder	
boomgroep		boomgroep 100 jaar of ouder	
bosje		bosje 100 jaar of ouder	
restant oude akker			
buitenplaats			
kapel			
boerderij/huis op locatie hoeve voor 1810			
veldkruis			

schaal: 1:12.500

maart 2013 getekend Bosland adviesbureau



Strategische Regiovisie en Woonvisie 2017-2021 (‘Excellent wonen’)

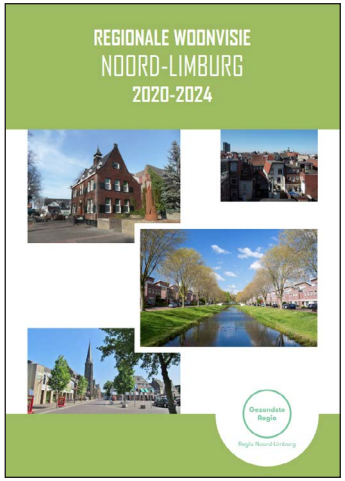
Voor de kwantitatieve opgave op het gebied van woningbouw gaat de gemeente voor de periode 2015-2030 uit van een uitbreidingsbehoefte binnen de bandbreedte van 170-250 woningen. Bovendien wil de gemeente een ontwikkeling van ‘Excellent wonen’ in o.a. Bleijenbeek mogelijk maken (opgave uit de Strategische Regiovisie). Een exclusieef segment waarbij eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing en de openbare toegankelijkheid. De kleinschaligheid en het respect voor het landschap maken dit woonmilieu tot een aantrekkelijk en exclusief geheel. Vóór alles moet dit woonmilieu duurzaam en zelfvoorzienend in de energiebehoefte zijn en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat concreet om:

- excellent wonen in het buitengebied in vrijkomende agrarische bebouwing (voormalige agrarische bedrijfswoningen en karakteristieke bebouwing die voorheen behoorde tot een agrarisch bedrijf);
- het realiseren van exclusieve woonlocaties op landgoed Bleijenbeek.

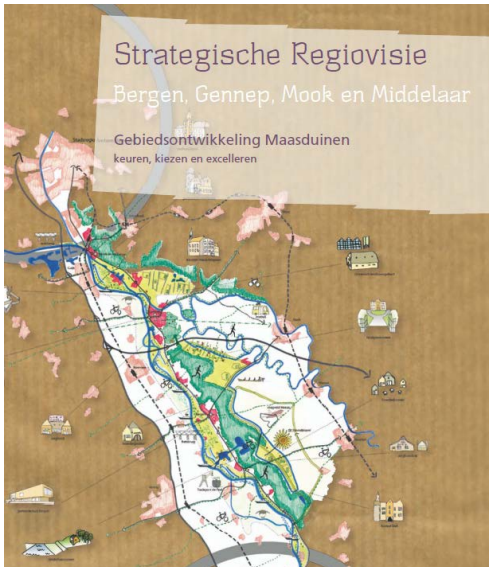
Het (gemeentelijk) beleid met betrekking tot wonen biedt ruimte voor (bijzondere) woonvormen als onderdeel van het landgoed Bleijenbeek.

2e Regionale Woonvisie (2020)

In 2020 hebben de 8 Noord-Limburgse gemeenten samen de 2e regionale woonvisie opgesteld. Door middel van bestuursafspraken en de Omgevingsverordening Limburg is ook de provincie aangehaakt bij de vastgestelde koers. In deze woonvisie ligt bij het toevoegen van nieuwbouw de aandacht nog meer dan voorheen op de kwalitatieve aspecten; deze zijn leidend ten opzichte van de kwantitatieve toets. De huidige kwaliteitsvragen naar een woning zijn onder meer gericht op levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Een passende woningvoorraad is van belang voor het ruimtelijke, economische - én sociale domein. De regio staat samen aan de lat om te zorgen voor de juiste woning, op de juiste plek en voor de juiste doelgroep. Het realiseren van woningen kan een middel zijn om andere opgaven aan te pakken. Het ligt daarom voor de hand om deze plekken voorrang te geven. Woningbouw staat hierbij in het teken van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving.









Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ‘Golfcomplex Bleijenbeek’ dateert uit november 1992. Hierin zijn globaal de volgende bestemmingen van toepassing:

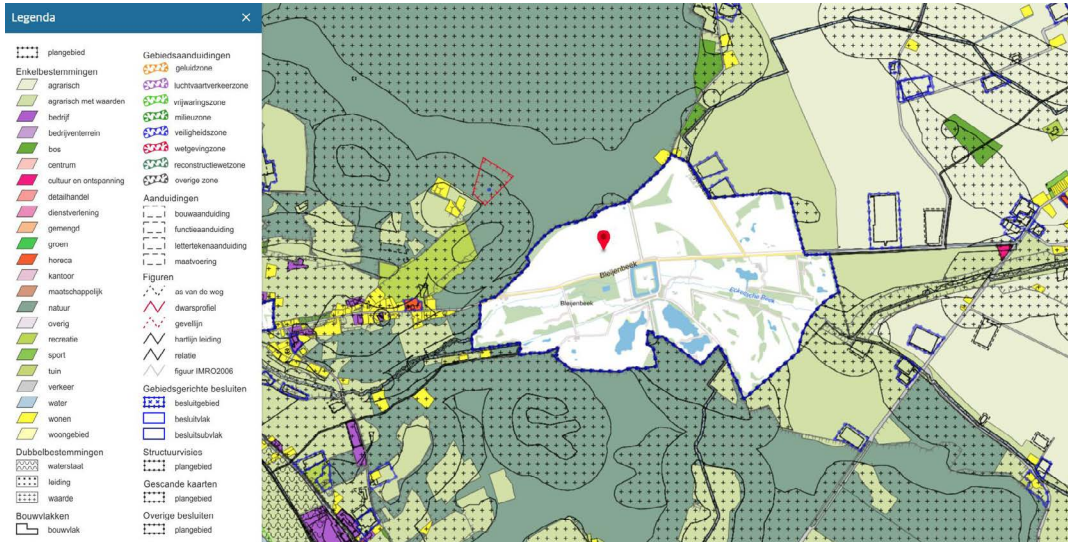
- Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden
- Natuurgebied
- Agrarisch bouwblok
- Golfterrein (2 x 18 holes c.a.)
- Hotel- en sportaccommodatie

In 2019 is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2018’ in werking gesteld. Landgoed Bleijenbeek maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, met het oog op nieuwe ontwikkelingen en het bestemmingsplan dat daar uit zal moeten voortkomen.

