

Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau



Projectnummer: 074400.19293.00

Versie: vastgesteld

Datum: 26 juni 2019

Auteurs Rho: Derk-Jan Verhaak en Joost Jansen

In opdracht van gemeente Baarle-Nassau

Omgevingsvisie

Inhoud

1	Inleiding	5	4.4. Bedrijventerrein	22	
1.1.	Waarom een omgevingsvisie	5	4.5. Nieuw bedrijventerrein / reservering	22	
1.2.	Nieuwe rol- en taakverdeling	5	4.6. Transformatiegebied	23	
1.3.	Hoe werkt de nieuwe omgevingsvisie?	6	4.7. Hoofdinfrastructuur/mobiliteit	23	
1.4.	Hoe is de visie tot stand gekomen	6	4.7.1. Randweg	24	
1.5.	Leeswijzer	6	4.7.2. Zoeklocatie parkeerterrein	24	
4.8. Enclaves en grenzen	25				
4.9. Bels lijtje	25				
4.10. Buitengebied	25				
4.10.1. Oude landschappen	28				
4.10.2. Jonge landschappen	29				
4.10.3. Beekdal Merkske	30				
2	Van Toekomstvisie naar Omgevingsvisie	7	5	Uitvoering	31
2.1.	Inleiding	7	5.1. Inleiding	31	
2.2.	DNA	7	5.2. Samen	31	
2.3.	Ontwikkelingen en opgaven	8	5.3. Spelregels/checklist voor initiatieven	32	
2.4.	Baarle-Nassau in 2030	9	5.4. Monitoring beleid en projecten	34	
2.5.	Ruimtelijke vertaling in thema's en deelgebieden	9	5.5. Projecten	34	
3	Visie op thema's	11	Bijlage 1 Landschapsanalyse	35	
3.1.	Inleiding	11			
3.2.	Landschap	11			
3.3.	Enclavesituatie	12			
3.4.	Recreatie & grenstoerisme	13			
3.5.	Ruimtelijke kwaliteit	13			
3.6.	Duurzaamheid	14			
3.7.	Gezondheid en veiligheid	15			
3.8.	Grensoverschrijdende ruimtelijke kansen	15			
4	Visie op deelgebieden	17			
4.1.	Kernen	19			
4.2.	Nieuw woongebied / reservering	21			
4.3.	Centrum	21			



Gemeente Baarle-Nassau –Omgevingsvisie - 4

1 Inleiding

1.1. Waarom een omgevingsvisie

Hoe willen we dat onze gemeente er over 20 jaar uitziet? Welke ontwikkelingen komen er op ons af? Op welke ontwikkelingen hebben we invloed en hoe spelen we daar op in? Waar willen we dan staan? Hoe zorgen we dat we dan nog steeds een aantrekkelijke leefomgeving hebben? Waar zijn we trots op in Baarle-Nassau en waar moeten we echt wat aan gaan doen? Hoe gaan we dat samen doen en wat gaan we doen?

Daarvoor moeten we initiatieven nemen. Maar wie bepaalt of een initiatief een goed initiatief is? Het is logisch dat niet alles overal kan. Hoe gaan we om met nieuwe initiatieven? Hoe zorgen we voor een duidelijke visie, zonder dat alles dichtgetimmerd is?

Kortom, tijd voor een omgevingsvisie, die zowel uitnodigend is en tegelijkertijd duidelijk is over wat waar kan. Hiermee willen we richting geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze omgevingsvisie heeft een andere insteek dan de traditionele structuurvisies die de afgelopen jaren in Nederland zijn gemaakt: volgens art 3.2 Omgevingswet:

- a) een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
- b) de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied;
- c) de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid.

1.2. Nieuwe rol- en taakverdeling

Een toekomstbestendige leefomgeving komt anders tot stand dan in het verleden. Uitbreiding en groei maken plaats voor transformatie en hergebruik. Om toekomstbestendig te kunnen zijn is het van belang dat de gemeente een andere rol aanneemt in de aansturing van ontwikkelingen. De gemeente nodigt initiatiefnemers uit om te komen met nieuwe ontwikkelingen, in plaats van deze zelf te realiseren. Om dat voor elkaar te krijgen, betekent dit vooral een ‘ja mits’ beleid in plaats van ‘nee-tenzij’. Wij willen graag initiatieven stimuleren en vooral samen met anderen ontwikkelingen mogelijk maken, door integraal te werken, in samenwerking met alle belanghebbenden. Burgers, ondernemers, (semi) overheden (provincie, regio RWB, waterschappen), belanghebbenden organisaties (ZLTO, staatbosbeheer, woningcorporaties, winkeliersvereniging, seniorenvereniging) en overige belanghebbenden.

Om optimaal te faciliteren, moet de uitnodiging zo open mogelijk zijn met zo min mogelijk beperkingen. Tegelijkertijd blijft sturing gewenst. De uitnodiging is niet voor elke plek hetzelfde. Ontwikkelingen onderling moeten elkaar bij voorkeur versterken en niet beperken. Bovendien willen we de kwaliteiten waar we trots op zijn behouden. De gemeente is verantwoordelijk voor het bewaken van de samenhang en de kwaliteit.

1.3. Hoe werkt de nieuwe omgevingsvisie?

De omgevingsvisie geeft aan wat we willen bereiken in Baarle-Nassau. Hiervoor hebben we doelen geformuleerd. Die zijn niet voor ieder gebied hetzelfde. We hebben 11 gebieden onderscheiden waarvoor we doelen hebben geformuleerd. Als er zich nieuwe initiatieven aandienen, stellen we vier vragen:

1. In hoeverre draagt het initiatief bij aan de gestelde doelen?
2. Wat vindt de samenleving van het initiatief (is er draagvlak)?
3. Wat draagt het initiatief bij aan ruimtelijke kwaliteit?
4. Hoe kan het initiatief voldoen aan andere wet- en regelgeving?

We hebben spelregels bedacht voor de beantwoording van deze vragen. Zij vormen samen een flexibel kader en bieden daarmee volop mogelijkheden om met de samenleving onze gezamenlijke ambities voor de toekomst waar te maken.

1.4. Hoe is de visie tot stand gekomen

De wereld is continue aan het veranderen en dat geldt ook voor onze mooie gemeente Baarle-Nassau. Wij zijn trots op wat onze gemeente te bieden heeft, maar er is ook nog wel het een en ander te verbeteren. De tijden dat de overheid de inrichting van Nederland alleen regelt is voorbij. We willen gezamenlijk met bewoners en belangenvertegenwoordigers tot slimme oplossingen komen. Onze nota van uitgangspunten was hier al duidelijk over: samen. En dat betekent dat iedereen vanaf de start ook mee mocht denken, praten en beslissen over de koers die we gezamenlijk willen varen.

We hebben niet alleen met de gemeenteambtenaren, het college en de raad nagedacht over de toekomst van onze gemeente, maar ook twee debatten georganiseerd om van de bewoners en gebruikers van Baarle-Nassau te horen wat ze belangrijk vinden voor de toekomst van hun leefomgeving. Daarna zijn vervolggesprekken georganiseerd om verder te praten met verschillende partijen over actuele thema's.

Vervolgens is de Toekomstvisie gemeente Baarle-Nassau 2030 opgesteld. Bij de totstandkoming daarvan zijn ook inwoners en andere belanghebbenden betrokken. Deze visie is op eind 2017 door de raad vastgesteld. De ruimtelijke vertaling staat in deze visie. Doel is om samen verder te komen. De visie is bindend voor het gemeentebestuur. Met andere woorden, u mag er van uitgaan dat de gemeente handelt naar deze visie. Wij willen graag samen met u aan de slag, gericht op een toekomstbestendige gemeente met ruimte voor initiatief.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 hebben we onze toekomstvisie samengevat. De ruimtelijke vertaling in thema's en deelgebieden staat in hoofdstuk 3 en 4. Een visie is één ding, uitvoering ervan is twee. De manier waarop we dat gaan doen, leest u in hoofdstuk 5. Daar worden bestaande projecten benoemd, maar u treft er ook de 'spelregels' aan die we hanteren als er zich een nieuw initiatief aandient.

Voor het buitengebied is het landschap een belangrijke drager voor het beleid in het buitengebied. De landschapsanalyse die daaraan ten grondslag ligt, staat in bijlage 1.



2 Van Toekomstvisie naar Omgevingsvisie

2.1. Inleiding

De samenleving verandert voortdurend. Dat vraagt om een flexibele gemeente die tijdig en adequaat inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen; samen met haar partners en in het belang van haar inwoners en ondernemers. Daarom is het belangrijk om vooruit te kijken. (H)erkennen welke ontwikkelingen op ons af komen en tegelijkertijd bewust een aantal te realiseren doelen vastleggen.

Met de inbreng van onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke en bestuurlijke partners willen we aan deze toekomst werken. Daarbij zijn onder meer de volgende vragen van belang: wie zijn we? Wat komt er op ons af? Wat willen we bereiken? Hoe gaan we dat doen?

Voor de beantwoording van deze vragen is onze toekomstvisie gemeente Baarle-Nassau 2030 het startpunt. Ook is de visie een uitnodiging aan iedereen om aan dit te realiseren toekomstbeeld mee te werken: samen zijn we onze gemeente!

Eerst gaan we in op wat aan de basis van onze doelen ligt: ons DNA, waaraan wij onze identiteit ontleven, de ontwikkelingen en opgaven die op ons afkomen en de centrale keuzes.

2.2. DNA

We zijn de kleinste gemeente van Noord-Brabant en wellicht de meest bijzondere. We staan voor een aantal kernwaarden en kernkwaliteiten. Deze zijn beschreven in onze Toekomstvisie en vormen het DNA van onze gemeente:

Buitengebied: van oudsher heeft Baarle een groot buitengebied. In dit buitengebied is er prachtige natuur, rust en ruimte, cultuurlandschappen en tevens is dit het thuis van onze agrarische sector. Je kunt er heerlijk fietsen, wandelen en al snel ben je in een andere wereld. In Baarle-Nassau bestaan er nog plaatsen waar je geen bebouwing om je heen ziet. Die rust en ruimte willen we behouden. We streven naar een goede balans tussen de belangen van de agrarische sector, bewoners, natuur, milieu en recreatie.

Recreatief: met ons bijzondere smokkelverleden zijn we altijd een (toeristische) trekpleister geweest. Het hoge voorzieningenniveau in de gemeente is grotendeels hieraan te danken. Om dit te versterken, poetsen we de prachtige parels in Baarle op en laten we die schitteren. Samen met een kwaliteitsimpuls van het centrum van Baarle-Nassau en onze recreatieparken zetten we de recreatieve kant van onze gemeente nog meer op de kaart. We willen ook bekend staan om het goede genieten en slow living. Agrofood uit de streek, zowel aan Nederlandse als aan Belgische zijde, zorgt voor een unieke beleving van ons Bourgondische leven.

Uniek: wat de gemeente uniek maakt, is de enclavesituatie. Al honderden jaren komen de Vlaamse en Nederlandse cultuur en mentaliteit bij elkaar in Baarle-Nassau en Baarle-Hertog. Deze enclavesituatie is de kern van ons (voort)bestaan en we kunnen die nog beter benutten. We zetten ons in om hier vanuit toeristisch-recreatief perspectief maximaal gebruik van te maken. Tegelijkertijd willen we onze unieke enclavesituatie ook benutten vanuit bestuurlijk perspectief. Door onze unieke geografische ligging en onze internationale betrekkingen kunnen we de internationale proeftuin zijn voor de bestuurlijke Belgisch-Nederlandse samenwerking.

Inspirerend: de unieke enclavesituatie maakt het ook vanzelfsprekend, dat we samen met Baarle-Hertog naar creatieve oplossingen zoeken voor gezamenlijke vraagstukken en ambities. Vanuit deze inspiratie willen we een gemeente zijn die nieuwe ontwikkelingen verwelkomt. Met de nadruk op (duurzaam) (agraris) ondernemen, nieuwe ontwikkelingen op het gebied van zorg, mobiliteit en wonen. Onze unieke enclavesituatie kan een inspiratiebron zijn voor andere grensgemeenten en overheden.

Samen: saamhorigheid staat centraal in onze gemeente en dat is nu en in de toekomst noodzakelijk om zoveel mogelijk op eigen kracht voor elkaar te blijven zorgen. Het verenigingsleven van onze gemeente is sterk en dat bevestigt de sociale kracht van de gemeenschap. We houden tradities in ere en de jeugd krijgt de ruimte om dit voort te zetten of om zelf nieuwe tradities op te bouwen.

Thuis: in Baarle-Nassau kom je thuis! Je voelt je thuis, je woont er fijn, bezoekers hebben het er naar hun zin en met elkaar maken we van Baarle-Nassau een bruisende gemeenschap!

Kortom Baarle-Nassau staat voor: **Buitengebied, Recreatief, Uniek, Inspirerend, Samen en Thuis! Baarle BRUIST!**

2.3. Ontwikkelingen en opgaven

Om onze identiteit en kernkwaliteiten te behouden is niets doen geen optie. We moeten inspelen op actuele trends en ontwikkelingen die op ons afkomen, en onze leefomgeving en werkwijze daarop aanpassen. Dit om ook in de toekomst een aantrekkelijke leefomgeving te houden. Onze gemeente is dus nooit af! We blijven werken aan een toekomstbestendige leefomgeving. En dat doen we samen! De opgaven uit de Toekomstvisie met een ruimtelijke impact zijn:

Lokale ontwikkelingen en vraagstukken

- Benutten van de enclavesituatie; zowel vanuit toeristisch als bestuurlijk perspectief
- Aanleg randweg en realisatie van een verkeersveilig, aantrekkelijk en vitaal centrum
- Druk op voorzieningen en leefbaarheid van de kernen
- Herstructurering van het buitengebied en kanteling van de agrarische sector

Regionale en nationale ontwikkelingen en vraagstukken

- Vergrijzing en ontgroening
- Druk op de agrarische sector
- Groeipotentieel toeristisch-recreatieve sector
- Individualisering van de samenleving

Mondiale ontwikkelingen en vraagstukken

- Klimaatverandering
- Energietransitie
- Circulaire economie
- Migratie
- Robotisering, automatisering en digitalisering

2.4. Baarle-Nassau in 2030

Ons DNA, de genoemde ontwikkelingen en vraagstukken en onze ligging tussen Breda, Tilburg en Turnhout hebben in de toekomstvisie geleid tot centrale keuzes. De essentie daarvan is in onderstaand toekomstbeeld en motto samengevat:

Toekomstbeeld Baarle-Nassau in 2030

In 2030 fungeert de bestuurlijk zelfstandige gemeente Baarle-Nassau als slagvaardige lokale overheid die in nauwe verbinding met haar inwoners staat.

De gemeente kent een evenwichtige bevolkingssamenstelling, heeft een sterk voorzieningenniveau en biedt een uitstekende dienstverlening aan burgers en ondernemers tegen acceptabele kosten.

De unieke verwevenheid met onze zustergemeente Baarle-Hertog is verder uitgebouwd, waarbij we door middel van een toekomstbestendige, passende vorm de enclavesituatie besturen. Baarle-Nassau vormt samen met Baarle-Hertog het centrum voor innovatieve samenwerking tussen Nederland en België.

We zijn een belangrijke bestuurlijke partner in de stedelijke driehoek Breda – Tilburg – Turnhout.

Samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en andere overheden is de gemeente in staat om te anticiperen op toekomstige vraagstukken.

Hierdoor is én blijft het prettig en veilig wonen, werken en leven in Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelre.

Motto: Samen uniek

Samen met Baarle-Hertog bouwen we onze unieke situatie verder uit. Samen met inwoners, ondernemers en andere overheden werken we aan de toekomst op basis van deze visie.

2.5. Ruimtelijke vertaling in thema's en deelgebieden

De omgevingsvisie spreekt zich samen met onze toekomstvisie uit over waar we in de toekomst willen staan. De toekomstvisie is de basis voor de ruimtelijke vertaling in deze omgevingsvisie.

Dit doen we voor de verschillende thema's (zie hoofdstuk 3) en deelgebieden (hoofdstuk 4) die te onderscheiden zijn.

3 Visie op thema's

3.1. Inleiding

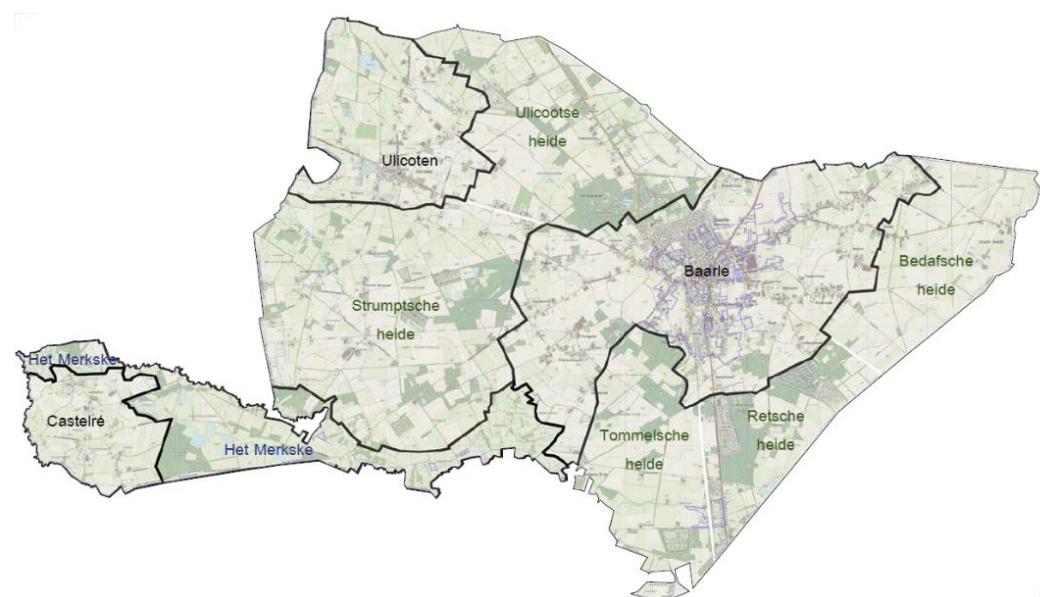
De in dit hoofdstuk beschreven thema's gelden voor het hele grondgebied van de gemeente. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de algemene uitgangspunten.

3.2. Landschap

We hebben de kwaliteiten van ons landschap in beeld gebracht. Uit de landschapsanalyse volgt een herkenbare indeling van het buitengebied op basis van drie landschapstypen met de volgende belangrijkste kenmerken:

- beekdal van het Merkske en omliggende EHS
Kenmerken: een besloten en in Europa uniek gebied, waarbij de laaglandbeek en het bijbehorende beekdal door de geschiedenis heen redelijk ongeschonden zijn behouden..
- de oude landschappen (oude bouwlanden en oude kampontginnings)
Kleinschalig, bevat de dorpen en (bijna) alle buurtschappen waardoor er een hoge dynamiek is, duidelijk begrensd.
- het jonge landschap (de heideontginnings)
Kenmerken: grootschalig, rechte lijnen, zowel met karakteristieke open gebieden

als meer besloten beboste gebieden (destijds beplant met naaldhout voor de mijnen), weinig bebouwing.



Kwaliteiten

De belangrijkste landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Baarle-Nassau is de herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen. De kenmerken van de landschapstypen zijn verschillend, zorgen voor afwisseling, maken oriëntatie mogelijk en maken het landschap leesbaar. Hierdoor is de ontstaansgeschiedenis als het ware uit het landschap af te lezen.

Deze kwaliteit willen we voor de toekomst behouden. Tegelijkertijd is het buitengebied van Baarle-Nassau divers in gebruik. In dit buitengebied is er prachtige natuur, rust en ruimte, cultuurlandschappen en tevens is dit het thuis van onze agrarische sector. Je kunt er heerlijk fietsen, wandelen en al snel ben je in een andere wereld. In Baarle-Nassau bestaan er nog plaatsen waar je geen bebouwing om je heen ziet. In grote delen van het buitengebied is duisternis een kwaliteit. Die rust en ruimte willen we behouden. We streven naar een goede balans tussen de belangen van de agrarische sector, bewoners, natuur, milieu en recreatie. Het bewaren van deze balans doen we op twee manieren:

1. Door die begrenzing in stand te houden. Dit kan door nieuwe ontwikkelingen bij te laten dragen aan de kenmerken van het landschapstype. Met name op de grens tussen landschapstypen vraagt dit om een zorgvuldige afweging;
2. De initiatiefnemer vragen om iets terug te doen om de ontwikkeling in te passen in het landschap. Dit kan een fysieke of financiële bijdrage zijn. Op die manier voegen we niet alleen kwaliteit toe aan de ontwikkeling, maar kunnen we de kwaliteit van het landschap en het onderscheid in landschapstypen ook versterken.

Door het landschap als drager van het buitengebied te beschouwen en de kwaliteit van het landschap en de landschapstypen als uitgangspunt te nemen voor nieuwe ontwikkelingen, kunnen we zowel dynamiek de ruimte geven als de identiteit van Baarle-Nassau versterken. Meer over de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de drie landschapstypen is te lezen in de gebiedsuitwerkingen in paragraaf 4.10.

Naast een kader biedt de landschapsanalyse ook inspiratie als voorbeeld van wat we met de kwaliteitsimpuls bedoelen.

De landschapsanalyse zelf en de inspirerende voorbeelden voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de verschillende deelgebieden staan in bijlage 1.

3.3. Enclavesituatie

Vaak wordt gedacht dat Baarle precies op de grens van Nederland en België ligt en waarbij de grens door één straat loopt. In Baarle is er echter sprake van een enclavesituatie. Een enclave is een stuk grondgebied dat geheel omringd is door grondgebied van een andere staat. Wat Baarle zo uniek maakt is dat er niet sprake is van één enclave, maar 30; 22 Belgische en 8 Nederlandse enclaves. De grens loopt in Baarle dus kris kras door wegen, huizen en tuinen. In 1995 zijn de grenzen van de enclaves officieel als landsgrens vastgesteld.

Hoewel beide gemeenten alleen bevoegd zijn voor hun eigen grondgebied, werken de beide gemeenten bestuurlijk en ambtelijk nauw samen, ook bij Enclavegrensoverschrijdende ruimtelijke ontwikkelingen. Soms pakken de gemeenten een project samen op, soms is sprake van onderlinge afstemming of informatie-uitwisseling. In welke vorm dan ook, als er enclavegrensoverschrijdende effecten zijn betrekken de gemeenten elkaar.

Hoewel landsgrenzen sinds het Schengen-akkoord in de praktijk minder zichtbaar worden, willen wij deze unieke enclavesituatie zichtbaar houden. Dit kan via inrichting van de openbare ruimte, maar ook bij ontwikkeling van grensoverschrijdende bouwprojecten. In beide gevallen streven we naar het herkenbaar houden van enclavegrenzen, zonder ze als een belemmering te benaderen.

3.4. Recreatie & grenstoerisme

Baarle-Nassau is van oudsher een gemeente met grote aantrekkingskracht op haar bezoekers. Dingen die er echt uitspringen – onze troeven – zijn de unieke enclavesituatie, het Bels Lijntje, het stroomgebied van 't Merkske, het militair erfgoed, de cultuurhistorische bebouwing en de ooit unieke zondagopenstelling van de winkels.

De grensenclaves, het smokkelverleden en het winkelaanbod hebben de gemeente economische vooruitgang bezorgd. Wij hebben nu de ambitie om de vrijetijdssector te versterken. Want stilstand is achteruitgang en niet alle ondernemers zijn tevreden over de huidige situatie. Daarbij zijn er ook voldoende kansen om de ‘troeven’ die Baarle-Nassau heeft, beter uit te nutten. Onder andere door de kwaliteit, zichtbaarheid en beleefbaarheid te verbeteren.

Naast het centrum is ook het buitengebied belangrijk voor Baarle-Nassau. De landschappelijke waarden zijn groot. Daar waar de agrarische sector naar nieuwe verdienmodellen zoekt, ligt het voor de hand de verbreding naar de vrijetijdssector te gaan maken. De integrale scope van zowel centrum als het buitengebied is ook een belangrijke aanleiding geweest om een visie vrijetijdseconomie op te stellen. Een andere aanleiding was de wens tot een sterkere samenwerking. De vrijetijdssector tot een succes maken, is niet iets dat wij alleen doen, maar bij uitstek in een goede samenwerking met de ondernemers en toeristische organisaties.

In onze visie vrijetijdseconomie hebben we onze speerpunten benoemd:

- De enclavesituatie en smokkelverleden beter zichtbaar en beleefbaar maken.
- De kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren, een moderne toeristische informatievoorziening.
- Een vitaal, veelzijdig en samenhangend toeristisch product creëren; het recreatief profiel van het buitengebied en de verbinding met het centrum verbeteren.
- Meer samenwerking(en) en ondersteuning in het toeristisch veld.

Wij willen aantrekkelijke recreatieve mogelijkheden voor eigen inwoners en voor toeristen. Toeristen zorgen mede voor behoud en versterking van ons voorzieningenniveau. Daarom investeren we in de toeristisch-recreatieve sector door de enclavesituatie verder te ontwikkelen, de grens meer zichtbaar te maken, het Bels Lijntje meer betekenis te geven, 't Merkske beter te ontsluiten voor fietsers en wandelaars (laarzenpaden) onder voorwaarde dat natuur- en landschapskwaliteiten niet worden geschaad, huisjesparken op te waarderen, nieuwe kleinschalige overnachtingsmogelijkheden en extra recreatieve binnen- en buitenvoorzieningen mogelijk te maken en dat alles meer te promoten. We doen dat in co-creatie met ondernemers. De mogelijkheden verschillen per deelgebied, maar we zetten ons in om onze unieke situatie maximaal uit te nutten vanuit toeristisch-recreatief perspectief. Op basis van de landschapsanalyse zien we in het buitengebied vanuit recreatie en toerisme vooral kansen aan de westzijde van Baarle (ten westen van het Bels Lijntje). Daar ligt een gebied dat aansluit op 't Merkske en het meer recreatieve deel van Alphen-Chaam.

Met ons bijzondere smokkelverleden zijn we altijd een (toeristische) trekpleister geweest. Het hoge voorzieningenniveau in de gemeente is grotendeels te danken aan deze aantrekkingskracht. Om dit te versterken gaan we de prachtige parels in Baarle oppoeten en laten schitteren. Samen met een kwaliteitsimpuls van ons centrum en onze recreatieparken zetten we het recreatieve beleven van Baarle-Nassau nog meer op de kaart. We willen als gemeente ook bekend staan om het goede genieten en slow living. Agrofood uit de streek, zowel aan Nederlandse als aan Belgische zijde, zorgt voor een unieke beleving van ons Bourgondische leven.

3.5. Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van de ruimte laat op sommige plekken te wensen over. Er is sprake van verrommeling, leegstand, achterstallig groenonderhoud, zwerfafval en matig onderhoud aan voet- en fietspaden. Maar ook de kwaliteit van gebouwen is achteruitgegaan.

Dit heeft niet alleen te maken met gebouwen die geen functie meer hebben, achterstallig onderhoud en veroudering van gebouwen, maar ook met de architectuur en welstand. De laatste jaren zijn nogal eens karakteristieke Baarlese gebouwen afgebroken en vervangen door gebouwen die overal in Nederland hadden kunnen staan. Dat is geen goede ontwikkeling voor ons unieke karakter. De gemeente wil de cultuurhistorische waarde van de nog aanwezige bebouwing beter in kaart laten brengen, zodat in de toekomst beter gestuurd kan worden op behoud van die panden.

We streven naar een goede kwaliteit van de ruimte, omdat dit een basisvoorwaarde is voor een goed woon- leef- en ondernemersklimaat. We zijn op zoek naar versterking van kwaliteiten die het unieke grenskarakter en de bijzondere enclavesituatie behouden en zo mogelijk versterken. Het gaat daarbij niet alleen om een opgeruimde en aantrekkelijke openbare ruimte, maar ook om toekomstbestendige bebouwing die past bij het karakter van Baarle-Nassau. Leegstand kan opgelost worden door het toestaan van andere passende functies. Indien geen passende functie mogelijk is, zal sloop nodig zijn

Behoud en ontwikkeling van het landschap staat voorop. We willen voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap, maar zonder economische activiteit is instandhouding niet mogelijk. We stimuleren daarom economische initiatieven, in combinatie met kwaliteitsverbetering, zodat onze leefomgeving aantrekkelijk blijft voor inwoners, toeristen en recreanten.

