

Ontwikkeling

Kasteelpark Doenrade

Gemeente Beekdaelen

2 september 2025

studio BNL
makers van stad en land

Regionale context



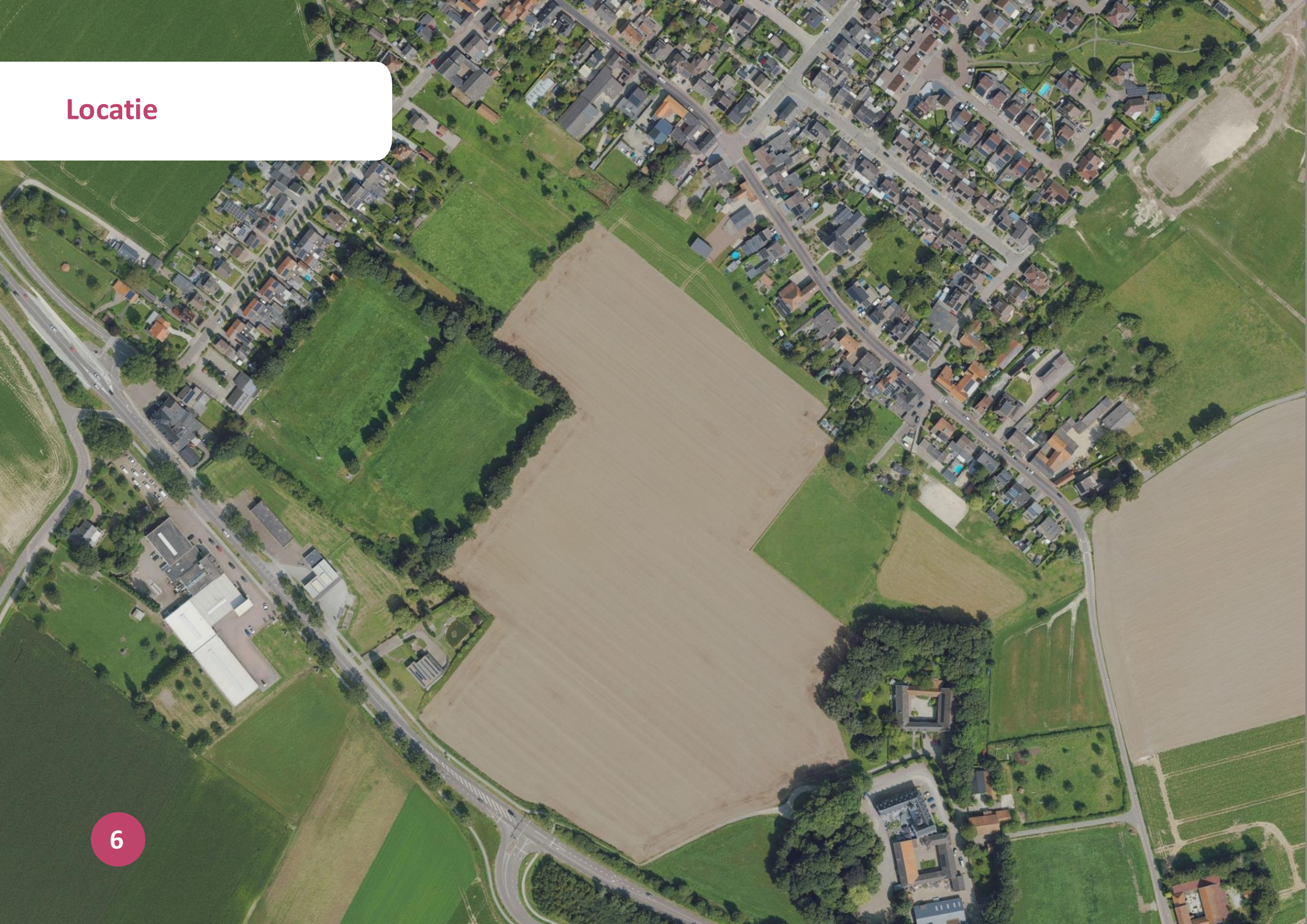
Regionale context



Regionale context



Locatie



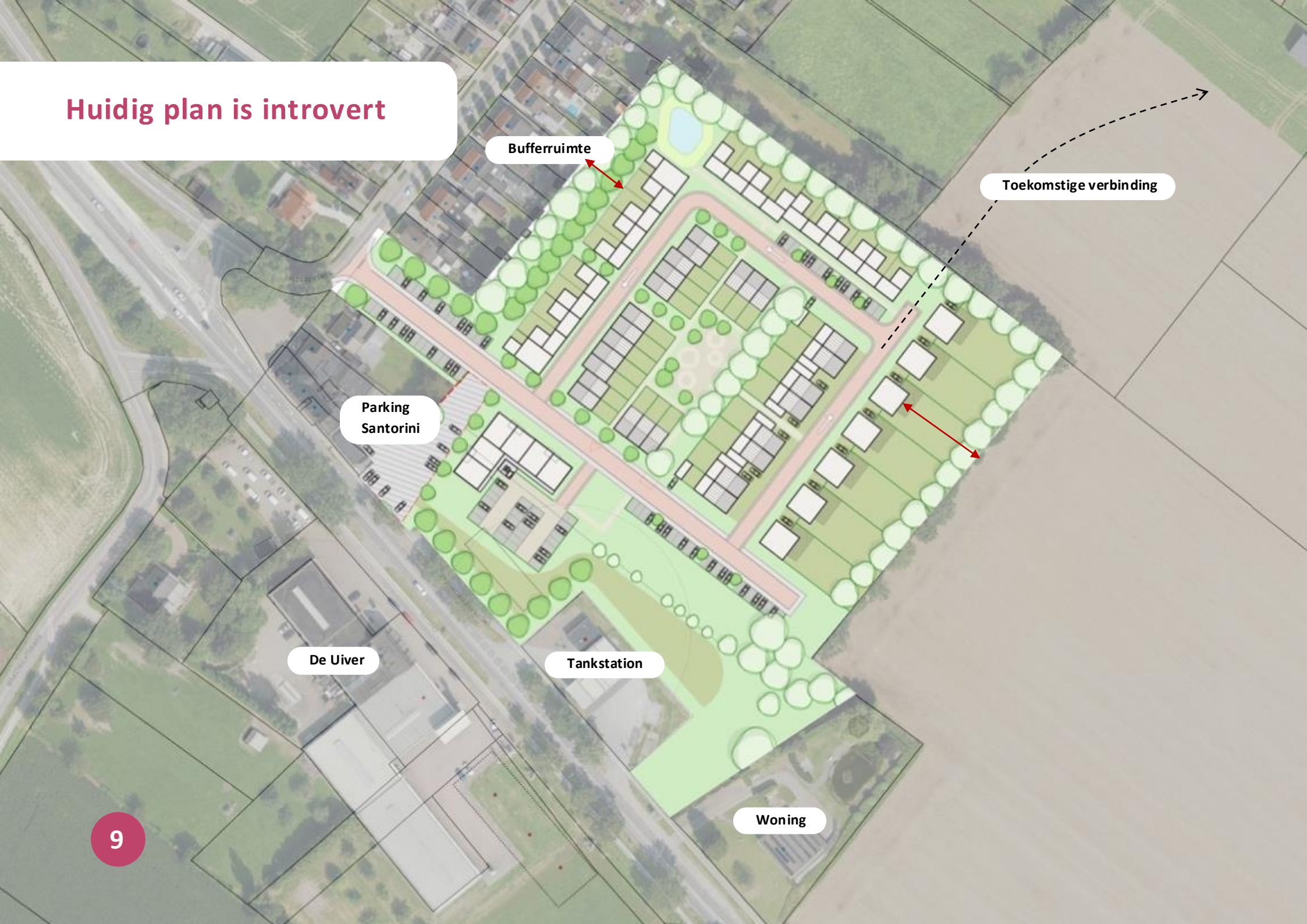
Locatie



Huidig plan



Huidig plan is introvert



Eigendommen



1.

Inleiding

Gemeente Beekdaelen

2 aanleidingen

Wens tot ontwikkelen woningen

- Ongeveer 80 woningen
- Op afstand bestaande woningen Valderensweg
- Parkeeropgave Grieks Restaurant
- Mogelijke verbinding op termijn met Kluisstraat

Nieuwe entree Doenrade ?

- Veilige toegang, passend binnen plannen Provincie
- Woningbouwontwikkeling strategischer door directere verbinding
- Kans voor landschapsontwikkeling voor heel Doenrade
- Zone De Uiver ten zuiden van Provinciale weg betrekken bij ontwikkeling
- Betere positionering Doenrade



Locatie



Huidige situatie N276



Geen optimale situatie



- Onveilig, veel afritten bij elkaar
- Over lengte van 300 meter: 7 afslagen

Provincie wil N276 verbreden



De weg wordt binnen enkele jaren verbreedt naar 1x1 rijstrook

Huidige toegang Doenrade









Huidige situatie ontsluiting plan



Oud voorstel: nieuwe entree via de Uiver



Oud voorstel: nieuwe entree via de Uiver



Ontsluiting gebied



De Limburger 6 februari 2025

Er is het een en ander mogelijk op de plek van De Uiver, maar vooralsnog komt er geen toegangsweg naar Doenrade. FOTO ERMINDO ARMINO

ONTSLUITINGSWEG

Beekdaelen blijft achter aankoop van showroom De Uiver staan

DOENRADE
ROB STIKKELBROECK

De gemeente Beekdaelen staat nog steeds achter de aankoop van de showroom van autobedrijf De Uiver in Doenrade. Ook nu de grond niet gebruikt kan worden voor een toegangsweg naar een nieuwe woonwijk.