Deze visie beschrijft de nieuwe ontwikkelingen en vormt daarmee een basis voor het nieuwe bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Golfcomplex Bleijenbeek, 1992



Bestemmingsplan Buitengebied, 2018



Visie

3 Visie

Versterken van de herkenbaarheid, levendigheid en samenhang van landgoed Bleijenbeek

Landgoed Bleijenbeek is buiten de kasteelruïne beperkt herkenbaar. Het landgoed heeft geen eigen identiteit, er mist levendigheid en samenhang met de omgeving; het 'landgoed-gevoel' ontbreekt. Het aanwezige landschappelijke raamwerk is in zijn opzet sterk, maar in praktijk aangetast en incompleet ten opzichte van de historische toestand (er ontbreekt veel laanbeplanting en er missen paden). Om het landgoed weer beleefbaar te maken en de vroegere allure terug te brengen is het nodig het landgoed als geheel te versterken.

Deze visie schetst de mogelijkheden voor een duurzame instandhouding en ontwikkeling van landgoed Bleijenbeek. De basis daarvoor is een stevig landschappelijk raamwerk gecombineerd met een aantal ontwikkelvelden. Daarbij gaat het enerzijds om het versterken van de herkenbaarheid en de samenhang binnen het landgoed en anderzijds om het versterken van de levendigheid door toevoegen van programma. Een gezonde balans van investeren in natuurwaarden, behoud van cultuurhistorie en creëren van voldoende economisch en maatschappelijk draagvlak zorgt voor sociale leefbaarheid en zelfstandig voortbestaan.

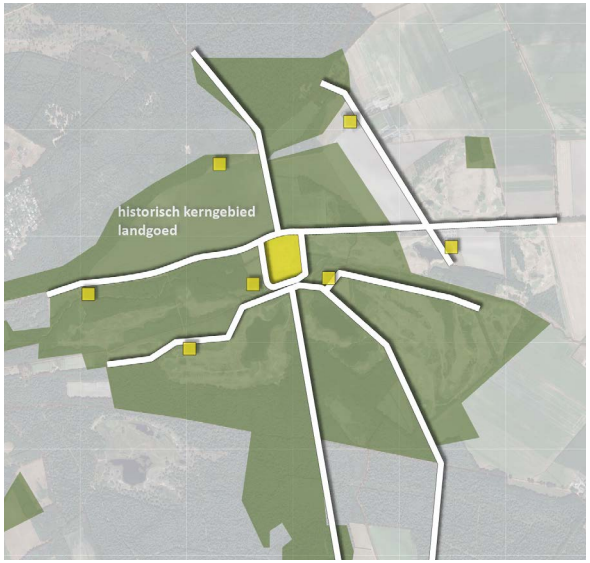
De visie is gebaseerd twee samenhangende en elkaar versterkende onderdelen:

→ 3.1 Landschappelijk raamwerk
Het landschappelijk raamwerk - bestaande uit de openbaar toegankelijke lanen, paden, bosgebieden en akkers - leverd een stevig groen kader waarbinnen programma kan worden toegevoegd.

→ 3.2 Ontwikkelvelden
Binnen het landschappelijke raamwerk worden ontwikkelvelden aangewezen waar 'rood' programma aan het landgoed toegevoegd kan worden. Het toegevoegde programma versterkt het landgoed ruimtelijk én functioneel.

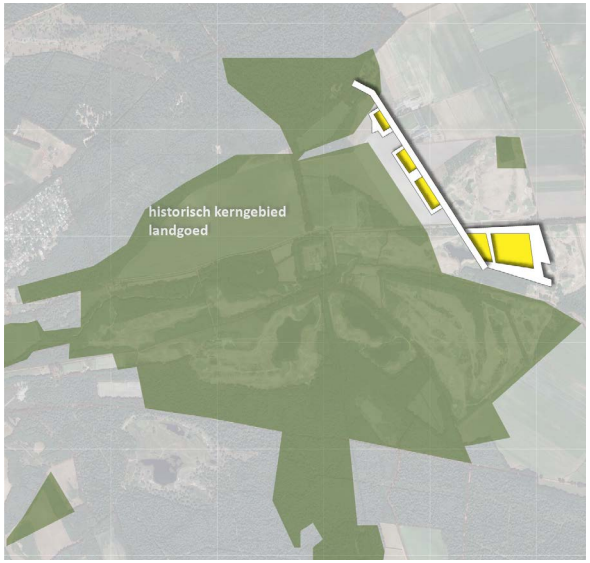
.

Landschappelijk raamwerk en ontwikkelvelden - dragen samen bij aan de versterking van het landgoed:



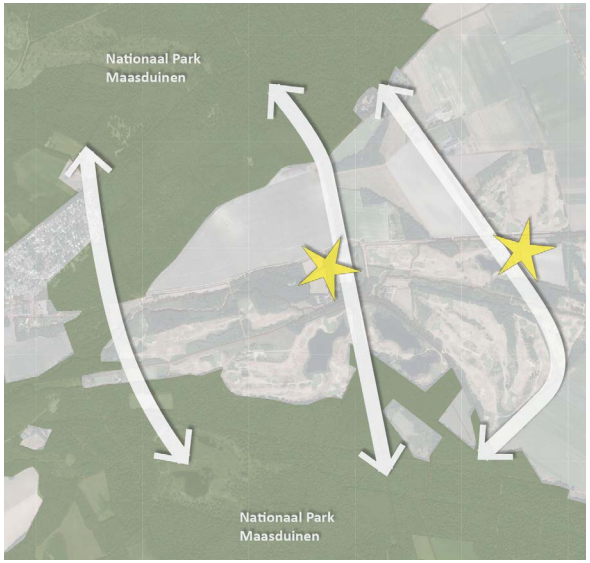
Interne samenhang

Het landgoed ruimtelijk én functioneel versterken door aanvullen lanenstructuur en toevoegen programma.



Duidelijke begrenzing

Toevoegen van landschapselementen en programma aan de oostzijde als markering van de overgang van het landgoed naar het open agrarisch gebied.



Landgoed als schakel

Aanvullen ontbrekende schakels in het recreatieve routenetwerk en programma in relatie tot Nationaal Park De Maasduinen.

