

Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 Omgevingswet;

besluit:

Artikel I

a. Het ontwerp van de omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals genoemd in de nota van zienswijzen.

b. Akkoord gaan met de reacties op ingediende zienswijzen conform de nota van zienswijzen.

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

[Gereserveerd]

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend wordt gemaakt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2025

Bijlage A

Omgevingsvisie gemeente Baarle-Nassau

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe omgevingsvisie Baarle-Nassau. Deze vervangt de omgevingsvisie uit 2019. Op de onderwerpen transitie buitengebied, woningbouw, gezondheid, energietransitie en duurzaamheid hebben veel ontwikkelingen plaatsgevonden en daarom zijn verscheidende opvattingen geactualiseerd.

De keuzes die we voor de lange termijn op hoofdlijnen maken over de belangen in onze fysieke leefomgeving, zijn op elkaar afgestemd. Op deze wijze draagt onze nieuwe omgevingsvisie bij aan een betrouwbare gemeentelijke overheid met één gezicht naar buiten.

Ik bedank alle inwoners, ondernemers en de andere (maatschappelijke) partners en belangstellenden die deelnamen aan bijeenkomsten in het voortraject.

De gemeente Baarle-Nassau beschouwt de omgevingsvisie ook als een uitnodiging aan initiatiefnemers om nieuwe ontwikkelingen te ontplooiën. Daarnaast gebruiken we de inzichten ook om onze eigen ambities en doelstellingen te realiseren en te vertalen in programma's en plannen. We pakken dit graag samen verder op.

Hans van Tilborg,

wethouder Ruimtelijke ordening

1.0 Inleiding

De gemeente Baarle-Nassau zet een belangrijke stap in de ontwikkeling van haar omgevingsvisie, die de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastlegt. Deze visie, die vooruitkijkt tot 2040 en soms zelfs tot 2050, schetst een samenhangend beeld waarin beleidsvelden als klimaat, wonen, infrastructuur en natuur samenkomen. Het biedt richting aan inwoners, ondernemers en andere betrokkenen om toekomstige uitdagingen tijdig aan te pakken. In een wereld waar ruimtelijke druk toeneemt en duurzaamheid een centrale rol speelt, streeft Baarle-Nassau naar een leefbare, bruisende en inclusieve gemeente die haar unieke identiteit behoudt en versterkt.

1.1 Inleiding

We zetten de volgende stap in de omgevingsvisie voor de gemeente Baarle-Nassau. Deze omgevingsvisie geeft het beeld van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het schetst een integraal beeld van de leefomgeving waarbij alle beleidsvelden samenkomen.

Deze langetermijnvisie kijkt vooruit tot 2040, en in sommige gevallen zelfs tot 2050, waardoor we – inwoners, ondernemers en betrokken partijen – tijdig kunnen anticiperen op toekomstige uitdagingen zoals klimaatverandering en demografische verschuivingen. Een omgevingsvisie tot 2040 biedt stabiliteit en consistentie in het beleid en planning op lange termijn. Dit zorgt ervoor dat investeringen en ontwikkelingen in lijn zijn met de langetermijnvisie, waardoor een meer doelgerichte ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is.

We kijken hierbij niet los naar elk beleidsthema, maar juist naar de onderlinge samenhang tussen de thema's. In deze omgevingsvisie actualiseren we het bestaande beleid per thema en per gebied. Ook vullen we beleid aan waar er mogelijk nog zaken ontbreken. Hierbij houden we rekening met de ontwikkelingen en uitdagingen binnen verschillende beleidsthema's. Dit betekent onder andere dat we de beleidskaders die momenteel in ontwikkeling zijn, integreren in deze visie.

Centraal in onze omgevingsvisie staat de vraag: Hoe willen we dat de gemeente Baarle-Nassau eruitziet? En wat hebben we nodig om dit ideaalbeeld te realiseren? Deze visie vertelt hiermee een helder verhaal dat onze inwoners en ondernemers laat zien welke richting onze gemeente opgaat. Samen met onze inwoners, ondernemers en samenwerkingspartners hebben we bedacht hoe we de publieke ruimte willen ontwerpen. Zo hebben we een gedragen visie geschreven op onze fysieke leefomgeving. Samen streven we naar een prettige, gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen in onze gemeente.

Nederland staat voor grote ruimtelijke uitdagingen, zoals de toenemende druk op de beschikbare ruimte. De bevolking groeit en de vraag naar woningen, bedrijventerreinen en infrastructuur neemt toe. Tegelijk

willen we meer ruimte voor groen en duurzaamheid om onze leefomgeving aan te passen aan het veranderende klimaat. Dit geldt ook voor onze unieke grensgemeente, die door de nabijheid van België te maken heeft met specifieke uitdagingen. Dit vraagt om afstemming op het gebied van ruimtelijke planning en aandacht voor verschillen in wet- en regelgeving.

Voor de gemeente Baarle-Nassau betekent dit dat er een zorgvuldige afweging nodig is tussen duurzame groei en het behouden van de eigen identiteit en leefbaarheid. Met onze bijzondere enclavesituatie willen we Baarle-Nassau laten schitteren als een bruisende, welvarende, leefbare én inclusieve gemeente. Wat is er nodig om dit te bereiken en behouden? We streven ernaar om de balans tussen thema's als landbouw, recreatie en natuur te bewaken. We mogen trots zijn op ons dorpse en levendige karakter, met de enclavesituatie als bijzonder kenmerk, en we willen dit uitdragen en versterken.

We willen graag een aantrekkelijke plek zijn voor zowel inwoners als bezoekers, met ruimte voor maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen. Een plek waar je kan recreëren en ontmoeten. Ons doel is Baarle-Nassau te laten groeien op een manier die zowel onze unieke enclavesituatie als een bruisend en dorps karakter versterkt. Kortom: een plek waar iedereen zich thuis voelt.

1.2 Leeswijzer

Deze omgevingsvisie voor de gemeente Baarle-Nassau is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Onze identiteit vormt de basis voor onze visie en wordt daarom besproken in dit eerste hoofdstuk. Het tweede hoofdstuk zet de opgaven, toekomstbeelden en ambities per beleidsthema uiteen. In het derde en vierde hoofdstuk staan uitwerkingen van enkele deelgebieden waar veel ambities en keuzes samenkomen. In het derde hoofdstuk bespreken we de kernen, terwijl we het buitengebied uitwerken in het vierde hoofdstuk. Deze zogeheten gebiedsgerichte uitwerking overstijgt beleidsthema's en geeft een integrale visie op elk deelgebied. Tot slot bespreken we de uitvoering en rolverdeling van onze omgevingsvisie in het vijfde hoofdstuk. Hier gaan we dieper in op de instrumenten die we (kunnen) gebruiken voor de realisatie van onze ambities.

1.3 Onze identiteit

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 hiervan uit 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) (agrarisch) 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!

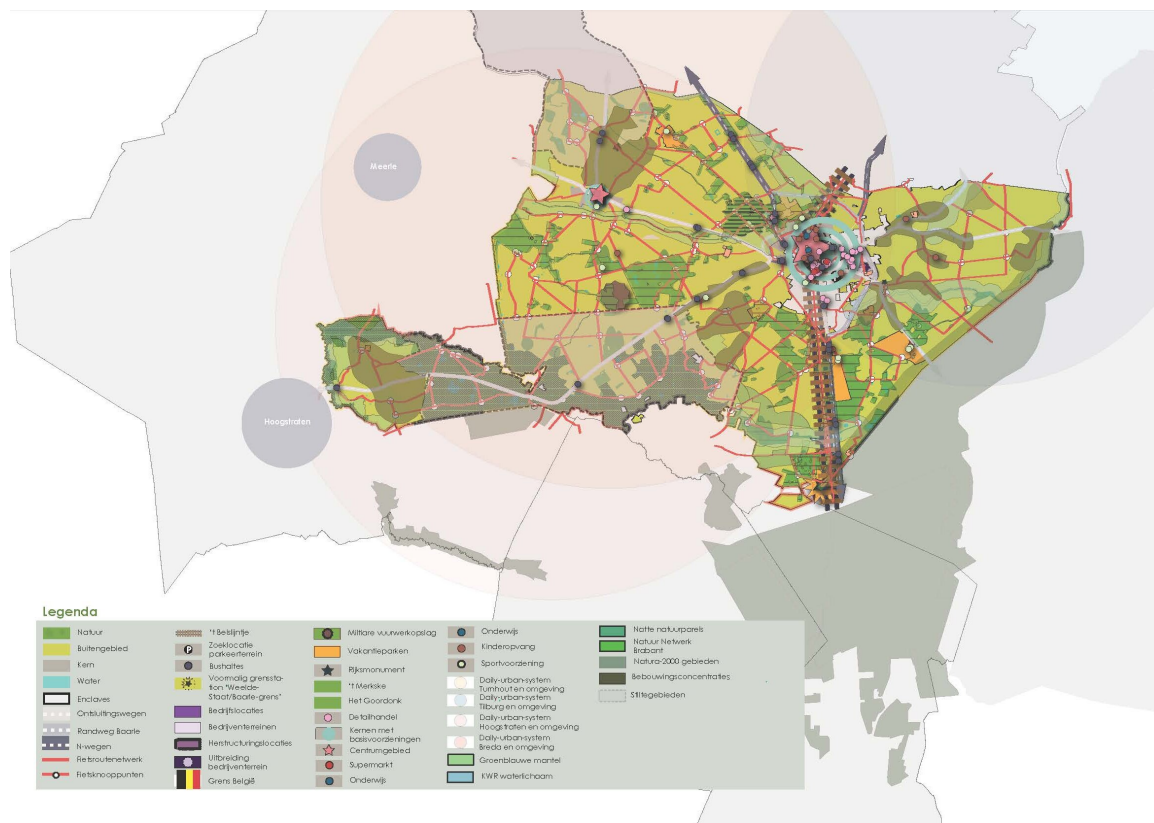
Kortom Baarle-Nassau staat voor: Buitengebied, Recreatief, Uniek, Inspirerend, Samen en Thuis! **Baarle BRUIST!**

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.

2.0 Thematische visielijnen

Dit hoofdstuk vormt een raamwerk voor het beleid van onze gemeente. We belichten zes centrale thema's: wonen, duurzaamheid, economie, buitengebied, leefbaarheid en bereikbaarheid. We analyseren elk thema in termen van huidige trends en uitdagingen, en projecteren vervolgens hoe onze gemeente er in de toekomst uit zal zien binnen dat specifieke kader. Daarnaast stellen we onze ambities op en benoemen we de strategieën om deze te verwezenlijken. Deze actieve benadering dient als fundament voor de verdere gebiedsgerichte uitwerking in hoofdstuk 3 (kernen) en hoofdstuk 4 (buitengebied).



2.1 Thema 1: Goed wonen en bouwen

In Baarle-Nassau streven we naar een fijne woonomgeving waar iedereen zich thuis voelt, met ruimte voor diverse woonwensen en toekomstbestendige ontwikkelingen. We bieden ruimte aan wonen in een rustige landelijke omgeving met een levendige kern, aan wonen in het groen en in een rijke cultuurhistorische omgeving. We staan voor grote uitdagingen. Er is dringend behoefte aan meer betaalbare starterswoningen, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Met de vergrijzing in gedachten zetten we in op het ontwikkelen van levensloopbestendige woningen en kleinschalige woonzorgvoorzieningen, zodat ouderen vitaal en in hun vertrouwde omgeving oud kunnen worden. Het zorgen dat iedereen aangenaam in onze gemeente kan wonen, betekent dat we als gemeente een meer sturende rol moeten nemen.

Al deze woningopgaven willen we realiseren met behoud en versterking van het bruisende karakter van Baarle-Nassau.

Toekomstbeeld

Baarle-Nassau is gegroeid! Er zijn nieuwe woningen gebouwd en in de bebouwingsconcentraties zijn op kleine schaal woningen in de plaats gekomen van (agrarische) bedrijfsgebouwen. Onze kernen zijn levendiger geworden door toevoegingen van nieuwe woningen in de buurt van voorzieningen.

Er is aandacht voor de bestaande woningvoorraad waar woningen geschikt zijn gemaakt voor ouderen die langer thuis blijven wonen, dan wel zijn gesplitst voor meerdere gezinnen. Bestaande woningen zijn verduurzaamd en zoveel mogelijk energieneutraal. In de oudere wijken hebben we vastgoed herontwikkeld om beter in te spelen op de woonbehoefte. In onze levendige kernen en rustige woonwijken kunnen onze jongeren oud worden en hebben onze jonge gezinnen een fijne plek gevonden om hun kinderen op te laten groeien.

In onze woonwijken staan gevarieerde woningen voor iedere doelgroep waar mensen van jong tot oud elkaar tegen het lijf lopen. De groene buitenruimten en inrichting van wijken nodigen uit om erin te spelen, te verblijven en een praatje te maken, elkaar te leren kennen en samen dingen te ondernemen. Door onze historische panden goed te onderhouden en waar mogelijk een nieuwe bestemming te geven, versterken we niet alleen de identiteit van Baarle-Nassau, maar ook de verbondenheid van de bewoners met hun leefomgeving.

We hebben een gemengd aanbod van woningtypen waarbij woningen zo gebouwd zijn dat ze aangepast zijn of kunnen worden aan veranderende woonbehoeften. Voor mensen met een zorgvraag zijn passende mogelijkheden voor wonen met zorg, waaronder meerdere, kleinschalige, woonzorgvoorzieningen.

Realisatie

Bovenstaande ambitie - meer woningen voor verschillende doelgroepen, betaalbaar en met behoud en versterking van het fijne leefklimaat - vraagt om een zorgvuldige afweging van initiatieven en extra aandacht voor onze buitenruimte. Hieronder beschrijven we hoe we de ambitie willen realiseren.