Economische activiteiten in het buitengebied worden bij bouw- en gebruiksaanvragen gekoppeld aan zorg om de kwaliteit van het landschap volgens het 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' principe uit de provinciale ruimtelijke verordening.

Voor het overige bepaalt de initiatiefnemer samen met de gemeente en de omgeving wat de gewenste ruimtelijke kwaliteit moet zijn. Daarnaast wordt invulling gegeven aan het kwaliteitsdenken door het opstellen van een Masterplan voor het centrum (zie ook paragraaf 5.5).

3.6. Duurzaamheid

We zetten in op verduurzaming van de gemeente en ondersteunen initiatieven die daar een bijdrage aan leveren. Duurzaamheid is echter een breed begrip. We maken dat hanterbaar door een onderscheid te maken in duurzaam ruimtegebruik, duurzame energie (energietransitie), duurzaam klimaat en waterbeheer (klimaatadaptatie) en een duurzame samenleving (VANG-doelstellingen; Van Afval Naar Grondstof).

Duurzaam ruimtegebruik

Ontwikkelingen moeten duurzaam zijn (zowel sociaalmaatschappelijk, als qua energiegebruik) en passen binnen de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Voordat uitbreiding (in het buitengebied) van gebieden voor stedelijke functies aan de orde kan zijn, zullen eerst alle mogelijkheden voor inbreidung (gebruik maken van leegstaande gebouwen en sloop/nieuwbouw) onderzocht moeten zijn. Het is aan de initiatiefnemers om duidelijk te maken in hoeverre hun initiatief aan het duurzaamheidsuitgangspunt bijdraagt.

Energietransitie

Baarle-Nassau zet in op drie sporen: energie besparen, duurzame energiebronnen en zuinig omgaan met fossiele brandstoffen. Nieuwe ontwikkelingen worden mede beoordeeld op hun bijdrage aan de energiedoelstelling van de gemeente, door te bepalen of en in hoeverre bijgedragen wordt aan deze drie sporen. Het streven is energie- en CO₂ neutraliteit.

Klimaatadaptatie

De klimaatveranderingen hebben gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De belangrijkste uitingen van klimaatverandering zijn wateroverlast (vanwege extremere vormen van neerslag), verdroging en hittestress. Om de klimaatveranderingen tegemoet te kunnen treden, bereiden we ons hierop voor door hiermee rekening te houden met de inrichting van de fysieke ruimte.

Nieuwe ontwikkelingen worden beoordeeld op hun klimaatadaptieve bijdrage, zoals het tegengaan van wateroverlast, verdroging en hittestress. Zo mag het waterbergend vermogen niet afnemen door de nieuwe ontwikkeling. Het creëren van groen in het ontwerp bevordert het tegengaan van hittestress.

Water

Water speelt niet alleen een rol binnen klimaatdoelstellingen (kwantiteit), maar is ook een belangrijke omgevingskwaliteit; een goede waterkwaliteit is belangrijk voor het leefgebied van plant en dier en draagt bij aan een aantrekkelijke leefomgeving. De Euripese Kaderrichtlijn Water geeft hier richting aan. Het spreekt vanzelf dat nieuwe ontwikkelingen mede worden beoordeeld aan hun bijdrage aan de doelen van deze Kaderrichtlijn.

VANG

Het duurzaam omgaan met onze grondstoffen vormt een wezenlijke bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Nieuwe ontwikkelingen worden niet alleen beoordeeld op hun bijdrage aan duurzaam ruimtegebruik, maar ook op hergebruik van bouw- en grondstoffen. We zetten in op circulaire economie: zonder afvalstoffen.

3.7. Gezondheid en veiligheid

Gezondheid

In het buitengebied moeten de verschillende belangen van de agrarische sector, de toeristisch-recreatieve sector, natuur en milieu, volksgezondheid en welzijn in balans zijn. We zetten daarom onder andere in op duurzaam ondernemen, waarbij de agrarische sector een belangrijk aandachtsgebied is. De wijze waarop we hiermee willen omgaan, wordt uitgewerkt in het Omgevingsplan Buitengebied.

Veiligheid

Baarle-Nassau wil een veilige fysieke leefomgeving aan haar bewoners bieden. Het veiligheidsaspect speelt op verschillende fronten in de fysieke leefomgeving. Bij de inrichting van de openbare ruimte is veiligheid een voorwaarde (routestructuren langzaam verkeer, verlichting, sociale veiligheid, e.d.). De verkeersveiligheid speelt in alle deelgebieden en heeft vaak te maken met vermenging van verkeerssoorten (gemotoriseerd en langzaam verkeer). Een verbijzondering hiervan is de schaalvergroting van het landbouwverkeer in relatie tot langzaam verkeer op smalle plattelandswegen. Bij externe veiligheid wordt de normstelling nadrukkelijk gevolgd. Leegstand en daaruit volgende ongewenste functies in met name het buitengebied worden tegengegaan.

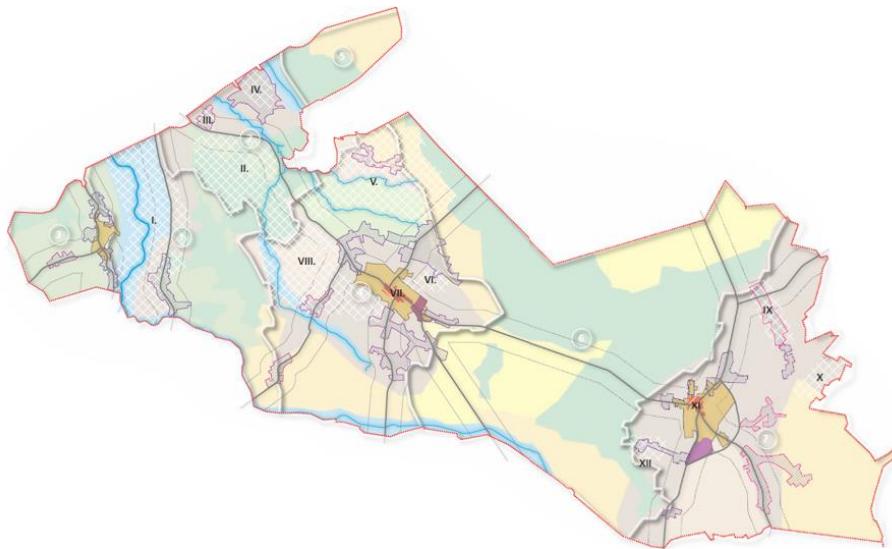
3.8. Grensoverschrijdende ruimtelijke kansen

Wij kijken over onze grenzen heen. Dat betreft zowel de buurgemeenten, de regio als de rijksgrens.

Ruimtelijke kansen Alphen-Chaam en Baarle-Hertog

In de structuurvisie Alphen-Chaam is beschreven dat Alphen-Chaam zich richt op:

- Versterking en verbreding van het economisch profiel door betere benutting van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden.
- Inzet op leefbaarheid in de kerken door aandacht voor zowel woningbouw, voorzieningen, verkeer en openbare ruimte/groen.
- Versterking van de demografische balans door gerichte aandacht aan alle bevolkingsgroepen.
- Positiebepaling in het bestuurlijk krachtenveld op basis van eigen kracht en identiteit en het open benaderen van samenwerking, alliantievorming en eventuele opschaling met andere gemeenten.



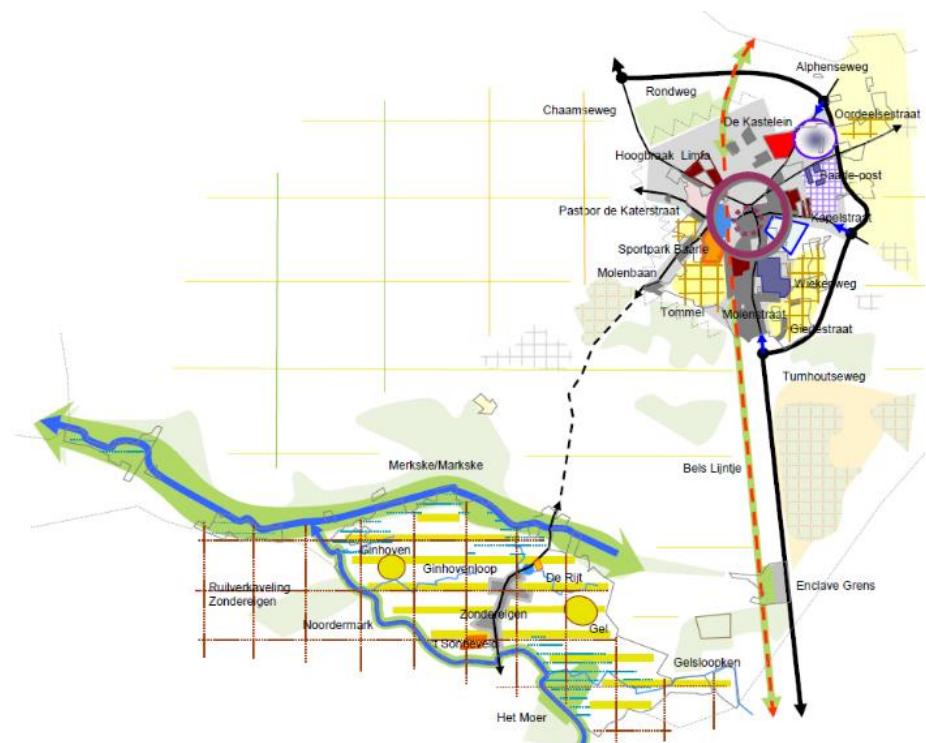
Wij hebben vergelijkbare opgaven en willen samen met Alphen-Chaam werken aan een aantrekkelijk netwerk van wandel- en fietspaden.

Ook Baarle-Hertog heeft een toekomstplan, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit 2014. Baarle wil een grensoverschrijdend aantrekkelijk, toeristisch-recreatief en economisch sterk centrum zijn. Wonen, werken en handel moeten kwalitatief versterkt worden in Baarle. Het zwaartepunt hiervoor ligt in de kern Baarle.

Wij willen samen met Baarle-Hertog werken aan de zichtbaarheid van de enclaves door het vergroten van het onderscheid. De enclaves zijn de unieke kernkwaliteit van beide Baarles. Daarnaast willen we werken aan een aantrekkelijk netwerk van wandel- en fietspaden.

Met Baarle-Hertog gaan we ook werken aan de kwalitatieve opwaardering van het centrumgebied.

Uitgangspunt is dat wij ruimtelijke ontwikkelingen met elkaar afstemmen om onze gezamenlijke kwaliteiten te versterken. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de borging van de samenhang van beleid. Dit richt zich met name op procesvoorwaarden (afstemming, gezamenlijk oppakken van programma's e.d.).



Regionale afstemming

Regionale afstemming vindt voornamelijk plaats via de regioagenda (subregio Breda). Relevante punten van deze agenda zijn kortgesloten in de omgevingsvisie.

4 Visie op deelgebieden

De omgevingsvisie geeft vorm aan de fysieke leefomgeving. Een visie waarin onderscheid wordt gemaakt in deelgebieden, met ieder haar eigen kwaliteiten, kansen en ambities, die weer leiden tot verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

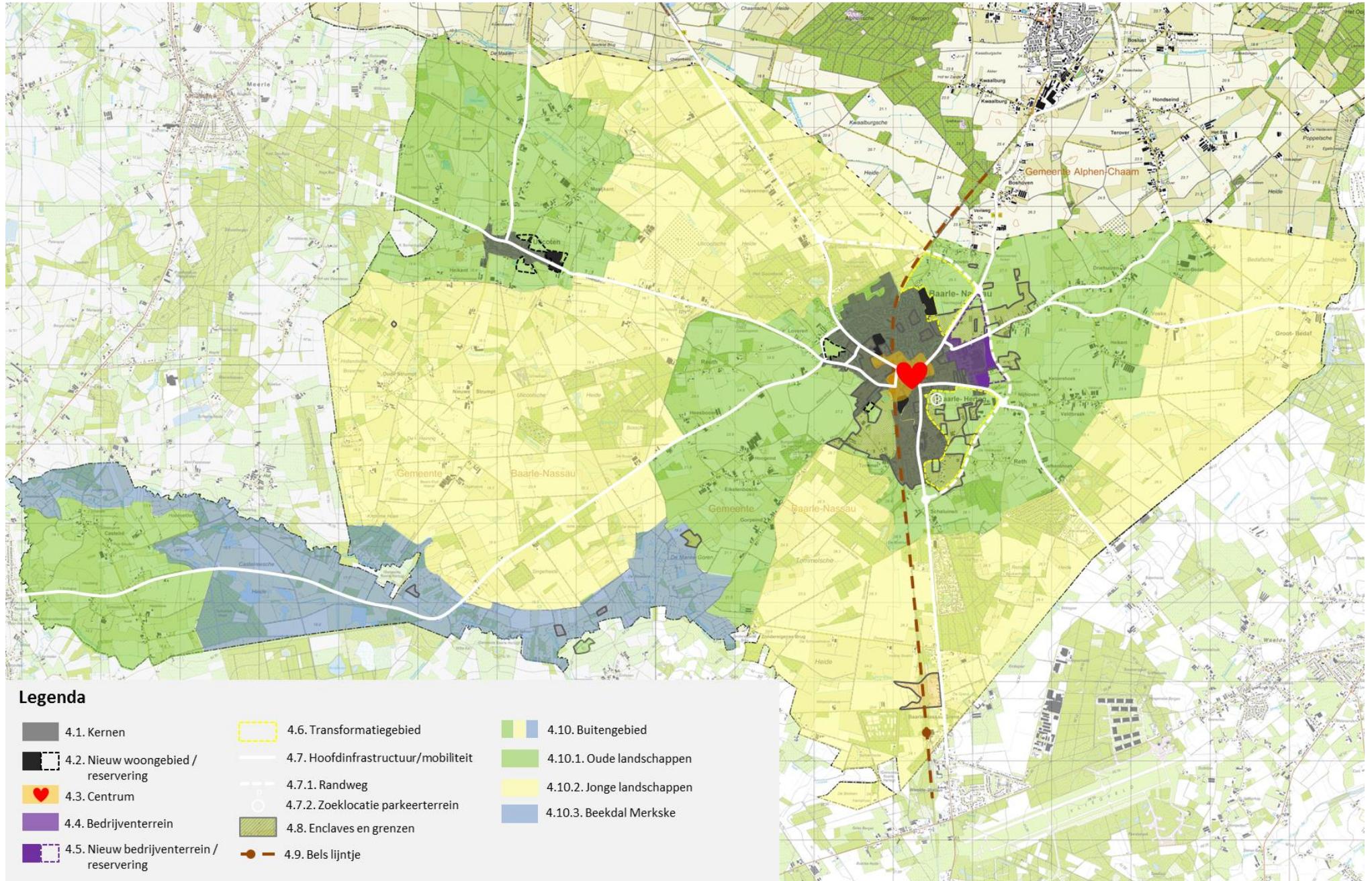
Op de visiekaart (zie pagina 18) staan de verschillende deelgebieden. In de legenda van de visiekaart staat per deelgebied een verwijzing naar de bijbehorende paragraaf hierna.

Per deelgebied beschrijven we:

- Wat is er aan de hand (de context: een gebiedsbeschrijving (kwaliteiten en kansen)).
- Wat willen we bereiken (de doelen/koers, wat willen we over 20 jaar nog steeds aantreffen en waar moet echt iets aan gebeuren).
- Hoe willen we dat bereiken (wat is er nodig om van visie tot uitvoering te komen, de koppeling naar het uitvoeringshoofdstuk).

Alle bekende ruimtelijke initiatieven die bijdragen aan de visie, zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma. De visie geeft ook richting aan nieuwe initiatieven, zonder daar vooraf een precieze invulling aan te geven. De visie geeft hiervoor voldoende ruimte. Initiatieven die bijdragen aan onze ambities, kunnen rekenen op een positieve grondhouding. Op de verdere uitvoering is nader ingegaan in hoofdstuk 5.

Visiekaart Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau



4.1. Kernen

Met de kernen bedoelen we de woongebieden van Baarle-Nassau en Ulicoten.

Wat is er aan de hand?

Baarle-Nassau is met de kernen Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelre een aantrekkelijke woongemeente met voldoende voorzieningen, maar deze kwaliteiten - en daarmee de leefbaarheid - staan onder druk. Ulicoten heeft een beperkt voorzieningenniveau en de bereikbaarheid per openbaar vervoer laat te wensen over.

De bevolking zal de komende jaren niet meer toenemen en vergrijzen, de woonomgeving veroudert en de zorg verandert. Mensen willen - en moeten - zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Alleen als het echt niet meer kan, kom je in aanmerking voor een verzorgingstehuis. Het is gelukkig mogelijk om binnen Baarle-Nassau te blijven wonen als het zover is, maar het verzorgingstehuis is verouderd.

En thuis blijven wonen moet wel kunnen. Veel woningen zijn hier nog niet op ingericht. Daarnaast zijn er zorgen over het verdwijnen van voorzieningen en de aandacht voor mensen die lichtere zorg nodig hebben.

Nieuwbouw van woningen voegt jaarlijks maar een zeer klein percentage aan woningen toe. Het overgrote deel van de woningen voor de toekomst staat er al. Er is de komende jaren een grote opgave om te verbeteren wat er nu staat. De woonwensen veranderen onder andere door de vergrijzing en omdat duurzaamheid en energiezuinigheid steeds belangrijker worden. De huizen zullen of mee moeten veranderen of uiteindelijk moeten worden vervangen.

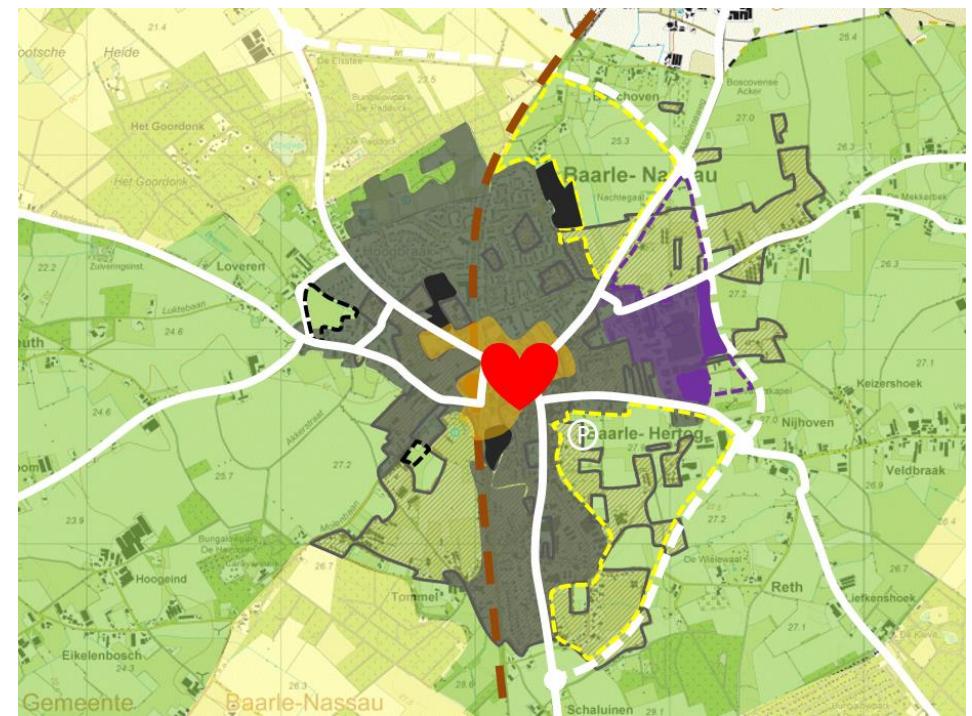
Wat willen we bereiken?

- Een prettig en gezond woon- en leefklimaat voor jong en oud.
- Bereikbare voorzieningen: winkels, sport en onderwijs.
- Bereikbare en betaalbare zorg.
- Een energetisch duurzame woningvoorraad.
- Behoud van de eigenheid van de kernen Baarle, Ulicoten en Castelre.

- Behoud van sportvoorzieningen.
- Inzetten op ruimtelijke kwaliteit: Behoud en versterken bestaande groen- en waterstructuur, mede aangepast aan klimaatveranderingen.

Hoe willen we dat bereiken

- Behoud van voorzieningen; mede door de focus te leggen op duurzame exploitatie en zoeken naar slimme verbindingen tussen partners en voorzieningen.
- Behoud van het dorpshart Ulicoten (leefbaarheid, voorzieningen (school, mfa, horeca)).
- Zorgen dat voorzieningen goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer.
- Investeren in de eigen kracht van inwoners en in voorzieningen die ontmoeting stimuleren.
- De eigenheid van de kernen behouden door per kern een uitvoeringsagenda op te stellen.
- Het dorpske karakter van de verschillende kernen behouden.
- De focus op het bestaand stedelijk gebied, waarbij doel is de woningvoorraad zo aan te passen dat deze past bij de toekomstige woningbehoefte en duurzaamheidsambitie.
- Het aandeel levensloopbestendige (zorg)woningen vergroten.
- Een woningaanbod in onze kernen, dat is afgestemd op duurzaam (langer) thuis kunnen blijven wonen. De aanpak hiervan verschilt per kern.
- Een aantrekkelijk woningaanbod bieden aan jongeren en jonge gezinnen.
- Appartementen bij voorkeur in het centrum realiseren in verband met de nabijheid van voorzieningen ten behoeve van de doelgroep (jongeren en ouderen).
- Woningbouwprojecten bij laten dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Goede zorgvoorzieningen, een modern verzorgingstehuis voor intensieve zorg en goede verbindingen met ziekenhuizen in Breda en Tilburg .
- Menging van functies is mogelijk als het de woonfunctie niet in de weg zit. Aantrekkelijk wonen is hier het uitgangspunt.



4.2. Nieuw woongebied / reservering

Wat is er aan de hand?

De gemeente kent op dit moment al grotere woningbouwlocaties die op korte termijn gerealiseerd worden en die al grotendeels vast liggen in plannen. Gelet op de bevolkingsontwikkeling lijken nieuwe grote woningbouwplannen niet meer nodig. Dit betekent niet dat er geen nieuwbouw meer nodig is, maar de focus wordt meer gelegd op de bestaande woningvoorraad. Eerst kijken we naar mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied: waar liggen mogelijkheden voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het aanpassen van de woningvoorraad op de toekomstige woonbehoefte? Uitbreidingslocaties worden pas daarna overwogen. Het transformatiegebied biedt daarvoor eventueel meer dan voldoende ruimte.

Wat willen we bereiken?

- Een toekomstbestendige woningvoorraad die duurzaam is en aansluit op de behoeft van onze inwoners, ook op langere termijn.
- Een geschikte (levensloopbestendige) woning voor iedereen.

Hoe willen we dat bereiken

- Zorgvuldig ruimtegebruik door de focus op het bestaand stedelijk gebied.
- Benutten van nieuwe woningbouwlocaties voor toevoeging van (vanzelfsprekend duurzame) woningen in aanvulling op het bestaande woningaanbod.
- Faciliteren van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- Nieuwe woningbouwprojecten bij laten dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Inzetten op ruimtelijke kwaliteit: behoud en versterken bestaande groen- en waterstructuur, behoud en versterken van cultuurhistorie, onder andere via herontwikkeling van voor de gemeente belangrijke en herkenbare bouwwerken.

4.3. Centrum

Wat is er aan de hand?

Het centrum van Baarle-Nassau maakt ontegenzeggelijk onderdeel uit van de kwaliteiten die het dorp rijk is; de enclavesituatie, het rijke winkelaanbod, het voorzieningenniveau (sociaal-cultureel en op het gebied van zorg), de levendigheid, de rijkdom aan cultuurhistorie, ze maken er allemaal onderdeel van uit; bruisend Baarle ten voeten uit! Het centrum moet weer de uitstraling en aantrekkingskracht krijgen van weleer, zodat het aantrekkelijk blijft voor bewoners en toeristen. Er is werk aan de winkel.

Wat willen we bereiken?

- Een verkeersveilig, aantrekkelijk en vitaal centrum in Baarle; een bruisend centrum voor eigen bewoners en bezoekers. We streven naar kwaliteitsverbetering en een grotere diversiteit van het winkelaanbod in het centrum van Baarle.
- Een goede balans tussen bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en minder (doorgaand) verkeer.
- Behoud van werkgelegenheid.
- Een goede balans tussen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en de levendigheid en sfeer die hoort bij het centrum van Baarle-Nassau.
- Verrommeling tegengaan.

Hoe willen we dat bereiken

- Opstellen van een Masterplan voor het centrum.
- Een compleet en kwalitatief goed aanbod van winkels, horeca en voorzieningen.
- Een openbare ruimte die niet alleen aantrekkelijk en leefbaar is voor bewoners en toeristen, maar die ook het vestigingsklimaat voor ondernemers verbetert.
- Een goed beloopbaar en dus compact winkelcentrum.
- Ontwikkelingsruimte bieden zodat winkels en voorzieningen toekomstbestendig blijven.

- Concentratie van functies die het centrum versterken en bezien of functies die niet bijdragen aan deze versterking elders in de bebouwde kom gehuisvest kunnen worden.
- Een prettige ontmoetingsplek met een goede verblijfskwaliteit.
- Een goede bereikbaarheid met parkeren op loopafstand.
- Minder doorgaand verkeer door het centrum door het aanpassen van de verkeersstructuur.

4.4. Bedrijventerrein

Wat is er aan de hand?

We hebben een lokaal verzorgend bedrijventerrein aan de oostkant van Baarle-Nassau. Dit terrein is belangrijk voor onze economie en werkgelegenheid en dat is weer essentieel voor een goed woon- en leefklimaat. Enkele bedrijfsfuncties liggen dicht bij woningen. Dit roept de vraag op of transformatie op sommige plekken nodig en gewenst is. Een klein deel van het bedrijventerrein is verouderd.

Wat willen we bereiken?

- Een vitaal bedrijventerrein waarbij ruimte is voor bedrijvigheid die niet in centrum- of woongebieden gehuisvest kan worden.
- Voldoende werkgelegenheid voor onze inwoners.
- Duurzaam ruimtegebruik.
- Een goede bereikbaarheid.

Hoe willen we dat bereiken

- Actief werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat met en voor het (lokale) midden- en kleinbedrijf.
- Een goede (digitale) infrastructuur is daarbij van groot belang. De aanpak verschilt per gebied.
- Mogelijkheden bieden voor een modern en toekomstbestendig bedrijventerrein.

- Het bedrijventerrein zo efficiënt mogelijk benutten voor bedrijven.
- Revitalisering van het verouderde deel van het bedrijventerrein.
- Ruimtelijke mogelijkheden bieden voor startende ondernemers die uit hun jas zijn gegroeid.
- Het uitgangspunt blijft dat op het bedrijventerrein geen functiemenging plaatsvindt, met uitzondering van grootschalige detailhandel. Mocht er behoefte ontstaan aan transformatie van dat deel van het bedrijventerrein dat tegen woonbebauwing is gelegen, dan kan daar functiemenging een oplossing bieden. Voorwaarden zijn:
 - geen vraag naar gebruik van een dergelijke locatie voor bedrijven;
 - niet-bedrijfsfuncties mogen het functioneren van het bedrijventerrein niet in de weg staan;
 - de nieuwe functie kan niet elders in de bebouwde kom worden gehuisvest.

4.5. Nieuw bedrijventerrein / reservering

Wat is er aan de hand?

Het bestaande bedrijventerrein is nagenoeg vol. Op dit moment wordt gewerkt aan uitbreiding van het bedrijventerrein Baarle-Nassau. Daarmee is voor de nabije toekomst voldoende ruimte voor bedrijfsruimte. Wel zal gekeken moeten worden waar daarna nog ruimte is voor enige uitbreiding.

Wat willen we bereiken?

- Versterking van de werkgelegenheid, ook op de langere termijn.
- Zorgvuldig ruimtegebruik.
- Zorgvuldige overgang van het nieuwe bedrijventerrein naar de kapel van Nijhoven, zodat laatstgenoemd gebied zijn bijzondere karakter behoudt

Hoe willen we dat bereiken

- Uitgangspunt is regionale afstemming over bedrijventerreinen en concentratie van bedrijven op en aansluitend aan het bedrijventerrein.