3.1 Landschappelijk raamwerk

Het versterken van het landschappelijk raamwerk bestaat uit vier pijlers:

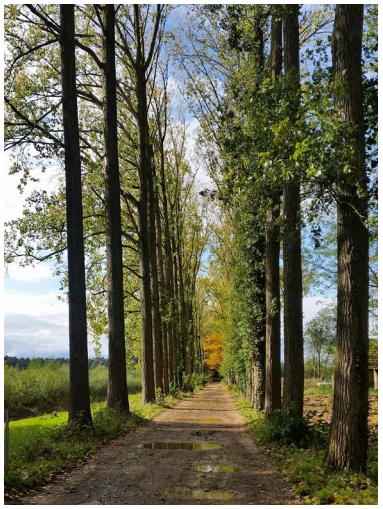
1. **Herstel en beheer van bestaande landschappelijke elementen.**

2. **Versterking en aanvulling paden- en lanenstructuur op basis van historische analyse en waardebepaling.**

3. **Koesteren samenspel beplanting en open ruimtes (ook in het bosgedeelte); versterken van zichtlijnen.**

4. **Nieuwe beplanting in relatie tot nieuw programma (vooral langs de oostelijke rand).**

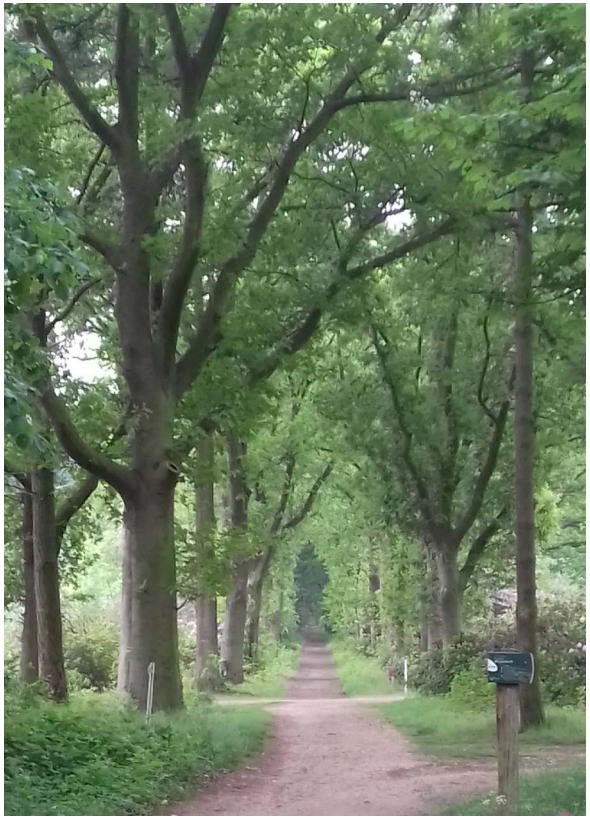
Op de volgende pagina's worden de verschillende onderdelen van het landschappelijk raamwerk toegelicht.



Transformatie van populierenlanen naar lanen met duurzame boomsoorten (zoals eik en beuk)



Nieuw aanplant lanenstructuur op basis van historische analyse





Beheer bestaande waardevolle lanen

Landschappelijk raamwerk - overzicht



Herstel en toevoegingen landschappelijk raamwerk

De basis van het landschappelijke raamwerk bestaat uit het herstel van bestaande landschappelijke elementen plus de aanvullingen van paden- en lanenstructuur. Daarmee wordt een ruimtelijk en functioneel samenhangend netwerk gerealiseerd. Ook de (nieuwe) beplanting rond de ontwikkellocaties versterken het raamwerk.
Door het toevoegen van opgaande beplanting wordt de oostelijke rand gedefineerd. De openheid van de akkers en de aanwezige zichtlijnen zijn belangrijk voor de beleving van het landgoed.



Overzicht landschappelijk raamwerk

1 - Herstel lanenstructuur



Huidige lanenstructuur

De huidige lanenstructuur bestaat uit losse, overwegend noord-zuid georiënteerde stukken. Door ontbrekende lanen of bomenrijen toe te voegen ontstaat een samenhangend netwerk.
De lanen rond het kasteeleiland (1) en langs Bleijenbeek ten oosten van de ruïne (2) worden hersteld op het historische tracé.
De andere lanen/bomenrijen zijn toevoegingen t.o.v. de historische situatie:

- De bomenrij ten westen van de ruïne versterkt ruimtelijk de continuïteit van de weg (3).
- De oorspronkelijke laan langs de Eckeltsebeek is verdwenen en de weg is naar het zuiden verplaatst (4).
- Laan Aldenhof aansluiten op lanenstelsel (5).
- Aan de oostrand wordt de bestaande enkele bomenrij aangevuld tot laan (6).
- Deze laan wordt doorgetrokken tot aan het paviljoen (7).



Toekomstige lanenstructuur

2 - Aanvulling padenstructuur



Huidige ontsluitingstructuur

Het bestaande padennetwerk wordt op twee plekken aangevuld om de ontbrekende schakels in de noord-zuid verbindingen van het Nationaal Park Maasduinen te sluiten.
Door de twee extra verbindingen is het mogelijk het landgoed op drie plekken van noord naar zuid te doorkruisen, bovendien zorgen de routes voor een afbakening van het landgoed.