Levendig en dorps

Zoals is vermeld in paragraaf 1.3 staat 'Baarle BRUIST!' (Buitengebied, Recreatief, Uniek, Inspirerend, Samen en Thuis) voor onze identiteit en kernwaarden. Baarle-Nassau is een dorpsse, maar levendige gemeente waar inwoners zich thuis voelen en fijn kunnen wonen, ontspannen, sporten en ondernemen. En hier zijn we erg trots op. We willen onze karakteristieke en unieke dorpen met een sterk verenigingsleven en een Bourgondische leefstijl behouden en versterken.

Daarom vinden we het ook belangrijk dat toekomstige bouwprojecten en andere ruimtelijke ontwikkelingen passen bij de inrichting en bouwstijl van ons landelijke, maar levendige karakter. We willen dat alle nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat, behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke waarde. We toetsen hier aan onze kernwaarden: het dorpsse, grensoverschrijdende karakter van onze gemeente en een groene, landschappelijke uitstraling. We waarderen de rust en ruimte in het buitengebied. Dit willen we graag behouden. Verder stimuleren we het benutten van vrijkomende bebouwing en gaan we zo leegstand tegen.

Baarle-Nassau heeft een bijzondere geschiedenis die we graag met onze bezoekers en inwoners delen. We willen onze geschiedenis daarom zichtbaarder en meer beleefbaar maken. We beschermen onze bijzondere cultuurhistorie door onder andere onbeschermde erfgoed beter te behouden. Dit doen we door dit erfgoed in beeld te brengen. We staan functies zoals recreatie en wonen – onder voorwaarden – makkelijker toe in panden met enige cultuurhistorische of beeldbepalende waarde. Dit draagt bij aan een goede beleving van onze cultuurhistorie, het behoud ervan en aan een kwalitatief sterke leefomgeving. De waarden van beeldbepalende (cultuurhistorische) panden mogen niet worden aangetast.

Inbreiden met maat

We kiezen in principe voor inbreiding boven uitbreiding, maar we weten ook dat inbreiding onvoldoende ruimte biedt om aan de woningvraag te voldoen. Ook kan verdichting (inbreiding) van de bestaande woonwijken ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom kijken we ook naar stapsgewijze uitbreiding op Loveren en in de transformatiegebieden. In Ulicoten is er maatwerk mogelijk om de bebouwde kom uit te breiden. In het buitengebied staan we nieuwe huizen en andere functies toe in plaats van agrarische gebouwen in bebouwingsconcentraties. Bouwen in het buitengebied moet bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. We zorgen ervoor dat nieuwe ontwikkelingen

passen bij het karakter van onze gemeente en de mogelijkheden van de omgeving. In de gebiedsgerichte uitwerking van deze omgevingsvisie is te vinden welke uitgangspunten en voorwaarden we hanteren in de verschillende bebouwingsconcentraties.

Wonen voor iedereen

Baarle-Nassau is een aantrekkelijke woongemeente voor inwoners die levendige kernen en een rustige omgeving waarderen. We willen graag meer mensen deze fijne woonervaring bieden. We willen groeien en willen, naast eigen inwoners, ook met name jonge gezinnen uit de regio een woonplek kunnen geven.

Momenteel verloopt het bouwen van nieuwe woningen niet soepel. We streven daarom naar een bouwproces waarin we tegelijkertijd plannen in voorbereiding en uitvoering hebben. We houden de woonbehoefte in onze gemeente steeds goed in de gaten, zodat we beter in kunnen spelen op de vraag naar woningen. We stemmen grotere woningbouwplannen af met de regio en maken afspraken met woningcorporaties en verhuurders over zaken zoals: de omvang van de voorraad sociale huurwoningen, verduurzaming en langetermijnstrategie. Zo creëren we meer inzicht en werken we samen om de grote woningopgave te realiseren en de opgave in te vullen.

We vinden het belangrijk dat bijzondere doelgroepen – zoals uitstroom uit zorg, statushouders, medisch of sociaal urgenten of andere spoedzoekers – binnen een redelijke termijn een geschikte woning kunnen vinden in onze gemeente. In de uitwerking van de regionale woonzorgvisie maken we afspraken over hoe we verschillende doelgroepen het beste over de gemeente kunnen verdelen. We vinden het belangrijk om rekening te houden met de draagkracht van buurten en de dorpen, bijvoorbeeld door gespreid te huisvesten en concentratie zoveel mogelijk te voorkomen. Bereikbaarheid en voldoende voorzieningen in de buurt zijn hierbij belangrijke voorwaarden. We doen dit in samenwerking met de regio.

Naast de nieuwbouwopgave willen we ook zorgen dat we bestaande woningen levensloopbestendig maken voor verschillende doelgroepen, zoals ouderen en inwoners met een beperking. In sommige gevallen kunnen bestaande woningen een kwaliteitsverbetering gebruiken en veel woningen moeten ook nog worden verduurzaamd. Hierbij kan er ook herstructurering in bestaande woonwijken plaatsvinden.

In het programma Wonen hebben we vastgelegd hoe we bovenstaande doelen gaan realiseren. We willen inspelen op de veranderende bevolkingssamenstelling en de huisvestingsvraag die daarbij hoort door de vergrijzing als troefkaart te zien. We willen naar een robuustere woningvoorraad. Binnen het thema wonen is een integrale benaderingswijze van ruimtelijke opgaven essentieel. Door ook voldoende ruimte te geven aan werken, voorzieningen, recreatie, groen en water blijven we een aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen. We hebben oog voor het sociale aspect van het thema wonen door de onderlinge betrokkenheid in onze gemeente te versterken.

Zelfstandig en zorgzaam

De demografische samenstelling van onze bevolking verandert, vooral door vergrijzing. We verwachten dat het aantal ouderen sterk toeneemt tot 2040 en daarna stabiel blijft. In de toekomst zullen verpleeghuizen en andere zorgvoorzieningen alleen beschikbaar zijn voor mensen met een complexe en/of intensieve zorgbehoefte. Dit betekent dat ouderen en anderen met een zorgvraag, (langer) thuis zullen blijven wonen.

Veel ouderen wonen in huizen die niet goed zijn aangepast aan hun (zorg)behoeften. We willen ervoor zorgen dat ze op een prettige manier oud kunnen worden in hun eigen woning. Daar gaan we actief mee aan de slag.

We maken onze inwoners bewust van het belang van het aanpassen van hun woning, zodat deze geschikt blijft als ze eventueel zorgbehoevend worden. Het is aan de huiseigenaren zelf om hun woning op tijd aan te passen of na te denken over het verhuizen naar een meer geschikte woning. Samen met ouderenorganisaties geven we bewoners advies over hoe ze hun woning beter kunnen inrichten voor de toekomst.

We maken afspraken met de woningcorporatie over het aanbod van geschikte woningen voor ouderen in onze gemeente. Onze inzet hierbij is dat ouderen die willen verhuizen naar een beter passende woning zo goed mogelijk geholpen worden. We staan positief tegenover kleinschalige woonzorginitiatieven.

Een mix van jong en oud in een wijk zorgt voor een betere kwaliteit van leven en het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. In nieuwe wijken bouwen we daarom een mix van woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen. Bouwlocaties dichtbij belangrijke voorzieningen reserveren we deels voor levensloopbestendige woningen voor ouderen. Hier is de menging van leeftijdsgroepen echter ook zeer gewenst. We maken hierover afspraken met marktpartijen en woningbouwcorporaties.

We bouwen woningen die flexibel zijn en makkelijk aan te passen, zodat ze geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en veranderende woonbehoeften.

In de regionale woonzorgvisie staat hoe we met onze woonzorgfaciliteiten omgaan. Mensen met speciale zorgbehoeften zoals een verstandelijke beperking, psychiatrische aandoening of vorm van kwetsbaarheid, willen we zoveel mogelijk onderbrengen in bestaande (regionale) woonzorgvoorzieningen. We zorgen voor voldoende woonruimte voor deze inwoners om de volgende stap op weg naar (weer) zelfstandig wonen te kunnen zetten. Dit is onderdeel van onze wettelijke plicht om 'Beschermd Wonen' te bieden. Dit doen we samen met onze maatschappelijke partners.

We werken ook op regionaal niveau samen om vraag en aanbod van woonzorgvoorzieningen goed op elkaar af te stemmen. Zowel nu als in de toekomst.

Duurzaam wonen stimuleren

Baarle-Nassau zet zich actief in om bij te dragen aan de landelijke doelstelling om in 2030 55% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 1990. In 2050 willen we CO₂-neutraal zijn. Hierin speelt het verduurzamen van bestaande woningen een belangrijke rol. We werken stapsgewijs naar een CO₂-neutrale gemeente. Zo willen we dat in 2025 1.000 woningen aardgasvrij zijn, of klaar voor de overstap naar aardgasvrij. Daarnaast willen we dat woningen worden verduurzaamd door bijvoorbeeld betere isolatie en het plaatsen van zonnepanelen. Om deze doelen te halen hebben we de inzet van onze inwoners hard nodig.

We kunnen onze inwoners helaas niet volledig ontzorgen als het gaat om het verduurzamen van eigen woningen. Daar hebben we eenvoudigweg de middelen niet voor. Maar we helpen iedereen wel graag op weg. Dat doen we in eerste instantie door voorlichting en faciliteren. Ook onderzoeken we ondersteuningsmogelijkheden die verder gaan, zoals bijvoorbeeld de gezamenlijke inkoop van zonnepanelen, isolatie en regenwatertonnen en financiële stimuleringsopties, zoals een duurzaamheidslening. Daarnaast doen we onderzoek naar verschillende warmtebronnen waar wijken op over kunnen stappen.

Duurzaamheid vormt een vast onderdeel van de prestatieafspraken met de woningcorporatie Leystromen en ook maken we het bespreekbaar met de commerciële verhuurders in onze regio.

Aantrekkelijke openbare ruimte

De openbare ruimte moet bijdragen aan een fijn woon- en leefklimaat. We willen deze openbare ruimte aantrekkelijk maken om in te verblijven, te spelen, te bewegen en om in te ontmoeten. Op dit moment ontbreekt op sommige plekken de samenhang tussen functies en uitstraling. Met het inmiddels vastgestelde Masterplan Centrum Baarle pakken we dit bijvoorbeeld aan.

We creëren stapsgewijs meer eenheid in de openbare ruimte, verbeteren het onderhoudsniveau en vergroten de zichtbaarheid van de enclave-situatie. We willen gebiedsgericht inrichtingsprincipes en -elementen toepassen. Dit draagt bij aan meer eenheid in uitstraling.

Groen is een belangrijke drager van onze identiteit en de herkenbaarheid in de kernen. Op dit moment zien we in de kernen en aan de rand van de kernen relatief weinig groen. Hierdoor staat de uitstraling van onze leefomgeving, biodiversiteit en klimaatbestendigheid van onze leefomgeving onder druk. Het versterken van de groen- en boomstructuur van de hoofdwegen is belangrijk om het groene karakter van Baarle-Nassau te benadrukken. Dit is gekoppeld aan de diverse herinrichtingen die hier onder andere na de omlegging van de provinciale weg plaatsvinden. Daarom willen we groen inzetten als verbinding tussen de dorpen en het buitengebied. We zetten openbaar groen in om onze unieke karakteristieke enclavestructuur verder te versterken. Groen moet altijd bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit en klimaatadaptatie in al haar facetten. We zetten in op onderhoudsvriendelijk groen met een verzorgd beeld. Dit vinden we belangrijk om de belevingswaarde van groen op peil te kunnen houden.

We maken zoveel mogelijk (gecombineerd) ruimte voor voetgangers, fietsers, groen en verblijf-, speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken. Hiermee vormen we een bruisende, levendige en samenhangende buitenruimte.

2.2 Thema 2: Duurzaamheid

Baarle-Nassau maakt werk van duurzaamheid. De wereld om ons heen verandert snel en deze veranderingen vragen om een heldere visie op duurzaamheid. We staan voor grote uitdagingen, zoals de transitie naar duurzame energie, mobiliteit, circulariteit en het aanpakken van klimaatverandering en verlies van biodiversiteit. De gevolgen van klimaatverandering zijn nu al zichtbaar in onze wijken, kernen en natuur, met steeds vaker extreme neerslag, droogte en hittegolven. Lokaal zien we dit in onze eigen achtertuin,

op straat en in onze natuur. Tegelijkertijd ontstaan er kansen en zien we een sterke betrokkenheid bij onze inwoners, partners, bedrijven en lokale maatschappelijke organisaties om bij te dragen aan de oplossingen. In onze aanpak streven we naar een evenwicht tussen welzijn, milieu en maatschappelijke betrokkenheid. De gemeente speelt hierin een leidende rol, met als doel een duurzame transitie die niet alleen de leefomgeving verbetert, maar ook de kwaliteit van leven voor huidige en toekomstige generaties waarborgt. Duurzaamheid is geen op zichzelf staand onderwerp. Het zit verweven in alle andere beleids-thema's, zoals woningbouw, de openbare ruimte, mobiliteit, economie en toerisme. Daarom is het belangrijk dat duurzaamheid een integraal onderdeel wordt in al ons beleid.

Toekomstbeeld

In 2050 is de gemeente Baarle-Nassau een plek waar we samen grotendeels CO₂-neutraal en circulair leven, werken en recreëren. Energie is voor iedereen bereikbaar en betaalbaar en komt van voornamelijk duurzame bronnen. Zuinig gebruik van grondstoffen en hergebruik zijn vanzelfsprekend. Biobased bouwen en circulair ondernemen zijn het uitgangspunt. We zijn goed voorbereid op extremere weersomstandigheden en de biodiversiteit in de gemeente is toegenomen. Inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties benutten kansen om samen te werken aan duurzame oplossingen, terwijl de gemeente haar rol proactief inneemt om de verandering naar een duurzame samenleving te versnellen. Duurzaamheid doordringt alle beleidsterreinen, van openbare ruimte tot mobiliteit, wonen, economie en toerisme. We omarmen innovatie vanuit de markt en hebben duurzaamheid stevig in onze eigen organisatie verankerd. Baarle-Nassau bloeit als een gemeente die niet alleen groeit in omvang, maar ook in haar toewijding aan een duurzame en veerkrachtige toekomst voor haar inwoners.