- Voldoende ruimte bieden aan lokale bedrijven om te kunnen groeien binnen onze gemeente.
- Benutting van enkele locaties aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven.
- In het gebied nabij de kapel van Nijhoven wordt voorzien in een goede landschappelijke en architectonische inpassing, zodat hier een zachte overgang ontstaat tussen het bedrijventerrein en de omgeving van de kapel. Omwonenden worden hierbij betrokken.
- In het gebied tussen de Oordeelsestraat en Alphenseweg heeft Baarle-Hertog plannen voor de aanleg van een bedrijventerrein, aansluitend op het Nederlandse bedrijventerrein. Hierbinnen ligt een kleine Nederlandse enclave die ook benut kan worden voor bedrijven.

4.6. Transformatiegebied

Wat is er aan de hand?

Door de omlegging van de N260 komen de landbouwgebieden tussen de kern en deze nieuwe randweg geïsoleerd te liggen van de rest van het buitengebied. Ook ontstaan nieuwe entrees van de kern bij de rotondes. Enkele toegangswegen krijgen hierdoor een prominentere rol binnen de kern Baarle-Nassau.

De transformatiegebieden zijn naar verwachting de komende jaren niet nodig om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. Desondanks blikken we toch vooruit op de verdere toekomst.

Wat willen we bereiken?

- Bij inrichting van het transformatiegebied rekening houden met de gebiedskenmerken van de oude landschappen.
- Verrommeling van het transformatiegebied voorkomen.
- Aantrekkelijke dorpscentrees realiseren: de visitekaartjes.

- Het transformatiegebied ten noorden van de Alphenseweg kent een andere sfeer en dynamiek dan het transformatiegebied ten zuiden van de Kapelstraat. Van dat onderscheid willen we bij toekomstige ontwikkelingen gebruik maken. Het gebied tussen de Alphenseweg en de Nassaulaan lijkt zich meer te lenen voor groen-landelijk wonen en recreatie. Het gebied in de oksel van de Kapelstraat en de Molenstraat leent zich meer voor stedelijk wonen (hogere dichthes, senioren) en MKB-bedrijvigheid (gezien de ligging tussen de Ambachtelijke zone van Baarle-Hertog en het bedrijventerrein Baarle-Nassau). Hiermee heeft dit gebied extra doelen naast het beleid voor het buitengebied.

Hoe willen we dat bereiken

- Extra aandacht voor groen, water, bebouwingsstructuur en beeldkwaliteit op de overgang tussen kern en buitengebied. Daarvoor kunnen we aansluiten bij de landschappelijke kenmerken van de oude landschappen (zie ook 3.2, 4.10 en bijlage 1).
- Mogelijkheden voor recreatief medegebruik.
- Uitwerken mogelijkheden dorpscentrees.
- Aandacht voor de cultuurhistorische waarde van buurtschap Boschoven.
- Indien initiatieven zich langs de Omlegging Baarle ontwikkelen kijken we nadrukkelijk ook hoe deze zich naar die weg presenteren.
- Mochten zich ruimtelijke ontwikkelingen aandienen binnen de transformatiegebieden oostelijk van Baarle, dan kijken we bij de planuitwerking naar de aansluiting daarvan op de beoogde sfeer en dynamiek.

4.7. Hoofdinfrastructuur/mobiliteit

Wat is er aan de hand

Baarle-Nassau is goed bereikbaar met de auto en heeft een goede busverbinding met Breda en Tilburg. Keerzijde van de ligging aan een belangrijke doorgaande weg zijn de

verkeersproblemen, met name in het centrum van Baarle-Nassau. Gelukkig zal de omlegging dit probleem in de nabije toekomst oplossen. Dat wil niet zeggen dat daarmee alle problemen zijn opgelost.

Voor veel landbouwverkeer is er geen alternatief en dit verkeer blijft door de kern rijden. Daarnaast zorgt laden en lossen voor opstoppen en onveilige situaties. De verkeersveiligheid laat ook op andere plaatsen te wensen over. Aandachtspunten zijn de veiligheid voor fietsers, het onderhoud aan voet- en fietspaden en trottoirs en parkeren in het centrum. Door de omlegging behoort een verkeersluw centrum tot de mogelijkheden. De veiligheid en aantrekkelijkheid voor fietsers en voetgangers kan hierdoor enorm verbeteren. Maar je moet er wel goed kunnen komen en goed kunnen parkeren.

Voor de kern Ulicoten is nu nog een beperkte busverbinding beschikbaar. De vraag is hoe lang deze busverbinding in stand wordt gehouden.

In het buitengebied is de verkeersveiligheid ook een belangrijk aandachtspunt. Snelverkeer en agrarisch verkeer komen gemakkelijk in conflict met langzaam verkeer en zullen op veel plaatsen rekening met elkaar moeten houden. De aanleg van vrijliggende wandel- en fietspaden heeft natuurlijk de voorkeur, maar dat is niet overal financieel haalbaar.

Wat willen we bereiken

- Een verkeersveilig en bereikbaar Baarle-Nassau.
- Een aantrekkelijk en bereikbaar centrum.
- Een verkeersveilig buitengebied.
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Hoe willen we dat bereiken

- Opstellen van een verkeerscirculatieplan.
- De doorstroming van verkeer in het centrum verbeteren door het laden en lossen beter op te lossen.
- Uitwerken van kwalitatief hoogwaardige plannen voor veilige fiets- en wandelpaden en daarmee ook het centrum en het buitengebied veilig en aantrekkelijk met elkaar verbinden.

- Behoud van openbaar vervoer naar de kern Ulicoten.

4.7.1. Randweg

Het verkeer tussen Tilburg (A58) en Turnhout (E3) gaat nu nog dwars door het centrum van Baarle. Dat verandert met de nieuwe randweg N260 en de verbinding met Chaam.

Door het toenemende verkeer en de geplande stedelijke ontwikkelingen bij Breda, Tilburg en Turnhout is te verwachten dat het steeds drukker wordt op deze wegen. Hierdoor komen de leefbaarheid en veiligheid in de kernen van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog verder onder druk te staan. De provincie en de beide gemeenten hebben daarom besloten om de provinciale weg om Baarle heen te leggen.

De randweg loopt Noordoostelijk van Baarle vanaf de Bredaseweg naar de Turnhoutseweg. Het noordelijke gedeelte van de randweg van de Bredaseweg tot aan de Alphenseweg komt naar verwachting eind 2018 gereed. Het oostelijke deel van de Randweg, vanaf de Alphenseweg tot de Turnhoutseweg zal later worden aangelegd.

Voorkomen moet worden dat de randweg een te harde grens wordt tussen dorp en buitengebied. We richten de entrees naar het dorp landschappelijk zo in dat ze de karakteristiek van de oude landschappen behouden en versterken.

4.7.2. Zoeklocatie parkeerterrein

In samenwerking met de gemeente Baarle-Hertog wordt gewerkt aan de realisatie van een extra parkeerplaats aan de oostzijde van het centrum. Deze parkeerplaats zal komen te liggen in de hoek Molenstraat-Kapelstraat. Mogelijk is hier beperkte (Belgische) woningbouw mogelijk zodat het terrein ingepast wordt en ten behoeve van de financiering.

4.8. Enclaves en grenzen

Wat is er aan de hand?

De enclaves maken ons uniek. In totaal kennen beide Baarles 30 enclaves: 22 Belgische enclaves in Nederland, 1 Nederlandse enclave in België en 7 Nederlandse enclaves binnen Belgische enclaves. De grens loopt in Baarle kris kras door wegen, huizen en tuinen. De enclaves hebben nog steeds een duidelijke toeristische potentie, maar ze zijn niet overal even zichtbaar.

Wat willen we bereiken?

- Versterking van kwaliteiten die het unieke grenskarakter en de bijzondere enclavesituatie behouden en zo mogelijk versterken.

Hoe willen we dat bereiken

- Vergroten van de zichtbaarheid van de enclaves.
- Ontwikkeling van routes en (kunst) uitingen die het verhaal van de grens vertellen.

4.9. Bels Lijntje

Wat is er aan de hand?

Deze voormalige spoorlijn is belangrijk cultuurhistorisch erfgoed. Het traject is als fietsroute in gebruik, maar er is te weinig te beleven op de route. Ook is het Bels Lijntje aangewezen als ecologische verbinding, maar deze heeft binnen de bebouwde kom geen functie meer. Het is ook niet te verwachten dat deze functie goed hersteld kan worden, gezien de gevraagde breedte van 25 meter voor een ecologische verbindingsszone (EVZ).

Wat willen we bereiken?

- De recreatieve potenties van cultuurhistorische elementen benutten.
- Het groene karakter van het Bels Lijntje in de bebouwde kom verbeteren, zonder daaraan de waarde ‘ecologische verbindingsszone’ te koppelen.

Hoe willen we dat bereiken

- Ruimte bieden voor recreatieve punten bij voormalige stations/seinhuisjes.
- Het groene karakter van het Bels Lijntje versterken ter hoogte van de Loswal.
- Met de provincie in overleg treden over het verwijderen van de aanduiding EVZ uit de Verordening Ruimte.
- Beleving toevoegen door medewerking te verlenen aan initiatieven die het treinverleden zichtbaar maken en het verhaal vertellen.

4.10. Buitengebied

Wat is er aan de hand

Zoals in heel Nederland is ook in Baarle-Nassau het buitengebied in transitie. Was 30 jaar geleden de landbouw de belangrijkste functie in het buitengebied, momenteel deelt de landbouw het buitengebied met recreanten en toeristen, wordt er veel meer dan voorheen gewoond en vindt er allerlei niet-agrarische bedrijvigheid plaats, waaronder door recreatiebedrijven. Deze transitie wordt ook wel aangeduid met de term platte-landsontwikkeling.

Ook politiek is deze verschuiving in Nederland waar te nemen. Het is niet meer vanzelf-sprekend dat de landbouw in de verschillende afwegingen het primaat krijgt.

Bekijken we het buitengebied vanuit de verschillende sectoren, dan nemen we de volgende trends waar:

Landbouw

De schaalvergrooting en specialisatie binnen de sector is sterk toegenomen. Tegelijkertijd zoekt een aantal boeren hun toekomst in verbreding van de bedrijfsvoering (verkoop eigen producten, recreatie, zorg, etc.). Door verschillende oorzaken beëindigt een aantal boeren het bedrijf, met als gevolg vrijkomende agrarische bebouwing die (mogelijk) een nieuwe functie krijgt.

Deze ontwikkelingen worden verschillend gewaardeerd. Voor de agrariër is schaalvergrooting vaak een logische vervolgstep om zijn bedrijf toekomstbestendig te houden.

Voor de samenleving is dit vanwege gezondheidsrisico's en negatieve effecten op landschap en milieu al lang niet meer vanzelfsprekend. Deze kanteling dwingt gemeenten tot nieuwe afwegingen.

Ook de Rijksoverheid denkt verder na over deze ontwikkeling en is op zoek naar een nieuwe balans. Zo heeft de minister najaar 2018 haar visie op de toekomstige landbouw gedeeld, waarin zij inzet op kringlooplandbouw. Daarvoor moet veel wetgeving worden aangepast en dat is niet van vandaag op morgen gerealiseerd. Wel is duidelijk dat ook het Rijk een nieuwe koers wil varen voor een duurzame landbouw in de toekomst.

Naast het nieuwe gedachtengoed over landbouw, is verbreding in de landbouw een fenomeen dat zich al jaren manifesteert. Denk hierbij aan nevenfuncties op het gebied van natuur en landschaponderhoud, recreatie, zorg en verkoop van streekproducten e.d. Verbreding brengt meer diversiteit in het buitengebied, maar levert ook nieuwe vormen van concurrentie met andere ondernemers op (recreatiebedrijven, horeca).

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) levert nieuwe mogelijkheden voor functies die tot voor kort niet of nauwelijks in het buitengebied voorkwamen. Dit vergroot de diversiteit van het buitengebied. Tegelijkertijd kunnen die nieuwe functies ook voor beperkingen in de gangbare landbouw zorgen. En niet alle nieuwe functies in VAB's zijn altijd gewenst, bijvoorbeeld als ze veel verkeer aantrekken of op andere manieren overlast veroorzaken of als ze schade aan natuur en landschap veroorzaken.

Recreatie en toerisme

Al sinds lange tijd is Baarle-Nassau een aantrekkelijke plek voor toeristen en recreanten. De bijzondere enclavesituatie en de zondagopenstelling van winkels trokken veel bezoekers, maar ook het fraaie buitengebied draagt bij aan die aantrekkracht. Naast de kwaliteiten van natuur en landschap, wordt deze doelgroep ook aangetrokken door voorzieningen als een goede recreatieve routestructuur en bijbehorende voorzieningen als rust- en verblijfsplaatsen al of niet aangevuld met horeca en overnachtingsmogelijkheden.

De tegenwoordige vrijetijdseconomie richt zich echter steeds meer op individuele mogelijkheden van een hoog kwaliteitsniveau en grote verscheidenheid. Op beide punten is in Baarle-Nassau nog groei mogelijk, mits dit past bij de schaal van het landschap en

de kwaliteiten van het buitengebied, zoals aanwezige natuurwaarden. De sector is er immers bij gebaat om de kwaliteiten die toeristen en recreanten naar Baarle Nassau trekken, te koesteren.

Enerzijds is door het eeuwenoude landbouwkundig beheer een voor toeristen en recreanten aantrekkelijk landschap ontstaan, anderzijds zorgt diezelfde landbouw voor effecten (geurhinder, verstening, zwaar landbouwverkeer op smalle plattelandswegen) die het buitengebied voor recreatie en toerisme minder aantrekkelijk maken.

Natuur en landschap

In Baarle-Nassau is de ontstaansgeschiedenis nog goed uit het landschap af te lezen. De landschapsanalyse (bijlage 1) geeft hier een duidelijk beeld van; oude landschappen (bouwlanden en kampontginnings) en jonge landschappen (jonge heideontginnings) zijn nog duidelijk van elkaar te onderscheiden. Het gave beekdal van het Merkske is het meest bijzonder. Zeker voor Brabantse begrippen, waar vele beken zijn rechtgetrokken tijdens vroegere ruilverkaveling, is de meanderende beek en het kenmerkende beekdal uniek.

Door de schaalvergroting in de landbouw, de transitie van het buitengebied en de aanleg van nieuwe infrastructuur, staan natuur en landschap echter onder druk. Met name de natuur- en waterkwaliteit ondervinden de gevolgen van vermeting en verdroging. Met gebiedsbescherming tracht men dit effect te verminderen, maar de middelen om gebieden aan te kopen en te beheren worden schaarser. Nieuwe verdienmodellen zijn nodig om de kwaliteit van natuur en landschap in stand te houden.

Schaalvergroting vormt een bedreiging voor het kenmerkende landschap, als onvoldoende rekening gehouden wordt met de landschapskenmerken.

Wat willen we bereiken?

Er zijn enkele algemene uitgangspunten te benoemen die voor het gehele buitengebied gelden. Daarnaast blijkt uit de landschapsanalyse (bijlage 1) dat het buitengebied in drie herkenbare landschapstypen is in te delen:

1. De oude landschappen (oude bouwlanden en de kampontginnings)
2. De jonge landschappen (de open en besloten heideontginnings)

3. Het beekdal van het Merkske en de Schouwloop

Ook beleidsmatig kunnen we dit onderscheid maken, te meer als we de karakteristiek van het landschap als leidend principe willen hanteren voor nieuwe ontwikkelingen.

We gaan daarom eerst in op de algemene doelen die voor het gehele buitengebied gelden. Vervolgens stellen we ons de vraag hoe we die doelen willen bereiken.

Daarna zoomen we in op de drie landschapseenheden en beschrijven we de doelen die specifiek voor die landschapseenheid gelden, aanvullend op de algemene doelen voor het buitengebied.

Wat willen we bereiken in het buitengebied (algemeen)

- De landschappelijke karakteristiek en de herkenbaarheid en begrenzing van de verschillende landschapstypen behouden en versterken;
- De rust, de open ruimte en duisternis in het buitengebied behouden;
- Kwaliteiten van natuur behouden en ontwikkelen, inclusief de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn, zoals een goede waterkwaliteit;
- De toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied behouden en versterken, voor zover passend in het landschap en met behoud van de natuurkwaliteiten;
- De veiligheid van de infrastructuur in het buitengebied beter waarborgen;
- Het productiemilieu voor de landbouw perspectief bieden, voor zover dat past binnen de landschappelijke karakteristiek en onze ambities voor natuur, duurzaamheid en gezondheid. Voor alle ontwikkelingen, functies en activiteiten moet een goed afwegingskader met toetsbare (rand)voorwaarden opgesteld worden. Landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen en functies in het buitengebied is randvoorwaarde. Of inpassing mogelijk is, verschilt per gebied en per functie. De landschapsanalyse die in bijlage 1 is opgenomen, biedt hiervoor de nodige handvatten. Er moet meer ruimte voor maatwerk zijn en het omgevingsplan moet ruimte bieden voor duurzame ontwikkeling. Daarmee creëren we een goede balans tussen de belangen van de agrarische sector, bewoners, natuur, milieu en recreatie en dragen we bij aan een economisch vitaal buitengebied.

- Verrommeling tegengaan.

Hoe willen we dat bereiken?

Om uitvoering te kunnen geven aan onze doelen (wat willen we bereiken?) geven we hier handvatten voor. Deze zijn ook te verdelen in handvatten die voor de doelen voor het buitengebied in zijn algemeenheid gelden als voor de doelen per landschapseenheid.

Hoe willen we de algemene doelen voor het buitengebied bereiken?

- Om de landschappelijke karakteristiek te behouden en versterken, vragen we van nieuwe ontwikkelingen een bijdrage; een kwaliteitsimpuls. Deze kan variëren van landschappelijke inpassing tot een kwaliteitsbijdrage elders, als die niet op de locatie van de ontwikkeling zelf realiseerbaar is. De inspiratiebeelden in de landschapsanalyses geven hiervan een aantal goede voorbeelden. Wij ontwikkelen hiervoor in het kader van het Omgevingsplan Buitengebied een methodiek. Daarnaast is instelling van een landschaps- of groenfonds ook een mogelijkheid.
- Hoe het Rijk haar gedachten over kringlooplandbouw wil realiseren, is nog niet duidelijk. Duidelijk is dat alle stakeholders hierover het gesprek moeten aangaan over hoe we kringlooplandbouw in Baarle Nassau willen vorm geven. De gemeente organiseert graag het gesprek hierover, bijvoorbeeld in het kader van het bestemingsplan Buitengebied en nodigt stakeholders hier graag voor uit.
- We maken plattelandsontwikkeling mogelijk, door ruimte te bieden aan verbrede landbouw en nieuwe functies mogelijk te maken binnen VAB's. Als belangrijkste voorwaarden noemen we:
 - Verbreding en nieuwe functies mogen bestaande functies niet belemmeren in hun ontwikkelingsmogelijkheden;
 - Verbreding en nieuwe functies moeten passen in het landschap;
 - Verbreding en vernieuwing moet aansluiten bij de overige doelen die we voor het buitengebied hebben geformuleerd.
 - De nieuwe functies maken in beginsel gebruik van bestaande gebouwen. Voor overtollige bebouwing ligt sloop voor de hand.

- Een ander karakteristiek fenomeen in het buitengebied zijn de vele zandpaden. Deze willen we behouden. Tegelijkertijd willen we routestructuren aanvullen en completeren om het buitengebied toeristisch en recreatief aantrekkelijk te houden. Het heeft onze voorkeur zandpaden hiervoor zo veel mogelijk te mijden. Mocht er geen ander alternatief vorhanden zijn, kan behoud van het zandpad met een fietspad met schelpen- of asfaltverharding een optie zijn (zie bijvoorbeeld de Fransebaan).
- In het unieke beekdal van het Merkske staat een duurzaam behoud van natuur- en landschapskwaliteiten voorop. Binnen deze randvoorwaarden zijn er mogelijkheden voor kleinschalig recreatief medegebruik, zodat het gebied beter beleefbaar wordt. Ook agrarisch beheer in het teken van natuur- en landschapsbehoud is mogelijk.
- Wij zien kansen voor recreatieve ontwikkelingen in het gebied ten westen van het Bels lijtje. Daar ligt een gebied dat aansluit op 't Merkske en het meer recreatieve deel van Alphen-Chaam. Het gebied oostelijk van de kern Baarle lijkt zich door de intensieve veehouderij minder te lenen voor nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme. We gaan uit van recreatieve ontwikkelingen die passen bij de schaal van het omringende landschap.
- Daarnaast willen we de infrastructuur veiliger maken, door auto- en landbouwverkeer meer van langzaam verkeer te scheiden, onder meer door de aanleg van vrijliggende (fiets)paden. Uitbreiding van de routestructuren kan daaraan bijdragen.
- We werken de spelregels voor ontwikkelingen in het buitengebied uit in het Omgevingsplan Buitengebied. Naast duidelijke kaders (spelregels) is de omgevingsdialogoog een belangrijk instrument om te komen tot gezamenlijke en breed gedragen oplossingen in het buitengebied.
- De in het planproces gestarte dialoog zetten we voort en breiden we uit, zodat er een continue gesprek plaats vindt tussen de belangrijkste belangen in het buitengebied (landbouw, natuur en landschap, recreatie). De spelregels voor de omgevingsdialogoog bij nieuwe initiatieven in het buitengebied werken wij uit in het Omgevingsplan Buitengebied.
- Ontwikkelingen in het buitengebied suggereren vaak nieuwbouw. Daarnaast kunnen ontwikkelingen ook gepaard gaan met sloping van bestaande bebouwing. Dit is in het kader van landschapsherstel en ontstening een reëel perspectief, bijvoorbeeld voor stoppende agrariërs. In ruil hiervoor is het mogelijk maken van één of meerdere woningen (de zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen) denkbaar. Uiteraard moet het eindresultaat een positieve balans voor het karakteristieke landschap opleveren.
- Natuur- en landschapsbeheer was in het verleden een taak voor terreinbeherende instanties en overheden. In de toekomst is dat niet meer vanzelfsprekend. We gaan in goede samenspraak op zoek naar nieuwe partners en nieuwe verdienmodellen waarmee natuur en landschap in de toekomst verzekerd zijn van een goed beheer (denk aan agrariërs, vrijwilligers, coöperaties, e.d.).
- Landschapsherstel kan gepaard gaan met woningbouw in de vorm van nieuwe landgoederen. De inrichting van het landgoed moet uiteraard de landschappelijke karakteristiek versterken.

4.10.1. Oude landschappen

Wat willen we bereiken in de oude landschappen?

Aanvullend op de algemene doelen voor het buitengebied, onderscheiden we doelen die specifiek zijn voor de oude landschappen. Karakteristiek voor de oude landschappen zijn de bebouwingsconcentraties in de buurtschappen en het (relatief) kleinschalige landschap. Hier komt de meeste bebouwing voor en zijn ook de meeste agrarische bedrijven gevestigd. Naast de algemene principes die we hanteren voor het buitengebied, gelden de volgende doelen specifiek voor de oude landschappen:

- De karakteristiek van de oude landschappen in stand houden en versterken.
- Het perspectief voor de landbouw is voor de oude landschappen beperkt. Agrarische bedrijven zijn vaak gevestigd in en rond buurtschappen, waar ook burgerbewoning voorkomt. Perspectief voor landbouw kan hier alleen gevonden worden binnen de regelgeving voor milieu en gezondheid. In de praktijk zal dit vaak gepaard

gaan met het benutten van de beste technische middelen om milieuschade en gezondheidsrisico's te beperken. Daarnaast moeten agrarische ontwikkelingen ook landschappelijk inpasbaar zijn.

- Omdat in de oude landschappen de meeste agrarische bedrijven voorkomen en het perspectief beperkt is, ligt het voor de hand dat hier ook de meeste vrijkomende agrarische bedrijven voorkomen. Dit gegeven past bij de ambitie om het toeristisch-recreatief medegebruik van het buitengebied te versterken. VAB's kunnen hier als potentiële accommodatie een rol in vervullen. Wel gelden enkele voorwaarden:
 - Net als voor de agrarische bedrijven, zullen initiatieven beoordeeld worden op passend in het landschap, hun bijdrage aan duurzaamheid en gezondheid;
 - Initiatieven mogen omliggende agrarische bedrijven niet hinderen in hun bedrijfsvoering;
 - Ontwikkelingen moeten passen in de schaal en de karakteristiek van het landschap.
- Een verbijzondering van de oude landschappen vormen de buurtschappen. De schaalvergroting van de landbouw, met name de bouw van steeds groter wordende stallen, verandert de schaal en daarmee het karakter van de buurtschappen. We willen de karakteristiek van de buurtschappen in stand houden door:
 - Vernieuwen van bebouwing te laten prevaleren boven nieuwbouw en vrijkomende gebouwen leeg laten staan;
 - De omvang van de buurtschappen zoveel mogelijk in stand te houden en de compactheid te bewaren;
 - Te voorkomen dat de buurtschappen over de grens van de oude landschappen groeien, zodat de begrenzing en daarmee herkenbaarheid van de landschapstypen behouden blijft.
- Voorkomen dat de nieuwe randweg een harde grens wordt tussen dorp en buitengebied (zie ook 4.7.1).

Hoe willen we de doelen voor de oude landschappen bereiken?

Het inspiratiekader van de landschapsanalyse geeft voorbeelden van inrichtingsprincipes voor de oude landschappen. Deze versterken niet alleen de landschappelijke karakteristiek van de oude landschappen, maar vergroten ook het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen waardoor de identiteit van Baarle-Nassau wordt versterkt.

4.10.2. Jonge landschappen

Wat willen we bereiken in de jonge ontginningslandschappen?

Aanvullend op de algemene doelen voor het buitengebied, onderscheiden we doelen die specifiek zijn voor de jonge heideontginningen. Karakteristiek voor de jonge landschappen is de grotere schaal, het rechtlijnige karakter van de ontginningen en het beperkter voorkomen van bebouwing. Enkele jonge ontginningslandschappen, zoals de Bedafse heide, de Tommelsche heide en de Strumpsche heide kenmerken zich door een open karakter. De andere jonge ontginningen hebben een meer besloten karakter door bosaanplant. Naast de algemene principes die we hanteren voor het buitengebied, gelden de volgende doelen specifiek voor de jonge landschappen:

- De karakteristiek van de jonge ontginningslandschappen in stand houden en versterken, met name door de open jonge heideontginningen open te houden.
- De meer besloten jonge ontginningen bieden in principe opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande bossen decor bieden en afscherming naar de omgeving.
- Ondanks dat er in de jonge landschappen minder agrarische bedrijven voorkomen dan in de oude landschappen, biedt dit deelgebied meer perspectief voor de landbouw. De agrarische bedrijven worden hier veel minder beperkt door omliggende burgerwoningen, zodat gemakkelijker aan eisen van gezondheid en milieu voldaan kan worden. Wel zullen agrarisch ontwikkelingen landschappelijk inpasbaar moeten zijn en bij moeten dragen aan een duurzaam Baarle-Nassau.
- Rond Baarle-Nassau Grens staat veel bebouwing waarvan de oorsprong deels voortkomt uit de douanevoorzieningen en het station. Het sluit aan op Weelde-Statie in België en samen vormen ze een grensoverschrijdend 'dorpje'. Gezien de dichtheid

aan bebouwing kunnen gepaste ontwikkelingen worden toegestaan, mits deze bebouwingsconcentratie niet steeds groter wordt en ontwikkelingen op een robuuste manier wordt ingepast in het landschap.

Hoe willen we de doelen voor de jonge heideontginningen bereiken?

Het inspiratiekader van de landschapsanalyse geeft voorbeelden van inrichtingsprincipes voor de jonge heideontginningen. Deze versterken niet alleen de landschappelijke karakteristiek van de jonge heideontginningen, maar vergroten ook het onderscheid tussen de verschillende landschapstypen waardoor de identiteit van Baarle-Nassau wordt versterkt.

4.10.3. Beekdal Merkske

Wat willen we bereiken in het beekdal?