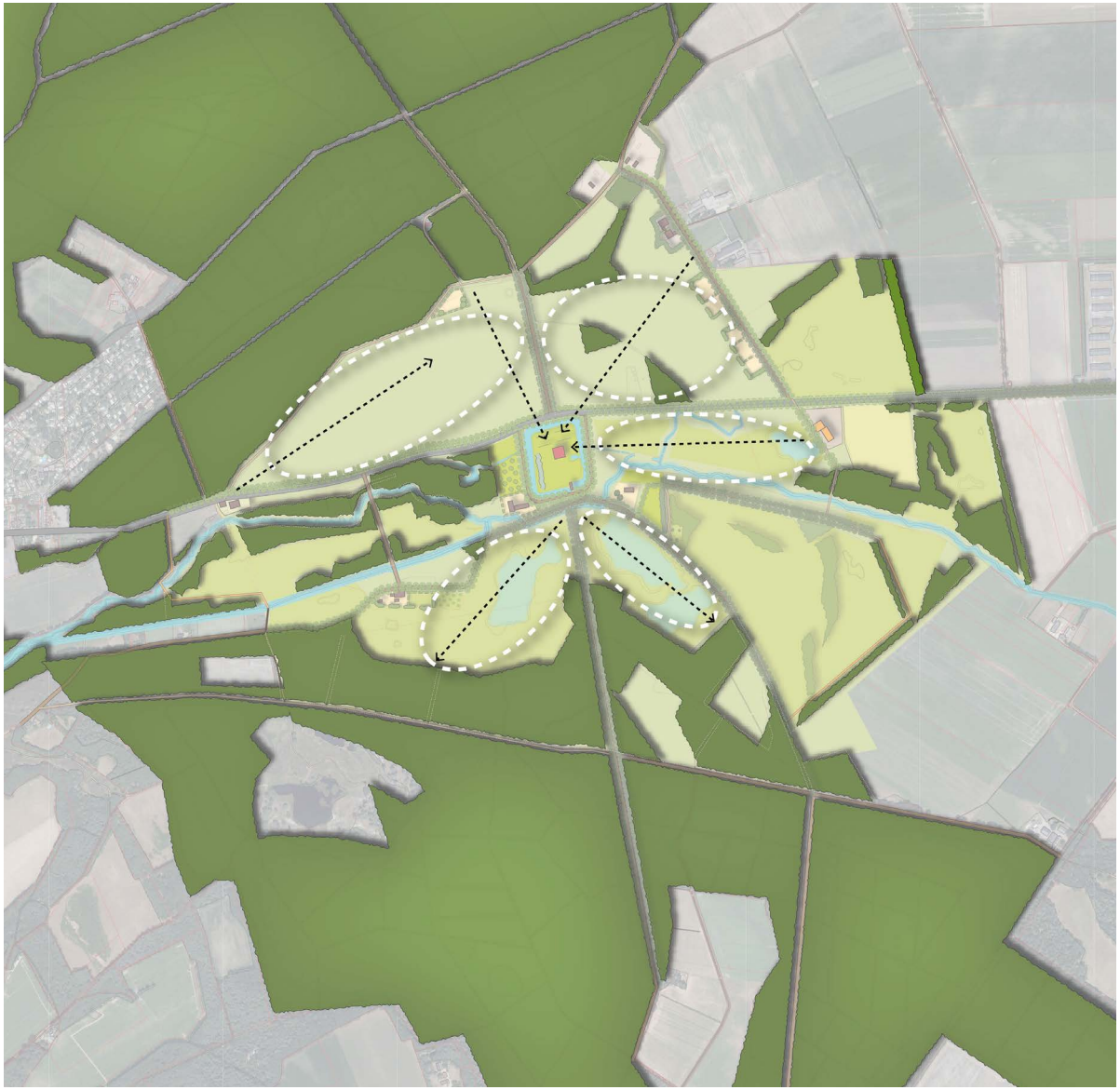
Toekomstige ontsluitingstructuur

3 - Samenspel bos, open akkers en zichtlijnen



Huidige situatie incl. Bleijenbeek 17

De vorm en openheid van de akkers is een belangrijk kenmerk van het landgoed. In het samenspel van open akkers en bos zijn de randen belangrijk; deels maken deze randen onderdeel uit van zeer oude bospercelen. De randen en de openheid dienen gekoesterd te worden. Een bijzondere kans is het herstel van openheid en zichtlijnen door de sloop van de bebouwing en opstanden van Bleijenbeek 17 (niet onderdeel van het landgoed).



Open ruimtes en belangrijke zichtlijnen

4 - Nieuwe beplanting bij ontwikkellocaties



Huidige situatie oostelijke rand landgoed

Door passende beplanting aan de ontwikkellocaties toe te voegen versterkt het nieuwe programma het landgoed-karakter. Daarbij gaat het niet om het 'verstoppen' van programma maar juist om de enscenering van doorzichten en het zichtbaar maken van samenhang.
De ontwikkelingen bij Bleijenbeek 15 zijn aanleiding om de oostelijke grens van het landgoed duidelijker te definieren.



Toegevoegde beplanting bij de oostrand en de ontwikkellocaties

3.2 Ontwikkelvelden

Het landschappelijke raamwerk vormt het kader waarbinnen ruimte ontstaat voor het toevoegen van programma binnen de ontwikkelvelden. Tegelijk zorgt het toegevoegde programma voor een financering van elementen van het landschappelijke raamwerk.

De volgende uitgangspunten gelden voor de ontwikkelvelden:

1. **Invulling ontwikkelvelden draagt ruimtelijk en functioneel bij aan het landgoed**

2. **Balans landschappelijk raamwerk en programmatische invulling**

3. **Behoud door ontwikkeling en eigen sociale kracht**

4. **Bebouwing draagt bij aan landgoed-gevoel**



Herstel en transformatie van bestaande landgoed-bebouwing

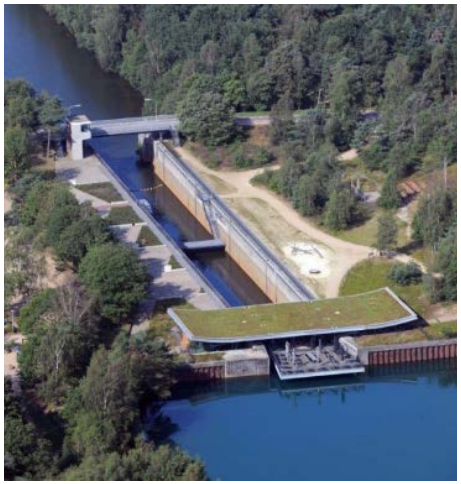


Heldere begrenzing en ruimtelijk kader van de ontwikkelvelden toevoegen



Herkenbare inrichtingselementen kunnen het landgoed-gevoel versterken

Uitgangspunten ontwikkelvelden



Ruimtelijke en functionele koppeling (referentie Bezoekerscentrum Nationaal Park Maasduinen)

1. Invulling ontwikkelvelden draagt ruimtelijk en functioneel bij aan het landgoed

Ruimtelijk:
Versterken landgoedstructuur door landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.

Functioneel:
Programmatische invulling in relatie met landgoed / Nationaal Park / golfbaan.



Wonen in een ruime, groene setting (referentie Margaretha's Hoeve)

2. Balans landschappelijk raamwerk en programmatische invulling

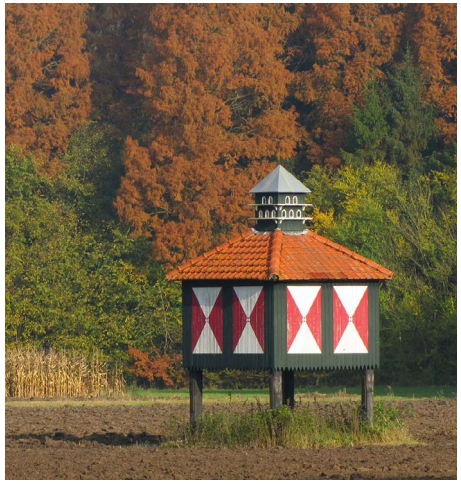
Tussen het gebouwde programma en het landschappelijke raamwerk is een goed evenwicht belangrijk. De juiste balans geldt niet alleen voor het landgoed als geheel maar ook per ontwikkellocatie. Daarbij is variatie tussen de verschillende ontwikkelvelden mogelijk en wenselijk.



3. Behoud door ontwikkeling en eigen sociale kracht

Sociaal versterken en (be)leefbaar maken door:

- Woonfunctie in bestaande bebouwing op erven (behoud van bebouwing) + landschappeljke inpassing
- Ontwikkellocaties in aansluiting aan bestaande bebouwing + landschappeljke inpassing + kwaliteitsverbetering
- Nieuwe woonbebouwing op voormalige woonlocatie in combinatie met sloop van bestaande (niet historisch waardevolle) bebouwing.