Realisatie

Baarle-Nassau streeft naar een CO₂-neutrale, circulaire gemeente met betaalbare duurzame energie, zuinig grondstoffengebruik en klimaatbestendigheid, waarbij samenwerking met inwoners en bedrijven de transitie naar een duurzame samenleving versnelt. Het bovenstaande schetst een ambitieus toekomstbeeld op verschillende vlakken van duurzaamheid. Deze ambitie kunnen we concreter maken in een aantal doelstellingen. Hieronder staan deze doelstellingen verder uitgewerkt. De doelstellingen en de realisatie hiervan zijn verder geconcretiseerd in de 'Strategie Duurzaamheid'.

Op weg naar CO₂-neutraal

We streven ernaar om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dit zullen we niet in één keer behalen, maar het zal in stappen worden bereikt. We sluiten ons daarom aan bij de landelijke ambitie om in 2030 55% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 1990. Voor het behalen van deze ambitie werken we aan verschillende doelstellingen.

1. Energie besparen: In 2030 willen we 15% op het gebruik van warmte in de gebouwde omgeving besparen. We gaan hiervoor inzetten op het isoleren van woningen en gebouwen. Ook helpen we inwoners en ondernemers bewust te worden van andere slimme manieren om energie te besparen.
2. Overstappen op duurzame warmte: In 2035 zijn 1.000 woningen aardgasvrij of klaar voor de overstap naar aardgasvrij. We gaan hiervoor uitvoering geven aan de Transitievisie Warmte (vanaf 2026 Warmteprogramma).
3. Duurzame energie opwekken: We werken hiervoor samen in de regio aan de RES West-Brabant. Een van de afspraken uit de RES is dat in 2030 er zonnepanelen liggen op 25% van de grote daken.
4. Bijdragen aan oplossen netcongestieproblematiek: Aan de opwek van elektriciteit zitten van vanwege de netcongestie de komende periode uitdagingen en daarom gaan we als gemeente ook actief een bijdrage leveren aan het oplossen van de netcongestieproblematiek. Daarnaast zijn we ons ook bewust van het toekomstig ruimtegebruik dat nodig gaat zijn voor de energietransitie.

Klimaatbestendige leefomgeving creëren

De gevolgen van klimaatverandering worden steeds zichtbaarder. We krijgen steeds vaker te maken met extreme neerslag, droogte en hittegolven. We moeten nu actie ondernemen om de gevolgen van klimaatverandering voor onze gemeente, onze inwoners, bedrijven en onze natuur te beperken. We streven daarom naar een klimaatadaptieve leefomgeving in 2050 in lijn met de landelijke ambitie. Dit bereiken we door:

1. Beoordeling: We beoordelen nieuwe ontwikkelingen en plannen op hun klimaatadaptieve bijdrage, zoals het tegengaan van wateroverlast, verdroging en hittestress. Het waterbergend vermogen in een gebied mag niet afnemen door een nieuwe ontwikkeling. Meer groen bevordert het tegengaan van hitte-

stress. We denken ook na hoe we de principes van 'bodem- en watersturend inrichten' kunnen vertalen naar onze lokale situatie en kunnen meewegen het toetsen van plannen.

2. Klimaatstresstesten: We blijven klimaatstresstesten uitvoeren waarmee we de effecten van extreme weersomstandigheden op bewoners en infrastructuur in beeld brengen. Op basis hiervan werken we een pakket van maatregelen uit om onze gemeente te beschermen.

3. Klimaatrobuuste buitenruimte en natuur: Onze buitenruimte richten we klimaatadaptief in en ook onze natuur en het buitengebied is klimaatrobuust. Dit doen we met name door onze beekdalen natuurlijker in te richten zodat ze beter bestand zijn tegen periodes van hevige neerslag en droogte zonder wateroverlast of verdroging te veroorzaken.

4. Bewustwording en actie bij inwoners en bedrijven: We kunnen als gemeente zelf veel ondernemen om de gevolgen van het veranderende klimaat te beheersen, maar om volledig klimaatbestendig te worden hebben we onze inwoners en ondernemers hard nodig. Ook zij zullen actie moeten ondernemen. Daarom werken we binnen onze gemeente aan de bewustwording van onze inwoners en stimuleren het nemen van maatregelen zoals het tegelvrij maken en vergroenen van hun tuinen. Verder stimuleren klimaatbestendigheid op bedrijventerreinen door samen met ondernemers na te denken over oplossingsrichtingen.

Klimaatadaptatie overstijgt verschillende beleidsvelden zoals ruimtelijke ontwikkeling, wonen en groen, maar ook het sociaal domein. Zonder aandacht voor klimaatadaptatie op deze terreinen kunnen we onze doelen niet realiseren. Daarom borgen we onze doelstellingen in het beleid, de richtlijnen en de verordeningen en nemen het in verschillende ontwikkelingen expliciet aan de voorkant mee.

Het thema klimaatadaptatie heeft veel overlap met het thema biodiversiteit. Bij klimaatadaptatie gaat het over maatregelen op het gebied van bodem, groen en water die vaak invloed hebben op de biodiversiteit. Door biodiversiteit te integreren in klimaatadaptatieve projecten dragen we bij aan een klimaatbestendige leefomgeving en bevorderen we tegelijkertijd de biodiversiteit.

Volledig circulair in 2050

Onze economie is momenteel grotendeels lineair. Grondstoffen worden omgezet in producten die na gebruik als afval worden gezien. Dit is slecht voor het milieu en brengt hoge kosten met zich mee. Daarom streven we in onze gemeente naar een volledig circulaire economie in 2050. Dit betekent dat onze kringlopen gesloten zijn en we geen grondstoffen vernietigen na gebruik, maar deze telkens opnieuw inzetten met behoud van waarde.

1. Halvering van primaire grondstoffen in 2030: We willen in 2030 al 50% minder primaire grondstoffen gebruiken en sluiten ons aan bij de landelijke doelen. Dit betekent dat onze eigen inkopen en aanbestedingen in 2030 ook al voor 50% en in 2050 volledig circulair moeten zijn. In de aanloop naar volledige circulariteit voeren we ons afvalbeheerssysteem duurzaam uit. We streven hierbij, in lijn met de VANG-doelstellingen, naar een hoog scheidingspercentage en het reduceren van de hoeveelheid restafval. In nauwe samenwerking met de regio streven we naar een gezamenlijke realisatie van een circulaire economie. Samen bouwen we aan een duurzame toekomst, waarin het hergebruik van grondstoffen de norm is en de waarde ervan behouden blijft. Milieugevaarlijke materialen weren we zoveel mogelijk uit onze samenleving. Dat betekent dat we het saneren van asbestdaken zoveel mogelijk stimuleren en waar mogelijk faciliteren om dit te combineren met het plaatsen van zonnepanelen.

2. Inzicht in grondstofstromen: Om dit voor elkaar te krijgen moeten we onze grondstofstromen beter in beeld krijgen en ons eigen afvalstelsel evalueren. Hierna kunnen we meer concrete acties uitwerken.

3. Stimuleren van circulaire economie: In nauwe samenwerking met ondernemers onderzoeken manieren om bedrijven te stimuleren en te faciliteren in de overgang naar een circulaire economie. Bij nieuwbouw-, renovatie- en slooprojecten van ons eigen vastgoed, projectontwikkeling en sociale huur onderzoeken we de kansen voor circulariteit en passen we deze zoveel als mogelijk toe. Hierbij maken we gebruik van de Handreiking Duurzaam Bouwen. Ons eigen vastgoed dient als voorbeeld. Daarnaast zetten we, waar passend en mogelijk, in op het herbestemmen van bestaand vastgoed.

Slimme duurzame mobiliteit

Duurzame mobiliteit speelt een belangrijke rol in onze Strategie Duurzaamheid om de CO₂-uitstoot te verminderen. De manier waarop we ons verplaatsen, heeft aanzienlijke gevolgen voor ons milieu, onze levenskwaliteit en de duurzaamheid. De komende periode onderzoeken en bevorderen we duurzame mobiliteitsoplossingen die niet alleen de ecologische impact verminderen, maar ook bijdragen aan een leefbare en gezonde omgeving voor de inwoners van Baarle-Nassau. Door middel van innovatieve bena-

deringen en samenwerking met belanghebbenden zetten we in op schonere vervoersnormen, waarbij de behoeften van de huidige generatie worden vervuld zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Om deze ambitie te realiseren hebben we concrete doelstellingen en acties opgesteld:

1. Uitbreiden van de laadinfrastructuur: We zetten in op meer laadpalen voor elektrische voertuigen.
2. Stimuleren van duurzame vervoersvormen: We bevorderen fietsmobiliteit, deelmobiliteit en efficiënt openbaar vervoer.
3. Duurzaam vervoer binnen de gemeente: We verduurzamen ons eigen wagenpark en ontwikkelen een plan voor duurzaam reizen binnen de gemeente.

Lokale duurzaamheidsinitiatieven stimuleren

We kunnen ons toekomstbeeld op het gebied van duurzaamheid niet alleen bereiken. In de uitvoering van iedere doelstelling hebben we onze inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties nodig. We streven naar bewuste, betrokken en actieve participatie van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Goede en transparante communicatie is hierin essentieel. Met een gestructureerd communicatieplan, gekoppeld aan onze Strategie Duurzaamheid met uitvoeringsprogramma, bieden we gerichte informatie en inspiratie. Hierbij stemmen we af op de behoeften van diverse doelgroepen en werken we samen met lokale initiatieven. Daarnaast betrekken we actief inwoners en faciliteren we duurzaamheidsinitiatieven uit de samenleving. Samen streven we naar een groenere en duurzamere gemeente door gezamenlijke bewustwording en actieve participatie.

2.3 Thema 3: Beleefbare en hoogwaardige economie

Baarle-Nassau is een unieke gemeente waar ondernemen en recreëren goed samengaan. De gemeente staat bekend om haar goede vestigingsklimaat en toplocaties voor ondernemers. Baarle-Nassau is van oudsher een echt regionaal handelscentrum en dit zijn we nog steeds. Samen met de industrie en de toeristische sector vormt handel de grootste economische sector van onze gemeenten met ongeveer 3.300 banen. Het midden- en kleinbedrijf doet het bij ons goed. Daarnaast is het aantal banen in de zorg de afgelopen jaren flink gegroeid. We hebben een grote landbouwsector in vergelijking met andere gemeenten.

Toekomstbeeld

In de toekomst heeft Baarle-Nassau nog steeds een mooi ondernemersklimaat met een toenemend aantal diverse bedrijven. We zijn naast een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, ook een goede gemeente om in te werken. We hebben een bruisende vrijetijdseconomie met een unieke aantrekkingskracht en een hoogwaardig en divers aanbod waar ook de inwoners van Baarle-Nassau van profiteren. Verder hebben we in de gemeente volop bedrijven die werkzaam zijn in de keten voor biobased ondernemen. Het overgrote deel van de bedrijven in Baarle-Nassau is onderdeel van de circulaire economie. Op onze groene, moderne bedrijventerreinen zijn duurzame bedrijven gevestigd: zowel in economische zin als op gebied van klimaat en milieu. De economische groei heeft de kwaliteit van leven in de gemeente versterkt. Onze bedrijvigheid draagt bij aan het welzijn, de gezondheid, de duurzaamheid en de veerkracht van onze gemeente.

Realisatie

Om deze doelen te bereiken, is het nodig het goede ondernemersklimaat te behouden en te versterken. En we zorgen dat de groei in lijn is met onze kernwaarden en identiteit. We richten ons niet alleen op meer bedrijvigheid, maar ook bedrijvigheid die past bij onze gemeente.

We zien ruimte voor meer en beter passende bedrijvigheid op bedrijventerreinen, in het buitengebied en in de kernen. De mogelijkheden en voorwaarden verschillen wel per gebied om zo de waarden in de verschillende gebieden te beschermen. De bedrijventerreinen zijn bestemd voor grotere bedrijven die mogelijk overlast kunnen geven.

In de kernen is ruimte voor ons midden- en kleinbedrijf dat bijdraagt aan vitaliteit, sociale veiligheid, binding met de gemeenschap en lokale economie. In het centrum willen we een hoogwaardig horeca- en winkelaanbod met focus op toerisme en kwalitatieve voorzieningen.

In het buitengebied is ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid, maar daarbij gelden strikte eisen voor de inpassing in het landschap. Daarnaast bieden de enclave-situatie en het groene buitengebied kansen voor toerisme en recreatie. Dit willen we nog beter benutten, ook met het oog op het behouden van het voorzieningenniveau. We leggen in dit hoofdstuk via verschillende ambities uit hoe we deze hoogwaardige en beleefbare economie willen realiseren.

Toekomstbestendige bedrijvigheid

We zitten midden in de transitie naar een circulaire economie, waarin we streven naar balans tussen economische waarde en maatschappelijke factoren. We ondersteunen lokale initiatieven en bevorderen het contact tussen ondernemers, bijvoorbeeld om kennis uit te wisselen. Hierin hebben we een voorkeur voor bedrijven met een lokale binding en afzetmarkt.

We willen ons bestaande bedrijventerrein uitbreiden en vernieuwen. We bieden ruimte aan nieuwe, lokaal gebonden bedrijven op het bedrijventerrein door het terrein efficiënter in te richten en kleinschalig uit te breiden als daar behoefte aan is. Uitbreiding van het bedrijventerrein laten we wel over aan de markt. Bij meerdere initiatieven maken we een afweging op basis van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Regionale afspraken sturen de uitbreiding en profilering van bedrijventerreinen, waarbij de gemeente de belangen van de lokale economie behartigt. Op bedrijventerreinen mag in principe geen functiemenging plaatsvinden. Mocht er behoefte ontstaan aan transformatie van een deel van een bedrijventerrein dat tegen woonbebouwing is gelegen, bijvoorbeeld vanwege overlast, dan zien we functiemenging daar als oplossing.