Voor de bedrijfsgebouwen aan de Doenraadse zijde van de N276 werd eind 2022 een bedrag van 450.000 euro neergelegd. Op die manier wilde de gemeente een clustering van de bedrijfsactiviteiten aan de overzijde van de provinciale weg mogelijk maken. De aangekochte grond zou vrijkomen voor een nieuwe ontsluiting van de kern Doenrade. Van een wijk met tachtig woningen op het voormalige terrein van de voetbalclub, was op dat moment nog geen sprake. Toen die plannen eind vorig jaar werden gepresenteerd, werd ook onderzocht of de nieuwe wijk via de N276 ontsloten kon worden. De gemeente was tenslotte al eigenaar van de grond langs de provinciale weg.

Verkeersveiligheid

De provincie gooide al snel de deur in het slot. Een nieuwe aansluiting op de N276 zou de verkeersveiligheid ter plekke niet ten goede komen. De situatie op de weg ter hoogte van Doenrade is al langer een punt van discussie. In het verleden is de snelheid verlaagd, zijn verkeersremmers aangebracht en zijn de bushaltes opnieuw ingericht. De beste optie zou een ontsluiting van de nieuwe wijk via de Valderensweg zijn.

Het CDA stelt vragen over de kwestie vanwege de weerstand die bewoners van de Valderensweg hebben tegen de plannen. Het verkeer zou op deze weg toenemen als de nieuwe woningen er staan. De christendemocraten vragen zich af waarom er in 2022 een fors bedrag is neergelegd voor grond die niet voor het beoogde doel, de ontsluiting van Doenrade, gebruikt kan worden. Destijds werden door de gemeenteraad al vraagtekens gezet bij de hoogte van het betaalde bedrag, 125.000 euro meer dan de taxatiewaarde. De gemeente pareerde de kritiek met het feit dat het realiseren van de bedrijfslocatie aan de overzijde van de weg, waar jaren over is gesproken, een strategische afweging is geweest.