Opvallend kleurgebruik (referentie landgoed De Gelder)

4. Bebouwing draagt bij aan landgoed-gevoel

Toekomstige bouwing staat niet alleen 'in' het landgoed, maar draagt bij aan het landgoed-gevoel en versterkt de herkenbaarheid van het landgoed. Voorbeelden van elementen die de herkenbaarheid versterken:

- Bebouwing is 'familie van elkaar' door bijvoorbeeld kleur- of materiaalgebruik of terugkerende details.
- Herkenbaarheid in de erfinrichting, door gebruik te maken van hetzelfde type hekwerk of poort.
- Bijzondere verhardingselementen of erfbeplanting.

Overzicht Ontwikkelvelden

Op de volgende pagina's worden de verschillende ontwikkellocaties één voor één beschreven.
De beschrijving bestaat uit een korte karakteristiek van de locatie, de huidige toestand, de beoogde nieuwe functie en de gewenste landschappelijke inpassing van het nieuwe programma.

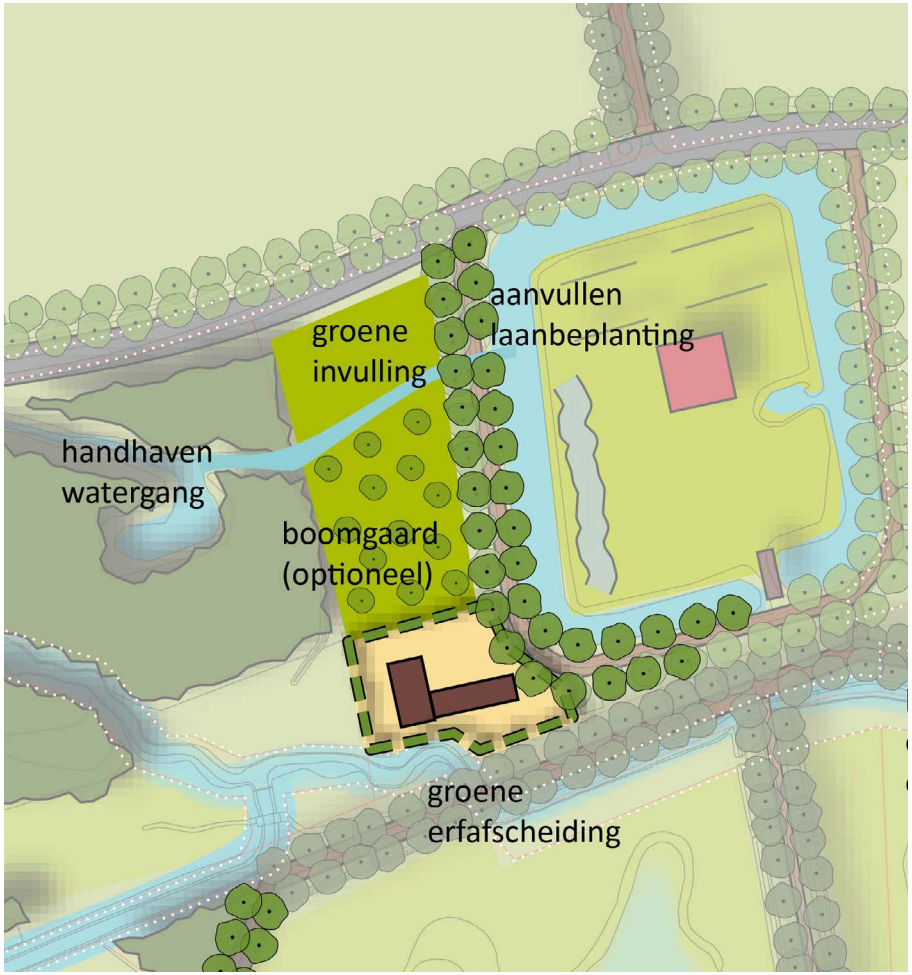
Bij de beschrijving van de ontwikkellocaties zijn enkele referentiebeelden voor de bebouwing opgenomen. Deze geven slechts een sfeerimpressie en vormen nog geen onderdeel van beeldkwaliteit.

Ontwikkellocaties

- ‘Kasteelse Hof’ (#10, direct aan westzijde kasteelruïne)
- ‘Aldenhof’ (#12, oostzijde kasteelruïne)
- Bleijenbeek 6A en 8 (werkplaats golfbaan)
- Paviljoen Bleijenbeek (#14)
- Zone langs Bleijenbeek (#15)
- Bleijenbeek #17
- De Boshof (noordrand oostelijke akker)



Kasteelse Hof - Bleijenbeek 10



Karakteristiek
- Terrein en gebouwen vormen van oudsher een eenheid met het historische kasteelerf.
- Vanwege de ligging op het kruispunt van de doorgaande wegen en routes, heeft dit complex van gebouwen en erven een beeldbepalende positie in op het landgoed.

Huidige toestand
- Boerenwoning en verschillende ruïneuze schuren uit de wederopbouwperiode (de woning wordt anti-kraak bewoond) en een verwaarloosd overgroeid erf.

Nieuwe functie
- Woning en schuur restaureren voor permanente bewoning
- Faciliteiten voor zorglocatie (dagbesteding) / kleinschalige overnachtingsmogelijkheid (B&B)
- Evt. steunpunt ontvangst bezoekers kasteelruïne
- Publieksparkeerplaats als overloop bij bijzondere gelegenheden (niet structureel)

Landschappelijke inrichting
- Aanvullen lanenstructuur
- Hoogstamfruitboomgaard
- Erfinrichting
- Noordelijk weiland openhouden
- Handhaven waterloop



Aldenhof - Bleijenbeek 12



Karakteristiek

- Restant van een historische boerderij op eeuwenoude locatie.
- De huidige schuur dateert uit 19e eeuw en de woning daar aan vast dateert uit de wederopbouwperiode.
- De locatie werd gebruikt voor de voorbereiding voor de film ‘De wilde boerderij’. Momenteel semi-tijdelijk bewoond.
- De aangrenzende akker is ingezaaid met oude gewassen. De rogge wordt gebruikt als grondstof voor het in 2019 gelanceerde ambachtelijk gebrouwen bier 'Oerbleij'.

Huidige toestand

- Het erf vormt een schakel tussen het kasteelerf en het golfpark.
- Het erf is kaal en open.