Aanvullend op de algemene doelen voor het buitengebied, onderscheiden we doelen die specifiek zijn voor het beekdal. Karakteristiek voor het beekdal is de meanderende beek, omzoomd door een lappendeken van relatief kleine graslandpercelen in een gesloten kleinschalig landschap. Het gebied is beperkt toegankelijk. Een goede waterkwaliteit is belangrijk voor het borgen van genoemde kwaliteiten. Die waterkwaliteit is niet alleen gebaat bij bescherming en maatregelen in het beekdal zelf, maar ook bij maatregelen in het (veel grotere) stroomgebied van de beek. Het stroomgebied ligt deels in de oude en deels in de jonge landschappen, waar we met vele andere en vaak intensievere (veelal agrarische) functies te maken hebben. Het beleid in deze functies is gericht op de balans tussen de verschillende functies. De effecten van deze balans op het beekdal wordt gereguleerd met specifieke wet- en regelgeving (denk aan de kaderrichtlijn water, vogel- en habitatrichtlijn, mestregelgeving e.d.). De ambities van de gemeente voor het Merkske richten zich op de landschappelijke verschijningsvorm van het beekdal. Daarnaast richt diverse regelgeving zich ook op het stroomgebied.

Naast de algemene principes die we hanteren voor het buitengebied, gelden de volgende doelen specifiek voor het beekdal:

- De landschappelijk en cultuurhistorische karakteristiek van het beekdal willen we in stand houden en versterken, evenals de aan het beekdal verbonden natuurwaarden. Landschap en natuur, inclusief de noodzakelijke voorwaarden om die kwaliteit te waarborgen (zoals waterkwaliteit) zijn daarmee voorwaardenstellend voor andere ontwikkelingen.
- De toegankelijkheid van het beekdal vergroten voor extensief recreatief medegebruik, zonder daarmee de kwaliteiten van het beekdal aan te tasten.
- Grootschalige ontwikkelingen, zoals nieuwe bebouwing, grootschalige landbouw of grootschalige verblijfsrecreatie passen niet in het beekdal.

Hoe willen we de doelen voor het beekdal bereiken?

Aanvullend aan de vraag hoe we de doelen voor het buitengebied willen bereiken, denken we bij het beekdal onder meer aan het volgende:

- De toegankelijkheid voor extensief medegebruik onder meer vergroten door wandel en fietsroutes aan te leggen. Deze routering zorgt tevens voor een geleiding van bezoekersstromen zodat kwetsbare gebieden ontzien kunnen worden. Dit doen we in gezamenlijkheid met de grondeigenaren, belangenorganisaties (buurgemeenten, terreinbeherende instanties, ZLTO), VVV en omwonenden. Het moge duidelijk zijn dat dit slechts in beperkte mate mogelijk is, gezien de voorwaardenstellende kwaliteiten van natuur en landschap.

5 Uitvoering

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk geven we aan hoe we de omgevingsvisie willen uitvoeren. De uitnodigende visie van de gemeente vraagt om een nieuwe benadering van rollen en taken (paragraaf 5.2). Rollen en taken leiden tot spelregels die we hanteren om te bepalen wanneer een initiatief een goed initiatief is dat past binnen de omgevingsvisie (paragraaf 5.3).

De monitoring van ons beleid en het dynamische projectenprogramma is weergegeven in paragraaf 5.4. Tot slot staat in paragraaf 5.5 een opsomming van de nu bekende en gewenste initiatieven.

5.2. Samen

Samenwerking met initiatiefnemers

Het gemeentebestuur van Baarle-Nassau maakt werk van co-creatie. De toekomstvisie en omgevingsvisie zijn samen opgesteld met iedereen die mee wil praten over de toekomstige leefomgeving van Baarle-Nassau. Maar daar blijft het niet bij. De visie moet ook uitgevoerd worden. En daar hebben we de hulp van de samenleving bij nodig. De kracht zit namelijk in de gezamenlijkheid.

Omdat de gemeente de omgevingsvisie graag samen met de bewoners en initiatiefnemers wil uitvoeren, zijn nieuwe samenwerkingsvormen belangrijk. We hebben elkaar nodig om de toekomst van onze gemeente vorm te geven. Dit sluit ook aan bij trends als zelfredzaamheid en de participatiesamenleving.

Hier hoort een nieuwe rol- en taakverdeling bij. Er wordt meer van initiatiefnemers verwacht; niet alleen plannen ontwikkelen, maar ook op zoek gaan naar draagvlak in de maatschappij, het gesprek aangaan om plannen (nog) beter te maken en op zoek gaan naar oplossingen die bijdragen aan de doelen die we met elkaar in de omgevingsvisie hebben gesteld. De gemeente zal minder toetsend zijn, zal aan de voorkant van het plan met initiatiefnemers in gesprek gaan om samen te bezien hoe initiatieven optimaal kunnen bijdragen aan de gezamenlijke doelen. Maar ook om oplossingen te zoeken als wettelijke kaders in eerste instantie een belemmering lijken. Om dit goed te organiseren zijn spelregels nodig. Deze zijn in paragraaf 5.3 beschreven.

De omgevingsvisie is daarmee het hulpmiddel om gezamenlijk te bepalen of een idee een goed idee is.

Samenwerking en afstemming met onze buren

Baarle-Hertog

Onze gemeente heeft een bijzondere relatie met zustergemeente Baarle-Hertog. We wonen dan wel bij twee verschillende landen, maar we zijn één gemeenschap die enorm

vervlochten is. Samenwerking met Baarle-Hertog is een vanzelfsprekendheid. Invulling geven aan deze samenwerking heeft een hoge prioriteit. De gezamenlijke inrichting van een grensoverschrijdende rechtspersoon (BGTS) zal de samenwerking met Baarle-Hertog stimuleren en faciliteren.

Hoogstraten, Merkplas, Turnhout en Ravels

Onze andere Belgische buren zijn niet zo nabij als Baarle Hertog, maar daarom niet minder belangrijk. Grensoverschrijdende samenwerking richt zich hier met name op natuur (het Merkske, vogel- en habitatrichtlijngebieden), mobiliteit en recreatie en toerisme.

Alphen-Chaam + Gilze en Rijen

1 januari 2016 is Baarle-Nassau ambtelijk gefuseerd met Alphen-Chaam en Gilze en Rijen. Schaalvergrooting, samenwerking en professionalisering zijn de sleutelwoorden om te komen tot een toekomstbestendige en efficiënte dienstverlening. Schaalvergrooting mag echter niet leiden tot afstand met onze inwoners en met gemeente Baarle-Hertog. Wij willen juist dichtbij blijven en samen zaken oppakken.

5.3. Spelregels/checklist voor initiatieven

Ideeën met betrekking tot de fysieke leefomgeving die invulling geven aan de visie, kunnen in principe rekenen op medewerking van de gemeente. Het is aan de initiatiefnemer om de maatschappelijke meerwaarde aan te tonen en aan te tonen dat er voldoende sprake is van ruimtelijke kwaliteit.

Stap 1. Bijdrage doelen

De gemeente beoordeelt of het initiatief bijdraagt aan de doelen die we in de visie hebben geformuleerd (zie hoofdstuk 3 en 4).

Stap 2. Maatschappelijk draagvlak

Wat onder ‘voldoende’ bijdrage aan de visie moet worden verstaan, wordt mede bepaald door het maatschappelijk draagvlak. Dit wordt door de initiatiefnemer georganiseerd. De gemeente kan hierbij behulpzaam zijn. De opgave is het creëren van draagvlak van binnenuit door het vinden van ‘balans, acceptatie en tolerantie’. Een gebiedsdialoog kan daar een belangrijke rol in spelen.

Wel gelden enkele voorwaarden waar draagvlak in ieder geval aan moet voldoen. De voorwaarden hebben vooral betrekking op ‘wie’ en ‘wat’. Het ‘hoe’ wordt aan de initiatiefnemer overgelaten. Wij gaan kort op deze voorwaarden in.

Wie:

- De directe omgeving/omwonenden moet worden betrokken bij het inventariseren en genereren van draagvlak. De directe omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect heeft.
- Belangenorganisaties. Partijen die een belang hebben of wiens belang geschaad kan worden door het initiatief.

Wat:

Er moet draagvlak zijn voor het initiatief. Om te kunnen beoordelen of dit in voldoende mate is gebeurd, verlangt de gemeente een verslag over inhoud en proces. Hierin is aangegeven in hoeverre er draagvlak is voor het initiatief (inhoudelijk) en hoe dit draagvlak is verworven (procesmatig).

Hoe:

Ondanks dat het hoe aan de initiatiefnemer wordt overgelaten, valt daar toch iets over te zeggen. Zo kan de gemeente behulpzaam zijn bij het bepalen van de betrokkenen in een gesprek dat nodig is om draagvlak te krijgen. Ook kunnen wij faciliteren bij het op gang brengen van het gesprek. In feite wordt hiermee antwoord gegeven op de wie-vraag.

Stap 3. Voldoet het project aan omgevingsaspecten

De omgevingsvisie heeft een signaalfunctie voor nader onderzoek bij ruimtelijke procedures. Rekening moet worden gehouden met diverse randvoorwaarden die zijn vastgelegd in beleidstukken en wettelijke kaders, zoals:

- de Verordening ruimte (Natuurnetwerk Brabant, water, e.d.);
- Gemeentelijk sectoraal beleid (onder andere woonvisie, GVV);
- Archeologiebeleid;
- Bodem;
- Wet geluidhinder.
- Water (Kaderrichtlijn, klimaatadaptatie)
- Vogel- en habitatrichtlijngebieden (zoals ten zuiden en oosten van de rijksgrens: vogel- en habitatrichtlijngebied "Turnhouts Vennengebied").

Er is voor deze Omgevingsvisie geen PlanMER opgesteld omdat de nu bekende projecten niet PlanMER-plichtig zijn, of hiervoor al een PlanMER is opgesteld (bv voor de omlegging).

Stap 4. Bijdrage ruimtelijke kwaliteit

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwachten wij van de initiatiefnemer dat er ook wordt geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe economische ontwikkelingen een bijdrage leveren aan versterking van de kwaliteiten van de kernen en het buitengebied: 'voor wat hoort wat'.

Deze bijdrage (verevening) kan op twee manieren plaatsvinden: rechtstreekse fysieke verevening of compensatie via een (verevenings)fonds.

Bij rechtstreekse fysieke verevening realiseert de initiatiefnemer van een project zelf de verevening. Deze vorm van verevening kan op drie wijzen plaatsvinden:

- geïntegreerd in het project;
- aansluitend aan het project;
- op afstand van het project.

De landschapsanalyse geeft inspiratie als voorbeeld van wat we met kwaliteitsimpuls bedoelen.

Bij toepassing van een vereveningsfonds stort een initiatiefnemer een geldbedrag in een fonds, op basis van een kapitalisatie van de noodzakelijke verevening. De beheerder van het vereveningsfonds gebruikt het fonds vervolgens om de benodigde verevening te realiseren. Daarbij kunnen de vereveningsbijdragen van verschillende initiatieven gebundeld worden ingezet.

De ontwikkeling van een vereveningsfonds moet nog verder worden uitgewerkt, waarbij over de 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' en de financiële vertaling ervan nadere afspraken worden gemaakt. Gedacht kan worden aan een sloop/herstructurerings-fonds, groefonds en landschapsfonds. De gemeente kent voor de kern Baarle-Nassau al een parkeerfonds. Mogelijk wordt de werking daarvan in de toekomst verbreed naar een mobiliteitsfonds.

Voor de instelling van zo'n fonds is een raadsbesluit vereist. Daarbij wordt uitgewerkt hoe de bijdragen besteed worden. Zo kan een kwaliteitskader voor het buitengebied een programma bevatten van kwaliteit-verbeterende maatregelen, die betaald worden uit bijdragen die in het groefonds zijn gestort.

Stap 5 Financiering, prioriteitstelling en fasering

Als (mede)financiering van de gemeente noodzakelijk en gewenst is, dan wordt het project zo mogelijk in de begroting opgenomen. Omdat niet alles tegelijkertijd kan, zal de gemeente prioriteiten stellen en projecten zo nodig faseren.

Stap 6 Besluitvorming

De gemeente is gesprekspartner, faciliteert (ambtelijk) en is op een hoger abstractieniveau de bewaker van de onderlinge samenhang (college en raad). Ook als het maatschappelijk draagvlak geen duidelijk beeld geeft van de wenselijkheid van het initiatief, zal het gemeentebestuur uiteindelijk de knoop doorhakken. Omgekeerd betekent dit,

dat als een initiatief voldoet aan stap 1 t/m 4 (of 5), het college en raad het initiatief in principe zullen omarmen.

5.4. Monitoring beleid en projecten

Het monitoren van beleid is belangrijk om de doorwerking en het behalen van de beoogde ambities te bepalen. Op basis van de monitoring kan worden bezien of beleid, proces of middelen effectief worden ingezet. Daarnaast kunnen er gedurende de loop-tijd van de visie nieuwe inzichten en ontwikkelingen zijn, waarin de Omgevingsvisie niet voorziet. Dit kan leiden tot actualisering van de visie.

Ook het projectenprogramma zal periodiek worden geëvalueerd en geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten. Dit organiseren we rondom de begrotingsbehandeling omdat daarmee ook gemeentelijke kosten gemoeid kunnen zijn. Projecten die bijdragen aan de ruimtelijke visie kunnen in het projectenprogramma worden opgenomen.

5.5. Projecten

Hieronder staat een overzicht van de nu bekende en gewenste projecten die invulling geven aan de doelen van de visie.

Wonen en zorg

- Woonvisie opstellen (woningbehoefte en leefbaarheid).
- Uitvoering woningbouwprojecten.
- Herontwikkeling Janshove.
- Onderzoek functionele invulling Cultureel Centrum Baarle + verbouw / herbouw.
- Verplaatsing agrarische bedrijven uit de kom van Ulicoten.

Werken

- Revitalisering bedrijventerrein.
- Uitbreidingsmogelijkheden bedrijventerrein onderzoeken.

Centrum

- Opstellen masterplan: o.a. herinrichtingsplan openbare ruimte, afstemming beeld-kwaliteit.

Infrastructuur

- Opstellen Gemeentelijk mobiliteitsplan.
- Uitwerken entrees omlegging.
- Uitwerken plannen veilige fiets- en wandelpaden, aanleg ontbrekende schakels.
- Mogelijkheden voor snel internet in gehele gemeente onderzoeken.

Landbouw, natuur en landschap

- Opstellen Omgevingsplan Buitengebied.
- Opstellen horecabeleid buitengebied.
- Aanleg ontbrekende nuttige delen ecologische verbindingen en eventueel compensatie in het buitengebied realiseren voor het uit de bebouwde kom verwijderen van de aanduiding ecologische verbinding Bels Lijntje.
- Gezondheidsbeleid opstellen (geur en fijnstof).

Recreatie & toerisme +cultuurhistorie

- Visie vrijetijdseconomie uitvoeren.

Bijlage 1 Landschapsanalyse

LANDSCHAPSANALYSE | BAARLE-NASSAU



 JAN HEIN RUIJGROK

VERHOEVEN DERUIJTER
bureau voor landschap en stedenbouw

Colofon

Opdrachtgever: Rho adviseurs

Datum: 4 april 2019

Documentnaam: 1741_R003

Auteur: Jan Hein Ruijgrov

Verhoeven | De Ruijter

Kastanjelaan 400

5616 LZ Eindhoven

040-2939590

www.verhoevenderuijter.nl

 **JAN HEIN RUIJGROK**

Velderwoude 58

5221 PC 's-Hertogenbosch

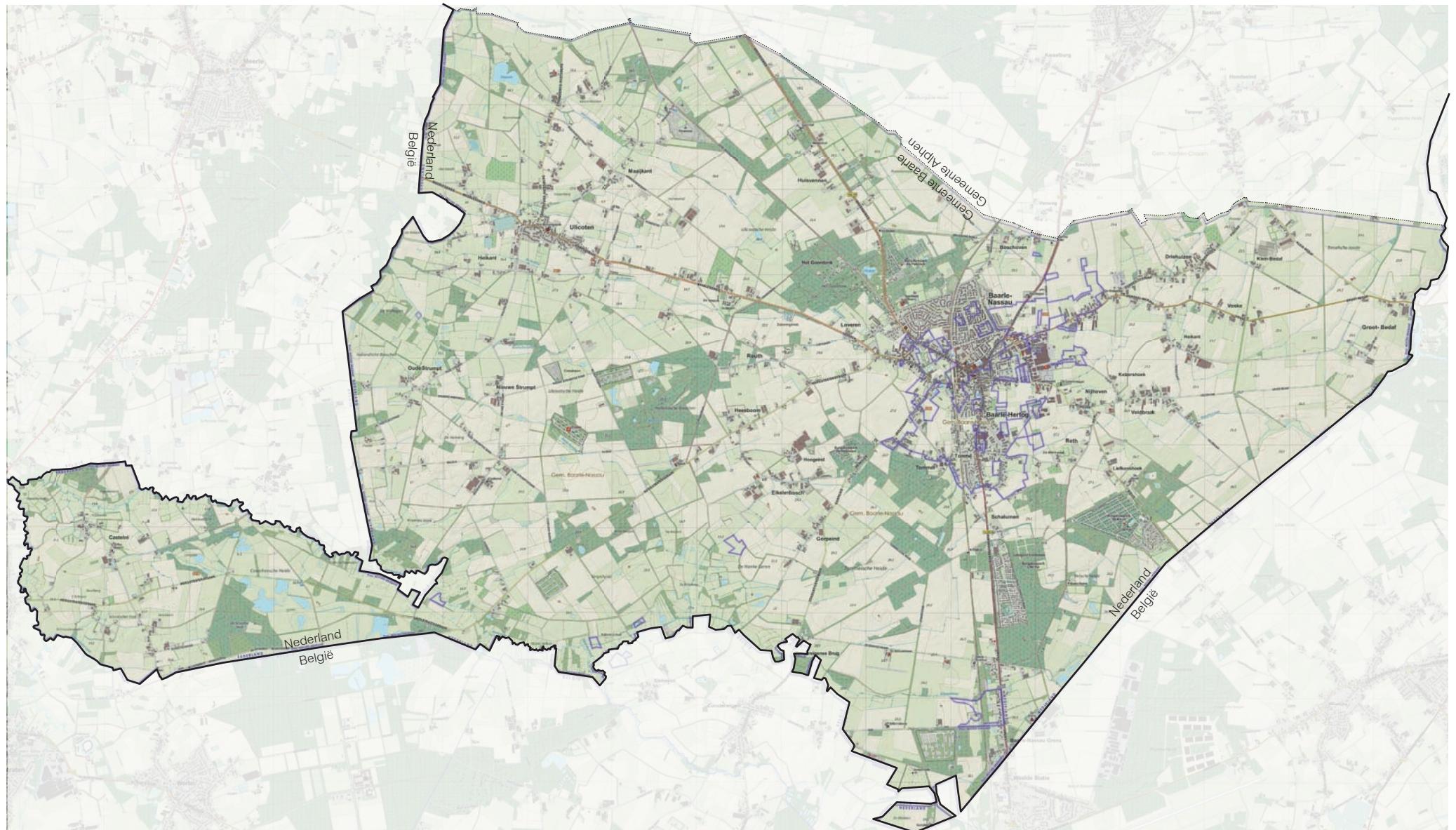
0641059584

info@janheinruijgrov.nl

www.janheinruijgrov.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4	5	Beekdal het Merkske	26
1.1	Landschapsanalyse als onderdeel van de omgevingsvisie	5			
2.2	Leeswijzer	5			
2	Ontstaansgeschiedenis	6	6	Jonge landschap	32
2.1	Tot 1840	6	6.1	Bedafsche heide	34
2.2	Na 1840	8	6.2	Retsche heide	36
			6.3	Tommelsche heide	38
			6.4	Strumpsche heide	40
			6.5	Ulicootsche heide	42
3	Landschapstructuur en deelgebieden	10	7	Inspiratievoorbeelden	44
3.1	Landschapstypen	10	7.1	Erven in het landschap	44
3.2	Lange lijnen	12	7.2	De opbouw van een erf	46
3.3	Zonering	14	7.3	Landschappelijke inpassing	48
4	Oude landschappen	16	7.4	Uitbreiding agrarisch bouwblok in het oude landschap	50
4.1	Baarle en omgeving	18	7.5	Uitbreiding agrarisch bouwblok in het jonge landschap	52
4.2	Ulicoten	22	7.6	Bouw van woningen in het oude landschap	54
4.3	Castelre	24	7.7	Bouw van woningen in het jonge landschap	56



Topografische kaart

1. INLEIDING

1.1 Landschapsanalyse als onderdeel van de omgevingsvisie

Dit is de landschapsanalyse voor de gemeente Baarle-Nassau. Hij vormt input voor de omgevingsvisie. In de analyse worden de kwaliteiten van het buitengebied beschreven en in beeld gebracht. Daaruit volgen drie zaken:

- een herkenbare indeling van verschillende landschapstypes op basis waarvan in de omgevingsvisie per landschapstype specifiek beleidskader geformuleerd kan worden.
- opgaven voor het behouden en versterken van de geconstateerde landschappelijke kwaliteiten.
- een set inspirerende beelden als voorbeeld van wat de omgevingsvisie met kwaliteitsimpuls bedoelt.

De landschapsanalyse zelf en de inspirerende voorbeelden vormen een bijlage van de omgevingsvisie.

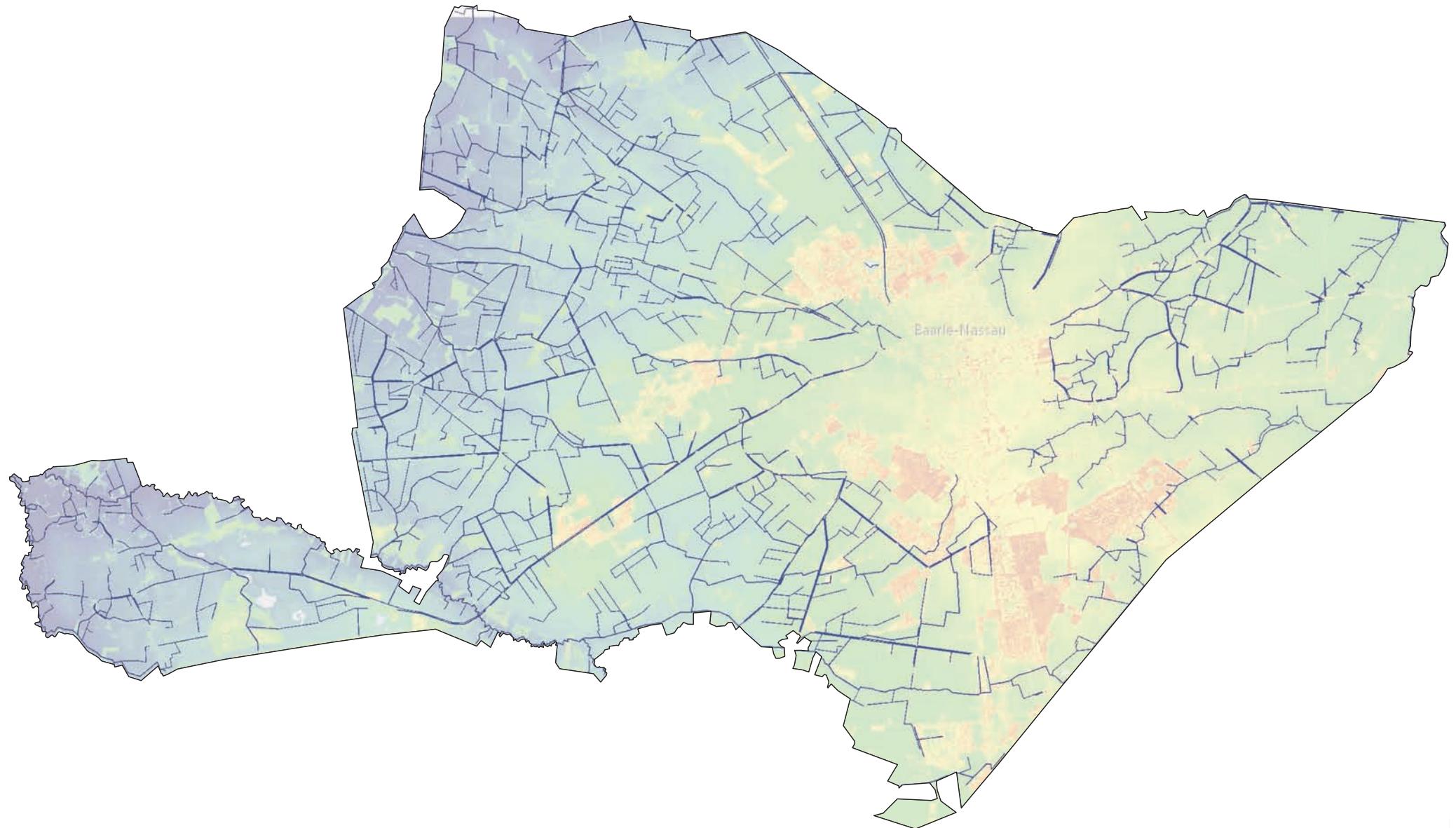
1.2 Leeswijzer

De landschapsanalyse begint in hoofdstuk 2 met een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Daaruit blijkt dat de meer dan vijfhonderd jaar lange historische ontwikkeling zijn stempel gedrukt heeft op de indeling, het functioneren en het uiterlijk van de omgeving van Baarle Nassau. En dat is nog steeds heel goed af te lezen aan het huidige landschap.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis is in hoofdstuk 3 de landschapsstructuur beschreven. Die bestaat uit een opdeling in gebieden met een onderling verschillende ontstaansgeschiedenis, gebruik en uiterlijk (oude landschappen, het jonge landschap en het beekdal van het Merkske) én uit een aantal lange lijnvormige structuren die deze gebieden overspannen (interlokale wegen en het Bels Lijntje). Op basis van de landschapsstructuur is een indeling bepaald.

In hoofdstuk 4, 5 en 6 zijn voor respectievelijk de oude landschappen, het Merkske en de jonge landschappen de kwaliteiten, ontwikkelingen en opgaven geformuleerd.

Tot slot zijn in hoofdstuk 7 inspirerende beelden geschetst voor mogelijke kwaliteitsimpulsen die initiatiefnemers kunnen geven, bijvoorbeeld wanneer ze van plan zijn nieuwe ontwikkelingen in het landschap te initiëren.



Algemene Hoogte Kaart (AHN) met beekstructuur

2. ONTSTAANSGESCHIEDENIS

2.1 Tot 1840

De gemeente Baarle-Nassau ligt op een uitgestrekt hoger gelegen dekzandplateau. Dit plateau vormt de scheiding tussen het stroomgebied van De Donge en dat van de Mark. Water dat op het plateau valt, stroomt aan de oostzijde via de Leij af naar het noordoosten richting de Donge, aan de westzijde via het Merkske en de Oude Loop/Strijbeeksebeek naar de Mark. Op de kaart op de bladzijde hiernaast zijn de hoogteverschillen zichtbaar gemaakt (geel is het hoogst, zo'n 30 meter boven NAP, blauw het laagst tot 10 meter boven NAP) en zijn de waterlopen ingetekend. De beginpunten en de richting ervan illustreren de afstroomrichting van het water.

Op één van de hoogste punten van het dekzandplateau, waar talrijke stroompjes ontstaan, is in de 10e eeuw Baarle-Nassau ontstaan. Het is een voorbeeld van een kerkakker- of tiendakkerdorp, enkele kleine buurtschappen gegroepeerd rond een centraal gelegen parochiekerk. In Baarle zijn twee kranzen van zulke buurtschappen en gehuchten te onderscheiden. De eerste krans wordt gevormd door Loveren, Hoogbraak, Boschoven, Nijhoven, Reth, Schaluinen en Tommel, de tweede krans uit Gorpeind, Eikelenbosch, Hoogeind, Heesboom, Reuth, Liefkenshoek, Veldbraak, Keizershoek, Heikant, Voske en Driehuizen. Binnen de eerste krans liggen grote complexen van oorspronkelijk gemeenschappelijk gebruikte akkergronden. Tussen de eerste en tweede krans liggen de van oorsprong kleinere individueel gebruikte kampontginningsplaatsen. Daar weer buiten lagen de woeste, onontgonnen gronden. Heel lang zijn dit natuurlijke bossen geweest maar door het steeds intensiever begrazen door vee en de kap van hout verdween het bos geleidelijk en maakte plaats voor open heide. Aan het einde van de 18e eeuw kon je vanuit Baarle in de verte waarschijnlijk de torens van Alphen en Chaam zien staan.