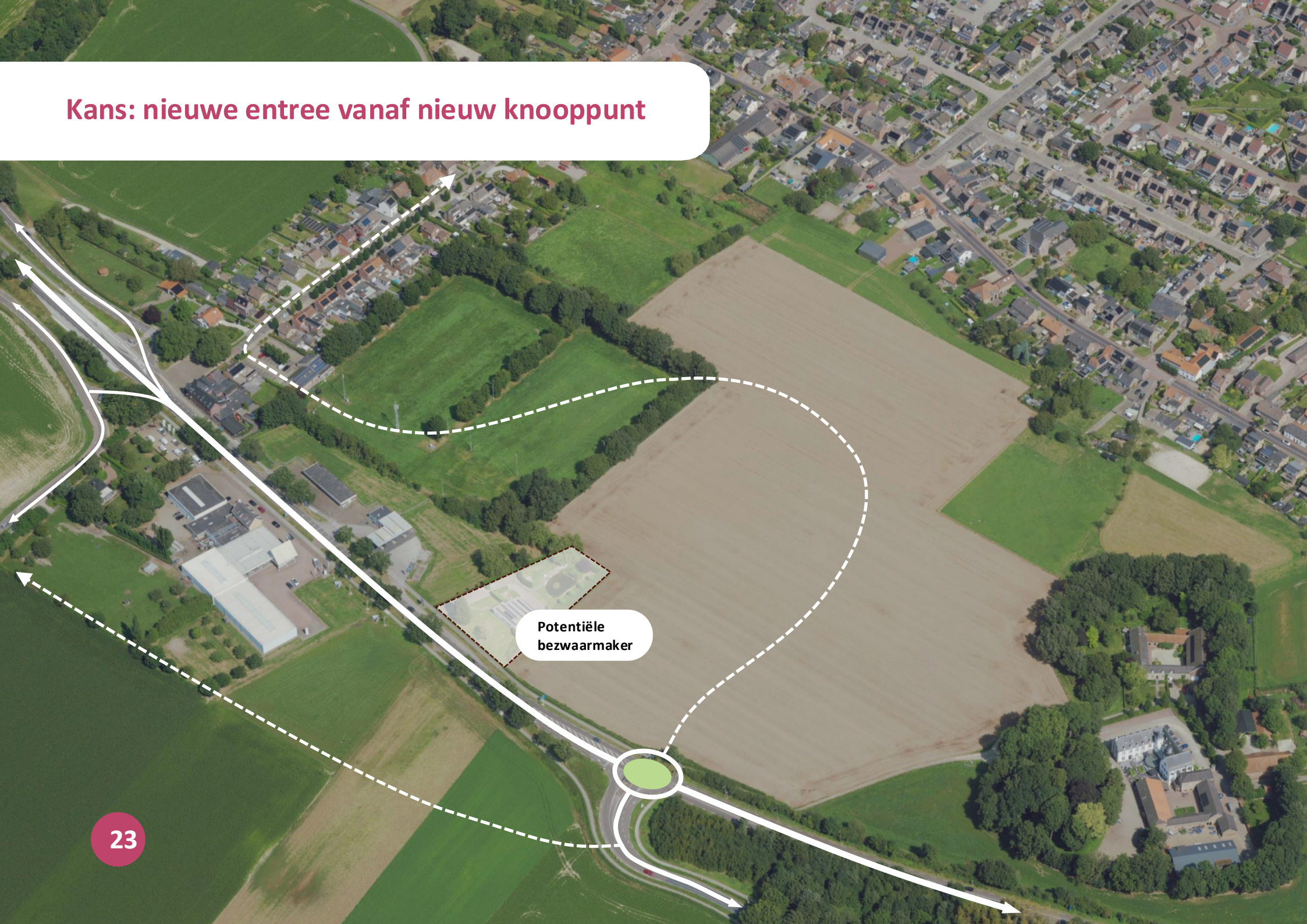
Geluidswal

Dat standpunt geldt voor de gemeente nog steeds. Hoewel er nu geen nieuwe ontsluitingsweg voor Doenrade mogelijk is, kan het perceel gebruikt worden voor woningbouw, parkeerplaatsen en mogelijk een geluidswal voor de nieuwe wijk en de kern Doenrade. Mocht de provincie in de toekomst de N276 verbreden, dan kan opnieuw gekeken worden naar de knelpunten. De gemeente zegt toe met de omwonenden in gesprek te blijven bij de uitvoering van de plannen en de ontsluiting van de woonwijk.

Kans: nieuwe entree vanaf nieuw knooppunt



Kans: nieuwe entree vanaf nieuw knooppunt



Kasteel Doenrade



2.

Ontsluiting Doenrade

Gemeente Beekdaelen

Huidige afslagen



Huidige afslagen



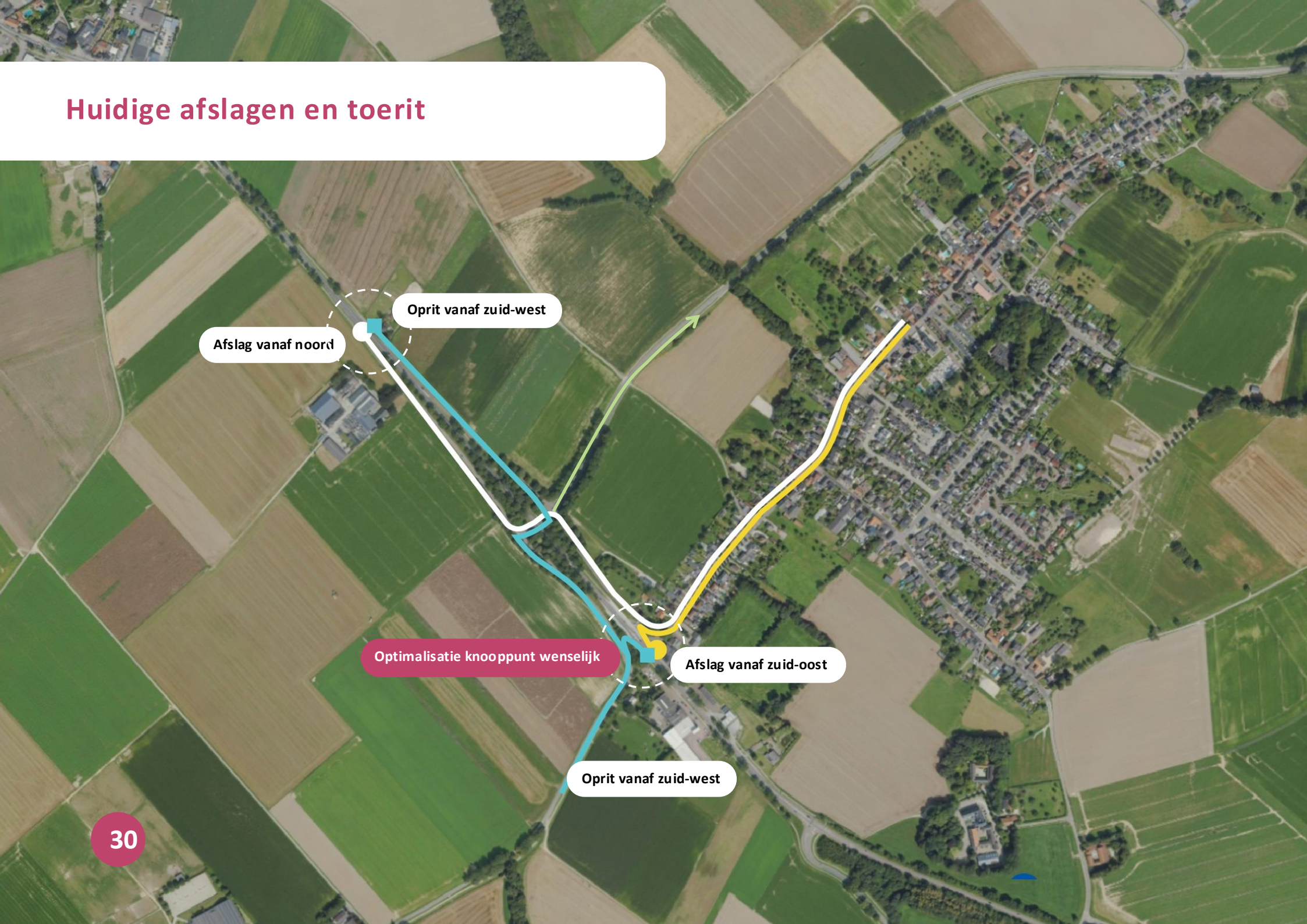
Huidige afslagen en toerit



Huidige afslagen en toerit



Huidige afslagen en toerit



Nieuwe ontwikkeling langs N276



Nieuwe ontwikkeling langs N276



Rechtvaardigt dit een nieuwe entree voor Doenrade?



Secundaire afslag (blauw)



Kans: Entreegebied representatief inrichten



Meerwaarde voor Woningbouwontwikkeling?