Nieuwe functie

- Verblijfsaccommodatie / B&B en kleine bijeenkomsten.
- Zichtbaar maken erfgoed en ambachtelijke landbouw.
- Restauratie bestaande historische gebouwen en herbouw Vlaamse schuur.
- Eventueel in combinatie met dagbesteding

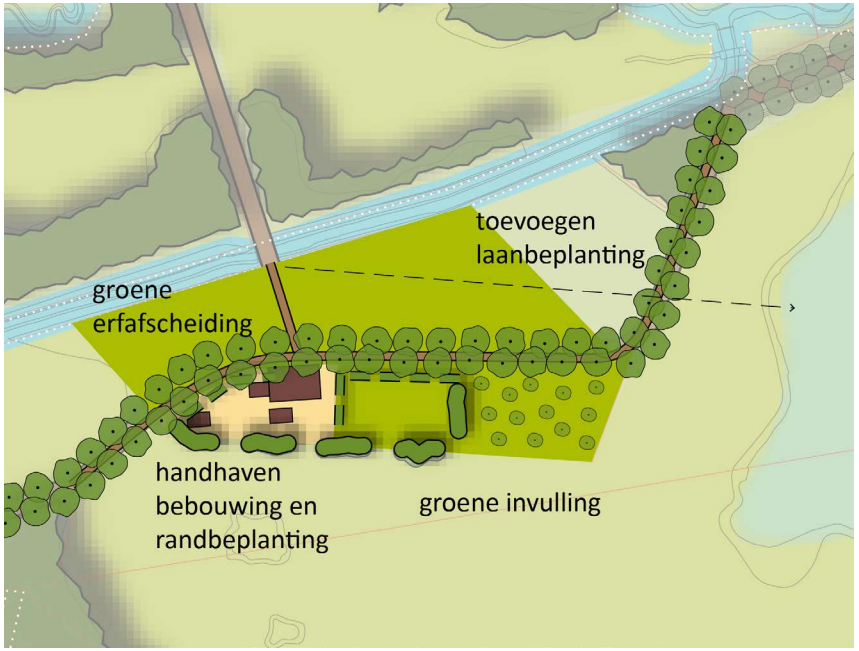
Landschappelijke inrichting

- Herstel erfinrichting in authentieke opzet
- Handhaven/versterken relatie erf en ambachtelijke landbouwgronden
- Laan Aldenhof met lanenstelsel verbinden





Werkplaats - Bleijenbeek 6A en 8



Karakteristiek
- Woning en grote schuur uit de wederopbouwperiode.
- Werkplaats voor groendienst golfbaan.
- Het doorgaande wandelpad loopt over het erf.

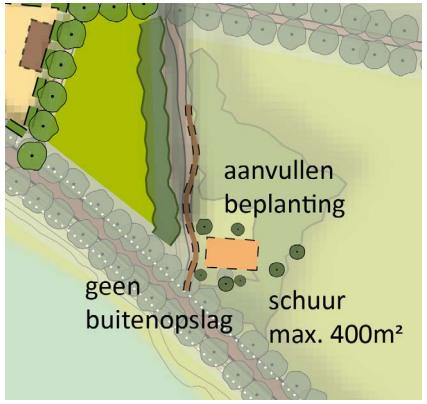
Huidige toestand
- Het erf ligt verscholen van de openbare weg en wordt min of meer omringt door de golfbaan, geen ‘landgoed-gevoel’.
- De begrenzing van het erf is niet duidelijk en erfbeplanting ontbreekt grotendeels, daardoor is niet duidelijk of het om openbaar gebied of een prive erf gaat.

Nieuwe functie
- Permanente bewoning/ evt. dienstwoning
- Evt. aangevuld met kleine rustplaats/theeschenkerij of kleinschalig museum
- Werkplaats verplaatsen naar nieuw te bouwen schuur op nieuwe locatie (zie kader)

Landschappelijke inrichting
- Landgoed karakter herstellen door:
  - Laanbomen aanplanten langs de bestaande weg
  - Duidelijke definitie van het erf door middel van beplanting







Nieuwe locatie werkplaats
Nieuw te bouwen schuur ten oosten van Aldenhof:
- Uitstraling werkplaats passend bij landgoed
- Geen buitenopslag, minimale verharding voor-terrein en ontsluiting
- Oppervlak max. 400 m^2
- Compensatie te kappen beplanting in de directe omgeving

Paviljoen Bleijenbeek - Bleijenbeek 14



Karakteristiek

- Het clubhuis van de golfclub Bleijenbeek is gevestigd in een recent gebouw.
- De kavel ten oosten is in gebruik als landbouwgrond.
- De locatie ligt buiten het historische kerngebied van het landgoed.

Huidige toestand

- Het gebouw is in gebruik als clubhuis voor de golfclub. Met steun van de NGF is hier ook het Nationaal Golfmuseum gevestigd.
- Naast de functie als clubhuis fungeert het als openbare horeca met ontharfunctie voor het landgoed en Nationaal Park Maasduinen.
- Oriëntatie en uitstraling van de entree dragen niet bij aan het 'landgoed-gevoel'.
- De aangrenzende akker wordt omringd door opgaande beplanting van de golfbaan.

Nieuwe functie

- Versterken van de onthaalfunctie voor het landgoed en het Nationaal Park
- Verbinding met recreatief routenetwerk (Nationaal Park Maasduinen).
- Ensemble van kleinschalige verblijfsaccomodatie (lodges) op aangrenzende kavel; ontsloten vanuit kavel Bleijenbeek 14.
- De lodges zijn in aantal en vormgeving ondergeschikt aan het landschap:
  - lodges in een groene setting met voldoende afstand tot de randen (beperkt zichtbaar vanaf de weg),
  - bebouwing heeft een beperkt volume (tot ongeveer 5 m hoogte),
  - hoogwaardige uitstraling met ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

Landschappelijke inrichting

- Laanstructuur vanuit het noorden doortrekken en daarmee de paviljoen aan het landgoed koppelen.
- Door toevoegen beplanting en doortrekken waterpartij ook het ten oosten liggende terrein bij het landgoed betrekken.



Bestaand clubhuis: door oriëntatie en uitstraling van de huidige entree vormt het gebouw geen onderdeel van het landgoed