Naast de bebouwing in beide kranzen rond Baarle is verspreid door het gebied een aantal kleine nederzettingen ontstaan. Castelre op een zandige hoogte die zich bevindt tussen de lager gelegen stroomdalenvan het Merkske, de Hollandse Loop en de Mark, die nu alle drie grensriviertjes zijn. Net als rond Baarle is aan de zuidoostzijde van Castelre een gemeenschappelijke (bolle) akker ontstaan.

In het gebied rond Ulicoten ontspringen talrijke kleine natuurlijke waterloopjes die voor veel reliëf gezorgd hebben. Voor een aaneengesloten akker zoals bij Castelre lijkt hier geen plaats geweest te zijn. Het landschap hier is daarom in cultuur gebracht in de vorm van 'kampen', kleine individuele ontginningen met verspreid liggende bebouwing.

Oude en Nieuwe Strumpt en Groot Bedaf zijn ontstaan omdat opkomende adel en kloosters een woest stuk grond ver buiten het dorp aankochten en daarop een boerderij plaatsten van waaruit het land werd bewerkt. Later werden deze hoeven opgedeeld en 'verkeuterden' ze tot meerdere boerderijtjes die samen tot een gehucht aaneen klonterden.

Na de middeleeuwen werd de ontginding minder dynamisch. Hier en daar, aan de rand van de middeleeuwse cultuurlanden ontstonden kleine individuele ontginningen. Verder trad er in deze periode een schaalverkleining op in de kampenlandschappen en raakte het bezit van de eerst gemeenschappelijke akkercomplexen versnippert.

Rond 1840 had Baarle-Nassau een gevarieerd landschap met een duidelijke en functionele structuur: akkercomplexen rond Baarle-Nassau en bij Castelre met een krans van nederzettingen en boscomplexen daaromheen. Rond Ulicoten lag een groot gebied met kampontginningsplaatsen en voor de rest de natte open heidegebieden. Langs de zuidgrens lag het tot hooiland ontgonnen beekdal van het Merkske met een besloten kleinschalig landschapsbeeld. Het landschap bestond uit ontgonnen cultuurlanden ($\pm 30\%$), beekdalen ($\pm 10\%$) en een enorm oppervlak aan heidevelden ($\pm 60\%$).



Historische kaart rond 1840

2.2 Na 1840

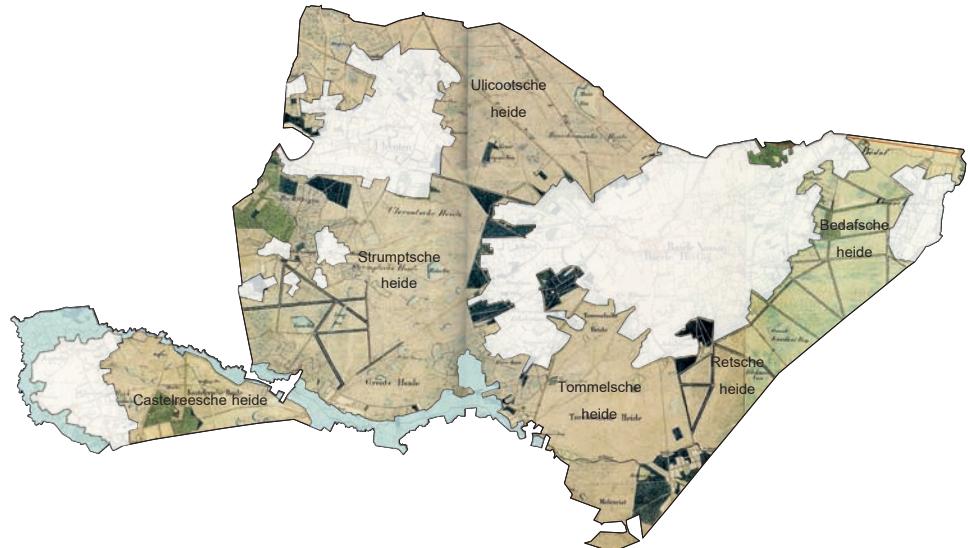
Vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw brak de periode van de moderne heideontginningen aan, waarbij op grote schaal heide in cultuur werd gebracht en bebost (mede gestimuleerd door de hoge houtprijzen). Die 'trend' veranderde met de komst van de kunstmest en de groei van de bevolking. Het bos werd weer ontgonnen, maar dit keer tot landbouwgrond. Toch is nog veel bos behouden gebleven. Grote delen van het landschap van Baarle-Nassau bestaan uit zulke nieuwe landbouwgronden: de jonge landschappen. Ze kenmerken zich door een rationele opzet met lange lijnen, waarbij de landmeetkunde behulpzaam was (en misschien ook wel de landschapsarchitectuur, gezien de barokke laanstructuren die werden geïntroduceerd).

Daarna bleef het landschap veranderen. Schaalvergroting in de landbouw heeft geleid tot steeds grotere percelen, de ontwatering werd verbeterd en de verschillen tussen grasland en akker verdwenen. De meeste gronden worden tegenwoordig ingezet voor grondgebonden veehouderij. Daarnaast is de intensieve veehouderij sterk gegroeid. Door die schaalvergroting is ook de omvang van bedrijfsgebouwen en stallen toegenomen. Daar staat tegenover dat de hoeveelheid agrarische bedrijven afneemt, wat weer leidt tot allerlei nieuwe functies op de vrijkomende erven.

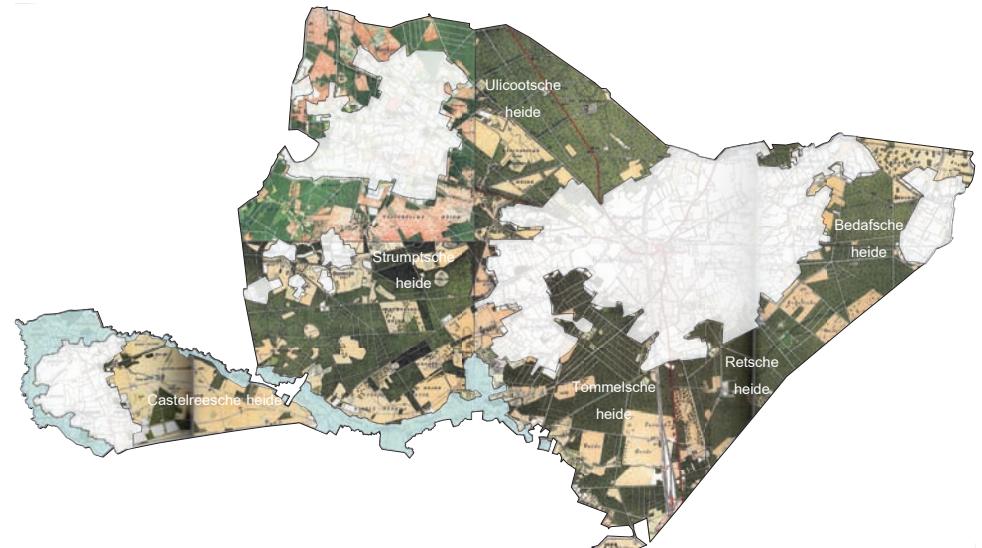
De 'stedelijke' bebouwing van vooral Baarle is gegroeid met als gevolg dat delen van de akkers verdwenen zijn onder woonbuurten en bedrijfenterreinen. Verkeer is toegenomen waardoor wegen zijn verbreed en inmiddels is er begonnen met de aanleg van de eerste fase van de rondweg rond het dorp, wat de traditioneel innige relatie tussen dorp en ommeland letterlijk zal 'doorkruisen'.

Andere delen van het landschap veranderen echter nauwelijks. Het dal van het Merkske oogt nog alsof het in eeuwen niet veranderd is. Castelre en omgeving blijft een mooi voorbeeld van een oorspronkelijk Brabants buurtschap en ook in Oude Strumpt lijkt de tijd stil gestaan te hebben. Eigenlijk zijn de heideontginningen na hun ontginning ook al meer dan 100 jaar nauwelijks veranderd.

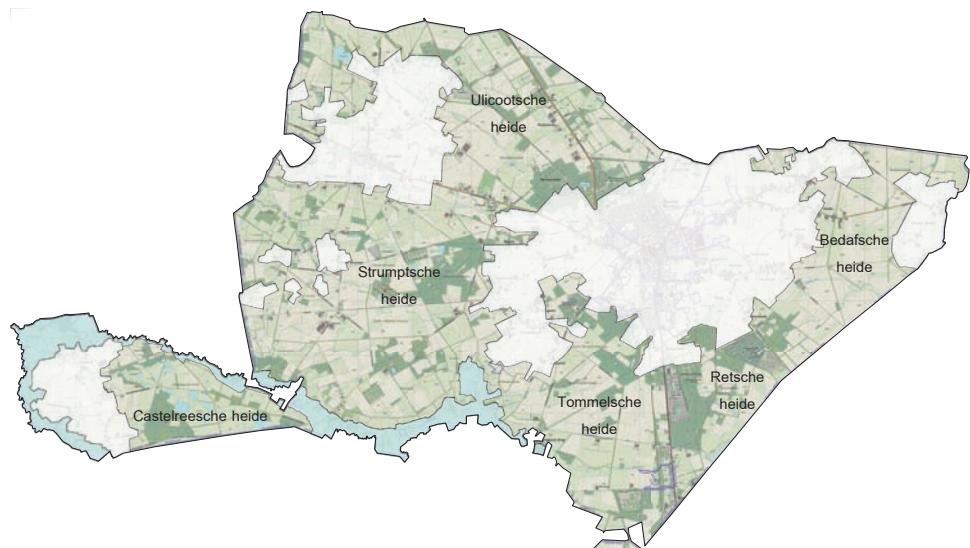
Het landschap is van grote betekenis voor toerisme en recreatie. Veel bossen hebben een functie voor de verblijfsrecreatie (campings en huisjesterreinen in vele hoedanigheden). Andere bossen en grote delen van het landschap bieden mogelijkheden tot wandelen en fietsen. Er is een uitgebreide infrastructuur van fietspaden en wandelroutes voor een ommetje tot flinke dagtochten. De afwisseling tussen bos en weids, open landschap, met alles wat daar tussen zit en het kunnen beleven van natuur en cultuurhistorie zorgt er voor dat er iedere week weer bezoekers van elders naar Baarle-Nassau komen.



Heide ontginningen op historische kaart rond 1840



Heide ontginningen op historische kaart rond 1900



Jonge landschappen op topografische kaart



Deelgebieden op basis van historie

3. LANDSCHAPSSTRUCTUUR EN DEELGEBIEDEN

3.1 Landschapstypen

Op basis van de ontstaansgeschiedenis zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden.

- Drie 'oude landschappen', rond Baarle, Ulicoten en Castelre. Ieder verschillend in opzet, uiterlijk en dynamiek.
- Het langgerekte beekdal van het Merkske aan de zuidgrens. Kleinschalig besloten, stil en verlaten zonder erven en andere bebouwing. Met hoge natuurwaarden en een strikt beleid tot bescherming en ontwikkeling.
- Het grootste deel bestaat uit jonge heideontginningen. Grootchalige strak opgezette gebieden, door bossen, lanen en houtwallen gecompartimenteerd. In agrarisch gebruik, maar met weinig erven of andere bebouwing. Sinds ontginning tot landbouwgrond weinig veranderd.
- Een aantal oude agrarische enclaves (Oude en Nieuwe Strumpt en Groot Bedaf) die als 'eilanden' in de jonge heideontginningen liggen.

Interessant is om de topografische kaart van 1850 te vergelijken met die van 1900 en die van nu (zie hiernaast). Op de kaart van 1850 zijn de buitencontouren van de op dat moment ontgonnen delen van het landschap getekend. De rest is 'weggeknipt'. Leg je het masker met de weggeknipte delen op de kaart van 1900 dan blijkt dat nagenoeg alleen de onontgonnen delen zijn veranderd. Maar wel radicaal: van heide werden ze bos. De delen die al waren ontgonnen zijn nauwelijks veranderd. Leg je het masker vervolgens op de kaart van nu, dan blijken de buitencontouren van de in 1850 ontgonnen delen van het landschap nog steeds duidelijk herkenbaar te zijn:

- Het bos langs de randen van de oude ontginningen is voor een deel nog aanwezig en vormt de grens tussen oud en nieuw landschap, bijvoorbeeld bij Tommel en bij Reth.
- De schaal en maat van het landschap is binnen de contouren (dus in de oude delen van het landschap) overal veel kleiner dan daar buiten. Dat is bijvoorbeeld rond Veldbraak en Liefkenshoek te zien.
- Wegen zijn binnen de contouren kronkelig, daarbuiten veelal kaarsrecht. De overgang valt samen met de grens van de contour. Dat is onder andere bij Heikant en Voske goed te zien.

- Binnen de contouren staat veel bebouwing, er buiten bijna niets (met uitzondering langs de belangrijke doorgaande weg N268 ten noorden en ten zuiden van Baarle). Dit zie je goed rond Ulicoten.

Iets vergelijkbaars is te zien bij het Merkske waar de contouren van het beekdal-landschap en de Manke Goren uit 1850 nog steeds samenvallen met de contouren van nu.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de grenzen tussen de verschillende landschapstypen door de tijd heen hetzelfde gebleven zijn én dat ze nog steeds herkenbaar zijn. Zowel op de kaart als, en dat is veel belangrijker, buiten in het veld. Bovendien zijn de landschappelijke kenmerken van de verschillende landschapstypen nog steeds verschillend. Dat zorgt voor afwisseling, maakt oriëntatie mogelijk en maakt het landschap leesbaar. Zulke landschappen worden over het algemeen hoog gewaardeerd.



Bels Lijntje

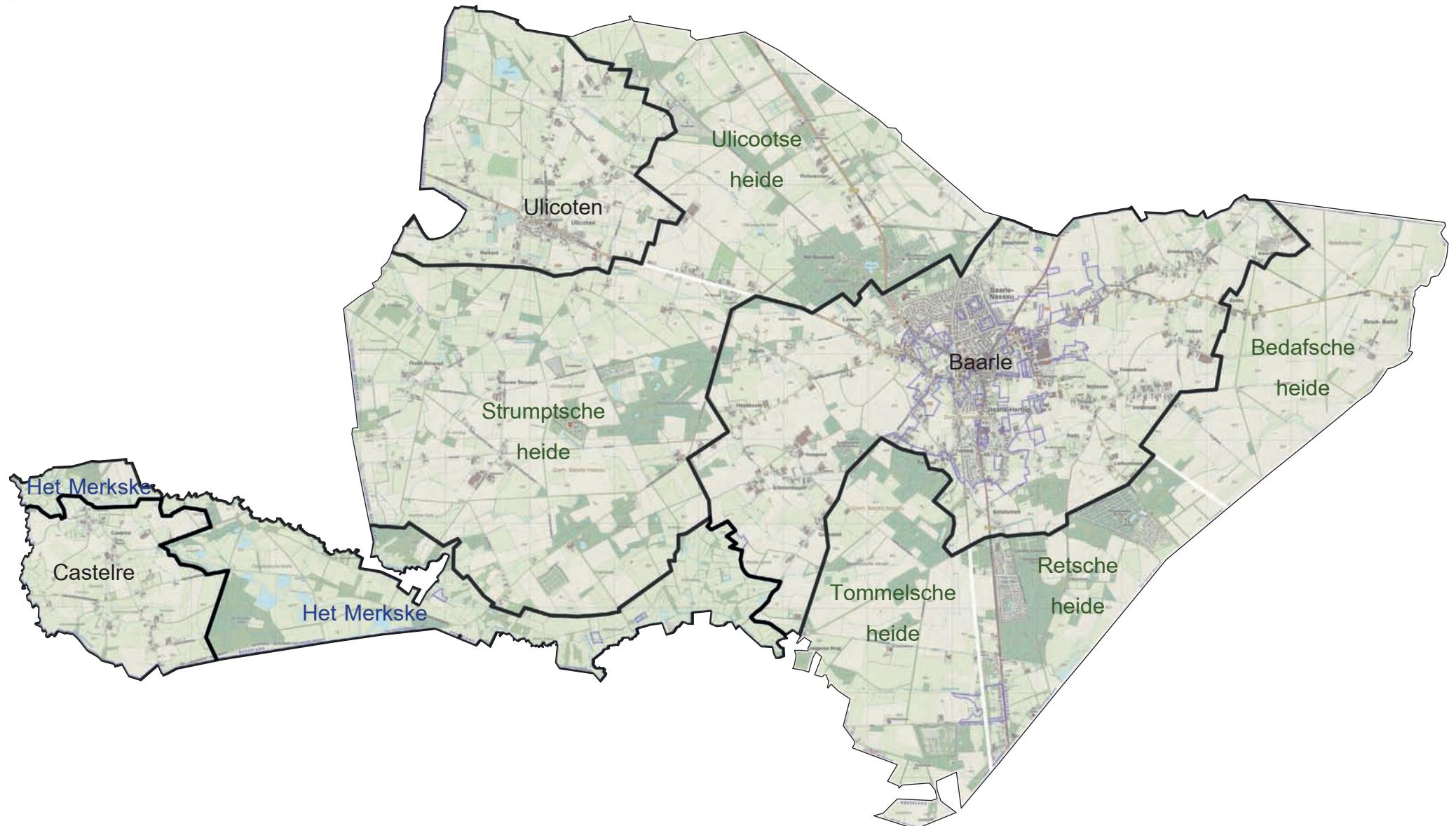
3.2 Lange lijnen

Over het landschap heen loopt een aantal patronen van 'lange lijnen' die hier in meer of mindere mate 'los' van liggen. Het zijn:

- Een aantal doorgaande wegen die Baarle verbinden met de dorpen in de omgeving. De opvallendste zijn de weg van Baarle naar Chaam (N639) en van Baarle naar Turnhout (N260). Gericht op de kerktorens van de dorpen lopen deze als kaarsrechte lijnen door het (jonge) landschap, zonder zich veel aan te trekken van de ondergrond. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de weg van Baarle naar Alphen die al slingerend de hoge delen van het landschap volgt. Ook een aantal andere wegen lijkt op Baarle (of op Loveren) te zijn gericht. Wat de N260 en de N639 onderscheidt van de andere rechte wegen is dat ze zich op sommige plekken ontspant hebben als 'ontwikkelas'. Meer dan langs andere wegen door de jonge heideontginningen hebben zich er allerlei functies langs ontwikkeld van boerderijen, kloosters tot burgerwoningen.
- Het Bels Lijntje is het restant van wat ooit de spoorlijn tussen Tilburg en Turnhout was. Aangelegd met een groot stationsemplacement bij Baarle-Nassau Grens is deze lijn nooit een groot commercieel succes geweest. In 1986 werd het spoor opgebroken en werd de baan ingericht als fietspad. Het stationsgebouw van Baarle, een aantal wachterswoningen en enkele artefacten bij de grens houden samen met een hoop info-bordjes de geschiedenis van de lijn levend. De baan heeft in zijn huidige vorm betekenis voor de recreatie en de natuur.



Historische lijnen



Voorstel deelgebieden

3.3 Landschappelijke indeling

Het buitengebied van Baarle-Nassau is onder te verdelen in drie deelgebieden:

- Oud landschap
- Jong landschap
- Het Merkske

Voor de indeling van de gebieden zijn de historisch geografische grenzen op een aantal plaatsen aangepast:

- Voor de grenzen van de zone Merkske zijn de grenzen van het Natuurnetwerk Brabant aangehouden, aangevuld met de begrenzing van de nieuwe natuur op de Castelreesche Heide. Daarmee is de zone groter geworden dan het historisch-geografische beekdal.
- Oude Strumpt, Nieuwe Strumpt en Groot Bedaf zijn onderdeel van de zone jong landschap waarin ze liggen.
- Hier en daar zijn de grenzen wat 'strak getrokken' en/of verlegd zodat ze samenvallen met logische, in het veld herkenbare lijnen als wegen of waterlopen.
- Kleine snippers deelgebied zijn bij grotere eenheden getrokken. Bijvoorbeeld de smalle strook beekdal van de Mark bij Castelré die bij het oud landschap is gevoegd, of een klein stuk jong landschap boven Ulicoten dat bij het oude landschap rond het dorp is gevoegd.

De indeling is aangegeven op de kaart hiernaast. In de volgende hoofdstukken zijn per zone de kwaliteiten, ontwikkelingen en de opgaven beschreven.



Aan het buurtschap Nijhoven is de lange geschiedenis van het landschap rond Baarle afleesbaar.

4. OUDE LANDSCHAPPEN

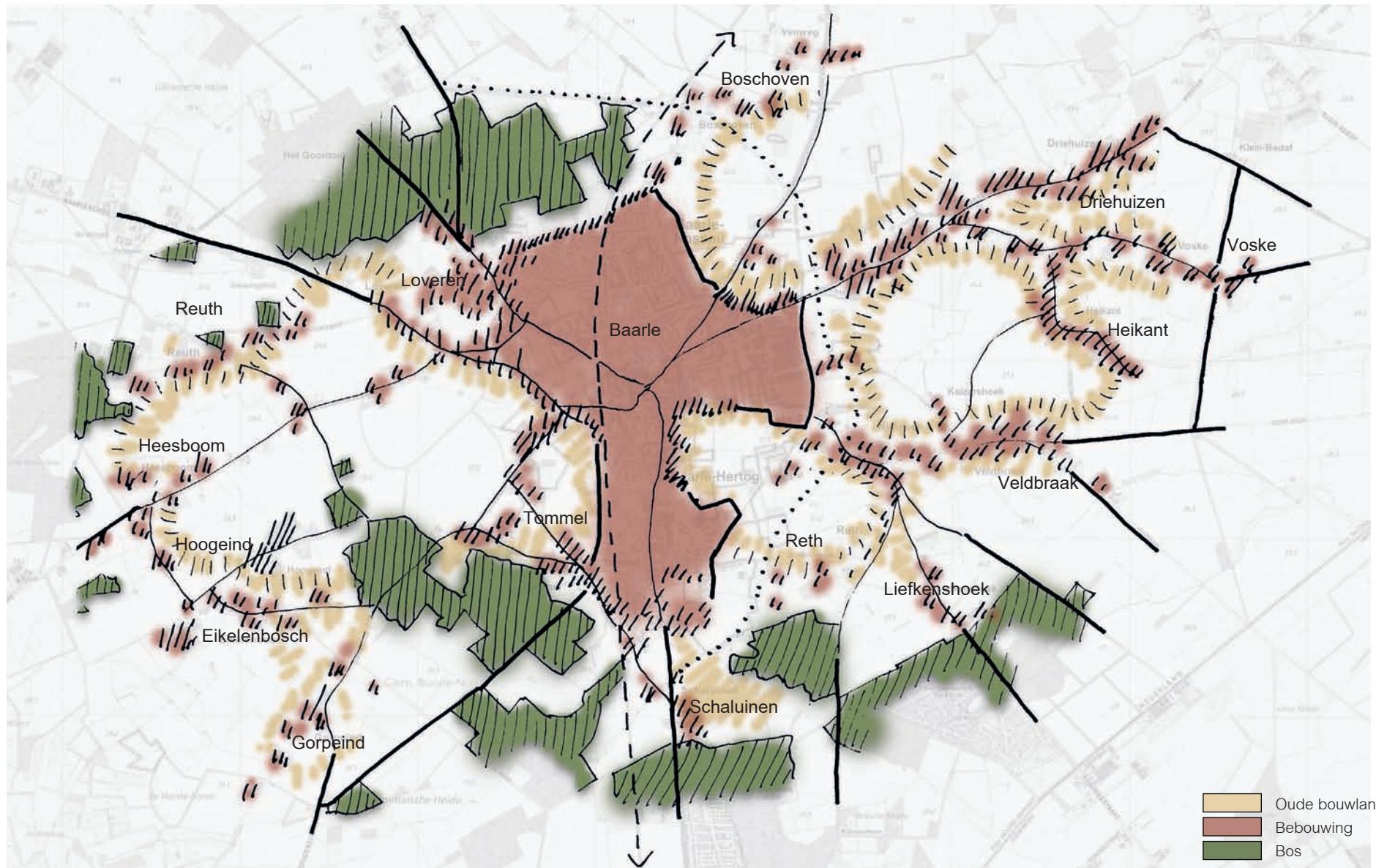
De oude landschappen zijn die delen van Baarle-Nassau die pakweg voor 1840 ontgonnen zijn. Ze bestaan uit de oude bouwlanden, aangevuld met de oude kampontginningen. Ze zijn door hun ruimtelijke opbouw en hun dichtheid aan bebouwing nog steeds herkenbaar ten opzichte van de jonge heideontginningen. Drie delen van het landschap van Baarle-Nassau kunnen onder deze oude landschappen worden geschaard: Baarle en omgeving, Ulicoten en Castelre. Ze verschillen onderling aanzienlijk, in geschiedenis, ruimtelijke opbouw en huidige dynamiek.

- Baarle en omgeving is de grootste van de drie. Het bestaat uit de kern Baarle met daaromheen oude akkercomplexen. Aan de overzijde van de akkercomplexen ligt een krans buurtschappen op de grens van de oude en de jonge ontginningen: Boschoven, Klein Bedaf, Driehuizen, Voske, Heikant, Keizershoek, Nijhoven, Veldbraak, Liefkenshoek, Reth, Schaluijnen, Tommel, Gorpeind, Eikelenbosch, Hoogeind, Heesboom, Reuth en Loveren. Baarle en omgeving is het meest verstedelijkt en kent de meeste dynamiek. Tegelijkertijd is de dichtheid aan agrarische bedrijven hier het grootst. Het is een gebied met een grote dynamiek.
- Ulicoten is een grote kampontginning in een gebied waarin veel kleine natuurlijke waterloopjes lagen. Voor grote akkers zoals rond Baarle lijkt geen plaats. Veel oorspronkelijke boerderijen zijn uitgegroeid tot moderne agrarische bedrijven. Ook rond Ulicoten is de dynamiek groot.
- In Castelre en omgeving is het 'oorspronkelijke' Brabantse landschap met zijn samenstellende delen (dorp met plaatse, akkers, beekdal, kampontginning en jonge heideontginning) op korte afstand van elkaar te beleven. Het dorp oogt erg oorspronkelijk en de dynamiek is er laag.

Naast deze drie delen zijn ook Groot Bedaf, Oude en Nieuwe Strumpt en de omgeving van Baarle-Nassau Grens kleine stukjes oud landschap. Ter wille van de overzichtelijkheid zijn ze meegenomen met de beschrijvingen van de jonge heideontginningen waar ze in liggen, respectievelijk de Bedafsche Heide en de Strumpsche Heide.

Historisch-geografisch hoort het dal van het Merkske ook bij de oude landschappen. Het is tegelijkertijd ontgonnen en speelde als hooiland een onmisbare rol in het middeleeuwse agrarische systeem. Omdat het dal van het Merkske zijn eigen kwaliteiten heeft, een heel andere beleidsstatus en een andere dynamiek, is het als apart deelgebied beschreven.





Deelgebied Baarle

4.1 Baarle en omgeving

Kwaliteiten

- Het dorp Baarle in het midden met daaromheen de ring van oude bouwlanden (akkers) en aan de overzijde de voormalige kampontginningen die zijn uitgegroeid tot de buurtschappen.
- Ondanks de toename van bebouwing als gevolg van de groei van het dorp zijn de akkercomplexen nog steeds herkenbaar in het landschap. Vooral de openheid van de akkers rond de Molenbaan/Akkerstraat en die tussen de Oordeelsestraat en Nijhoven is bijzonder.
- Baarle ligt op het hoogste punt in het landschap en hiervan watert het gebied via kleine stroompjes af naar de omgeving. Die kleine stroompjes hebben reliëf in het landschap achter gelaten. Samen met het eeuwenlang ophogen van de akkers heeft dat een licht golvend landschap opgeleverd.
- De wegen die vanuit het dorp naar de omgeving voeren en met een ietwat slingerend verloop de hoge punten van het landschap volgen. Verlaten ze het 'oude landschap', dan wordt hun verloop plots kaarsrecht, staat er doorgaans geen bebouwing meer langs en verandert de opzet van de beplanting langs de weg vaak.
- De scherpe overgang naar de jonge ontginningen in de vorm van het bos dat in de jonge ontginningen, tegen het oude landschap ligt. Richting Bedafse Heide, de Tommelsche Heide en de Manke Goren is die overgang niet bebost, maar wordt die gevormd door de randen/beëindigingen van de buurtschappen.
- De veelvormige bebouwing in de buurtschappen. Samen met het volgroeide groen van erfbeplanting en tuinen laten ze zien dat de buurtschappen al oud zijn (maar soms ontbreekt het groen ook helemaal...). De bebouwing staat vaak dicht op elkaar en heeft per erf opvallend veel schuren van heel verschillende ouderdom. De agrarische ontwikkeling lijkt aan de erven af te lezen.