Meerwaarde voor zuidflank Doenrade



Meerwaarde voor hele dorp Doenrade



Verschil in afstand huidig/nieuw vanaf zuid





Afstand bij handhaven oude afslag



Verschil in afstand huidig/nieuw vanaf noord

3 afzonderlijke afslagen?

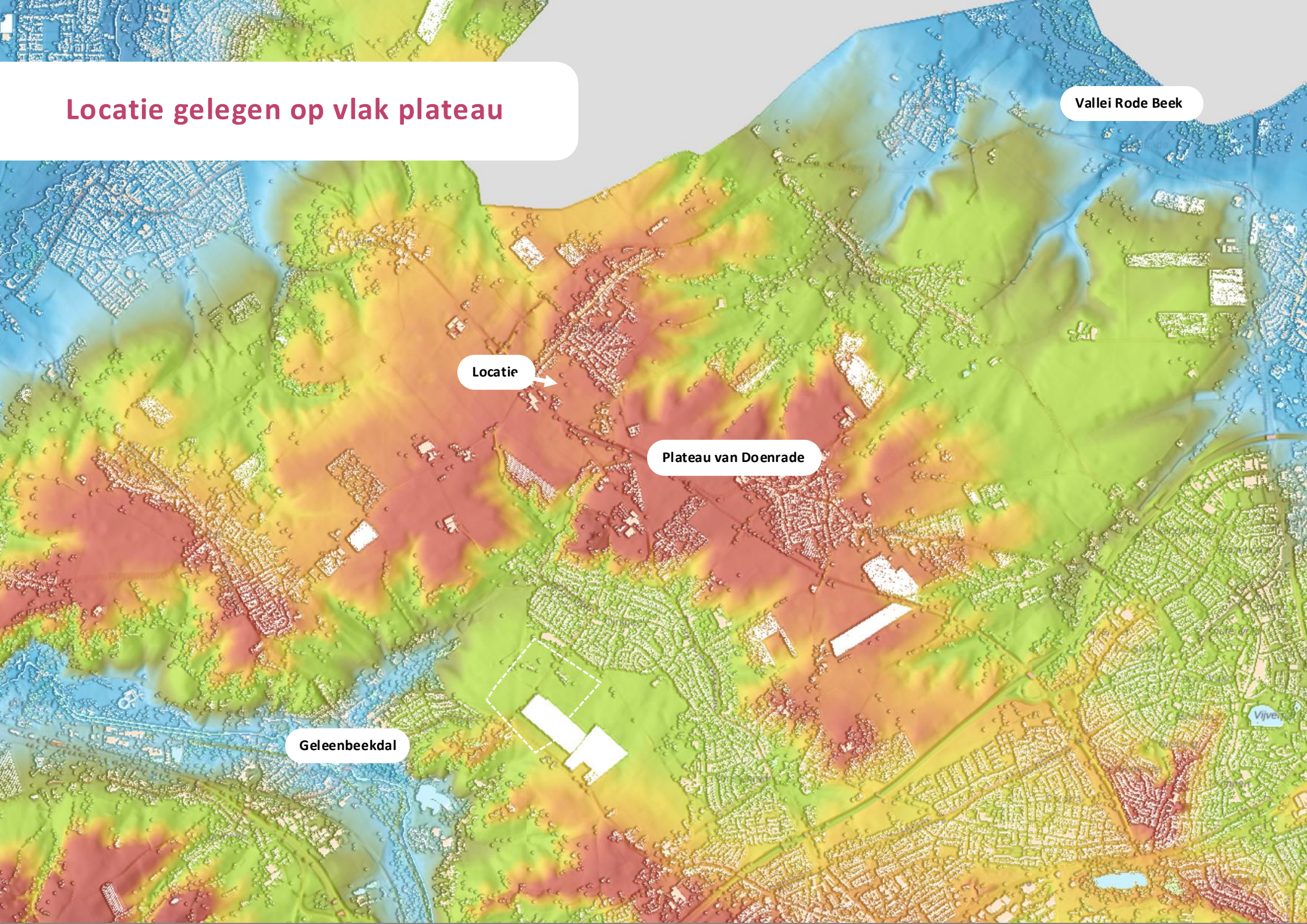


3.