We revitaliseren de bedrijventerreinen door vergroening en verduurzaming te bevorderen. We stimuleren multifunctioneel gebruik van bedrijfsgebouwen, mits passend binnen de bedrijvenzonering en voorkomen leegstand. We willen ontspannings- en bewegingsmogelijkheden verbeteren. Door een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing realiseren we een zorgvuldige overgang van het nieuwe bedrijventerrein naar het omliggende gebied, zodat het gebied zijn bijzondere karakter behoudt. Verduurzaming van bedrijventerreinen en het realiseren van de energietransitie op bedrijventerreinen ligt in eerste instantie bij bedrijven zelf. We blijven wel betrokken bij provinciale en landelijke programma's op dit onderwerp om een bijdrage te leveren aan een duurzame toekomst.

Bedrijven die in woongebieden overlast veroorzaken, bieden we maatwerkoplossingen. We vinden vestiging op deze plekken niet wenselijk als dit overlast veroorzaakt door bijvoorbeeld verkeersbewegingen, geluid of uitstoot. In rustige woongebieden zien we maar zeer beperkte mogelijkheden voor niet-woonfuncties.

Bebouwingsconcentraties in het buitengebied kunnen onder voorwaarden dienen als vestigingslocatie voor bedrijven aan huis, startende ondernemers en nieuwe lokale bedrijven. Bedrijfslocaties in het buitengebied kunnen van functie veranderen. Deze verandering moet dan wel voldoen aan eisen op het gebied van duurzaamheid, draagvlak, bereikbaarheid en inpassing in het landschap. De voorwaarden hiervoor zijn per gebied terug te vinden in hoofdstuk 3 en 4, gebiedsgerichte uitwerking. Als absolute randvoorwaarde geldt dat nieuwe bedrijvigheid geen onevenredige overlast voor omwonenden mag veroorzaken.

Versterking vrijetijdssector

Baarle-Nassau heeft een uniek karakter dat veel bezoekers aantrekt. Een bijzonder verleden en heden – de enclavesituatie en het smokkelverleden, het Bels Lijntje, het militair erfgoed en de cultuurhistorische bebouwing – bieden veel ruimte voor beleving. De combinatie van ons bijzondere centrum door de enclavesituatie en ons groene buitengebied trekt dan ook veel recreanten en toeristen uit binnen- en buitenland. Deze recreanten en toeristen komen voor een deel uit de regio en Noord-Brabant, maar veel mensen die verblijven op de recreatieparken komen uit de zuidelijke randstad en bezoekers die komen voor de bijzondere enclavesituatie, komen voor een relatief groot deel uit het buitenland. Een sterk toeristisch aanbod helpt ons ook ons voorzieningsniveau voor onze inwoners op peil te houden en mogelijk te versterken. Recreatie draagt bij aan het sociale karakter van de gemeente door dit te koppelen aan dagbesteding, de inzet van vrijwilligers, gezondheid en beweging.

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. Hiermee bieden we onze recreanten en toeristen een totaalbeleving. We benutten de kansen die onze omgeving ons biedt echter nog onvoldoende.

Er is nog geen sprake van één samenhangend toeristisch product. Ook is de kwaliteit van toeristische voorzieningen niet altijd op het gewenste niveau. Vooral het centrum van Baarle-Nassau en de recreatieparken hebben behoefte aan een extra impuls. Recreatieparken staan onder druk vanwege marktontwik-

kelingen en de veranderende behoefte van recreanten. Tevens speelt op verschillende parken de kwestie permanente bewoning versus tweede woninggebruik.

Het buitengebied van Baarle-Nassau biedt een mooi en gevarieerd landschap met ruimte voor uitbreiding van toeristische en recreatieve functies. Hierbij bewaren we wel de aandacht voor rust en ruimte. We willen risicovolle situaties op recreatieparken voorkomen en combineren dit met het faciliteren van het recreatief ontwikkelen van parken en campings.

Op gebied van recreatie ondersteunen we kleinschalige, lokale initiatieven die passen bij onze identiteit. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven, maar alleen als deze kwalitatief hoogwaardig zijn en een aanvulling vormen op het huidige aanbod. We zien hier ook kansen voor initiatieven van agrariërs die zich willen richten op de vrijetijdsector.

We moeten ervoor waken dat er geen overaanbod ontstaat, omdat dit verloedering en verdringing in de hand werkt. We zetten daarom in op het behoud en versterken van de kwaliteit en het moderniseren van het huidige aanbod. Hierbij hebben we ook oog voor verduurzaming.

Verder willen we openbare recreatieve en toeristische functies uitbreiden, zoals het ontwikkelen van nieuwe fiets- en wandelroutes. We willen meerdere start- en vertrekpunten in de gemeente realiseren om de belevingswaarde te vergroten. In overleg met Staatsbosbeheer en Natuurmonumenten onderzoeken we de mogelijkheden voor extensieve recreatie in de Grensvallei van het Merkske. Bij zulke ontwikkelingen houden we altijd oog voor onze kernwaarden rust en ruimte in het buitengebied.

We vergroten de leefbaarheid en zichtbaarheid van de historie van het gebied voor bezoekers door uitvoering te geven aan de Visie Vrijetijdseconomie Baarle-Nassau. We ontwikkelen toeristische arrangementen in samenwerking met de regio en onze Belgische zuster gemeente Baarle-Hertog. Hier lichten we lokale en gezamenlijke verhalen uit.

Kwaliteitsimpuls voor horeca- en winkelaanbod

Baarle-Nassau heeft een levendig centrum met goede voorzieningen, maar het centrum heeft verbetering, vooral op het gebied van horeca en winkels. Onze ambitie is een verkeersveilig, aantrekkelijk en vitaal centrum met focus op toerisme, hoogwaardige voorzieningen en duurzaam ondernemen. Dit maakt het centrum aantrekkelijk voor zowel inwoners als bezoekers.

We zijn al bezig met het aantrekkelijker maken van het gebied door de uitvoering van het Masterplan Centrum Baarle. Daarnaast willen we ook een nieuwe detailhandel-strategie uitwerken. We versterken onze winkelgebieden door detailhandel en horeca te concentreren in het centrum en door af te wegen of functies die niet bijdragen aan deze versterking ergens anders in de gemeente gehuisvest kunnen worden. Met het oog op gezondheid willen we gezonde keuzes makkelijk maken. Daarom vinden we het niet wenselijk om bepaalde types horeca of winkelfuncties die de verleiding tot ongezonde keuzes vergemakkelijken en mogelijk overlast veroorzaken dichtbij scholen of zorginstellingen te vestigen. Bij een afweging hebben we de voorkeur voor initiatieven die maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen.

Om de leefbaarheid van het centrum te vergroten en detailhandel en horeca te stimuleren, willen we meedenken over het realiseren woningen boven winkels en horeca. Dit draagt tevens bij aan het realiseren van de woningbouwopgave. Voor de toekomstbestendigheid vragen we ondernemers om hun panden te verduurzamen.

2.4 Thema 4: Evenwichtig buitengebied

Het buitengebied van Baarle-Nassau verandert. Waar 30 jaar geleden de landbouw en veeteelt, naast natuur, de belangrijkste functies waren, delen deze nu de ruimte met recreanten en toeristen. Ook wordt er veel meer dan voorheen gewoond en vindt er allerlei niet-agrarische bedrijvigheid plaats, waaronder door recreatiebedrijven. Het is niet meer vanzelfsprekend dat de landbouw altijd voorrang krijgt bij ruimtelijk afwegingen. Tegelijk is de landbouw een belangrijk onderdeel van onze identiteit, onze economie én is de beleving van het landelijk gebied nauw verbonden met de levendige agrarische bedrijvigheid. Ons doel is daarom een nieuw evenwicht te vinden tussen landbouw, recreatie, natuur en landschap in ons buitengebied, met oog voor een duurzaam bodem- en watersysteem. Kortom, een karakteristiek buitengebied waar verschillende waarden en functies met elkaar in balans zijn.

Toekomstbeeld

In de toekomst hebben we een welvarend en toekomstbestendig buitengebied waarin agrarisch gebruik, natuur en recreatie elkaar versterken. De functies in de gebieden passen bij het lokale bodem- en water-

systeem. In de beekdalen vind je natuur en extensieve, natuurinclusieve landbouw. Op de hellingen staan grondgebonden agrarische bedrijven. In de beekdalen is ruimte voor natuur en extensieve, natuurinclusieve landbouw. Op de hellingen bevinden zich grondgebonden agrarische bedrijven met een sterke focus op een gezonde bodem, zoals de inzet van hightech gewasbemesting/bescherming en natuurinclusieve/biologische landbouw, die natuurlijke principes als uitgangspunt neemt. Op de hoge zandruggen zien we naast (voedsel)bos, hightech vollegrondslandbouw en biologische/natuurinclusieve landbouw, ook niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Al deze bedrijven zijn economisch vitaal en circulair en hebben oog voor natuur en milieu. Sommigen hebben een brede bedrijfsvoering waarin ze recreatie en andere functies combineren met productie van voedsel en/of biobased (bouw) materialen voor de (regionale) markt. Al deze bedrijven zijn economisch vitaal en circulair en hebben oog voor natuur en milieu. Ze hebben een brede bedrijfsvoering waarin ze recreatie en andere functies combineren met productie van voedsel en biobased (bouw)materialen voor de (regionale) markt. In een snel bewegende samenleving hebben we nog steeds plekken waar het stil en donker is en waar ruimte is om de omgeving in alle rust te beleven. Unieke landschappen met oude bouwlanden en jonge heideontginningen zijn zichtbaar en onderscheiden zich van elkaar. In het beekdal van het Merkske slingert de beek door een natuurlijk landschap omringt door natuurinclusieve landbouwgronden. Bezoekers genieten hier van de natuur met respect voor de omgeving en de rust. De oude zandpaden leiden hen door het gebied. Toerisme en recreatie floreren en dragen bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied.

Realisatie

Om deze doelen te bereiken moeten we de balans behouden tussen verschillende functies in het buitengebied. De grootste functies die hier samenkomen, zijn onze landbouw, natuur en recreatie. Dit betekent niet dat er geen ruimte is voor vernieuwing of functiemening. Het betekent juist dat we het buitengebied versterken door te vernieuwen in lijn met onze kernwaarden en identiteit. Hoe we dat gaan doen, lees je hieronder.

Unieke landschap beschermen

Baarle-Nassau heeft een rijk en gevarieerd landschap, waar oude en jonge landschappen duidelijk te onderscheiden zijn. Het gave beekdal van het Merkske is het meest bijzonder. Zeker in vergelijking met andere Brabantse beken, die tijdens vroegere ruilverkavelingen zijn rechtgetrokken. De meanderende beek en het kenmerkende beekdal zijn uniek.

Door de schaalvergroting in de landbouw, de vernieuwing van het buitengebied en de gerealiseerde nieuwe wegen staan natuur en landschap echter onder druk. Met name de natuur- en waterkwaliteit lijden onder vermessing, verdroging en aanvoer van vervuild water uit riooloverstorten. We zetten ons daarom in om onze unieke landschappelijke karakteristiek te behouden, te herstellen en te versterken. We doen dit op verschillende manieren die we hieronder toelichten.

Tegengaan van verrommeling

Een belangrijk doel is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied. We willen voorkomen dat ons landschap versnipperd raakt door te zorgen voor doordachte en goed ingepaste ontwikkelingen. Om ervoor te zorgen dat alle ontwikkelingen, functies en activiteiten in lijn zijn met onze visie, hanteren we een afwegingskader met duidelijke en toetsbare randvoorwaarden. Deze hebben we per gebied uitgewerkt en staat in hoofdstuk 4 van deze omgevingsvisie. Nieuwe ontwikkelingen en functies moeten landschappelijk worden ingepast, waarbij de haalbaarheid hiervan afhangt van het gebied, de functie en de bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

We willen de identiteit van de verschillende unieke landschapstypen versterken door deze duidelijk te begrenzen en herkenbaar te maken. De algemene kenmerken van ons buitengebied zoals rust, open ruimte en duisternis, zijn van onschatbare waarde voor zowel de inwoners als het ecosysteem. Het behoud van deze elementen staat hoog op onze agenda, omdat ze bijdragen aan een gezonde leefomgeving en de ecologische balans in stand houden. We willen ook oude zandpaden en hun kenmerken behouden aangezien ze onderdeel uitmaken van het DNA van ons buitengebied.

Om bovenstaande waarden in ons gebied te versterken vragen we een bijdrage van nieuwe ontwikkelingen; een kwaliteitsimpuls. Deze kan variëren van landschappelijke inpassing tot een kwaliteitsbijdrage elders, als die niet op de locatie van de ontwikkeling zelf realiseerbaar is. Financiële bijdragen, door bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, komen ten goede aan natuur- en landschapsprojecten in de gemeente.

Het Rijks- en provinciaal beleid stelt dat het bodem- en watersysteem leidend moet zijn bij de inrichting van ons land. Hoewel de precieze uitwerking hiervan nog niet duidelijk is, staat vast dat bodem en water een belangrijkere plek krijgen in onze besluitvorming over ruimtelijke plannen. Vroeger leefden we met

het bodem-en watersysteem en het landschap en gingen we wonen en boeren op de plekken die daar geschikt voor waren. Later zijn we steeds meer plekken in gaan richten die hier eigenlijk niet geschikt voor zijn, maar die we naar onze hand konden zetten met nieuwe techniek. We lopen nu tegen de beperkingen aan die de natuur geeft. We zien steeds meer wateroverlast, verdroging, hittestress en verlies van biodiversiteit. Door klimaatverandering zal dit alleen maar toenemen. Daarom moeten we het bodem-en watersysteem meer in acht nemen. We moeten onze keuzes meer afstemmen op het behoud en verbeteren van de ondergrond en het watersysteem. Samen met de provincie, het waterschap en de regio's gaan we op zoek naar een manier waarop we deze keuzes zo goed mogelijk kunnen implementeren. Hiermee richten we ons gebied toekomstbestendig, gezond en aantrekkelijk in.