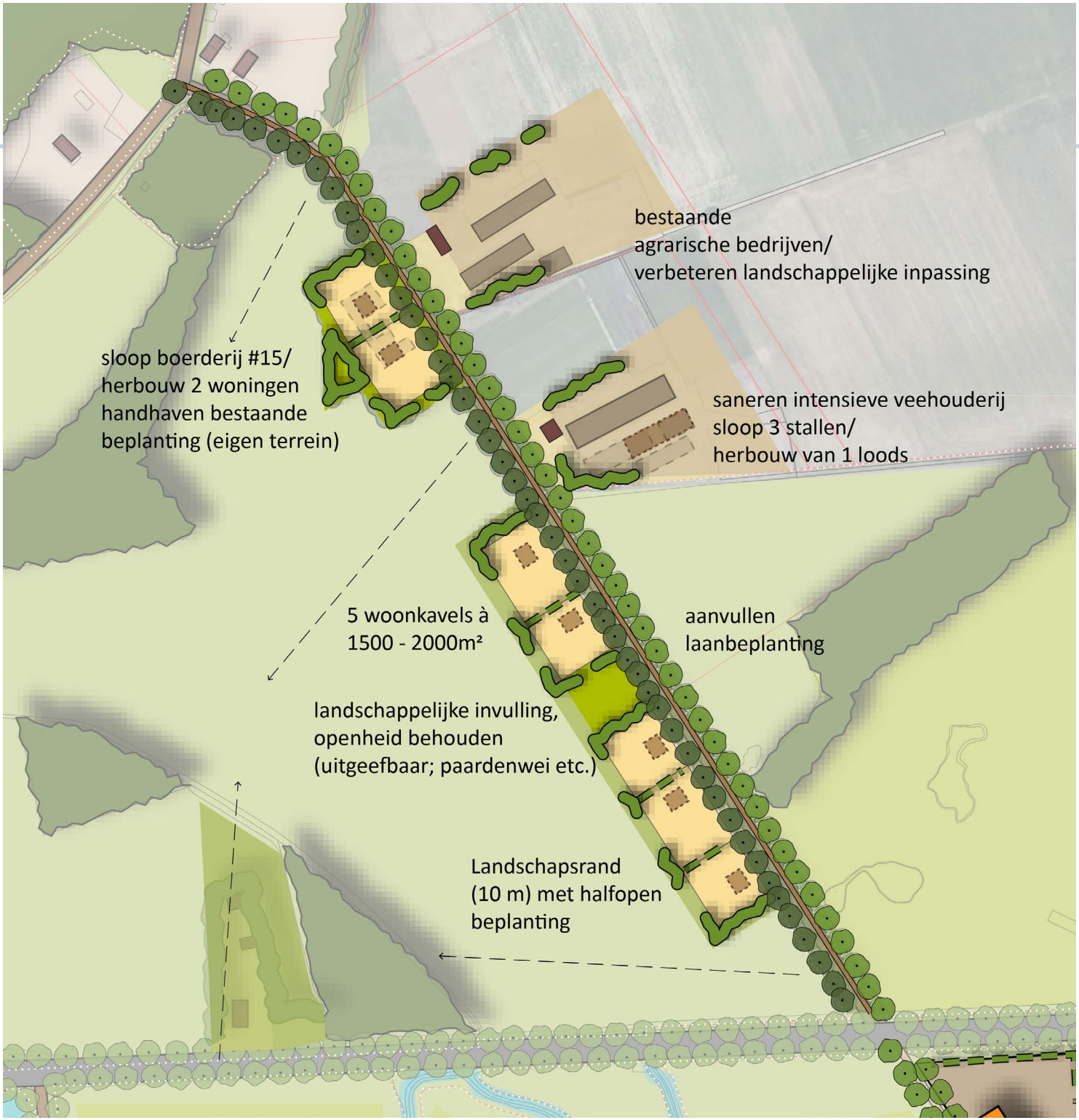
Clubhuis beter met het landgoed koppelen, door bij het horecaterras een tweede entree toe te voegen en de lanenstructuur door te trekken







Referentie; eenvoudige lodges ondergeschikt aan het landschap


bestaande
agrarische bedrijven/
verbeteren landschappelijke inpassing
sloop boerderij #15/
herbouw 2 woningen
handhaven bestaande
beplanting (eigen terrein)
saneren intensieve veehouderij
sloop 3 stallen/
herbouw van 1 loods
5 woonkavels à
1500 - 2000m²
aanvullen
laanbeplanting
landschappelijke invulling,
openheid behouden
(uitgeefbaar; paardenwei etc.)
Landschapsrand
(10 m) met halfopen
beplanting

Zone langs Bleijenbeek - Bleijenbeek 15

Karakteristiek
- Omvangrijke boerderij/gebouwencomplex in baksteen en mansardekappen uit omstreeks 1900-1920.
- De locatie ligt buiten het historische kerngebied van het landgoed op de overgang naar het open agrarisch gebied

Huidige toestand
- Verwaarloosd kaal erf. De boerderij is niet meer als zodanig in gebruik en de woning wordt antikraak bewoond. Het gebouw is bouwkundig in zeer slechte staat.

Nieuwe functie
- (Excellent) wonen: de aanwezige groene kwaliteiten bieden een aantrekkelijke omgevingskwaliteit voor een hoogwaardig woonmilieu.
- In verband met de slechte bouwkundige staat wordt het bestaande gebouwencomplex gesloopt. Binnen de huidige bebouwingscountour kunnen twee woningen gebouwd worden.
- Ten zuiden van erf #15 is ruimte voor 5 woonkavels met een oppervlak van elk 1500-2000m^2.
- Tussen de woonkavels zorgt een open veldje voor onderbreking van de bebouwing. Dit veld is uitgeefbaar en kan door een van de toekomstige bewoners gebruikt worden als paardenwei etc.
- De omliggende landbouwgronden worden gebruikt/verpacht voor natuur inclusieve productie.
- De agrarische percelen aan de oostzijde maken niet onderdeel uit van het landgoed, maar hebben wel invloed op mogelijke ontwikkelingen en het landgoed/natuur als geheel. Planologische wijzigingen van de hindercirkels zijn voorwaarde voor de ontwikkeling van woningbouw. Met de betreffende eigenaren worden momenteel afspraken gemaakt.