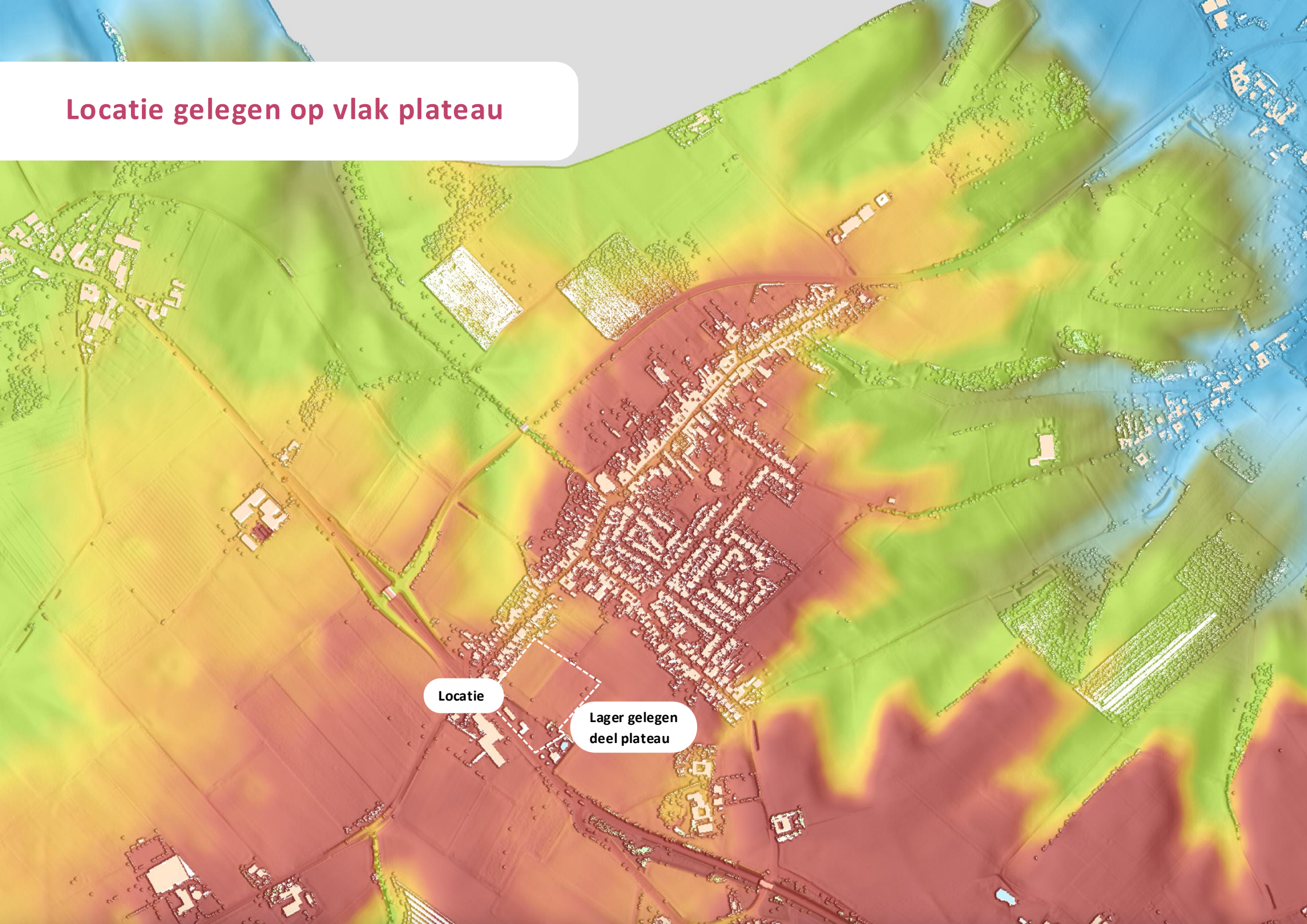
Landschap

Gemeente Beekdaelen

Locatie gelegen op vlak plateau

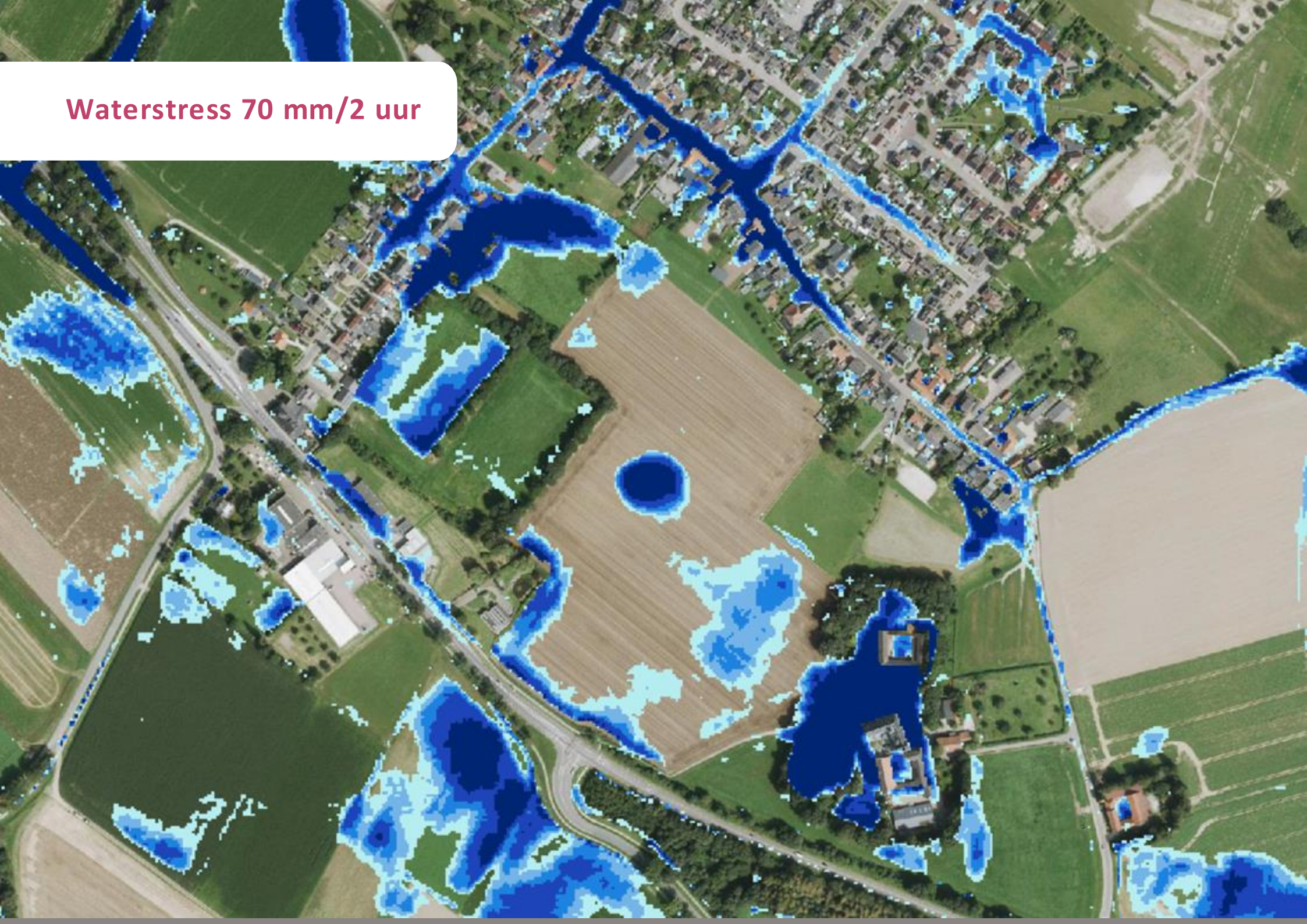


Locatie gelegen op vlak plateau

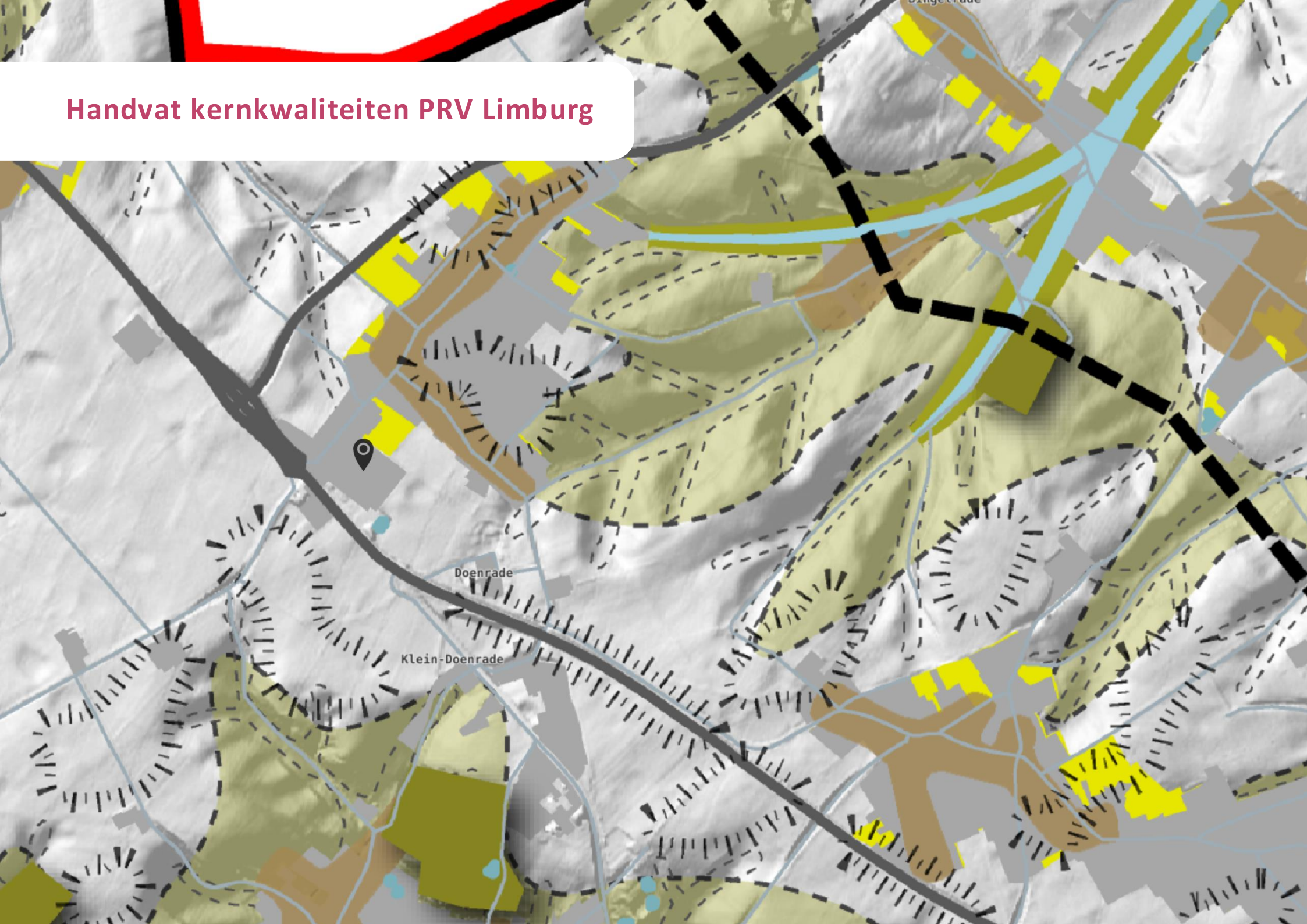


Locatie naar binnen gekeerd



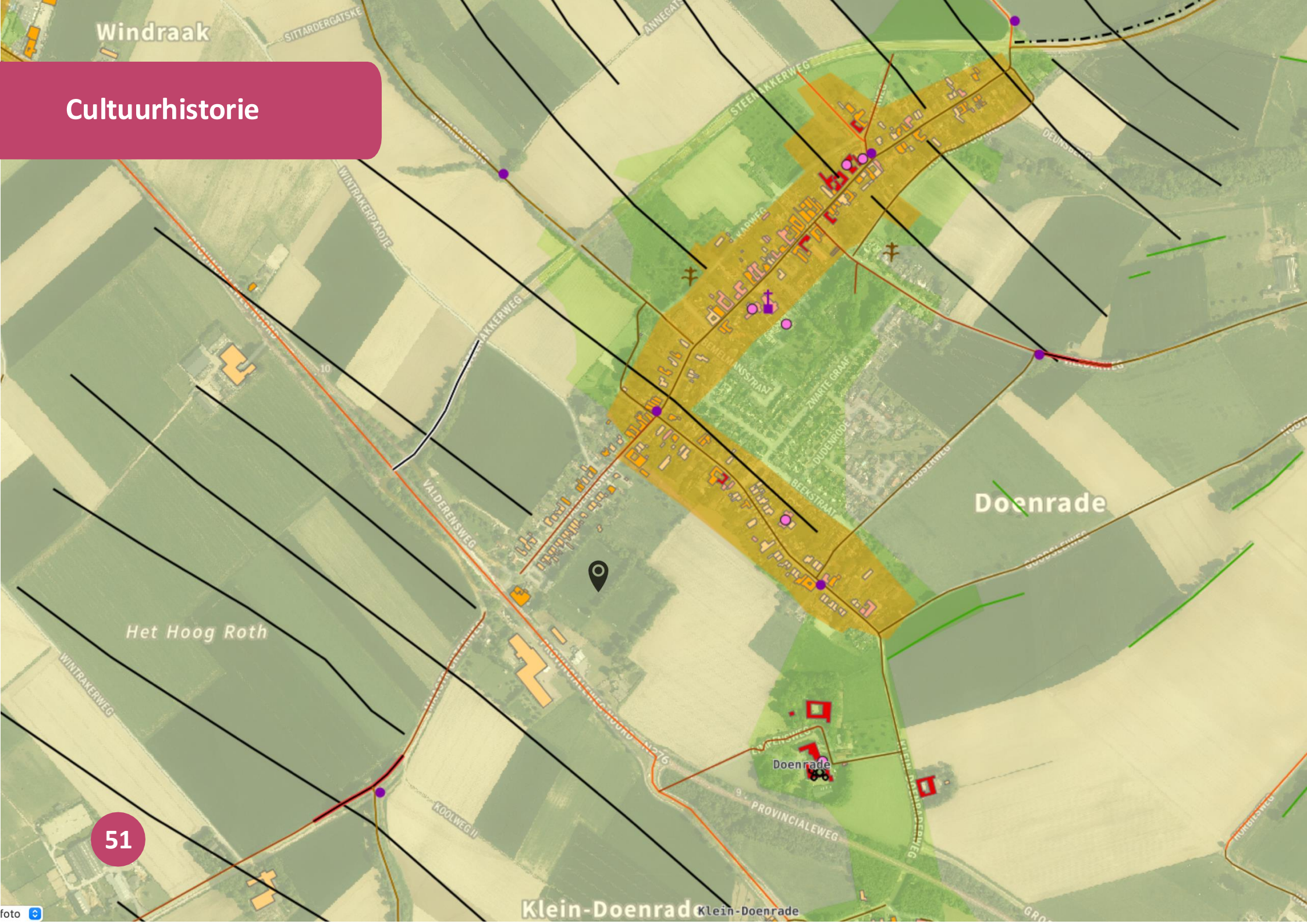

Waterstress 70 mm/2 uur

Handvat kernkwaliteiten PRV Limburg



Natuurwaarden

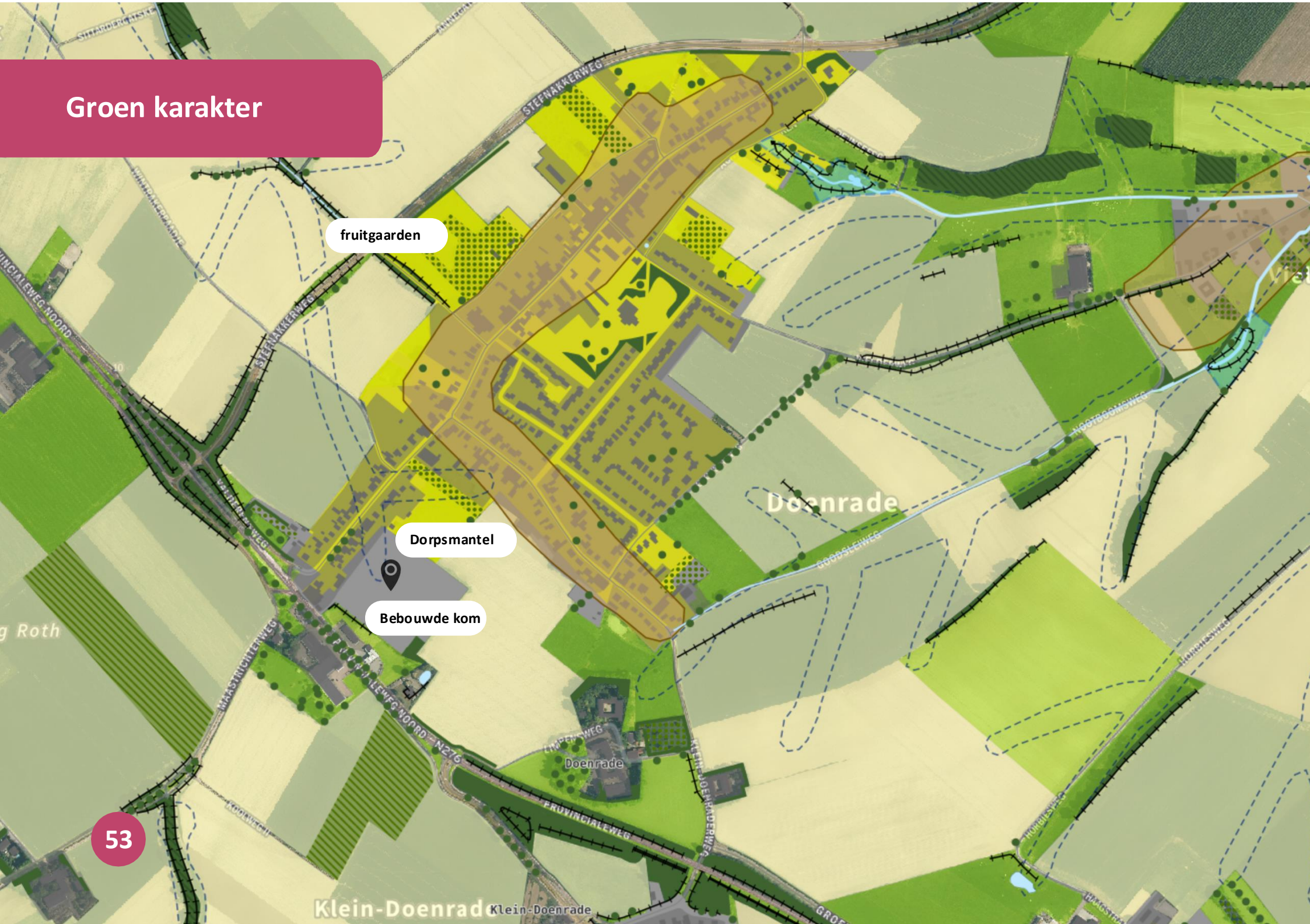



Cultuurhistorie
Windraak
Doenrade
Het Hoog Roth
Klein-Doenrade
51

Cultuurhistorie

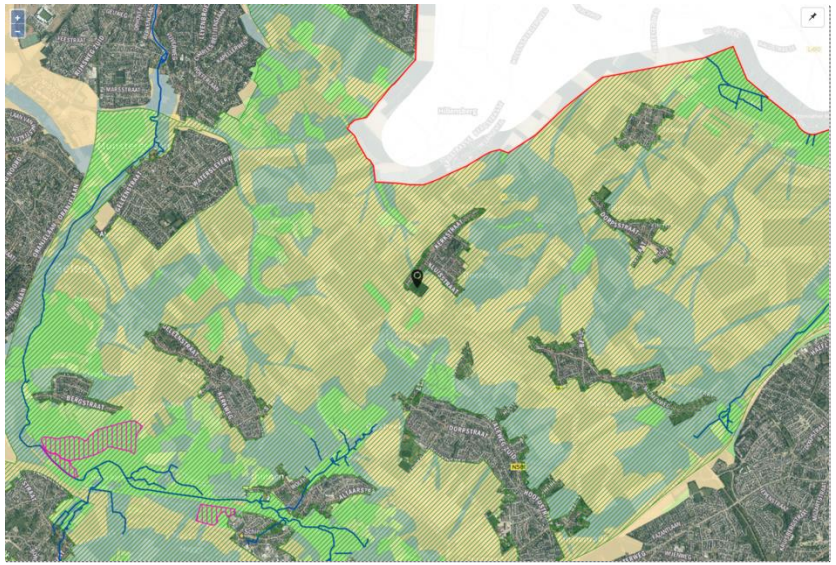


Groen karakter



Richtlijnen landschap

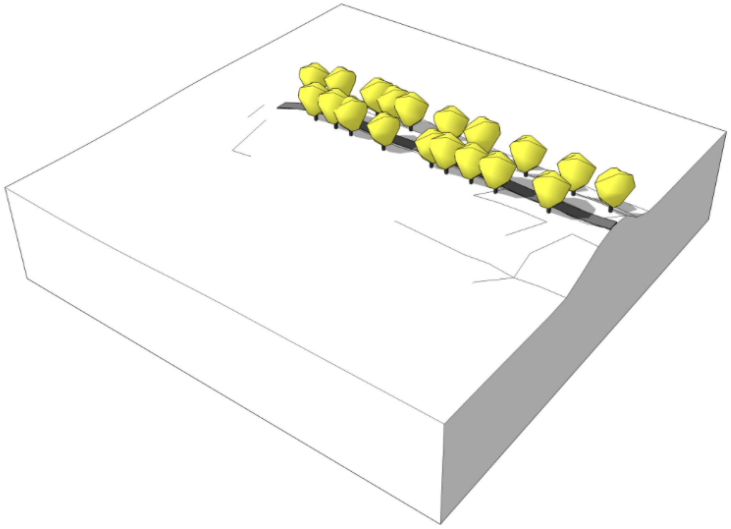






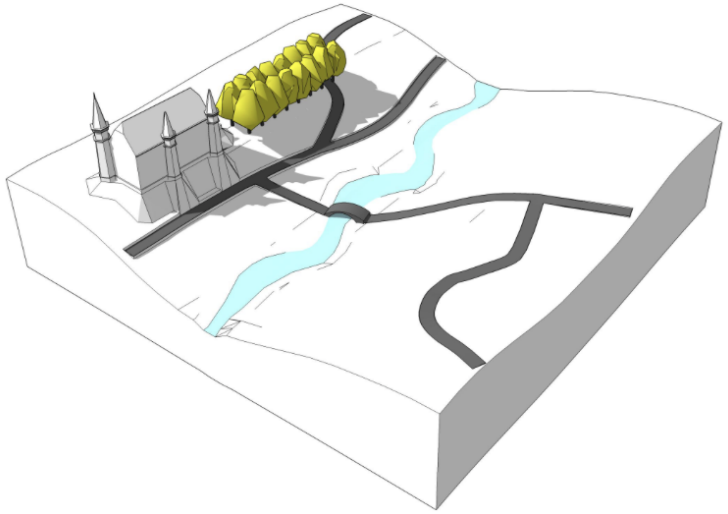


Leidende beginselen landschap algemeen



L04 Benadrukken hogere delen van plateau's

Dit beginsel pleit voor het tot uitdrukking brengen van de hoge delen in het landschap, bijvoorbeeld door hier de wegen te beplanten met laanbeplanting. Hiermee wordt niet alleen het landschap versterkt maar wordt ook zowel de zichtbaarheid van deze hogere delen als kleinschalige ecologische 'eilanden' verbeterd. Het is zaak om de uitzichten niet te blokkeren met beplanting.

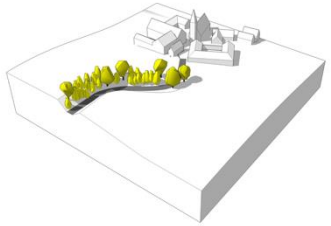


L01 Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed

Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.

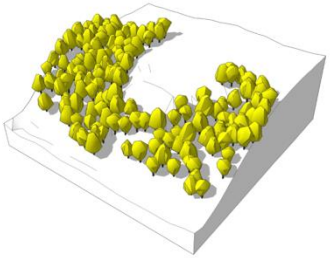
Ontwerpprincipes

Ontwerpprincipes reliëf & open/besloten



83 Taluds groen vastleggen

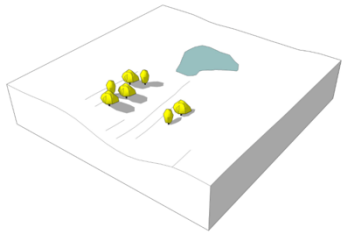
Het aanzetten van holle wegen met meer houtachtige beplanting zoals bomen of struiken zorgt voor betere vastlegging van de steile talud en voorkomt ernstige erosie. De markante reliëfverandering als visuele overgang tussen plateau en dal blijft, met het verdwijnen van de hakhoutfunctie van taludbeplanting, beter behouden.



84 Uitlopers open houden

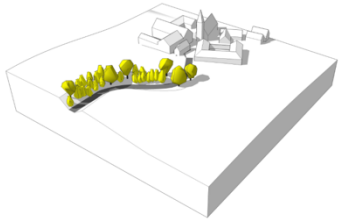
De uitlopers van hogere plateau's vormen als het ware een kaap in het landschap. Door deze open uitlopers vrij te houden van beplanting en bebouwing ontstaan aantrekkelijke panoramische zichtlocaties en pauzeplekken in wandel- of fietsroutes.

Ontwerpprincipes groen karakter



62 Poelen markeren dal

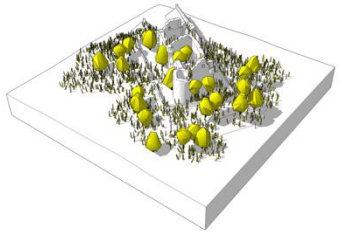
Poelen markeren het begin van het droogdal en vormen tijdelijke waterbuffers, controleren een te snelle afvoer en gaan daardoor een ernstige erosie van het droogdal tegen. Een wisselende waterstand en de toepassing van gebiedseigen beplanting creëert daarnaast een habitat voor amfibieën en waterminnende soorten.