Duurzame landbouwtransitie stimuleren

De agrarische sector is een belangrijk onderdeel van de identiteit van ons buitengebied. Intensieve veehouderij vormt een groot deel van onze landbouw. Zoals in heel Nederland, ondergaat het buitengebied van Baarle-Nassau een transitie. Door regelgeving en financiële druk veranderen agrariërs hun bedrijfsvoering of stoppen ze ermee. Daarnaast leggen andere functies in het buitengebied, zoals natuur, recreatie en wonen, een claim op de ruimte. Klimaatverandering legt daarnaast nog eens extra druk op dit gebied. Dit alles vraagt om een duidelijke visie op het gebruik van de beschikbare ruimte in het gebied.

We willen de agrarische sector in onze gemeente behouden. Deze vormt een belangrijk onderdeel van onze identiteit, ons landschap en onze economie. Het zorgt voor een levendig en vitaal buitengebied. Onze koers wordt voor een groot deel bepaald door het uitvoeren van regels van Europa, het Rijk en de provincie en door bestaande rechten. Daar waar we zelf ruimte hebben om zaken te bepalen houden we de volgende visie aan.

We willen de agrarische sector zoveel mogelijk kansen bieden om levensvatbaar te blijven, binnen de draagkracht van de omgeving. Dit betekent dat agrarische bedrijven soms moeten veranderen. Innovatie en meervoudig ruimtegebruik vormen onze aanpak om de sector te verduurzamen. De mogelijkheden voor uitbreiding van (intensieve) veehouderijen zijn beperkt en nieuwe vestigingen zijn uitgesloten. Voor glastuinbouw zien we ook geen mogelijkheid, omdat we dit niet vinden passen in het landschap. Uitbreiding van agrarische bebouwing en bouwpercelen is alleen toegestaan als het noodzakelijk is voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering en bijdraagt aan de omgevingskwaliteit.

Van agrarische ondernemers verwachten we dat ze bijdragen aan landschapskwaliteit, dierenwelzijn en milieu. We moedigen hen aan om zich te richten op lokale markten en afzetkanalen. We zien ook mogelijkheden voor agrariërs om zich te verbreden door innovatie en met andere functies zoals agrotoerisme, directe verkoop aan de klanten, natuur- en milieudiensten, landbouweducatie en alternatieve gewassen. We willen dus ruimte bieden voor nevenfuncties, maar toetsen per gebied of dat past. Nevenfuncties kunnen namelijk leiden tot verkeersoverlast, een verhoogde milieubelasting of kunnen nadelige effecten hebben op het landschap. In hoofdstuk 4, Gebiedsgerichte uitwerking buitengebied geven we per gebied aan welke waarden we belangrijk vinden en in welke gebieden we meer of minder ruimte zien voor verbreding.

Nieuwe initiatieven moeten rekening houden met het bodem- en watersysteem. In de beekdalen en rondom natuurgebieden – zoals in het Natuurnetwerk Brabant en de Natte Natuurparels – is geen ruimte voor intensieve landbouw, maar wel voor extensieve en natuurinclusieve vormen. Overgangsgebieden, zoals de in de provinciale omgevingsverordening aangeduide 'Groenblauwe waarden' en 'Attentiegebied waterhuishouding', bieden ruimte voor extensieve landbouw met groen-blauwe diensten, zoals natuur- en landschapsbeheer, recreatie, natuurinclusieve veeteelt, natte teelt en de teelt van biobased bouwmaterialen. In de beekdalen is ruimte voor natuur en extensieve, natuurinclusieve landbouw. Op de hellingen liggen grondgebonden agrarische bedrijven die sterk inzetten op een gezonde bodem, bijvoorbeeld door hightech gewasbemesting en -bescherming, en door natuurinclusieve of biologische landbouw die natuurlijke principes volgt. Op de hoge zandruggen komen we naast (voedsel)bossen, hightech vollegrondslandbouw en biologische/natuurinclusieve landbouw ook niet-grondgebonden agrarische bedrijven tegen. Al deze bedrijven zijn economisch vitaal en circulair en hebben oog voor natuur en milieu. Sommige bedrijven combineren hun productie van voedsel en/ of biobased materialen met andere functies, zoals recreatie. Ze richten zich daarbij op lokale markten en dragen bij aan een circulaire economie. In de agrarische gebieden zien we ruimte voor innovatie en verbreding van bedrijfsactiviteiten, mits dit op een verantwoorde manier gebeurt en rekening wordt gehouden met de lokale waarden van natuur, landschap en milieu. Deze gebieden bieden ook potentieel voor nieuw bos ter ondersteuning van regenwaterinfiltratie en mogelijk houtproductie. In de agrarische gebieden streven we naar duurzame landbouw met minstens 10% groen-blauwe dooradering van het landschap.

Om de economische veerkracht te versterken en nieuwe perspectieven te creëren in een veranderende markt, streven we naar een meer circulaire en extensieve agrarische bedrijfsvoering. Dit sluit aan bij de

historie, de waarden van het landschap en de kernwaarden van Baarle-Nassau. We beschouwen de agrariërs als hoeders van het landschap en de natuur, waarbij zowel landbouw, recreatie als natuur elkaar ondersteunen en versterken. Duurzame en natuurinclusieve landbouwvormen zijn vaak extensievere vormen van landbouw, waarvoor vaak meer grond nodig is dan voor intensieve vormen van landbouw. We vinden het daarom belangrijk dat er voldoende grond beschikbaar blijft voor landbouw in onze gemeente.

We streven naar emissiereductie en verbetering van de omgevingskwaliteit in overbelaste gebieden. Dit omvat zowel milieuaspecten zoals geur, geluid, fijnstof, volksgezondheid als esthetische aspecten. Bestaande milieuwet- en regelgeving reguleren deze aspecten grotendeels. Aanvullende regelgeving is nodig om gezondheidsrisico's verder te beperken. Deze benadering vereist verder onderzoek en concretisering. Hierin hebben gezondheidsrisico's rondom pluimvee en geitenhouderijen onze bijzondere aandacht vanwege het aangetoonde verband tussen deze teelten en ziektes, zoals longontsteking.

Gebalanceerde ruimteontwikkeling

De agrarische sector in Baarle-Nassau verandert en veel agrariërs stoppen door opvolgingsproblemen, onzekerheid of omdat hun bedrijf onvoldoende rendabel is. Anderen breiden hun bedrijfsvoering uit met nevenactiviteiten of specialiseren zich om zo hun inkomsten te verhogen. Omdat dit een directe impact heeft op de lokale economie en de leefbaarheid van het platteland, hebben we hier aandacht voor.

Het stoppen van agrarische activiteiten betekent dat er veel agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen. We vinden het belangrijk om de gebouwen met beeldbepalende waarde te behouden in ons buitengebied. Dit is van belang voor het behoud van de landelijke esthetiek, culturele erfgoedwaarde en de ecologische diversiteit van het buitengebied. Historische agrarische gebouwen zijn een belangrijk onderdeel van ons cultureel en historisch erfgoed. Ze symboliseren traditionele landbouwpraktijken en een levensstijl die van generatie op generatie is doorgegeven. Het behoud van historische agrarische gebouwen draagt bij aan het versterken van de culturele identiteit van onze gemeenschap en het behoud van ons erfgoed.

De vrijkomende agrarische bebouwing brengt ook uitdagingen met zich mee. Leegstaande gebouwen kunnen criminele activiteiten aantrekken. Wanneer ze niet goed onderhouden worden, kunnen ze bijdragen aan de verrommeling en verloedering van het landschap.

Genoeg redenen dus om goed na te denken over wat we in deze bebouwing en op deze gronden willen toestaan. Omdat gebieden en de dynamiek in die gebieden van elkaar kunnen verschillen, pakken we dit gebiedsgericht aan. In hoofdstuk 4 beschrijven we per gebied welke waarden we belangrijk vinden en op welke plekken we veranderingen toestaan. In de bebouwingsconcentraties is er meer ruimte voor verandering en verbreding. Hier staan we toe dat agrarische bedrijven worden veranderd naar niet-agrarische bedrijfsvoering en woningen. De voorwaarden die we hieraan stellen verschillen per gebied en zijn afhankelijk van de ontwikkelingsrichting van het gebied. We vinden dat een initiatiefnemer bij een verandering van functie ook een verbetering van de omgevingskwaliteit moet realiseren. We zien ook graag dat een functieverandering bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.

In gebieden waar de landbouw een prominente rol speelt, zijn we terughoudend bij het toestaan van niet-agrarische neven- en opvolgende functies. We zien hier wel ruimte voor maatwerk, zoals rondom extensieve recreatie als dit nodig is voor een sluitende businesscase. Dit is essentieel om ons buitengebied aantrekkelijk te houden en te zorgen voor groene recreatiemogelijkheden, wat de levenskwaliteit van onze gemeenschap verbetert. Als gemeente spelen we hier een faciliterende rol door ruimte te bieden voor deze veranderingen.

Bovendien houden we rekening met specifieke gebieden zoals kernrandzones en goed bereikbare bebouwingsconcentraties, waar functies goed kunnen passen. We zorgen ervoor dat de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

Als gemeente nemen we de verantwoordelijkheid om deze waarden te beschermen. Bij ontwikkeling van nevenactiviteiten mag er geen onevenredige toename van verkeer of publieksaantrekkelijke werking plaatsvinden. Dit betekent dat de ontwikkeling geen onredelijk negatief effect mag hebben op de rust en veiligheid in de omgeving. Hiermee voorkomen we overlast voor omwonenden.

In alle gevallen vinden we het belangrijk dat nieuwe functies goed landschappelijk worden ingepast. Zo behouden we het karakter van onze gemeente en versterken we de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied.

2.5 Thema 5: Gezonde en inclusieve samenleving

Saamhorigheid en gemeenschapszin zijn fundamentele voor Baarle-Nassau. We bieden iedereen van jong tot oud een veilige en gezonde omgeving om te wonen en zichzelf te zijn. We streven naar passende zorg en welzijnsvoorzieningen om dit te ondersteunen waar dat nodig is. Dit zal echter niet altijd vanzelf gaan. Het aantal mensen dat op enig moment hulp en ondersteuning nodig heeft, neemt om verschillende redenen toe. De vergrijzing in combinatie met een krappe arbeidsmarkt brengt nieuwe uitdagingen met zich mee. Dit betekent dat we nu meer dan ooit naar elkaar om moeten kijken en elkaar moeten helpen. Naast vergrijzing krijgen we ook meer kwetsbare mensen in onze gemeente. Dit vraagt om extra aandacht voor de invloed van de omgeving op onze fysieke en mentale gezondheid. We werken vanuit het concept 'Positieve gezondheid'. Dat wil zeggen dat we gezondheid breder benaderen dan enkel de aan- of afwezigheid van ziektes of klachten. Sociale contacten, zingeving en eigen regie zijn net zo belangrijk. Ons doel is om van Baarle-Nassau een aangename plek te maken voor ontmoeting, sport en beweging, waarbij we de saamhorigheid versterken door een doordachte en toegankelijke inrichting van de openbare ruimte. Ook willen we dat iedereen zich veilig voelt in onze gemeente en kan rekenen op hulp van naasten, buurtgenoten en professionals als dat nodig is. We streven naar vermindering van milieuhinder, vooral in het buitengebied. Onze inzet is gericht op een evenwichtige en schone omgeving waarin zowel ontmoeting, fysieke sport- en spelactiviteiten als een prettig gevoel van veiligheid hand in hand gaan.

Toekomstbeeld

In de toekomst is Baarle-Nassau een nog hechtere gemeenschap waar iedereen zich thuis voelt. Het verenigingsleven is sterk en draagt bij aan de sociale cohesie en het gevoel dat iedereen zich thuis voelt in onze gemeente. Mensen kijken naar elkaar om en kunnen rekenen op informele of professionele hulp en ondersteuning als dat nodig is. Onze gemeente biedt een leefomgeving waarin iedereen volwaardig kan meedoen, ongeacht verschillen. Het concept 'positieve gezondheid' is volledig omarmd. We werken samen aan een gezonde, sterke gemeenschap. Onze woonwijken zijn groen en divers, met woningtypes die flexibiliteit bieden voor veranderende levensfasen, van jong tot oud en voor verschillende (kwetsbare) doelgroepen. Groene buitenruimten nodigen uit tot bewegen en ontmoeten en versterken de sociale cohesie. Kunst, sport- en speelvoorzieningen verbinden alle leeftijdsgroepen en stimuleren een gezonde levensstijl. Het economisch succes van onze gemeente heeft bijgedragen aan het welzijn, de duurzaamheid en de veerkracht van onze gemeente. Saamhorigheid vormt het fundament, met speciale aandacht voor kwetsbare groepen, zoals mensen met beperkingen en mensen die wellicht niet in het standaardbeeld van de meerderheid passen. Openbare ruimtes zijn veilig, toegankelijk en schoon, en groenvoorzieningen stimuleren ontmoetingen en sociale interacties. Inclusiviteit, leefbaarheid en gezondheid zijn verankerd op alle niveaus en beleidsvelden, waardoor Baarle-Nassau een plek is waar iedereen ertoe doet en mee kan doen.

Realisatie

Om de onderstaande doelen te realiseren, werken we samen met lokale partners, zoals zorginstellingen en woningcorporaties. We richten ons vooral op het vergroten van bewustwording en het stimuleren van maatregelen die de leefbaarheid verbeteren. De uitvoering ligt zoveel mogelijk bij onze partners en inwoners. Voor de basis staan we als gemeente aan de lat: het stimuleren van ontmoetingen en het creëren van een inclusieve, veilige en groene leefomgeving. Hieronder lichten we de ambities toe.