Ontwikkelingen

- Door de groei van het dorp raken de akkers steeds verder bebouwd, waardoor ze hun grote maat en weidsheid verliezen.
- De planmatige uitbreiding van de dorpsrand waardoor de vanouds aanwezige innige relatie tussen dorp(sbebouwing) en omgeving verandert in een harde scheiding. Naar verwachting zal de komst van de rondweg vooral aan de noord en oostkant van de kern dit proces verder versterken.



Aanzien van het dorp vanuit het buurtschap Boschhoven. Met de komst van de rondweg ontstaat een uitdagende opgave om de landschappelijke kwaliteit van de akker op de voorgrond te behouden.



Vanaf Heikant kijk je over de akker naar het bedrijventerrein rond de Smederijstraat. De stallen rechts staan langs de Oordeelsestraat.



Oostrand Baarle-Nassau

- De landbouw ontwikkelt zich snel, waardoor erven en stallen steeds groter worden. Daardoor versteent het buitengebied wat vooral het karakter van de buurtschappen doet veranderen. Daarnaast zorgen nieuwe functies in vrijkomende agrarische gebouwen voor verandering van de buurtschappen.

Opgaven

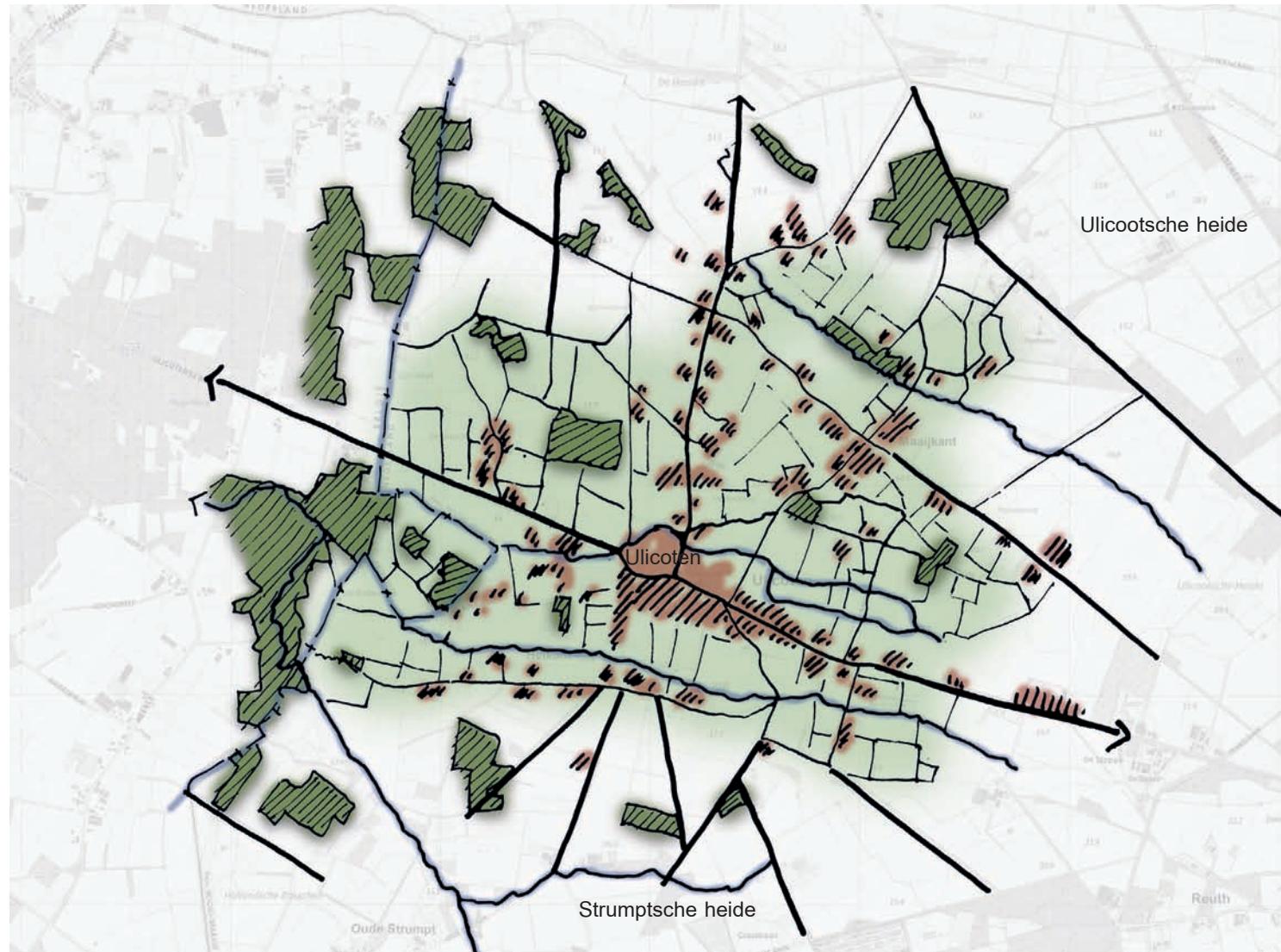
- Bij verdere verstening door dorpsuitbreiding of vergroten van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, aansluiten bij de landschappelijke opbouw:
 - Hou de omvang van de buurtschappen compact. Dat kan bijvoorbeeld door in geval van nieuwbouw oude, niet gebruikte gebouwen te slopen zodat de toename van bebouwing beperkt blijft.
 - Voorkom daarbij dat de buurtschappen groeien tot voorbij de grenzen met de jonge ontginningen. Dit voorkomt dat die grenzen vervagen.
- Voorkom dat de rondweg de grens tussen kern en landschap verder verscherpt:
 - Behoud de plekken waar het landschap tot dicht aan de kern komt en behoud de verbinding van deze plekken met het landschap 'buiten' de rondweg.
 - Gebruik waar mogelijk de zone tussen de Visweg en de randweg om de oostelijke dorpsrand af te ronden (Er liggen twee bestemmingsplannen voor uitbreiding van bedrijventerreinen tussen de Visweg en de randweg. Deze worden met een groenzone ingepast in het landschap. Ook bij het bedrijventerrein tussen de Alphenseweg en Oordeelsestraat is in een landschappelijke inpassing voorzien. Ondanks deze landschappelijke inpassing zal het dorp bij beide bedrijventerreinen zichtbaar blijven vanuit het landschap. De overgang van landschap naar dorp zal echter wel verzacht worden).
- Houd de bouwlanden rond de kern en de buurtschappen open door de erven langs de wegen niet te ver naar achter te vergroten. Zorg tegelijkertijd voor het behoud van af en toe een doorzicht tussen de erven door op de achterliggende akkers. Zo wordt lintbebouwing voorkomen en blijft het gevoel van in het landschap zijn behouden.
- Behoud de verschillen en de grenzen tussen het oude landschap en de jonge ontginningen. Ze zijn karakteristiek voor Baarle.
- Handhaaf het kenmerkende reliëf, gebonden aan waterlopen en de akkers.



Baarle gezien vanuit het buurtschap Tommel.



Vanuit Baarle kijk je over de akker naar Reth. Hier komt de rondweg te liggen.



Deelgebied Ulicoten

	Bebouwing
	Bos
	Agrarische verkaveling
	Beek

4.2 Ulicoten

Kwaliteiten

- Ulicoten en omgeving is een fors gebied met kleinschalige kampontginningen: verspreide bebouwing met kleinere bouw- en graslanden, vaak omzoomd door beplantingen langs de perceelsgrenzen.
- De kleinschalige opbouw van het gebied en het besloten karakter er van. Ondanks de toename van bebouwing, het vergroten van percelen en verdwijnen van beplantingen op perceelsgrenzen is deze nog steeds goed herkenbaar.
- Het reliëf, ontstaan door de oost – west lopende stroompjes en het eeuwenlang ophogen van de akkertjes.
- De overgang naar de jonge ontginningen die zichtbaar is door het schaalverschil tussen beide landschappen. De kampontginningen zijn veel kleinschaliger, de jonge heideontginningen veel grootschaliger.
- De historie die aan het gebied is af te lezen door het voorkomen van de veelvormige bebouwing uit verschillende tijdvakken en het vele volgroeide groen.

Ontwikkelingen

- De schaalvergroting in de landbouw die zorgt voor grotere kavels en meer en grotere stallen. Hierdoor neemt de schaal en maat van het gebied toe en gaat het, met name aan de randen, steeds meer lijken op de jonge ontginningen.

Opgaven

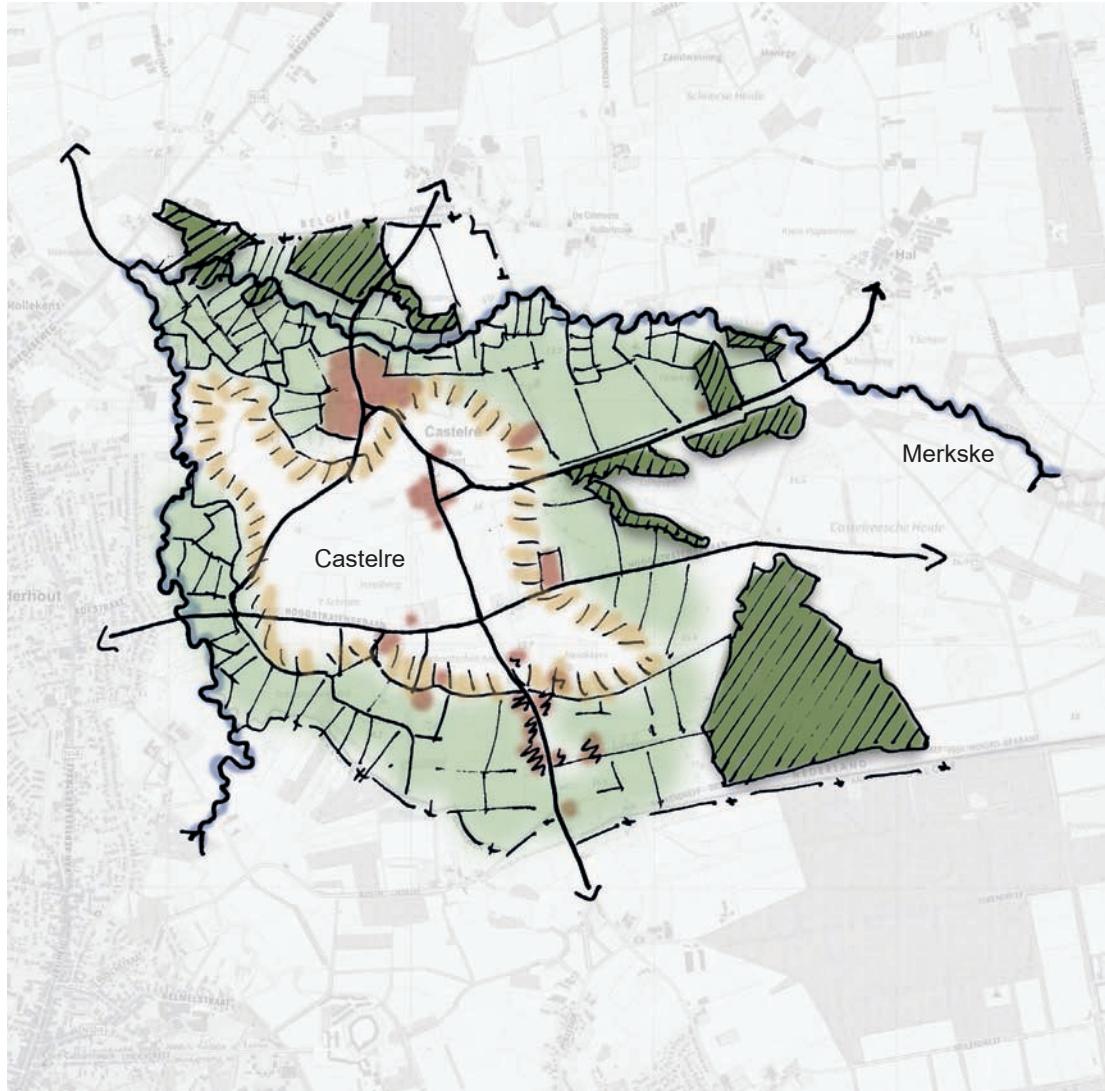
- Behoud de verschillen en de grenzen tussen het oude landschap en de jonge ontginningen.
 - Beperk de grootschaligheid van nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld door de (netto) groei van bebouwing te beperken.
 - Houd de ontwikkelingen in dit kampenlandschap binnen het deelgebied en ga er niet mee over de grens (of ga een heel eind de grens over).
- Zorg met groene inpassing van nieuwe ontwikkelingen er voor dat de schaal van de gebouwen verkleind wordt tot proporties die passen bij de omgeving. Dat betekent bij voorbeeld geen eenvormige rand groen, maar een gedifferentieerde aanplant die aansluit bij de omgeving.
- Handhaaf het kenmerkende reliëf, gebonden aan waterlopen en de akkertjes.



In het noorden van het deelgebied. Op de voorgrond stroomt Het Groot Vergoor die reliëf in het landschap heeft uitgesleten.



Blok vanaf de Chaamseweg-Hazenberg op de verspreide agrarische bebouwing in het gebied. Grote bomen zorgen er voor dat de erven en stallen in het landschap worden opgenomen.



Deelgebied Castelre

- Oude bouwlanden
- Bebouwing
- Bos
- Agrarische verkaveling
- Beek

4.3 Castelre

Kwaliteiten

- Een gaaf stuk oud landschap, waar de ontstaansgeschiedenis duidelijk van af te lezen is.
- Hier zijn vrijwel alle 'landschapseenheden' van het Brabantse dekzand-landschap terug te vinden: het dorp met een driehoekige wegenstructuur (plaatse) en oorspronkelijke gebouwen, akker, beekdal (Merkske en Mark), kampontginnings (Schootsenhoek) en jonge heideontginnings Castreesche Heide (bos en landbouw).
- De beekdalen en de bossen van de jonge heideontginding zorgen voor duidelijke begrenzingen. Het is letterlijk een afgerond gebied.
- De Schans als bijzonder historisch landschapselement.

Opgave

- Behoud de karakteristieke verschillen ('landschapseenheden') in dit deelgebied.



De omgeving van Castelre met zicht op het dal van het Merkske.

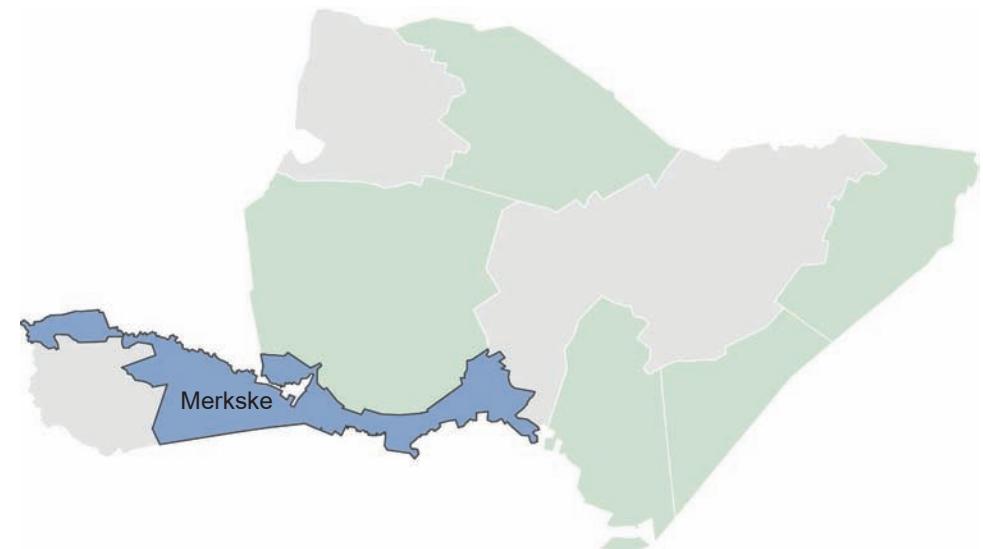


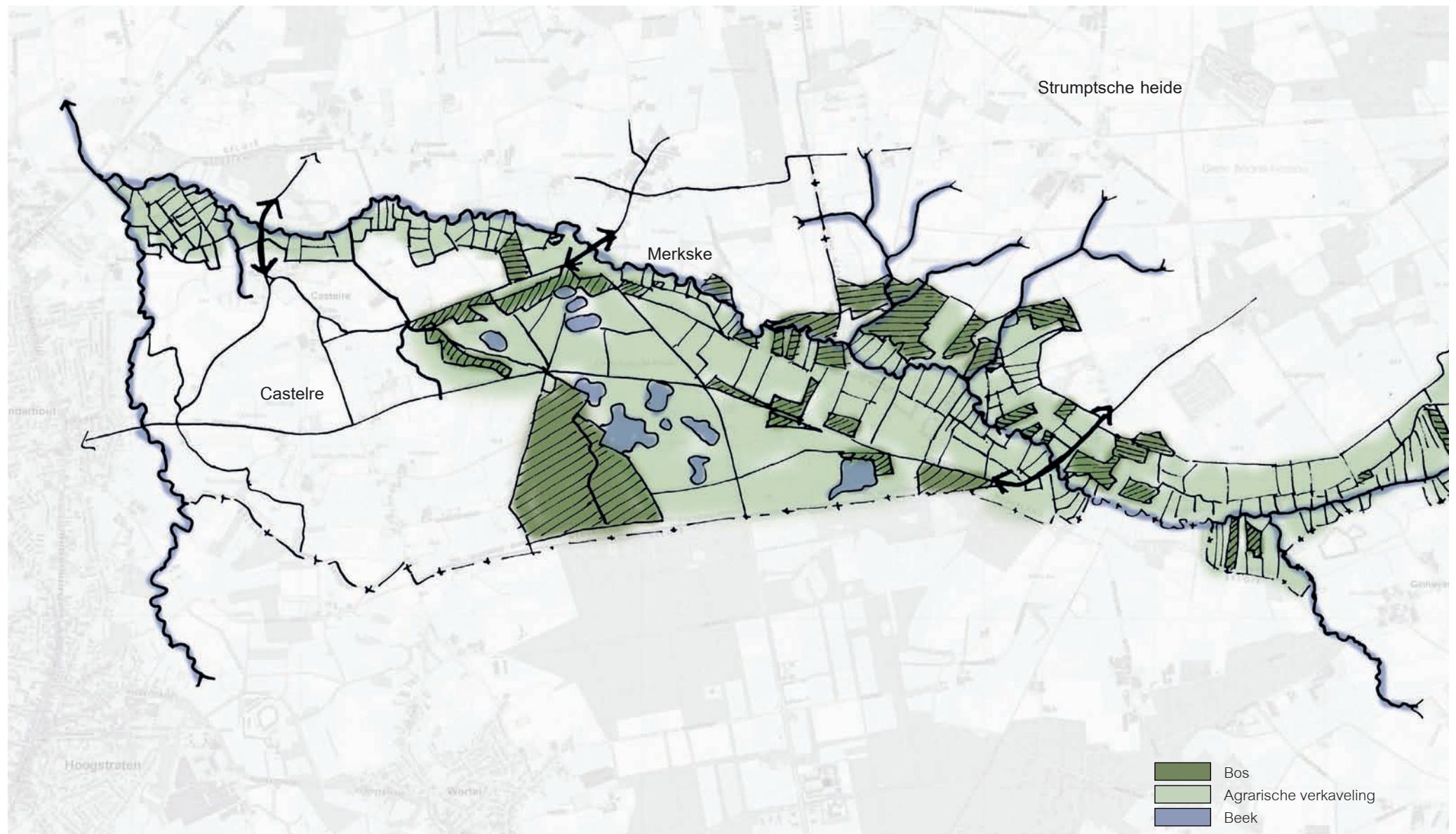
Omgeving van het Merkske

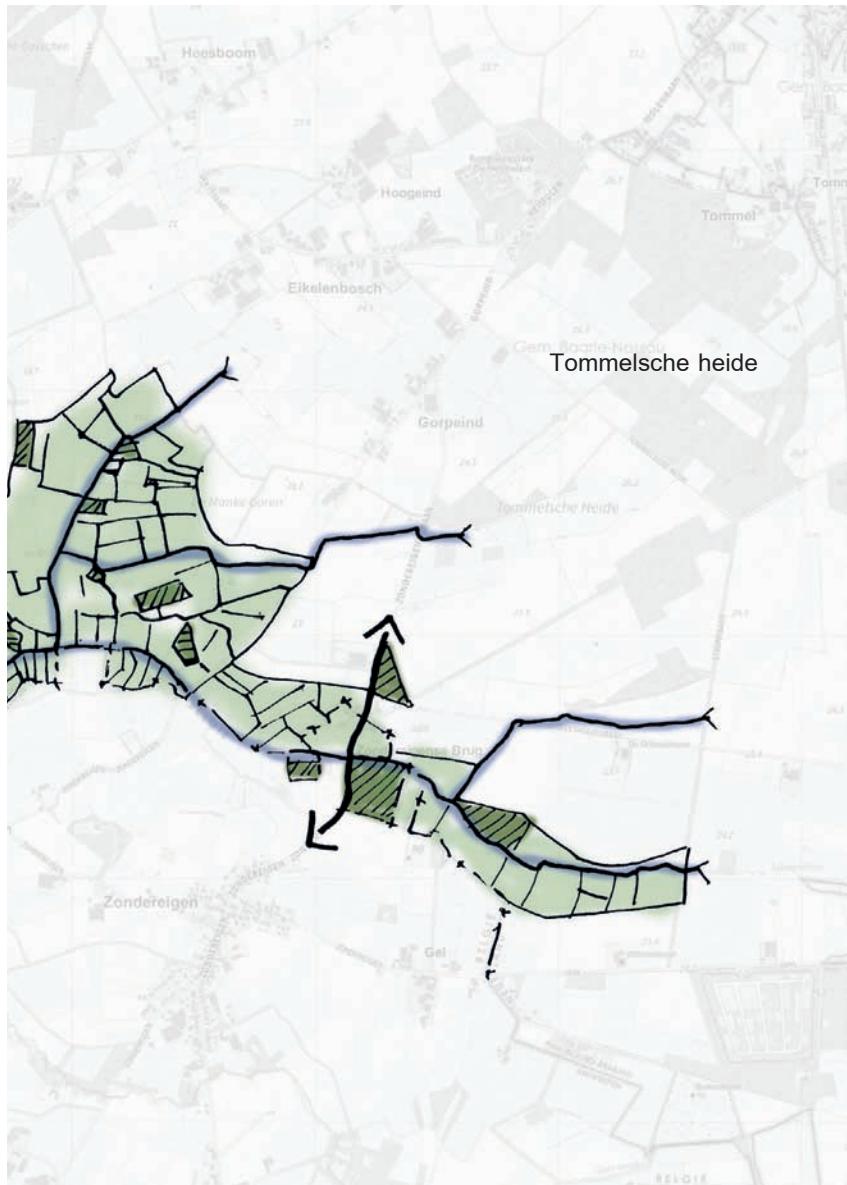
5. BEEKDAL VAN HET MERKSKE

Het Merkske ligt (samen met de Schouwloop) in een langgerekt beekdal dat de grens vormt tussen Baarle-Nassau en België. Het is een van de zeldzame beken die in het verleden nooit is 'genormaliseerd' (en dus ook nooit 'hersteld' is hoeven worden). Dat betekent niet dat het allemaal puur natuur is in het beekdal. Om verschillende redenen is er in de loop van de geschiedenis aan de watergang 'gesleuteld', onder andere om basenrijk kwelwater op te vangen en daarmee de graslanden aan weerszijden van de beek te bevloeden (als vorm van bemesting om zo voor hoge grasopbrengsten te zorgen). Maar de meandering van het stroompje, de percelering van de graslanden, de dichte beplanting langs de kavels zorgen voor hoge natuurwaarden en een erg aantrekkelijk beeld. De landbouw heeft de gronden langs de beek niet meer nodig en de beleidsstatus is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de kwaliteiten.

In dit gebied is het beekdal aangevuld met een stuk natuurgebied op de Castelreese Heide. De beleidsstatus en de inrichting hiervan sluiten op elkaar aan. Samen zijn ze een natuurgebied van formaat.







Kwaliteiten

- Het beekdal is een kleinschalige lappendeken van graslandperceeltjes, onderling gescheiden door slootjes en/of kavelgrensbeplanting. Die lappendeken wordt hier en daar afgewisseld met kleine of iets grotere bospercelen.
- De voormalige heideontginding bestaat uit een groot boscomplex met ten oosten daarvan een gebied waar grasland en 'nieuwe vennen' elkaar afwisselen.
- De vier plekken waar wegen het beekdal kruisen: bij Castelre, de Schoorbrug bij Hall, de brug in de Hoogstratensebaan en de Zondereigense Brug vallen op. Het zijn korte momenten waar het landschap verandert en even de beek gezien kan worden.
- Het beekdal van het Merkske (inclusief Manke Goren) is als landschapstype heel goed herkenbaar. De grenzen zijn duidelijk en gezien de aparte beleidsstatus zal dit in de toekomst zo zal blijven.
- De nieuwe natuur op de Castelreese Heide mist nog zijn landschappelijke vanzelfsprekendheid maar dat verandert als het gebied zich verder ontwikkelt.
- Er zijn veel zandwegen in het gebied waardoor het goed te bewandelen is.

Ontwikkelingen

- Met alle ontwikkeling van natuur mag het cultuurlijk aspect van Merkske niet uit het oog worden verloren. Het is een door de mens gemaakte landschap. Water, percelering en beplanting zijn daar het resultaat van.



Zicht op de beek vanaf de Schoorbrug bij Hall

Opgaven

- Het behouden en versterken van het typische beekdallandschap met de daarbij horende landschappelijke kenmerken (watersysteem, percelering en beplanting) en natuurwaarden.
- Het herkenbaar houden van de grens tussen dit landschap en de naastliggende deelgebieden door de verschillen tussen beide in maat en schaal en in openheid te blijven bewaken.
- Een koppeling leggen tussen deze zone en de toeristisch-recreatieve reuring rond het dorp. De natuur en 'laarzenwandelen' zouden het profiel van Baarle eigentijdser kunnen maken en daarmee kunnen versterken. Daarbij is het belangrijk dat de rust behouden blijft.



Kleinschalig landschap met zandwegen in de Manke Goren



Merkske bij Castelre



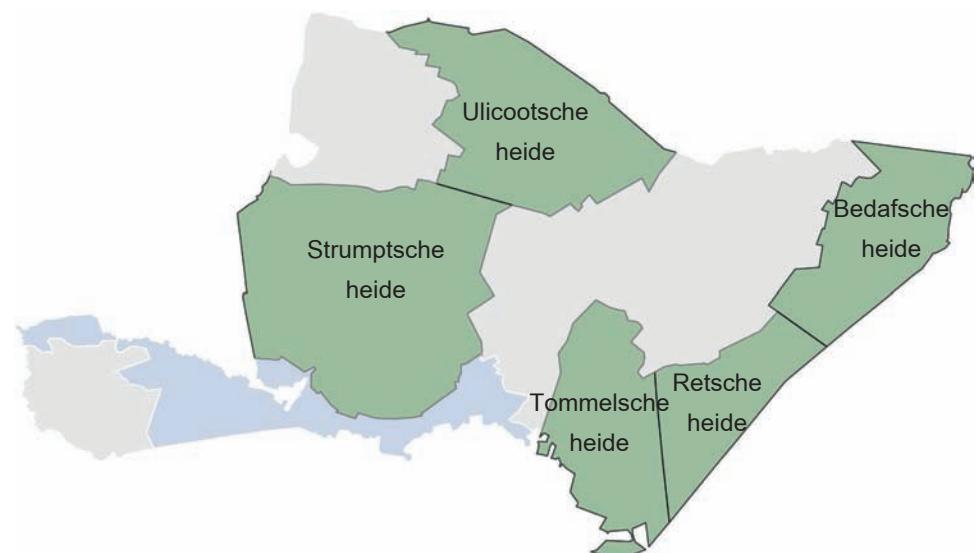
Laanbeplanting op de Strumptsche Heide

6. JONGE LANDSCHAP

Na 1840 verloren de heidevelden steeds meer hun belang als ruimte voor het hoeden van schapen en het winnen van plaggen ten behoeve van het vruchtbare houden van de akkers. Grote delen werden aangeplant met bos en later weer omgevormd tot landbouwgrond. Grote delen van het landschap van Baarle-Nassau bestaat uit zulke nieuwe landbouwgronden: het jonge landschap. Ze kenmerken zich door een rationele opzet. In vergelijking met de oude landschappen is het jonge landschap ‘leeg’, met weinig bebouwing of andere functies dan alleen de agrarische.