83 Taluds groen vastleggen

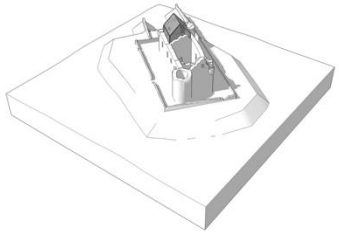
Het aanzetten van holle wegen met meer houtachtige beplanting zoals bomen of struiken zorgt voor betere vastlegging van de steile talud en voorkomt ernstige erosie. De markante reliëfverandering als visuele overgang tussen plateau en dal blijft, met het verdwijnen van de hakhoutfunctie van taludbeplanting, beter behouden.

Ontwerpprincipes cultuurhistorie



42 Cultuurhistorie vervallen

Een vervallen element of ensemble wordt aan zijn lot overgelaten. De natuur krijgt hier de kans om haar natuurlijke loop te gaan. Op deze manier kan het proces van verval op een interessante manier worden verbeeld een kunnen zich mogelijkerwijs bijzondere natuurwaarden ontwikkelen.



44 Cultuurhistorie inspireren

Door het toevoegen of aanhaken van nieuwe architectuur met een knipoog naar het verleden kan een element of ensemble een nieuwe plek krijgen in de structuur van de tegenwoordige tijd. De typologie van de plek kan inspiratie bieden voor de verschijningsvorm een nieuwe toevoeging.

Gebied is naar binnen gekeerd



Vista's


Vista op binnengebied
Vista op vallei
Vista op landschap
Vista op kasteel
Vista op oude villa
Vista op kerktoren

20:09 Di 11 feb.