Inclusieve gezonde leefomgeving

Een inclusieve samenleving betekent dat iedereen mee kan doen naar eigen wens en vermogen en gelijke kansen en mogelijkheden heeft, ongeacht hun Ausgangssituatie of verschillen. We accepteren elkaar en stimuleren en waarderen de diversiteit in onze samenleving. Dit vraagt om een fysieke inrichting die toegankelijk, sociaal, gezond en veilig is voor iedereen. We gaan daarbij uit van het concept 'Positieve gezondheid'. Dat wil zeggen dat we gezondheid breder benaderen dan enkel de aan- of afwezigheid van ziektes of klachten. Sociale contacten, zingeving en eigen regie zijn net zo belangrijk. Om dit waar te maken zal gezondheid steeds meer een thema worden dat ook binnen andere beleidsterreinen geborgd wordt ('health in all policies'). De fysieke leefomgeving is daarbij een belangrijk element.

We houden rekening met gezondheid door bij nieuwe ontwikkelingen en herinrichtingen te toetsen aan het concept 'Positieve gezondheid'. Een ontwikkeling moet een positieve bijdrage leveren aan ons welzijn, onze positieve gezondheid. Bovendien hechten we grote waarde aan de veiligheid en toegankelijkheid van openbare ruimtes voor iedereen. We zorgen ervoor dat deze aspecten worden versterkt, vooral bij nieuwe projecten. Door de openbare ruimte slim in te richten, willen we niet alleen bijdragen aan positieve gezondheid, maar ook de saamhorigheid versterken. Met toenemende vergrijzing en ontgroening beseffen we dat de vraag naar deze voorzieningen zal groeien.

Sterke sociale basis

Sociaal-maatschappelijke voorzieningen vormen een essentiële basis voor levendigheid, welzijn, gezondheid en saamhorigheid in de gemeente Baarle-Nassau. We zetten ons in voor behoud van onze culturele en maatschappelijke voorzieningen en stimuleren het multifunctioneel gebruik van deze (ontmoetings)plekken en betrokkenheid van inwoners en verenigingen om daaraan bij te dragen. Om deze plekken te behouden werken we, in de kern Baarle, ook samen met Baarle-Hertog. We leggen de nadruk op een duurzame exploitatie en slimme samenwerkingen om een stevig sociaal fundament te behouden. Voorzieningen moeten zich concentreren in de kernen Baarle-Nassau en Ulicoten en goed bereikbaar zijn voor al onze inwoners.

Goede welzijns- en zorgvoorzieningen zoals het Dorpsteam, consultatiebureau, huisartsenzorg en woonzorg zijn belangrijk. Hierbij vervullen we als gemeente een rol in het faciliteren van huisvesting en samenwerking tussen zorgaanbieders en het bewaken van de toegankelijkheid. Ook zorgen we voor het in stand houden van een goede verbinding met ziekenhuizen in Breda en Tilburg, zodat onze inwoners toegang hebben tot adequate medische zorg. Voor ouderen en kwetsbare inwoners werken we samen met de regio aan voldoende en passende woonzorgvoorzieningen. Ook houden we bestaande voorzieningen, zoals Janshove, in stand met het oog op toekomstige ontwikkelingen.

Kwalitatief onderwijs behouden

Hoogwaardige (basis- en middelbare) onderwijsvoorzieningen zijn belangrijk. Enerzijds voor goede ontwikkelkansen voor onze jeugd, en anderzijds als randvoorwaarde om Baarle-Nassau aantrekkelijk te houden voor jonge gezinnen.

Onze visie strekt zich ook uit tot het behoud en de versterking van sociale verbondenheid binnen ons gebied. Het behouden van ontmoetingskansen en betrokkenheid bij de omgeving is van groot belang. Hierin speelt het verenigingsleven een cruciale rol. Door ruimte te bieden aan verenigingen en initiatieven te ondersteunen, willen we hun voortbestaan veiligstellen en hun betrokkenheid bij de samenleving stimuleren. We streven ernaar om het onderwijs op hoog niveau te houden, zodat gezinnen graag in ons gebied willen blijven wonen.

Sportieve leefomgeving creëren

Sport en beweging zijn belangrijke pijlers van gezondheid. We streven daarom naar een lokaal sportklimaat en -aanbod waar sport en sportief bewegen voor iedereen toegankelijk zijn. We moedigen onze inwoners aan om (meer) te bewegen door bestaande (sport)structureren te behouden en te versterken en in te spelen op individuele behoeften. Bij herinrichting van de openbare ruimte en woonwijken maken we ruimte voor sport en beweging. We plaatsen speeltoestellen, creëren informele zitplekken en leggen goede loop- en fietsroutes aan. Dit stimuleert een gezonde levensstijl.

Veiligheid voor iedereen

Baarle-Nassau is niet alleen een thuis, maar ook een plaats waar je je thuis voelt. We streven naar een gemeente waarin inwoners zich op hun gemak voelen en bezoekers een aangename ervaring hebben. We richten openbare ruimtes in met aandacht voor inclusiviteit, toegankelijkheid, veiligheid en verkeersveiligheid. Voor externe veiligheid volgen we de landelijke normen.

Milieubeleid op orde

Verschillende activiteiten in Baarle-Nassau beïnvloeden de gezondheid en kwaliteit van de leefomgeving. We sluiten aan bij de landelijke milieunormen. Wel hebben we voor een aantal aspecten van milieu speciale aandacht. Deze staan hieronder uitgewerkt.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wegen gezondheid en milieu gelijkwaardig mee in het omgevingsbeleid. De juiste keuzes hierin kunnen aanzienlijke gezondheidswinst opleveren. Daarom betrekken we initiatiefnemers en organisaties zoals de GGD en brancheorganisaties vroegtijdig bij nieuwe projecten in de fysieke leefomgeving.

Bedrijvigheid beïnvloedt de rust en stilte in het buitengebied. Dit vraagt om een degelijke afweging bij nieuwe initiatieven in ons buitengebied. In Baarle-Nassau zijn nog enkele plekken, waar complete rust, duisternis en stilte heersen. Op deze plekken willen we deze kenmerken behouden. We beperken nieuwe bedrijvigheid daarom met name tot de aangewezen bebouwingsconcentraties. Als een initiatief buiten deze bebouwingsconcentraties plaats vindt, moet aangetoond worden dat dit niet ten koste gaat van het milieu.

We streven naar een betere luchtkwaliteit om te zorgen voor een gezondere leefomgeving waar het fijn wonen, werken en recreëren is. We hebben de intentie om aan te sluiten bij het landelijke Schone Lucht Akkoord en hier uitvoering aan te geven. Onder andere de particuliere houtstook draagt bij aan schadelijke stoffen in de lucht en overlast. Daarom maken we onze inwoners bewust van de negatieve effecten hiervan. Daarnaast werken we aan het verbeteren van de luchtkwaliteit in relatie tot de agrarische sector.

In de toekomst willen we dat ons milieubeleid aansluit bij de lokale situatie.

2.6 Thema 6: Bereikbaar, veilig en verbonden

Baarle-Nassau is bereikbaar, veilig en verbonden, maar er zijn uitdagingen op gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en duurzaamheid. We zetten ons in om evenwicht te vinden tussen verschillende soorten verkeer en de leefbaarheid in onze gemeente. We investeren in duurzame mobiliteit en benutten kansen om mobiliteit en duurzaamheid te combineren. We stimuleren duurzame mobiliteit voor inwoners en bezoekers met een uitnodigend fiets- en wandelnetwerk. Ons doel is duurzaam en veilig reizen voor alle weggebruikers.

Toekomstbeeld

Zowel de kern van Baarle als Ulicoten zijn goed bereikbaar en verkeersveilig en maken gebruik van duurzame vervoerswijzen. Onze wegen zijn veilig ingericht met extra aandacht voor fietsers en voetgangers. Gemotoriseerd verkeer kan zich daarnaast goed verplaatsen in de gemeente. We faciliteren ook het parkeren van bezoekers aan de randen van het centrum van Baarle. Onze gemeente is hierdoor een toegankelijke en aantrekkelijke bestemming, met positieve effecten op de lokale economie, toerisme en gemeenschapszin. Met ons uitgebreide fiets- en wandelnetwerk is ons mooie buitengebied goed ontsloten voor bewoners en bezoekers. Zandpaden geven karakter aan het gebied. Bewoners en bezoekers van de kernen kunnen hun elektrische voertuigen op alle klimaatbestendige parkeerlocaties opladen. Al onze inwoners kunnen gebruik maken van goede openbaar vervoervoorzieningen of andere vormen van gedeelde mobiliteit. De openbare ruimte is toegankelijk voor iedereen, met aandacht voor ouderen en mindervaliden.

Realisatie

Het realiseren van een veilige en bereikbare gemeente op een duurzame manier, betekent dat we actie moeten ondernemen in onze gemeente. Hieronder beschrijven we op welke manier we de ambities willen realiseren.

Veilige bereikbaarheid

Verkeersveiligheid is een uitdaging in onze gemeente. Er komen veel verschillende soorten verkeer samen in onze kernen en ons buitengebied.

Binnen de kernen is de uitdaging om een balans te vinden tussen bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, laad- en losmogelijkheden, leefbaarheid en veiligheid. We gaan daarom verder met de uitvoering van ons Gemeentelijk Mobiliteitsplan Baarle en het Masterplan Centrum Baarle. We passen de bestaande infrastructuur aan, zodat straten op een herkenbare en veilige manier ingericht zijn met voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers en met aangename ontmoetingsplekken. Verkeer dat niet in het centrum hoeft te zijn, weren we. Dit verkeer moet zo veel mogelijk gebruik maken van de randweg. In woonwijken is het 30-kilometerregime leidend voor een fiets- en voetgangersvriendelijke inrichting.

Daarnaast zorgen we voor voldoende ruimte voor parkeren voor iedereen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de parkeervraag zoveel mogelijk op eigen terrein opgevangen.

Bij het (op)nieuw inrichten van de openbare ruimte is veiligheid prioriteit. We houden rekening met rotondes, langzaam verkeer, verlichting, sociale veiligheid en andere relevante aspecten. Zo zorgen we voor een veilige en prettige omgeving voor onze inwoners en bezoekers.

Buiten de kernen zien we een samenloop van gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer, zoals fietsers en voetgangers. We willen de verkeersveiligheid in het buitengebied vergroten en proberen zoveel mogelijk een scheiding aan te brengen tussen deze verkeerstypes. Hoewel vrij liggende wandel- en fietspaden ideaal zouden zijn, is dit helaas niet overal (financieel) haalbaar. Op deze plekken bekijken we per locatie hoe we knelpunten daar het best kunnen verhelpen. Landbouwverkeer wordt afgewikkeld op wegen waar dat past, bij voorkeur buiten de kern over een aaneengesloten netwerk. Om ons beleid en plannen concreter te maken stellen we een programma mobiliteit op.

Toegankelijke ontsluiting buitengebied en de kernen

Onze natuurlijke omgeving en landelijke uitstraling koesteren we zeer. We willen dat iedereen hiervan kan genieten. Daarom ontwikkelen we nieuwe fiets- en wandelroutes. In samenwerking met naburige gemeenten en de provincie gaan we de fietsverbinding Bels Lijntje verder ontwikkelen. Natuur in het natuurnetwerk Nederland of Brabant mag niet onevenredig verstoord worden.

Daarnaast willen we de karakteristieke zandpaden in ons buitengebied behouden. Hiermee willen we de natuurlijke- en cultuurhistorische waarden en de schoonheid van zandpaden voor de hele regio behouden. Dit draagt bij aan het aantrekkelijk houden van Baarle-Nassau voor zowel inwoners als bezoekers.

We zetten ons in om het openbaar vervoer te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dit is van essentieel belang voor de mobiliteit, leefbaarheid en toegankelijkheid van de inwoners van de kernen. Daarnaast faciliteren we andere vormen van gedeelde mobiliteit, om te zorgen voor een optimale bereikbaarheid voor al onze inwoners en bezoekers. De provincie vergunt de concessies voor de vervoersdiensten dus we zijn van haar afhankelijk voor het in stand houden van de bereikbaarheid van de kernen. We blijven ons hard maken bij de provincie voor het behoud van openbaar vervoer in de hoofdkernen (Baarle en Ulicoten) van onze gemeente.

Duurzame mobiliteit

Onze ambitie om CO₂-neutraal te worden, betekent dat we ons ook op een duurzamere en schonere manier moeten verplaatsen. Verkeer en vervoer zijn belangrijke bronnen voor CO₂-, fijnstof- en stikstof-uitstoot. We verduurzamen daarom de mobiliteit van onze eigen gemeentelijke organisatie. Hiervoor stellen we een plan op. Ook willen we onze inwoners aanmoedigen om te kiezen voor milieuvriendelijke vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer, deelvervoer, elektrische auto's en fietsen. Daarnaast rollen we de openbare infrastructuur voor het opladen van elektrische auto's verder uit. Dit doen we in samenwerking met de regio RAL-zuid. We werken de plaatsing ervan, samen met bijvoorbeeld het stimuleren van thuisladen, uit in een laadprogramma. Zo werken we stap voor stap aan een infrastructuur die klaar is voor de toekomst.

3.0 Gebiedsgerichte uitwerking - kernen

Voor de kernen in de gemeente Baarle-Nassau streven we naar een prettig en gezond woon- en leefklimaat voor zowel jong als oud. De gemeente kent in totaal twee kernen, namelijk: Baarle-Nassau en Ulicoten. De buurtschap Castelle is geen stedelijk gebied en maakt daarom deel uit van de gebiedsgerichte uitwerking voor het buitengebied.

Koesteren unieke culturele identiteit

Baarle-Nassau staat bekend om haar unieke grensstructuur met het Belgische Baarle-Hertog. Het behouden en versterken van die culturele identiteit staat centraal. Dit betekent niet alleen het behoud van erfgoed, maar ook het bevorderen van de eigen identiteit van de kernen en het ondersteunen van initiatieven die de lokale samenleving versterken. We willen onze kleinschalige en dorps sfeer behouden, met een vleugje stedelijkheid in de kern Baarle-Nassau. De kwaliteit van de leefomgeving in de kernen moet worden gewaarborgd door middel van passende, hoogwaardige architectuur en stedenbouw. Waar mogelijk vormt cultuurhistorie en het rijke (archeologische) bodemarchief de basis voor nieuwe ruimtelijke plannen.