Op een aantal plaatsen is bos blijven staan, bijvoorbeeld tegen de overgang naar de oude landschappen (Rustoord, Kieviethof, Schalunen, op de Tommelsche Heide, de Hollandsche Bosschen en Het Goordonk).

In de zonering voor de omgevingsvisie is al het jonge landschap samen als één deelgebied aangemerkt. Dat is vanuit de relatieve eenvormigheid en de vergelijkbaarheid in dynamiek te verdedigen. Ter wille van het overzicht is voor de beschrijving ervan echter een onderverdeling aangebracht: De Bedafsche Heide, De Retsche Heide, De Tommelsche Heide, De Strumpsche Heide en de Ulicootsche Heide.





Deelgebied Bedafsche heide

- Oude bouwlanden
- Bebouwing
- Bos
- Agrarische verkaveling

6.1 Bedafsche Heide

Kwaliteiten

- Het gebied is vooral grootschalig en open en loopt naar het noorden door tot voorbij de gemeentegrens, naar het zuiden tot in België.
- Naar de twee andere zijden is het gebied duidelijk begrensd. Aan de westzijde door de laatste erven van de buurtschappen Klein Bedaf, Voske, Heikant en Veldbraak. Aan de oostzijde door de enclave Groot Bedaf.
- Leegte. In tegenstelling tot het oude landschap is er nauwelijks bebouwing.
- Het gebied kent een heldere compartimentering door beplante wegen.
- Er zijn veel zandwegen.
- De enclave Groot Bedaf die herkenbaar is door aanwezigheid twee bebouwingsclusters met daartussen en daaromheen akkergronden).
- Verschillende natuurlijke waterlopen met bijhorend reliëf.

Ontwikkelingen

- Door de schaalvergroting en het verdwijnen van kavelgrensbeplanting zijn aan de west- en zuidkant van de enclave Groot Bedaf de grenzen met de jonge ontginningen niet meer goed herkenbaar.
- Omdat de grens tussen het oude landschap en de Bedafsche Heide niet 'hard' is zoals dat op andere plaatsen wel het geval is, betekent dat, dat hij makkelijk kan verwateren, bijvoorbeeld wanneer de bebouwing vanuit de buurtschappen zich uit zou breiden over de zonegrens heen.
- Door de tijd heen is veel beplanting langs de wegen verdwenen waardoor er gaten in het groene raamwerk van het gebied zijn ontstaan.

Opgaven

- Versterk de grens van de enclave Groot Bedaf, bijvoorbeeld door het aanbrengen van kavelgrensbeplanting.
- Beperk, om de 'tweepoligheid' van Groot Bedaf te respecteren, eventuele ontwikkelingen tot de twee huidige clusters bebouwing.
- Behoud de grens tussen de Bedafsche Heide en het oude landschap rond Klein Bedaf, Voske, Heikant en Veldbraak door met bebouwing niet over de zonegrens heen te gaan.
- Handhaaf en versterk de laanbeplanting langs de wegen, bijvoorbeeld als landschapsversterkende maatregel in geval van nieuwe ontwikkelingen in het gebied.
- Handhaaf het kenmerkende reliëf rond waterlopen en de akkers bij Bedaf.



Een zandweg op de Bedafsche Heide. Het hoeven niet altijd eenvormige, ritmisch opgezette boombeplantingen te zijn om een mooie laan te maken.



Zuidzijde van het buurtschap Groot Bedaf. Beplanting langs wegen en perceelsranden vormen de overgang van de enclave naar de jonge ontginning.



Deelgebied Retsche heide

- Bebouwing
- Bos
- Agrarische verkaveling

6.2 Retsche Heide

Kwaliteiten

- Het gebied vormt een afwisseling tussen bos en open landbouwpercelen.
- De bospercelen vormen een heldere begrenzing naar het oude landschap rond Baarle.
- Daardoor en door de nabijheid van de kern is het gebied nog sterker dan andere gebieden rond de kern een uitloopgebied (wandelen) voor bewoners en recreanten.
- Langs de N260 staat veel woonbebauwing, die voor een groot deel uit het zicht genomen wordt door de coulissen van houtwallen aan de westkant van de weg.
- Rond de grens (Baarle-Nassau Grens) staat veel bebouwing waarvan de oorsprong deels voortkomt uit de douanevoorzieningen en het station. Het sluit aan op Weelde-Statie in België en samen vormen ze een grensoverschrijdend 'dorpje'.
- Er zijn veel zandwegen, waarvan een aantal voorzien van een verharde fietsstrook.
- Het gebied sluit aan op een gebied met gelijksoortige kenmerken in België.
- Klooster 'Aan de Grens' en Kievitshof zijn twee plekken van cultuurhistorische waarde.

Ontwikkelingen

- Gezien de dichtheid aan bebouwing rond de grens is het denkbaar dat hier gepaste ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits deze bebouwingsconcentratie niet steeds groter wordt en e.e.a. op een robuuste manier wordt ingepast in het landschap.

Opgaven

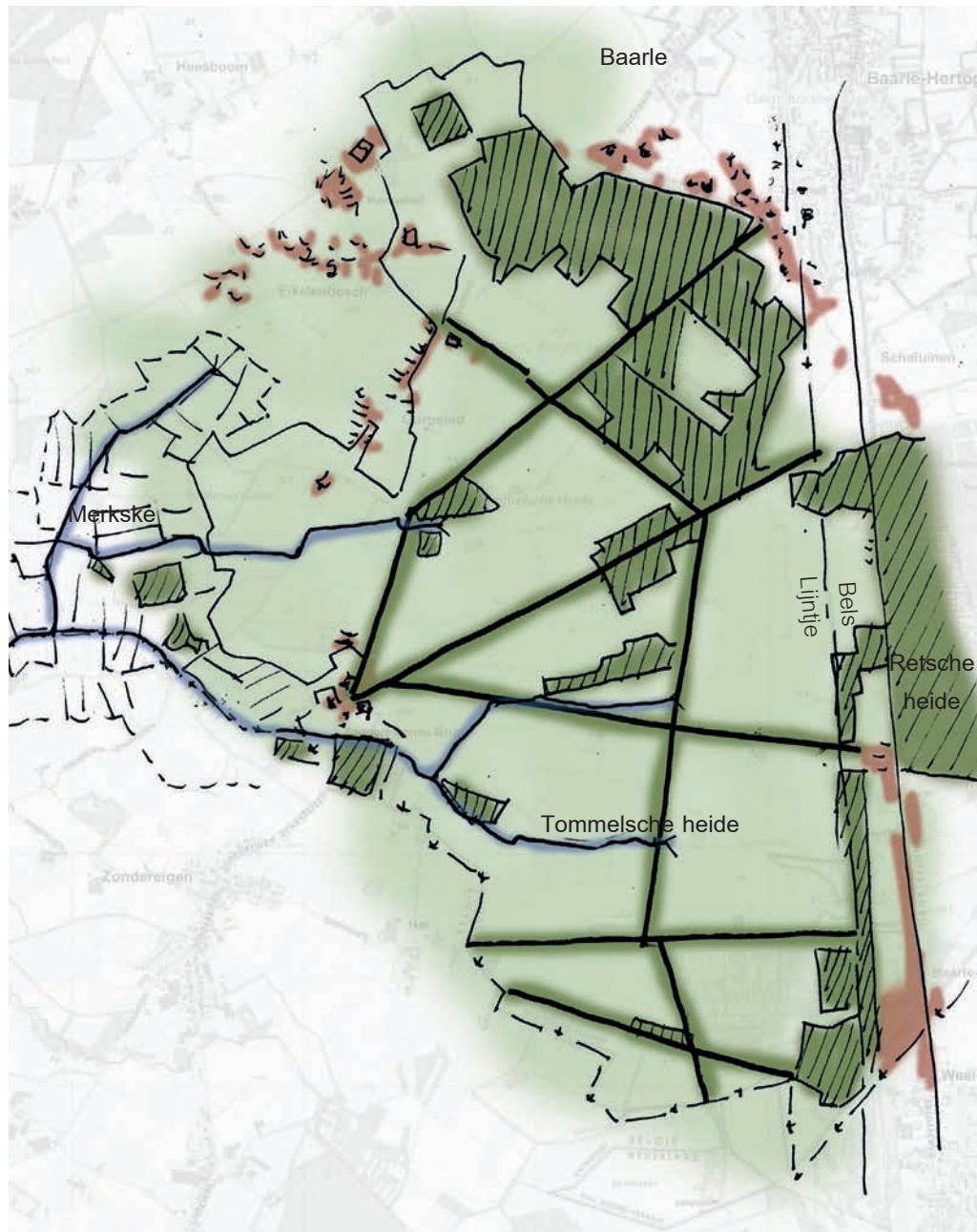
- Behoud de afwisseling tussen open en besloten.
- Handhaven van het kenmerkende reliëf met name rond de grens.
- Behoud van de houtwallen rond Baarle-Nassau Grens.
- Behoud van het samenhangend geheel van bossen en gebouwen behorend bij het oorspronkelijke landgoed Kievietshof.



Zandpad met fietsstrook, recreatief en landschappelijk aantrekkelijk.



Een kleinschalige afwisseling van open en besloten



Deelgebied Tommelsche heide

- | | |
|---|------------------------|
| ■ | Bebouwing |
| ■ | Bos |
| ■ | Agrarische verkaveling |
| ■ | Beek |

6.3 Tommelsche heide

Kwaliteiten

- De Tommelsche Heide is vooral grootschalig en open.
- Het is naar alle zijden duidelijk begrensd:
 - Richting de kern door bospercelen op de rand naar het 'oude' landschap rond Baarle
 - Door de beplanting langs het Bels Lijntje
 - Door de kleinschalige beslotenheid rond Zondereigen en de Manke Goren
 - Door de bebouwing van het buurtschap Gooreind
- Leegte. Hier en daar ligt een bosperceel en er is nauwelijks bebouwing.
- Alleen langs de N260 staat veel (woon)bebouwing. Deze wordt uit zicht genomen door de beplanting langs het Bels Lijntje.
- Het gebied kent een heldere compartimentering door beplante wegen en houtwanden.
- Ook de Schoorloop (bovenstroom van beekdal Merkske) vervult hierin een rol. Deze is in het landschap zichtbaar door beplanting.
- Er zijn veel zandwegen.

Ontwikkelingen

- Door de tijd heen is veel beplanting langs de wegen verdwenen waardoor er gaten in het groene raamwerk van het gebied zijn ontstaan.

Opgaven

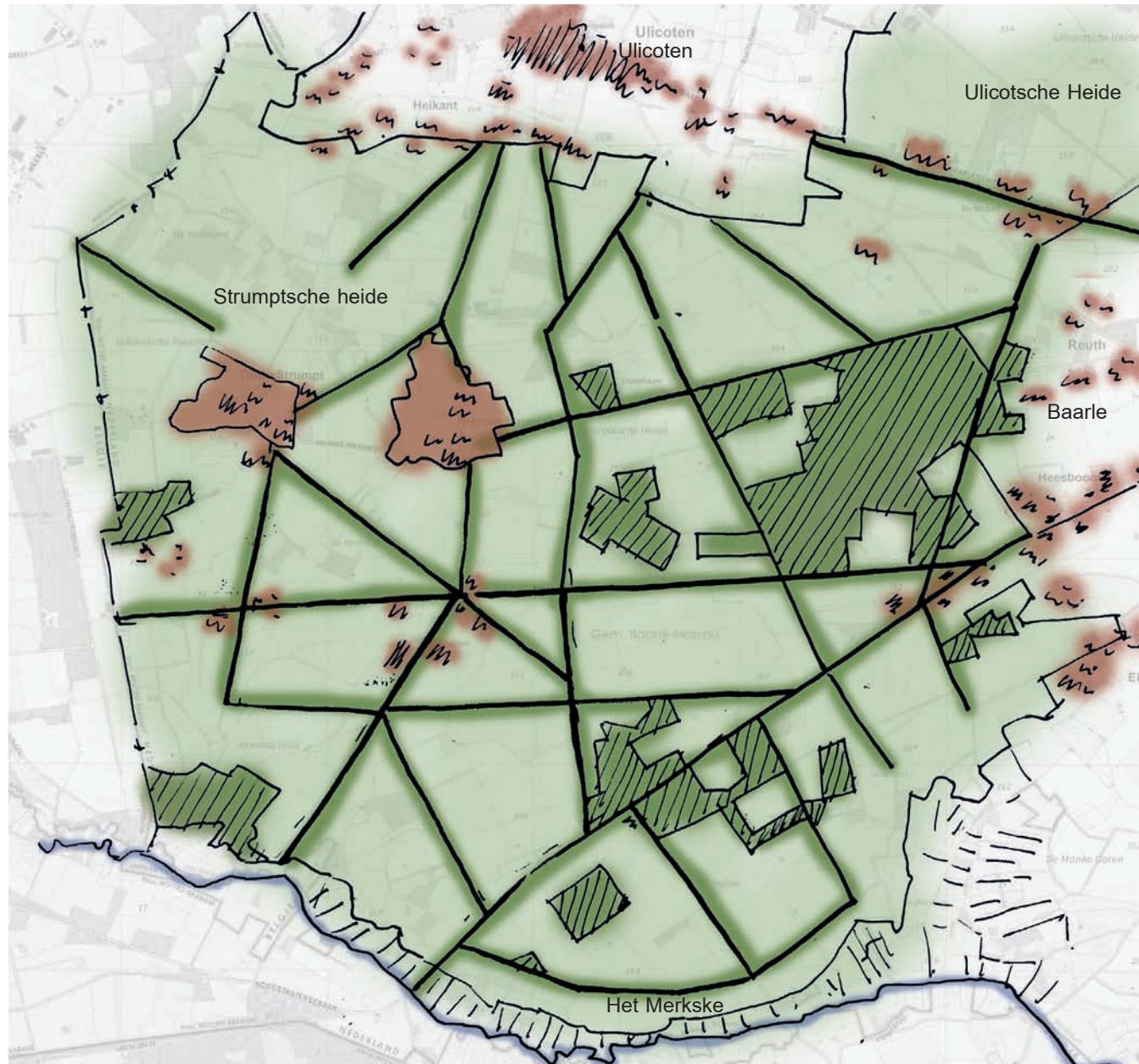
- Het open houden van het gebied door eventuele nieuwe bebouwing te beperken tot de bestaande agrarische erven langs de Ghil en de Zevenhuizenbaan.
- Handhaven en versterken van houtwanden en beplanting langs wegen.
- Handhaven en versterken van de beplanting langs het Bels Lijntje.
- Handhaven van het kenmerkende reliëf gebonden aan waterlopen.



Laanbeplanting en houtwanden geven structuur aan het landschap van de Tommelsche Heide.



Gorpeind gezien vanaf de Tommelsche Heide. De moderne stal staat net buiten het buurtschap, in de jonge ontginning.



Deelgebied Strumptsche heide

- Bebouwing
- Bos
- Agrarische verkaveling
- Beek

6.4 Strumptsche heide

Kwaliteiten

- De grootschalige openheid met één groot boscomplex behorend bij het landgoed Hollandse Bossen, een complex van naaldbos, grasland en akkers, doorsneden door enkele lanen.
- De heldere compartimentering door kaarsrechte beplante wegen die zijn aangelegd in een aantal opvallende geometrische patronen, die ook staande in het veld duidelijk herkenbaar zijn.
- De grootte in combinatie met de compartimentering zorgt er voor dat de Strumptsche Heide, veel meer dan bijvoorbeeld de Bedafsche Heide, een (wellicht wat saai) gebied is waar de ruimtes zich 'aan elkaar rijgen'.
- Interessanter zijn de randgebieden waar het landschap kleinschaliger en gevarieerder is:
 - In het zuiden, op de overgang naar de Manke Goren en het Merkske.
 - In het westen rond de buurtschappen Oude- en Nieuwe Strumpt.
 - Ook in het westen in het gebied De Withagen, een bijzonder en kleinschalig stukje kampenland.
 - In het noorden tegen de kampontginningen rond Ulicoten.
- De leegte (hoewel het gebied minder 'leeg' is dan de andere heideontginningen).
- De vele zandwegen.
- De talrijke ondiepe dalvormige laagtes waarin waterlopen ontspringen zoals de Pools Heining en de Reutsche Loop.

Ontwikkelingen

- Door de tijd heen is veel beplanting langs de wegen verdwenen waardoor er gaten in het groene raamwerk van het gebied zijn ontstaan.

Opgaven

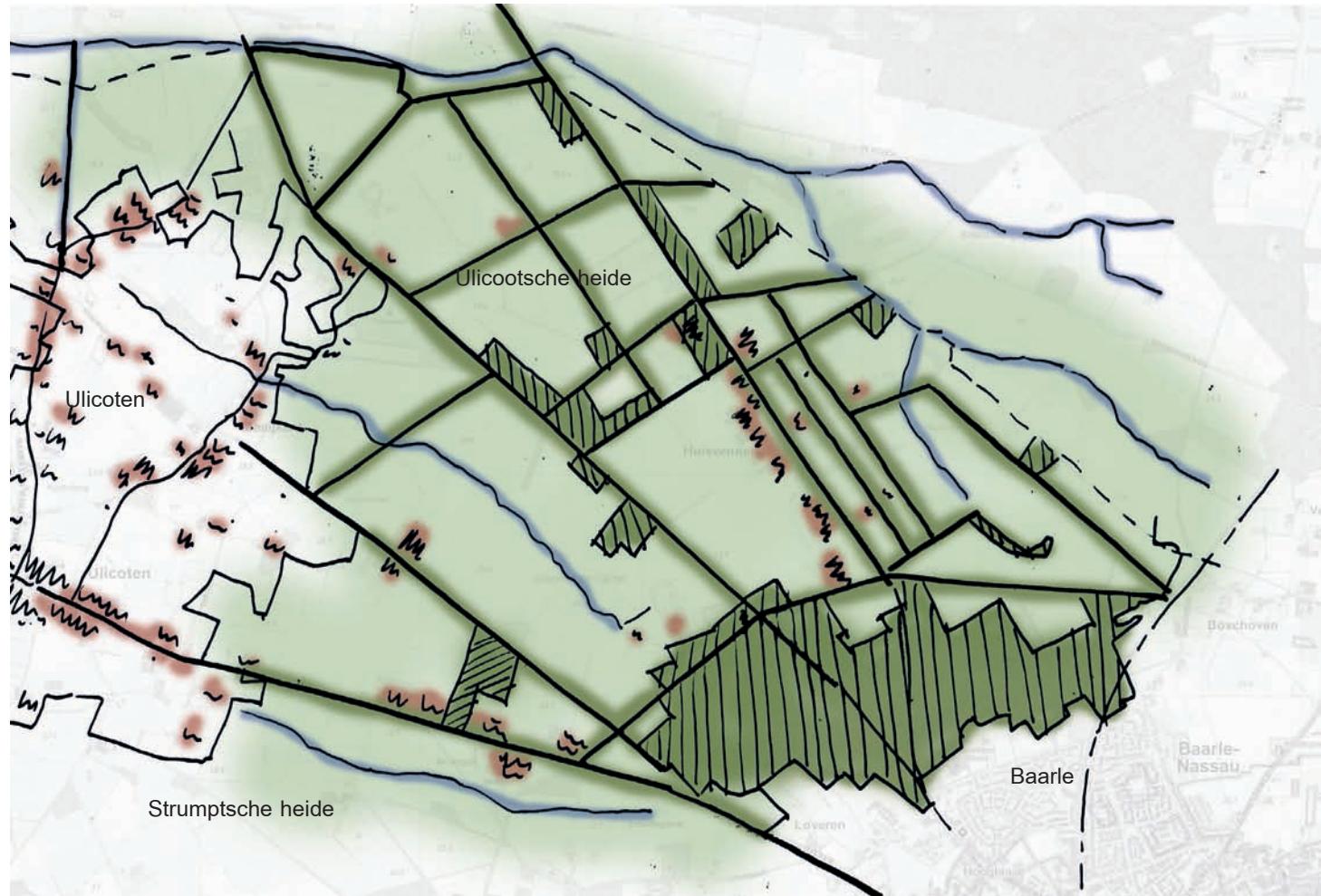
- Het open houden van het gebied door eventuele nieuwe bebouwing te beperken tot de bestaande agrarische erven. Daarbij dient omzichtig te worden omgegaan met de buurtschappen Oude en Nieuwe Strumpt.
- Het handhaven en versterken van beplanting langs wegen.
- Het handhaven van het kenmerkende reliëf gebonden aan de waterlopen.
- Behoud van het samenhangend geheel van bossen, lanen en open ruimtes bij behorend bij het landgoed Hollandse Bossen.
- Behouden van het samenhangende geheel van loofbosjes, grasland, akkers en houtwallen dat behoort bij het gebied De Withagen.



Blik op nieuw Strumpt. De historische boerderij rechts verraad dat dit een stukje 'oud' landschap is.



Boerderij De Buuck met op de voorgrond het waterloopje de Pools Heining



Deelgebied Ulicootsche heide

- Bebouwing
- Bos
- Agrarische verkaveling
- Beek

6.5 Ulicootsche heide

Kwaliteiten

- De Ulicootsche Heide heeft een rationele opzet met een ganzenvoetachtige structuur van drie lange rechte wegen die georiënteerd zijn op de kerktoren van Baarle (de N639, de Oude Bredasebaan en de Baarleseweg). De wegen volgen de hoge delen van het landschap.
- De oorsprong van het noordelijk deel ligt in de structuur van dreven van het (voormalig) landgoed Gaarshof/Het Hooghuis. Deze bosontginnings is tussen 1920 en 1930 omgevormd tot het huidige als landbouwgebied, met daarin verspreid liggende hoeven, waaronder Martina's Hoeve. De structuur van het landgoed is echter nog aanwezig in de vorm van beplante lanen en houtwallen.
- Min of meer in dezelfde richting ligt een aantal waterlopen van natuurlijke oorsprong. Deze waterlopen hebben het landschap een opvallend reliëf gegeven.
- De lange rechte wegen zijn verdicht met bos, laanbeplanting en erven en zorgen zo voor een heldere ruimtelijke structuur.
- De grens tussen de Ulicootsche Heide en het oude landschap rond Baarle wordt gevormd door bos en is daarmee hard en duidelijk.
- De grens met de kampontginnings rond Ulicoten is minder hard, maar wel herkenbaar. Grootschaligheid en openheid gaat hier over in kleinschaligheid en beslotenheid.
- Er zijn veel zandwegen. Het gebied lijkt moeilijk toegankelijk.

Ontwikkelingen

- Gezien het voorkomen van relatief veel bebouwing langs de N639 is het denkbaar dat hierlangs gepaste ontwikkelingen kunnen worden toegestaan. De schaal en ruimtelijke opbouw van het landschap kunnen dat verdragen, mits e.e.a. op robuuste manier wordt ingepast in het landschap.

Opgaven

- Het behouden van de kenmerkende richting van het gebied door het verdicht houden van de lange lijnen en het open houden van de ruimtes daar tussen en daar langs.

- Behouden van het samenhappende geheel van beplante lanen en houtwallen behorend bij de structuur van de ontginnings van het voormalig landgoed Gaarshof.
- Het herkenbaar houden van de grens tussen de jonge heideontginnings en het oude landschap van de kampontginnings rond Ulicoten.
- Het handhaven en versterken van beplanting langs wegen.
- Het handhaven van het kenmerkende reliëf gebonden aan de waterlopen.



Langs de N639 staat relatief veel bebouwing, somt op wat grotere afstand van de weg.



Buitengebied Baarle-Nassau

7. INSPIRATIEVOORBEELDEN

7.1 Erven in het landschap

In dit hoofdstuk wordt inspiratie geboden voor de vormgeving en inpassing van (gebouwde) ontwikkelingen in het buitengebied. Denk daarbij aan de bouw van nieuwe stallen c.q. de uitbreiding van het agrarisch bouwblok of de bouw van nieuwe woningen in ruil voor sloop van stallen. Maar ook andere ontwikkelingen kunnen hun voordeel doen met deze inspiratievoorbeelden.

Erven zijn naast weilanden, akkers, bossen en wegen belangrijke vormende onderdelen van het landschap. Bij de voorbeelden is het fenomeen erf als uitgangspunt genomen, met het idee dat verandering van bebouwing altijd gebeurt op of bij een erf of dat nieuwe bebouwing altijd leidt tot een nieuw erf.

In de voorgaande hoofdstukken is naar voren gekomen dat er in Baarle-Nassau drie typen landschap zijn: de oude landschappen, het beekdal van het Merkske en de jonge landschappen. In het beekdal van het Merkske komen geen erven voor en gezien de beschermende beleidsstatus zal dit zo blijven. In de oude landschappen liggen heel veel erven, in de jonge veel minder. En ze verschillen onderling sterk. In de oude landschappen zijn ze veelal geclusterd in buurtschappen (die soms lijken uitgegroeid tot lintbebouwing), zijn ze door de tijd heen organisch gegroeid en lijkt de overgang tussen erf en achterliggende agrarische gronden veel minder scherp. In de jonge landschappen zijn de erven nieuwer, veel planmatiger van opzet en is de begrenzing naar de omliggende gronden veel strakker begrensd. Deze kenmerkende verschillen zijn als uitgangspunt genomen voor de inspiratievoorbeelden. Zo draagt de erfinrichting bij aan het herkenbaar houden van de verschillen tussen de landschappen van Baarle-Nassau.