Vista Valderensweg



Relatie dorp & landschap



Dorpsranden Bingelrade



Fraaie dorpsranden




63




Maastrichterweg
65



Netwerk paden



Netwerk paden



Netwerk paden



4.

Wonen in het landschap

Gemeente Beekdaelen

Inspiratie bebouwing dorpsrand





5.

Totaalontwikkeling Doenrade-zuid

Gemeente Beekdaelen

Huidig plan



ONTWIKKELING KASTEELPARK DOENRADE

Nieuw plan



Woningtypen

ONTWIKKELING KASTEELPARK DOENRADE



Proces & planontwikkeling

Proces

- De afgelopen weken is er gesproken met diverse partijen, zoals de Provincie Limburg en enkele belanghebbenden. Op basis hiervan is ruimtelijke plan geoptimaliseerd. Ook de potentiële Aldi locatie langs de Provinciale weg is ingetekend als ook de daarbij horende ontsluiting.

Planontwikkeling

- Het voorliggende plan kunnen 105-110 woningen worden gerealiseerd in diverse woningtypen.
- We hebben gestreefd meer grondgebonden woningen te realiseren ten kosten van appartementgebouwen. Dit is meer passend bij de identiteit van de dorpskern.
- Verder is de nieuwe toegangsweg iets meer 'uitgebuikt' in oostelijke richting.

STUDIO BNL
Cannerweg 122A
6213 BJ Maastricht (NL)
roelmeertens@studiobnl.eu
thierrygoossens@studiobnl.eu
www.studiobnl.eu

studio BNL
makers van stad en land