Duurzame en groene leefomgeving

We zetten in op een duurzame, groene en toekomstbestendige leefomgeving. Dit betekent dat we bestaand en toekomstig vastgoed willen verduurzamen en aantrekkelijke woonmilieus willen realiseren die aansluiten bij de behoefte van verschillende doelgroepen. Ook het behoud en de ontwikkeling van de bestaande groen- en waterstructuur speelt hierbij een rol. We bereiden de leefomgeving voor op klimaatverandering door maatregelen te nemen tegen wateroverlast en de biodiversiteit te bevorderen.

Behoud van verenigingen, sport en cultuur

Verenigingen, sport, cultuur en recreatie zijn belangrijk voor een gezonde en actieve gemeenschap. Deze voorzieningen dragen bij aan de leefbaarheid en het welzijn van alle inwoners. Daarom zetten we in op behoud van deze voorzieningen, zodat inwoners van alle leeftijden kunnen genieten van sport, beweging, kunst en cultuur.

Bloeiende economie

Een bloeiende lokale economie is van vitaal belang voor de leefbaarheid van de kernen. We stimuleren daarom lokaal ondernemerschap, bevorderen innovatie en willen (duurzame) bedrijvigheid aan blijven trekken.

Bereikbare voorzieningen en zorg

Bereikbare voorzieningen zoals winkels, welzijnsinstellingen, verenigingen, sportfaciliteiten en scholen zijn cruciaal voor de levenskwaliteit en sociale cohesie binnen de kernen. Daarnaast richten we ons op het waarborgen van bereikbare en betaalbare zorgvoorzieningen, waaronder thuiszorg en ondersteuning voor ouderen en mensen met speciale behoeften. Het behoud van goede zorg en welzijn is essentieel voor het welzijn van onze inwoners.

Duurzame en betaalbare woningvoorraad

We streven in de kernen naar een evenwichtige duurzame ontwikkeling, die het welzijn en de kwaliteit van leven van alle inwoners bevordert. We willen onze bestaande en toekomstige woningvoorraad verduurzamen en ontwikkelen nieuwe diverse en betaalbare woningen om aan de behoeften in de toekomst te kunnen voldoen. We stimuleren energiezuinige nieuwbouw en renovatieprojecten. Ook bevorderen we het gebruik van duurzame energiebronnen en energiebesparende maatregelen.

Deelgebieden in de kernen

De kernen zijn op te delen in verschillende deelgebieden namelijk: het centrum van Baarle-Nassau, de bestaande woongebieden, uitbreidings- en transformatielocaties, de enclaves en grenzen en het bedrijventerrein. De infrastructuur en het groen verbinden deze deelgebieden met elkaar. Hieronder wordt per deelgebied nader ingegaan op het ontwikkelperspectief.

3.1 Kern Ulicoten

Ontstaansgeschiedenis van Ulicoten

De oudste bewaard gebleven schriftelijke vermelding van Ulicoten dateert uit de veertiende eeuw (1340). Archeologische vondsten uit de oude steentijd bewijzen de aanwezigheid van Neanderthalers. Tijdens de middensteentijd (10.000 - 5.300 v. Chr.) was het moerassige gebied ongeschikt voor jager-verzamelaars. Later ontwikkelde het zich tot een laaggelegen terrein bestaande uit vennen en heide met een zeer beperkt aantal vondsten die op landbouwactiviteit wijzen. Op een kruispunt van zandwegen tussen Baarle, Meerle (gemeente Hoogstraten, België) en Chaam (gemeente Alphen-Chaam) vestigden zich boerenbedrijfjes en zo ontstond een leefgemeenschap. Sinds 1444 wordt in kerkelijke registers een kapel genoemd die in de kern is gevestigd en in 1803 tot parochiekerk werd verheven. Hierdoor groeide Ulicoten uit tot een typisch kerkdorp.

Woonkern in een landelijke omgeving

Later ontwikkelde Ulicoten zich vooral langs de weg Baarle - Meerle. De bebouwing concentreerde zich in langgerekte vorm langs de huidige Dorpsstraat. Later vertakte het dorp zich richting Maaijkant, Chaam en Strumpt, waardoor het langzaam groeide tot het huidige Ulicoten. Het dorp heeft zich ontwikkeld tot woonkern in een landschappelijke, groene omgeving. De bebouwing bestaat uit historische bebouwing zoals boerderijen en met name vrijstaande woningen. In de uitbreidingsstraten vind je nieuwbouw in verschillende stijlen en typologieën.

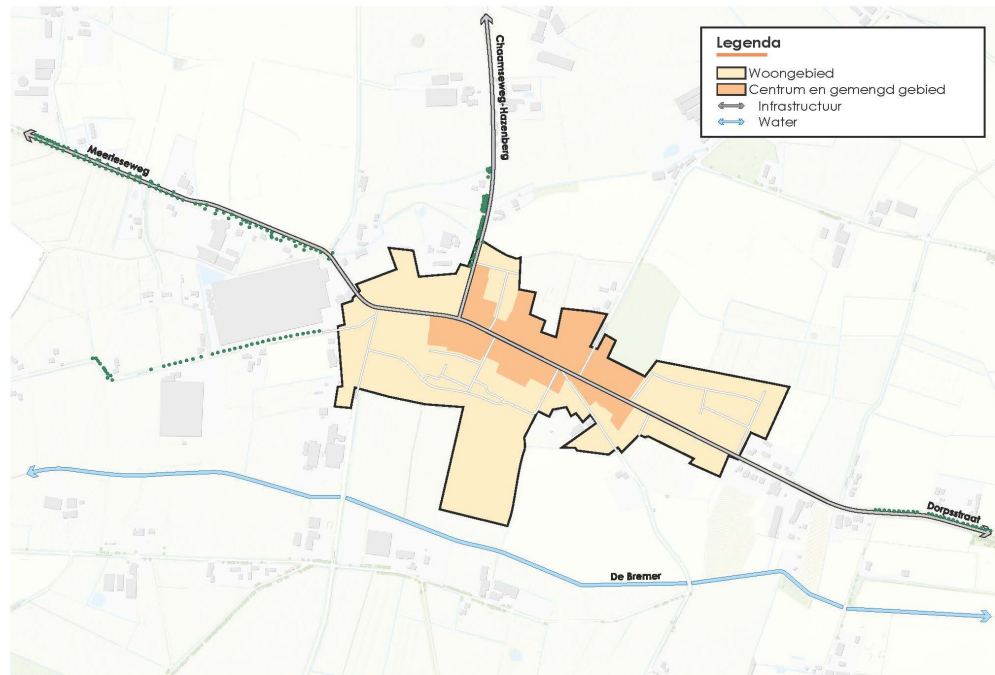
De bebouwing aan het lint staat redelijk dicht op elkaar en bestaat uit een grote diversiteit aan vormen, typen en functies. De architectuur is divers. Het individuele karakter van de bebouwing willen we behouden.

Voorzieningen en leefbaarheid

De kern beschikt over een beperkt aanbod van basisvoorzieningen, waaronder de multifunctionele accommodatie 'Bremerpoort'. Deze zijn van belang voor de leefbaarheid. We streven ernaar om het unieke karakter van Ulicoten te behouden en te versterken, met ruimte voor maatwerk om op bepaalde schaal ontwikkelingen mogelijk te maken. Echter, we zijn hierbij enigszins terughoudend en leggen de focus van groei op de ontwikkeling van Baarle-Nassau. Een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en fiets is van groot belang voor het dorp.

Uitbreiding met behoud dorps karakter

Voor Ulicoten gaan we op zoek naar een mogelijke uitbreidingslocatie. In de kern van Ulicoten streven we voornamelijk naar het bouwen voor lokale behoeften, waarbij het behoud van het dorpse karakter voorop staat. Nieuwe bouwprojecten moeten passen binnen het bestaande landschap en de architectuur van Ulicoten. En ze moeten bijdragen aan de versterking van de lokale gemeenschap. Met deze aanpak willen we ervoor zorgen dat Ulicoten zijn unieke identiteit behoudt en tegelijkertijd kan voldoen aan de behoeften van de lokale bevolking, waarbij de leefbaarheid wordt gewaarborgd doordat jongeren en gezinnen in Ulicoten kunnen blijven wonen.



Gebiedsgerichte uitwerking kern Ulicoten

3.2 Kern Baarle-Nassau

Ontstaansgeschiedenis

De nederzetting Baarle is gebouwd op dekzandruggen die tijdens de laatste ijstijd (116.000 tot 11.700 jaar geleden) zijn ontstaan. Dat deze voor bewoning uitstekend geschikt zijn, wordt bewezen door de grote hoeveelheid archeologische vondsten uit nagenoeg alle geschiedkundige periodes. De eerste boeren vestigden zich in Baarle tijdens de jonge steentijd (5.300-2.000 v. Chr.). Ook tijdens de metaaltijden en de Romeinse tijd was er bewoning door landbouwers. Sinds de vroege middeleeuwen is die bewoning doorlopend. Het gebied rond de nederzetting bestond voornamelijk uit loofbossen en woest, moerassig gebied met verschillende beken. In 1198 gaf de hertog van Brabant de op dat moment nog onontgonnen Baarlese gronden in bruikleen aan de heer van Breda. Het woeste gebied kwam snel tot ontwikkeling. Dat leidde (vermoedelijk in 1328) tot de installatie van de eerste schepenbank van de gemeente Baarle-onder-Breda, een naam die in 1404 in Baarle-Nassau veranderde na de aanstelling van graaf Engelbrecht van Nassau als de nieuwe heer van Breda. De in 1198 al ontgonnen gronden behield de hertog van Brabant rechtstreeks onder zich. Dit is Baarle-Hertog. Zo ontstond de in Baarle-Nassau en het Vlaamse Baarle-Hertog opgedeelde kern van Baarle.

Kerkdorp met verspreide buurtschappen

Baarle is een typerend dorp voor de regio. De kern is te beschrijven als een kerkakker- of tiendakkerdorp. Dit soort dorpen bestaat uit een centrale kern (met in dit geval zelfs twee parochiekerken, Belgisch en Nederlands) en daaromheen verspreid een aantal kleine gehuchten en buurtschappen.

Twee kransen van buurtschappen rond Baarle zijn te onderscheiden.

Loveren is één van deze buurtschappen en met name interessant doordat er vroeger een herberg en een kasteel (Bruheze) hebben gestaan. Ten oosten van de kern ligt de buurtschap Nijhoven. De locatie heeft een rijke geschiedenis rondom de kapel van Nijhoven genaamd: Sint-Salvatorkapel. Baarle ontwikkelde zich verder langs de verschillende radialen, waarbij Boschoven als cultuurhistorisch waardevol buurtschap niet ongenoemd kan blijven.

Rond 1860 werd de aanleg van de spoorlijn Tilburg-Turnhout gerealiseerd. Baarle kreeg een station, waarna het gebied rond het station in versnelde ontwikkeling kwam. Tegenwoordig is de spoorlijn niet meer in werking voor treinverkeer en ligt er een recreatieve fietsroute: het Bels lijntje.

Unieke enclavesituatie

De enclavesituatie die Baarle-Nassau deelt met het Vlaamse Baarle-Hertog is ontstaan rond 1198, toen een tweedeling ontstond tussen de bezittingen van de hertog van Brabant en de heer van Breda (de graaf van Nassau). Met de Vrede van Munster in 1648 hield het hertogdom Brabant op te bestaan. Baarle-Nassau en Baarle-Hertog gingen tot verschillende landen behoren, waardoor hier voor het eerst sprake was van een internationale enclavesituatie. Ondanks diverse pogingen daartoe zijn die enclaves nooit opgeheven. De enclavegrenzen zijn pas in 1995 als officiële rijksgrenzen vastgesteld. Momenteel telt Baarle dertig van de drieënzestig enclaves wereldwijd.

Diverse bebouwing en ruimtelijke structuur

De bebouwing bestaat uit de historische dorpskern, historische bebouwingslinten, gemengde bebouwing, woonwijken in traditionele blokverkaveling, forumbeweging, thematische uitbreidingswijken en individuele woningbouw, bijzondere woningbouw, bedrijventerreinen, groengebieden en sportcomplexen, instituten, winkelcentrum en op zichzelf staande bebouwing.

Lintstructuren als de Chaamseweg/Hoogbraak, Turnhoutseweg/Molenstraat en Alphenseweg hebben de opbouw van de kern mede bepaald. Nog steeds zijn deze verbindingswegen in het Baarlese straatbeeld te onderscheiden.

Langs de linten is een grote diversiteit aan bebouwing en functies, waarbij de woonkarakteristiek overheerst. Ook de diversiteit aan bebouwing is groot. Panden hebben vaak een eigen karakteristieke opbouw en vormen samen één totaalwand. De panden zijn zowel uit de voor- als uit de naoorlogse periode.