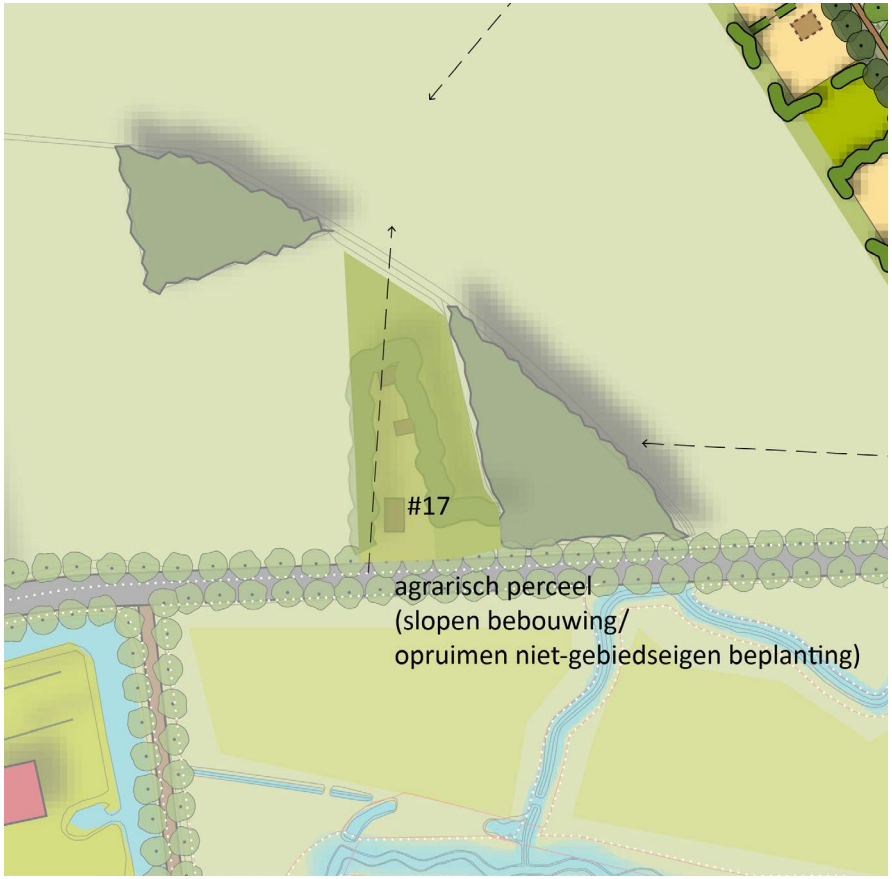
Landschappelijke inrichting
- De oostrand van het landgoed wordt versterkt en duidelijker begrensd door landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- De weg Bleijenbeek vormt een duidelijke grens naar het open agrarisch gebied aan de oostkant. Deze zone wordt versterkt door:
  - huidige enkelzijdige bomenrij aanvullen tot laanbeplanting aan weerszijden
  - toevoegen opgaande beplanting/struweel en open velden als geleiding tussen de woonkavels
  - landschappelijke inpassing van de woningen: ruime groene opzet van kavels en bebouwing, aandacht voor erfafscheiding en inrichting.
- De locaties van de woonpercelen houden rekening met belangrijke zichtlijnen en de openheid van het gebied door afstand te houden vanaf de bosrand aan de noordzijde en Bleijenbeek/Horsterbeekweg aan de zuidzijde.





Referentie; (vrijstaande) woningen op ruime groene kavel

Boerderij - Bleijenbeek 17



Karakteristiek
- Een kleine boerderij uit de wederopbouwperiode op een niet historische locatie binnen het landgoed. De hoge erfbeplanting bestaand vooral uit coniferen.

Huidige toestand
- Het erf ligt in het directe zicht van het kasteelcomplex en vormt een belemmering in de lange zichtlijnen.

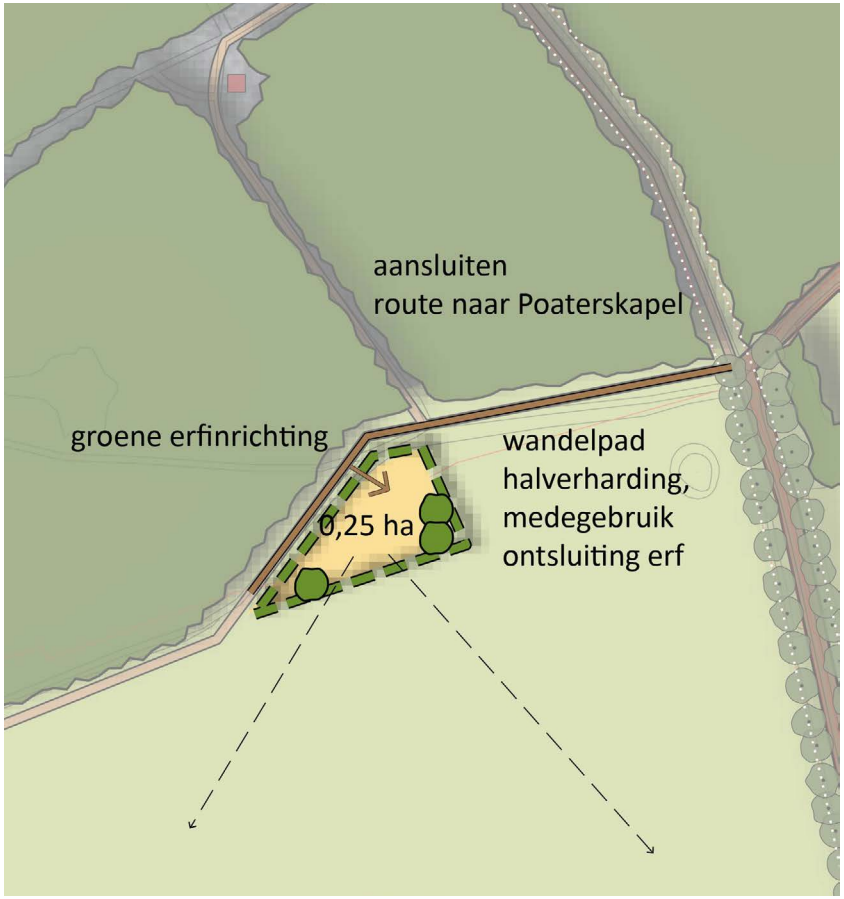
Nieuwe functie
- Landbouwgrond

Landschappelijke inrichting
- Open landschap met langere zichtlijnen en het centraal stellen van de kasteelruïne.



Bestaande situatie Bleijenbeek 17

De Boshof



Karakteristiek

- Open landbouwgebied ter plaatse van een verdwenen historische boerderij met erf, die tot het oudste kernbezit van Bleijenbeek behoort.

Nieuwe functie

- Excellent wonen, één vrijstaande en bijzondere woning

Landschappelijke inrichting

- Zorgvuldige invulling erf en uitwerking beeldkwaliteit (aansluiten bij de ‘familie van erven Bleijenbeek’)
- Locatie en begrenzing van de kavel houdt rekening met de route naar de Poaterskapel
- Minimaliseren ontsluiting





Referentie Woonhuis met eenvoudig hoofdvolume

4 Vervolg

Wat is het vervolg? Van visie tot uitwerking

De visie schetst een eerste globale kader. Om het landgoed Bleijenbeek daadwerkelijk tot bloei te laten komen zullen er nog tal van stappen moeten volgen.

Heldere afspraken tussen de betrokken partijen en de verdere uitwerking van de visie zijn nodig voor een ruimtelijke en functionele samenhang van het landgoed. De ideeën en kaders die in deze visie zijn samengebracht, moeten worden geborgd in één samenhangend bestemmingsplan 'Bleijenbeek'.

De visie is nadrukkelijk nog geen ontwerp/blauwdruk waarmee de schop in de grond kan. Alle voorgestelde ingrepen dienen verder uitgewerkt te worden tot een uitvoeringsontwerp:

- aanleg/herstel van lanen, paden en landschapselementen (onder andere beplantings- en materiaalkeuze),
- beeldkwaliteit ontwikkelvelden (als bijlage bij het bestemmingsplan).

Voor een duurzame instandhouding en ontwikkeling van het landgoed zijn heldere afspraken tussen de gemeente, a.s.r. en overige eigenaren en gebruikers nodig.

Visie Landgoed Bleijenbeek

Landschappelijk raamwerk en ontwikkelvelden