Erven in het nieuwe landschap



Erven in het oude landschap



Afschermende beplanting naar het achterland



Voorerf met moestuin

7.2 De opbouw van een erf

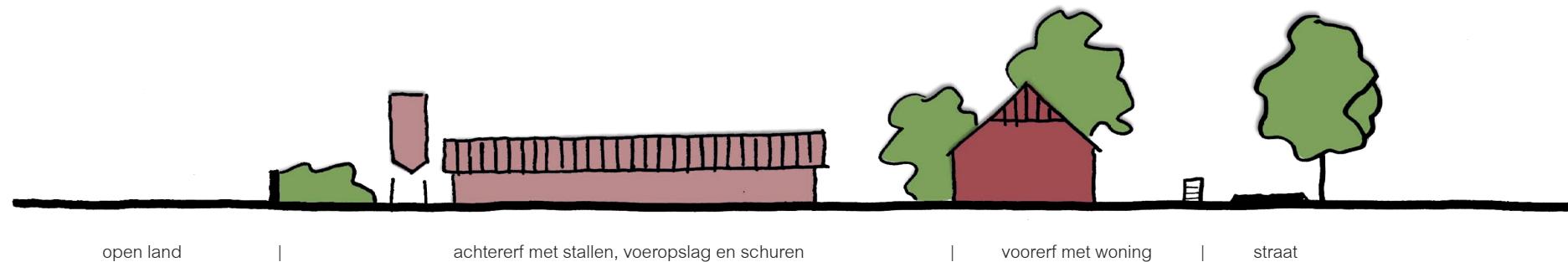
Hoewel geen situatie hetzelfde is, bestaat een erf in principe uit de volgende onderdelen:

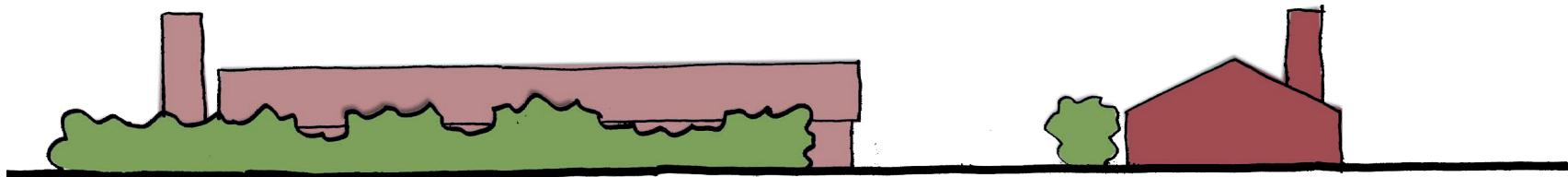
1. (Straat)
2. Voorerf met woning en tuin
3. Achtererf met stallen, schuren en opslag
4. (Open land)

Een erf wordt vanuit verschillende richtingen waar genomen en beleefd:

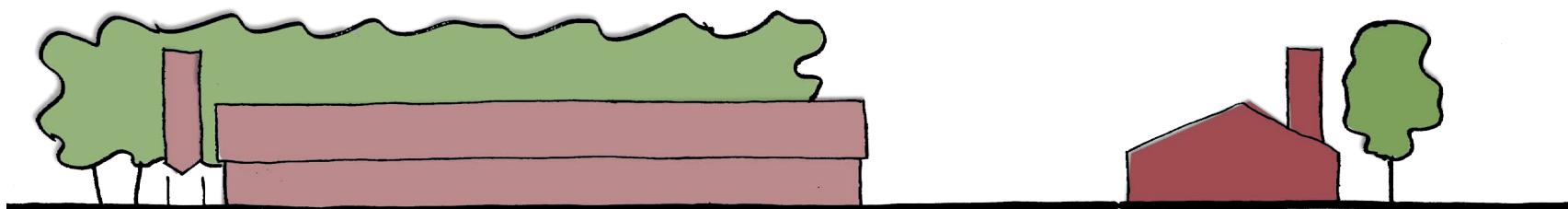
- Het erf wordt vanaf de straat van dichtbij waargenomen, vanaf de zijde van het open land meestal van ver af.
- Het groen en de woonbebauwing van de voorerven geven de straatzijde een kleinschaliger en landelijk beeld. Omdat je vanaf hier het erf van dichtbij waarneemt zijn de kleinschaligheid en het groene uiterlijk van het voorerf belangrijk voor een aantrekkelijk landschapsbeeld, zowel voor omwonenden als passanten.

- De stallen en de opslag op het achtererf zorgen aan de achterzijde voor een grootschaliger en 'steniger' beeld. Omdat je deze zijde vooral van afstand waarneemt (over het land heen), speelt de grote schaal hier wat minder een rol, de 'stenigheid' echter wel. Vooral de hoge dakvlakken vallen van afstand op tegen de open lucht.
- Ook vanaf de 'buurkavel' kunnen stallen en opslag in negatieve zin heel opvallend zijn.

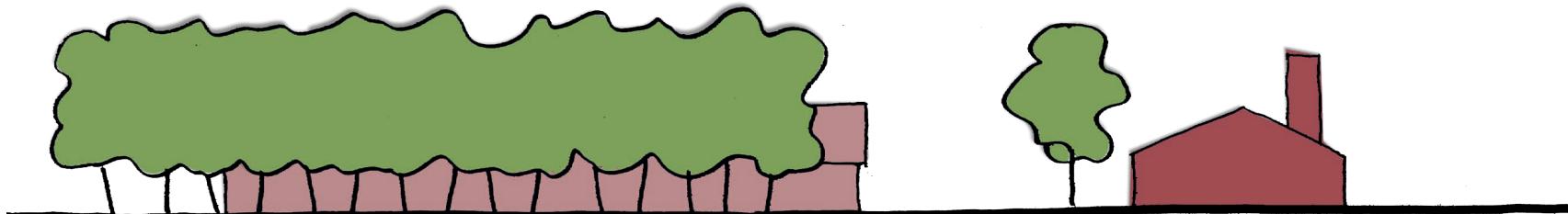




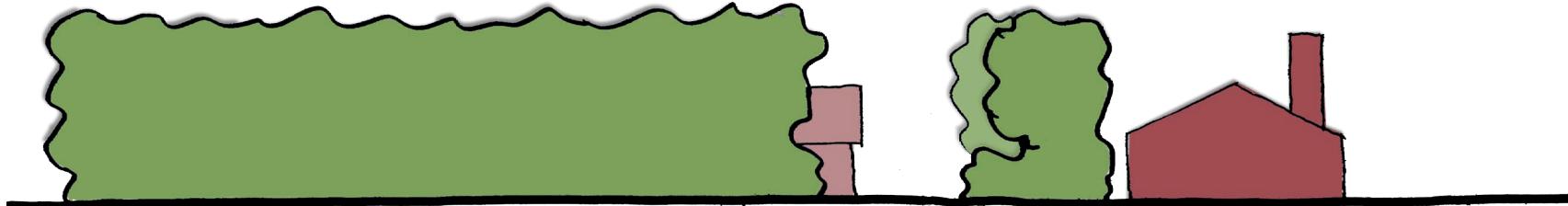
Lage beplanting laat het dak in het zicht



Hoge beplanting er achter geeft de stal achtergrond



Bomenrij laat nog zien dat er een stal staat



Houtwal met bomen oogt als een bos

7.3 Landschappelijke inpassing

Bij een goede landschappelijke inpassing van een erf of van een ontwikkeling op een erf, speelt het onderscheid in voor- en achtererf een belangrijke rol. Aan elke zijde is de ontwerpopgave anders.

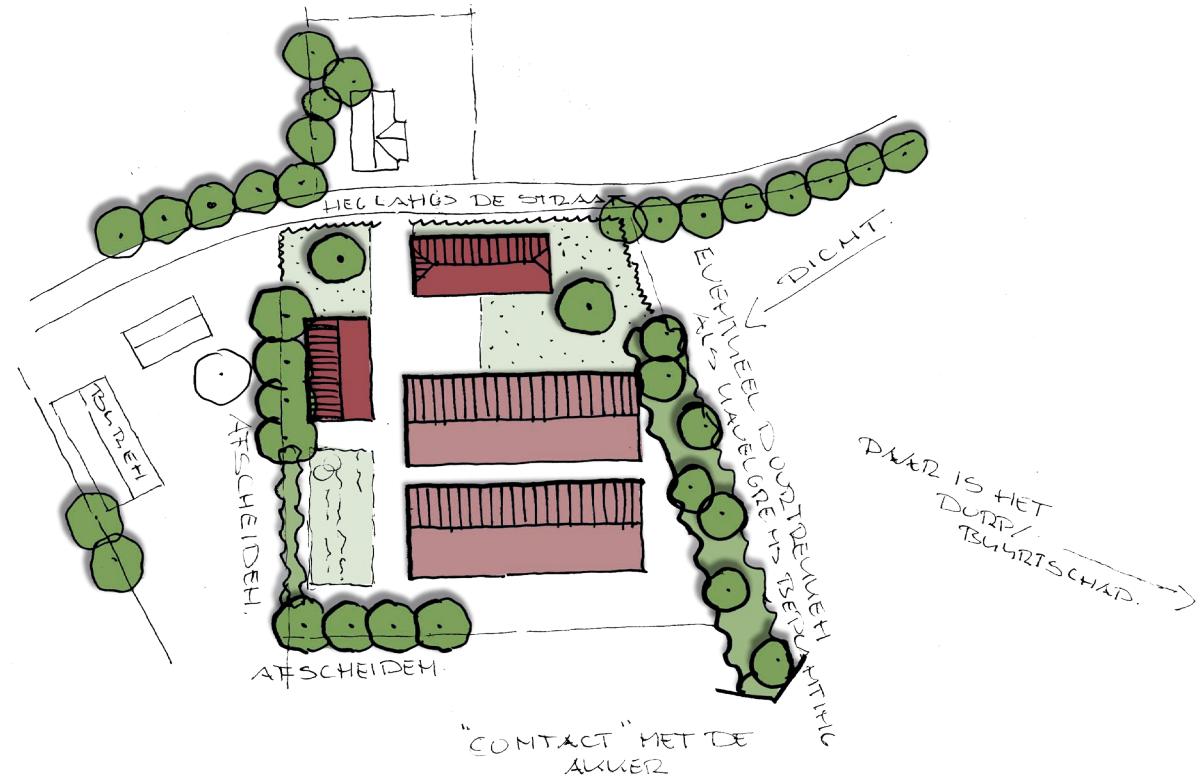
Voorerf:

1. Met de inrichting van het voorerf kan een bijdrage worden geleverd aan het overbruggen van het schaalverschil tussen landelijke, groene en fijnkorreliger straat en de meer steniger en grovere omgeving van stallen enloodsen.
2. Het planten van een haag langs de voorgrens van het erf, bijvoorbeeld een bij het landschap van Baarle passende beuken- of ligusterhaag, draagt in grote mate bij aan het overbruggen van de grens tussen straat en erf.
3. De ruimte achter de haag (bij voorkeur tot aan de achter rooilijn van de woning) kan worden ingericht als (boeren) tuin. Denk daarbij aan gras, met een enkele boom, borders met sierplanten en eventueel een moestuin.
4. Bomen op het voorerf dragen in grote mate bij aan het groene uiterlijk van straat en erf. Een of twee gebiedseigen bomen (eik, beuk of linde, maar ook paardenkastanje of noot) kunnen al een verschil maken. Vooral in de oude landschappen zijn ook leibomen tegen de gevel passend.

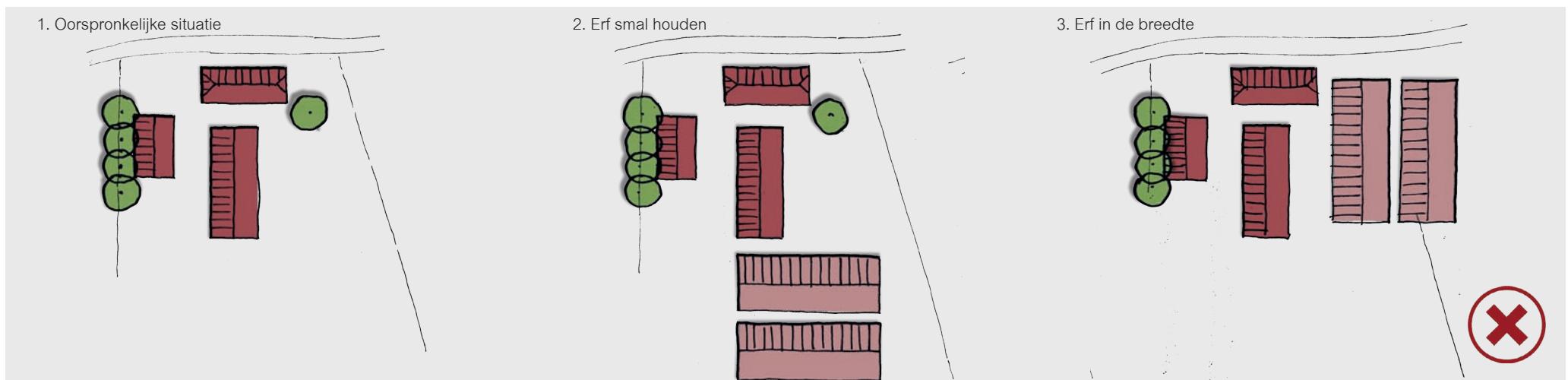
Achtererf:

1. Met de groene inrichting van het achtererf (inclusief de zijkanten) kan de dominantie van gebouwen naar de omgeving worden 'gebroken' en kan het erf vanuit de omgeving gezien een groen silhouet krijgen.
2. Dat hoeft niet altijd te gebeuren met een hoge, dichte beplanting, maar kan ook door laag groen van gebiedseigen struiken of door een rij hoge bomen (eiken, populier).
3. Het groen hoeft niet altijd voor de gebouwen te staan. Beplanting er achter geeft een gebouw een groene achtergrond waardoor de aanblik ervan wordt verzacht.
4. Begrenzing van het achtererf kan gebeuren met groen, maar ook met een (brede) sloot of greppel die gebruikt kan worden als waterberging. Zo'n slootachtige vorm als grens tussen verschillende functies sluit beter aan bij de kenmerken van het landschap dan bijvoorbeeld een vijver of poel en verdient daarom sterk de voorkeur.
5. De verschillen tussen het oude en het jonge landschap vragen om een verschillende aanpak van de afscheiding van het achtererf. In het oude landschap zijn de erven van oudsher 'rafeliger' met een minder harde overgang naar het achterliggende land. Hier is een combinatie van verschillende landschapselementen (houtwal, bomenrij, sloot) beter op zijn plaats dan in het jonge landschap waar een strakke, eenduidige groene of blauwe rand beter passend is.

In de voorbeelden in de volgende paragrafen is de inpassing van erven in de verschillende landschappen verbeeld met schetsen of referentiebeelden.



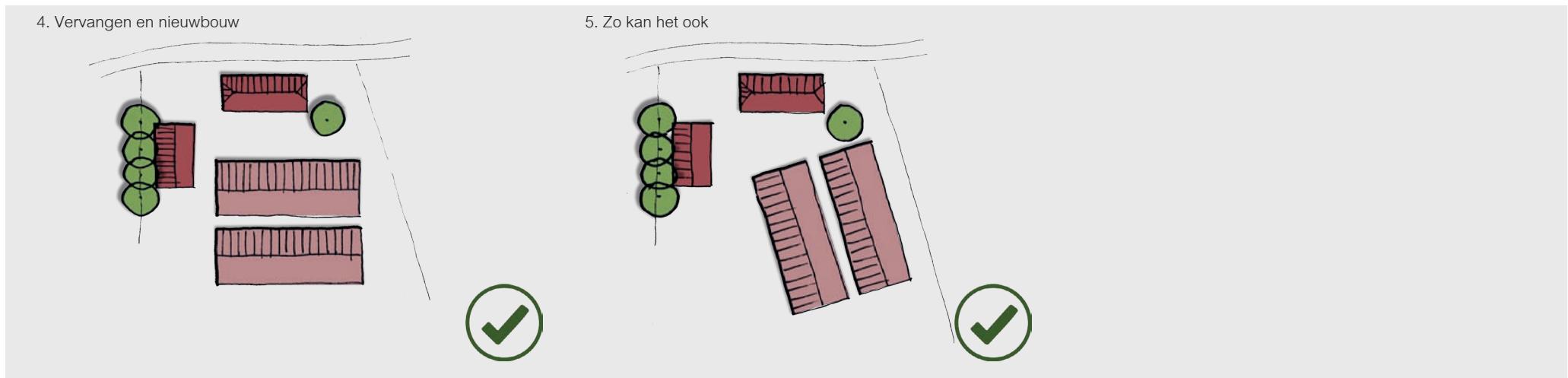
Voorbeeld van inpassing vergroot bouwblok in het oude landschap

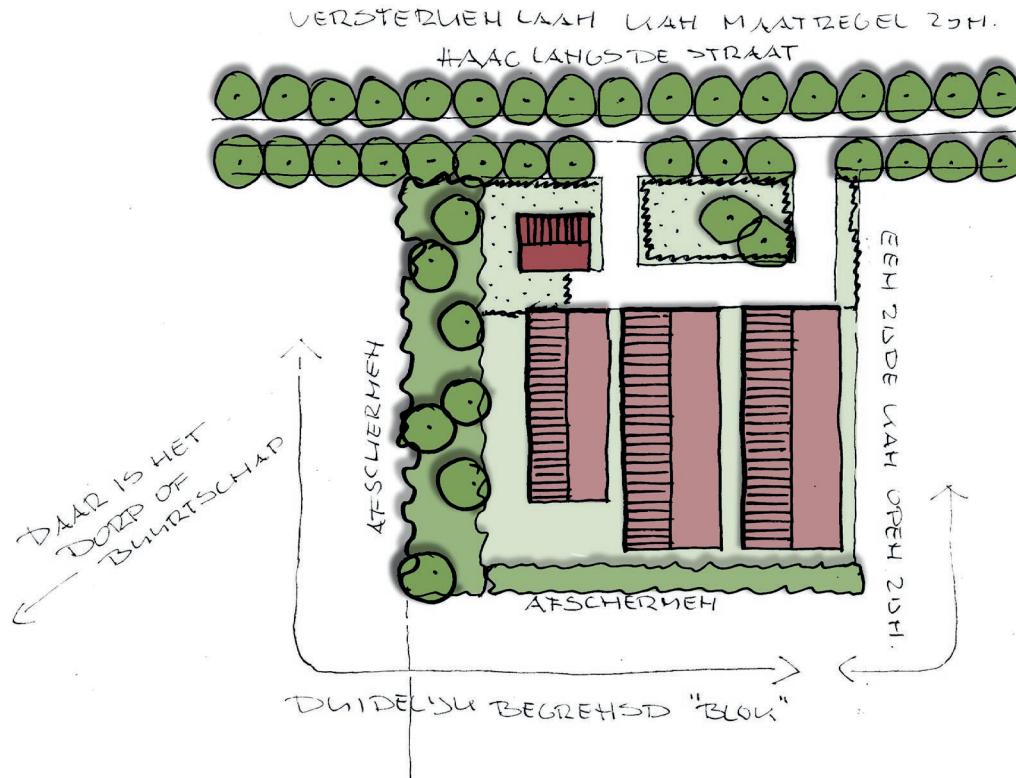


Mogelijkheden voor het vergroten van een bouwblok in het oude landschap, toegelicht in 7.4

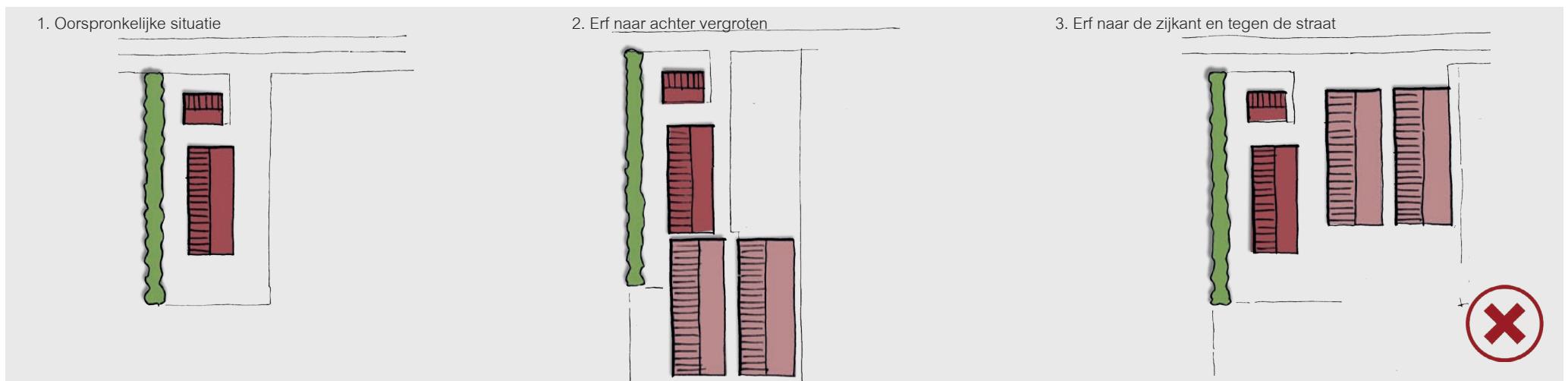
7.4 Uitbreiding agrarisch bouwblok in het oude landschap

1. Langs de wegen in het oude landschap staat over het algemeen veel bebouwing. Het landschap is gebaat bij regelmatige doorzichten vanaf de weg naar het achterland om zo een lintbebouwing te voorkomen. Daarom heeft het de voorkeur om het bouwblok naar achter toe te vergroten in plaats van naar de zijkant.
2. Omdat bovenstaande kan leiden tot bebouwing ver op de akker, is het goed om de hoeveelheid bebouwing op het erf kritisch te beschouwen. Wanneer gelijktijdig met de bouw van nieuwe stallen en schuren oude kunnen worden gesloopt, wordt voorkomen dat de oude landschappen steeds verder 'verstenen'. Maar wees voorzichtig met karakteristieke oude schuren.
3. Kavels en erven in de oude landschappen hebben veelal geen strikt rechthoekige vorm, dit in tegenstelling tot de nieuwe landschappen. Om deze verschillen te benadrukken, kunnen nieuwe en oude gebouwen prima iets gedraaid ten opzichte van elkaar op het bouwblok geplaatst worden.
4. De wegen in de oude landschappen hebben over het algemeen nog een groene en landelijke verschijningsvorm. Daar draagt de indeling van de erven in een voorerf en een achtererf aan bij. Door nieuwe stallen/gebouwen achter de achter rooilijn van het woonhuis (en van de huizen naast het erf) te plaatsen, blijft de zone van het voorerf groen.
5. Om dezelfde reden kan de hoeveelheid toeritten tot het erf het best worden beperkt. Dat kan bijvoorbeeld door de bestaande ingang tot het erf in de nieuwe situatie te blijven gebruiken. Aan- en afvoer gebeurt dan vanaf het achtererf.





Voorbeeld van inpassing vergroot bouwblok in het jonge landschap

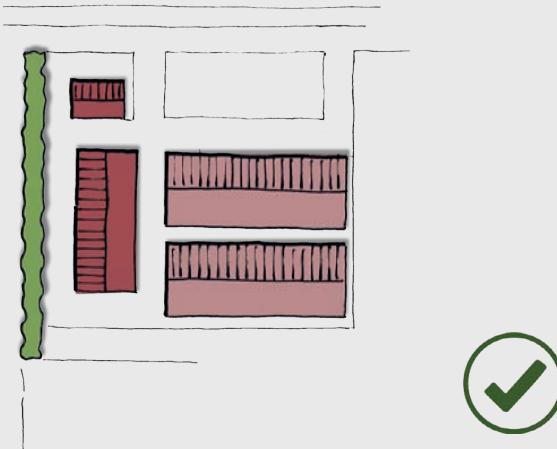


Mogelijkheden voor het vergroten van een bouwblok in het jonge landschap, toegelicht in 7.5

7.5 Uitbreiding agrarisch bouwblok in het jonge landschap

1. Erven zijn in de jonge landschappen dun gezaaid. Vanaf de wegen is eigenlijk overal zicht mogelijk op het omliggende landschap. De maatvoering van erven in het nieuwe landschap is dan ook minder kritisch dan in het oude landschap.
2. Kavels en erven in de jonge landschappen hebben veelal een rechthoekige vorm. Om dit te benadrukken kunnen nieuwe gebouwen het best in dezelfde richting worden gepositioneerd als de oude. Probeer daarbij de verhouding tussen de lengte en de breedte van het erf ongeveer gelijk te houden. Dat houdt het aanzicht van het erf compact.
3. Hou aan de straatzijde ruimte voor het voorerf en plaats de gebouwen niet voor de achtergevelrooilijn van het woonhuis. Door de ruimte tussen de gebouwen en de straat groen in te richten, blijft het aanzien van het erf vriendelijk.
4. Een deel van de ruimte tussen de straat en de stallen kan worden gebruikt voor ontsluiting. Door een 'lus' aan te leggen en de binnenzijde daarvan groen in te richten houdt de straatzijde zijn groene aanblik.
5. Door de richting van de daklijnen van de nieuwe gebouwen gelijk te leggen met die van de oude gebouwen wordt de planmatige opzet van het erf onderstreept. Dit zorgt voor een contrast met de meer organisch gegroeide opzet van de erven in de oude landschappen.

4. Ruimte voor een voorerf



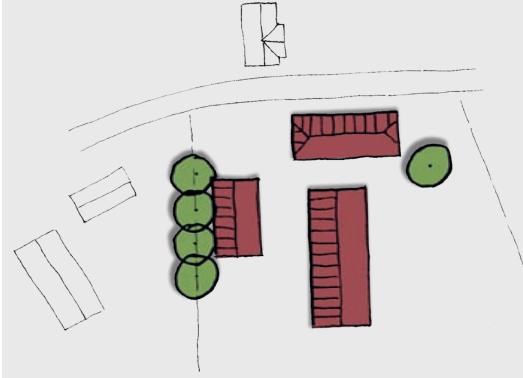
5. Met zijn drieën in het gelid



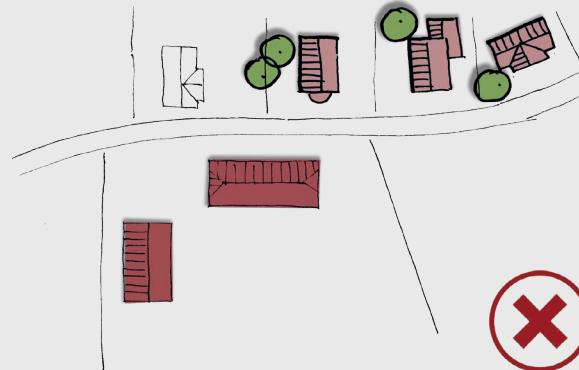


Voorbeeld van inpassing erf met woningen in het oude landschap

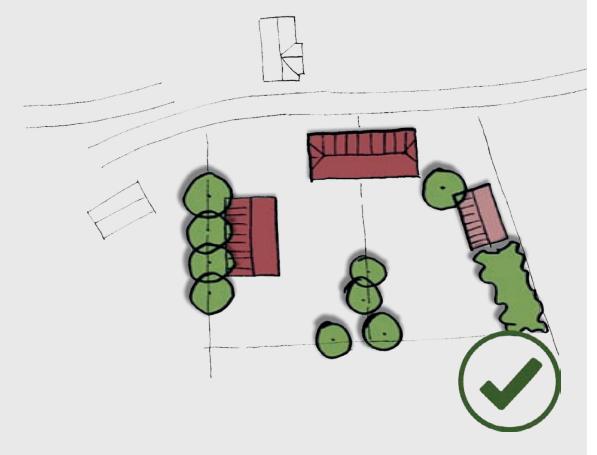
1. Oorspronkelijke situatie



2. Drie losse RvR kavels



3. Woningsplitsing



Mogelijkheden voor de bouw van woningen in het oude landschap, toegelicht in 7.6

7.6 Bouw van woningen in het oude landschap

1. Bij bedrijfsbeëindiging en sloop van stallen in ruil voor nieuwe woningen heeft hergebruik van het erf de voorkeur boven het inrichten van nieuwe erven. Dit om zo veel mogelijk doorzicht vanaf de straat naar het omliggende landschap te behouden, lintbebouwing tegen te gaan en de buurtschappen compact te houden.
2. Wanneer sprake is van een karakteristiek boerderijgebouw kan worden bezien of woningsplitsing een optie is. Dit voorkomt de bouw van een nieuwe woning (verstening) en kan een goede functie en dus economische basis leggen onder opknappen en behouden van het gebouw.
3. In dat licht kan van een karakteristiek bijgebouw ook overwogen worden deze na verbouw te hergebruiken als woning.
4. Wanneer splitsing of hergebruik niet aan de orde zijn, kan het landschap versterkt worden door nieuwe kavels te situeren op of net tegen het oorspronkelijke erf.
5. Het herinrichten van het bestaande erf tot een nieuw 'woonerf' met daarop een aantal bouwkavels sluit het beste aan bij het landschap: de korrelgrootte en verschijningsvorm van nieuw en oud zijn vergelijkbaar en er is geen noodzaak tot uitbreiding van het aantal erven langs de straat.



Voorbeeld voor woning in het oude landschap

4. Nieuwe kavels op en naast het erf



5. Een nieuw erf





Inspiratie voor een woonerf in het Jonge Landschap.

7.7 Bouw van woningen in het jonge landschap

1. Gezien de schaal en maat en de 'leegheid' van het jonge landschap lijkt het oprichten van individuele bouwkavels in het jonge landschap niet zo vanzelfsprekend. Daarom heeft ook hier bij bedrijfsbeëindiging en sloop van stallen in ruil voor nieuwe woningen hergebruik van het erf de voorkeur boven het inrichten van nieuwe erven/woonkavels.
2. Daarbij sluit het transformeren tot 'woonerf' met daarop een aantal bouwkavels het beste aan bij het landschap.
3. Door ook het nieuwe woonerf in te richten als een duidelijk begrensd, rechthoekig 'blok', zal het nieuwe erf vergelijkbaar zijn met het oorspronkelijk erf c.q. de erven in de omgeving. Bovendien houdt dit het aanzicht van het erf compact.



Voorbeeld voor woning in het jonge landschap



Voorbeeld voor woning in het jonge landschap