Aantrekkelijke voorzieningenkern

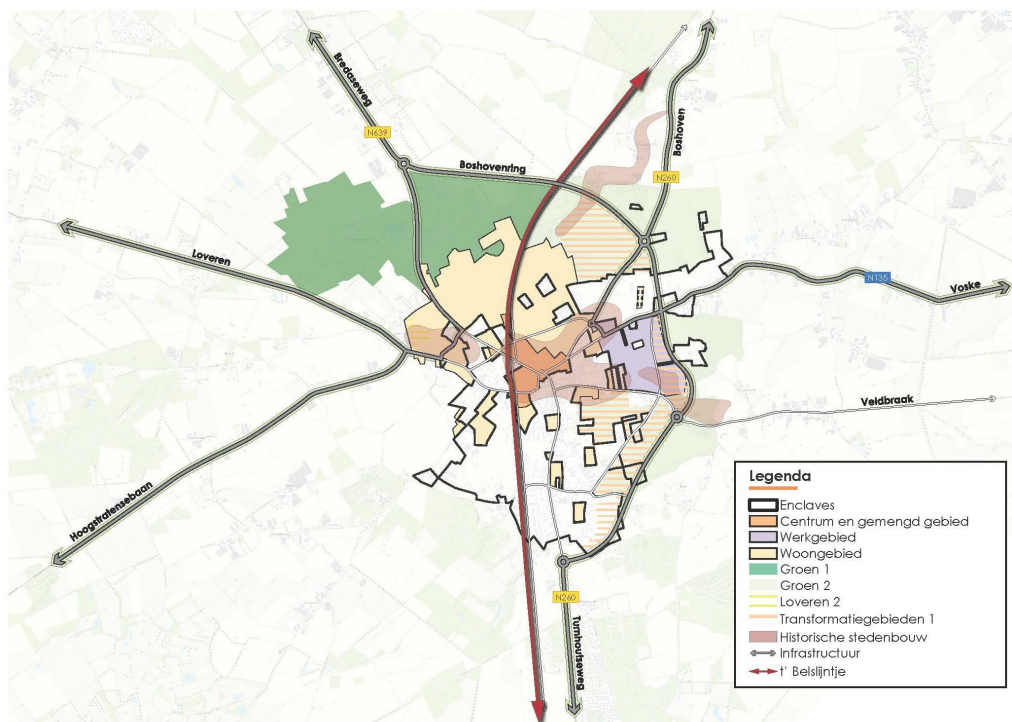
Baarle-Nassau is een aantrekkelijke woon- en voorzieningenkern met veel werkgelegenheid. De enclave-situatie, het uitgebreide winkelaanbod, het voorzieningenniveau en de rijke cultuurhistorie dragen allemaal bij aan de levendigheid in het dorp. Het sterke verenigingsleven en de ligging in het agrarisch landschap versterken de aantrekkingskracht.

De kern Baarle-Nassau is door de enclave-situatie een bijzonder dorp, wat zichtbaar is in de openbare ruimte. De kern Baarle-Nassau is een echte voorzieningenkern, wat het dorp een stedelijk tintje geeft. Het kent een gedifferentieerd woningaanbod en beschikt over een breed winkelaanbod, een basisschool, een middelbare school en medische voorzieningen. De kern heeft daarmee een sterke aantrekkingskracht op bewoners van binnen en buiten de gemeente.

Het rijke aanbod aan voorzieningen maakt het gelukkig mogelijk om binnen Baarle-Nassau te blijven wonen. Het behoud van aanbod van voorzieningen verdient wel extra aandacht. Met name in de kern streven we ernaar om de kwaliteit in stand te houden en daar waar mogelijk te verbeteren. We willen dat de kern Baarle-Nassau ook in de toekomst een breed voorzieningenaanbod blijft houden. Gecombineerd met een prettige woonomgeving waarbij iedereen zich thuis voelt.

Toekomstbestendig en gezond leefklimaat

We streven naar een prettig, toekomstbestendig en gezond woon- en leefklimaat voor jong en oud. Dit omvat niet alleen het woningaanbod, maar bijvoorbeeld ook het voorzieningenaanbod, voldoende werkgelegenheid, goede bereikbaarheid, leefbaarheid, sociale samenhang en een actief verenigingsleven. We investeren in de eigen kracht van inwoners en in voorzieningen die ontmoeting stimuleren.



Gebiedsgerichte uitwerking kern Baarle-Nassau

3.3 Centrum Baarle-Nassau

Het centrum van Baarle-Nassau maakt ontegenzeggelijk onderdeel uit van de kwaliteiten die het dorp rijk is. Het centrum van Baarle-Nassau heeft een gevarieerd winkelaanbod met verschillende soorten horeca. Het centrum van Baarle heeft een regionale betekenis en een streekverzorgende functie. Samen met het Belgische deel (Baarle-Hertog) is het centrumgebied een belangrijke toeristische trekpleister, wat bijdraagt aan een aantrekkelijk winkelbestand.

Functieverspreiding in het centrum

Het centrumgebied kent een verscheidenheid aan functies die elkaar afwisselen in straten rondom de Singel, het Sint Annaplein, de Stationsstraat, de Desiree Geeraertstraat, de Kerkstraat, de Nieuwstraat en de Roosakkerstraat. Hier vinden we een mix van detailhandel, horeca, bedrijvigheid en wonen. Langs deze uitvalswegen, neemt naar de woongebieden en dorpsranden de functie wonen steeds meer toe.

Belangrijke openbare voorzieningen, zoals de kerk, het gemeentehuis, het cultureel centrum Baarle (inclusief bibliotheek) en de scholen liggen verspreid over het centrum. Aan de Boschovenseweg bevindt zich een brede school, de Uilenpoort. Hier zijn onder andere een basisschool, jeugdgezondheidszorg, kinderopvang, sporthal en andere maatschappelijke organisaties ondergebracht. De Nederlandse parochiekerk met begraafplaats ligt in dit gebied.

Binnen het centrum van Baarle-Nassau zijn bedrijven (buiten horeca en detailhandel) in mindere mate aanwezig. Op enkele plekken in de bebouwde komt nu nog steeds (kleinschalige) bedrijvigheid voor. Deze laat zich goed mengen met de gemengde functie in het gebied.

Behoud en ontwikkeling van een bruisend centrum

We zetten in op het behoud en de ontwikkeling van bruisend centrum voor zowel bewoners als bezoekers. Het moet de uitstraling en aantrekkingskracht krijgen van weleer, zodat het aantrekkelijk en toegankelijk blijft voor iedereen. Dit houdt in dat we functies, zoals horeca, detailhandel, passende bedrijvigheid en multifunctioneel gebruik van andere maatschappelijke functies concentreren om het centrum te versterken. Functies die niet bijdragen aan deze versterking kunnen elders in de bebouwde kom gehuisvest worden.

Om verrommeling en leegstand in het centrum te voorkomen, hanteren we een flexibele benadering die ontwikkelingsruimte biedt. Op die manier kan het centrum toekomstbestendig blijven. We streven naar kwaliteitsverbetering en een grotere diversiteit in het aanbod met een compleet en kwalitatief goed aanbod van winkels, horeca en voorzieningen in een aantrekkelijke openbare ruimte. Tegelijkertijd willen we dat het centrum compact en goed beloopbaar blijft.

Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Een goed evenwicht tussen bereikbaarheid, parkeermogelijkheden en minder doorgaand verkeer is hierbij essentieel. Ook prettige ontmoetingsplekken met een goede verblijfskwaliteit zijn van belang. Verkeersveiligheid, aantrekkelijkheid en vitaliteit staan voorop bij nieuwe ontwikkelingen in het centrum. We richten ons op hogere dichtheden voor woningbouw om zo de nabijheid van de voorzieningen optimaal te benutten en het karakter van een voorzieningenkern te versterken. Een goede ruimtelijke inpasbaarheid is hierbij voorwaardelijk.

We hanteren de volgende uitgangspunten. Dit geldt zowel voor bestaande functies als nieuwe functies in het centrum:

- Een dorpse uitstraling met een stedelijk tintje.
- Een compleet en kwalitatief goed aanbod van winkels, horeca en voorzieningen.
- Een duurzame en klimaatbestendige openbare ruimte die niet alleen aantrekkelijk en leefbaar is voor bewoners en toeristen, maar ook het vestigingsklimaat voor ondernemers verbetert.
- Een goed beloopbaar en dus compact winkelcentrum.
- Ontwikkelingsruimte bieden zodat winkels en voorzieningen toekomstbestendig blijven.
- Ontwikkelingen doen recht aan de enclavesituatie en cultuurhistorische waarde van de gebouwde en ongebouwde omgeving.
- 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 die de enclavesituatie benut.
- Een goede bereikbaarheid met parkeren op loopafstand.

3.4 Wonen in Baarle-Nassau

Aantrekkelijk wonen in onze gemeente is een belangrijke kracht. Als gemeente maken we echter niet zelf de leefbaarheid in de buurt, dit doen we samen met de bewoners en andere initiatiefnemers. We willen daarom aanhaken bij de kracht van samenwerking om de leefbaarheid in het algemeen en de kwaliteit van het wonen te behouden en daar waar mogelijk te verbeteren. Nieuwe ontwikkelingen in gebieden waar wordt gewoond gaan daarom gepaard met ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en het behoud van de identiteit.

Toekomstbestendige woningvoorraad

Nieuwbouw van woningen voegt jaarlijks een 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. We kijken integraal wat de meest passende oplossing is en stimuleren een toekomstbestendige woningvoorraad die duurzaam is en aansluit op de behoefte van onze inwoners. Een woonbehoefte die past bij een prettige, gezonde en veilige leefomgeving.

Behoud woonaantrekkelijkheid

Voor het behoud van de woonaantrekkelijkheid zetten we in op een woningaanbod dat past bij de identiteit van de kern. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven, ook op inbreidingslocaties, moet het unieke woonkarakter van Baarle-Nassau behouden blijven. Dit betekent een dorps karakter met een groene en landschappelijke uitstraling. We hechten waarde aan de cultuurhistorie en archeologische elementen, die als basis dienen voor nieuwe ruimtelijke plannen. We vinden het belangrijk dat nieuwe ontwikkelingen passend zijn bij de schaal van het dorp. Dat wil zeggen dat we inzetten op een evenwichtig bouwprogramma voor verschillende doelgroepen. Op deze manier dragen we bij aan het in stand houden van de voorzieningen en zorgen we voor een geschikte (levensloopbestendige) woning voor iedereen. Menging van functies is alleen mogelijk als het de woonfuncties niet in de weg zit en dit niet concurrerend is met het centrum. Aantrekkelijk wonen is in deze gebieden het uitgangspunt.

We hanteren hierbij de volgende uitgangspunten. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuwe woongebieden:

- Zorgvuldig ruimtegebruik door de focus te leggen op het bestaand stedelijk gebied, waarbij het doel is om de woningvoorraad zo aan te passen dat deze past bij de toekomstige woningbehoefte en duurzaamheidsambitie.
- Benutten van nieuwe woningbouwlocaties voor toevoeging van duurzame en betaalbare woningen in aanvulling op het bestaande woningaanbod.
- Het aandeel levensloopbestendige (zorg)woningen vergroten.
- We programmeren woningen die meervoudig geschikt zijn en flexibel zijn aan te passen, zodat we een toekomstbestendige woonvoorraad bouwen die we eenvoudig kunnen transformeren.
- Een aantrekkelijk woningaanbod bieden voor jongeren en jonge gezinnen.
- Woningbouwprojecten bij laten dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Bij nieuwe ontwikkellocaties kijken we integraal, regionaal en gemeentebreed naar de woningbouwbehoefte en de verdeling van doelgroepen, zodat we komen tot een gedifferentieerde opbouw van buurten en kijken we verder dan een postzegelontwikkeling.
- Appartementen bij voorkeur in het centrum realiseren in verband met de nabijheid van voorzieningen ten behoeve van de doelgroep (jongeren en ouderen).
- Nieuwe woningbouwprojecten bij laten dragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en qua schaal en maat, dichtheid en uitstraling bij de identiteit van de kern laten passen. Er moet sprake zijn van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.
- Inzetten op ruimtelijke kwaliteit: behoud en versterken van de bestaande groen- en waterstructuur en behoud en versterking van cultuurhistorie. Dit realiseren we onder andere via herontwikkeling van voor de gemeente belangrijke en herkenbare bouwwerken en groenblauwe dooradering.
- We creëren een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving die energieneutraal is en waarbij groen en water worden gezien als een levensvoorwaarde.
- Het dorpse karakter van de kern behouden, waarbij in het centrum meer ruimte is voor een stedelijke uitstraling.

3.5 Transformatiegebieden en Loveren 2

De gemeente kent op dit moment al grotere woningbouwlocaties die op termijn gerealiseerd worden en die al grotendeels vastliggen in plannen. 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, waarbij we eerst inzetten op het ontwikkelen van Loveren 2, welke binnen de woondeal is opgenomen als kansrijke locatie voor toevoeging van woningen.

We zetten in op een toekomstbestendige, betaalbare woonvoorraad die duurzaam is en aansluit op de behoefte van onze inwoners.

Transformatiegebieden

Door de omlegging van de N260 zijn de landbouwgebieden tussen de kern en deze randweg geïsoleerd van de rest van het buitengebied komen te liggen. De randweg is zo ontworpen dat er geen harde grens tussen het dorp en buitengebied komt te liggen. Onder andere door zorgvuldige bereikbaarheid van de percelen te borgen. 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.

Bovendien zijn er nieuwe entrees van de kern ontstaan bij de rotondes, waardoor enkele toegangswegen hier een prominentere rol hebben gekregen. De transformatiegebieden zouden op lange termijn ingezet kunnen worden voor eventuele maatschappelijke opgaven. We zien hier kansen om onder andere woningen te bouwen waarvoor elders in de gemeente kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden. Een voorbeeld hiervan is de sanering van veehouderijen en de sloop van stallen op locaties waar het toevoegen van woningen niet gewenst is. Bijvoorbeeld doordat ze niet binnen een bebouwingsconcentratie liggen. Dit komt vaak door de milieucirkels van de omliggende bedrijven. Dit zorgt voor verbetering van omgevingskwaliteit elders en versterkt het groen-landelijk wonen in de transformatiegebieden. Hierbij is het van belang dat rekening wordt gehouden met de gebiedskenmerken van de oude landschappen. We willen verrommeling van deze gebieden voorkomen en aantrekkelijke dorpse entrees realiseren die als visitekaartje dienen.

Van noord naar zuid kunnen we het transformatiegebied tussen de kern en de randweg opdelen in 4 deelgebieden.

Het eerste transformatiegebied ten noorden van de Alphenseweg tot de Nassaulaan, kent een andere sfeer en dynamiek dan het transformatiegebied ten zuiden van de Kapelstraat. Van dat onderscheid willen we bij toekomstige ontwikkelingen van de gebieden gebruikmaken. Het gebied tussen de Alphenseweg

en Nassaulaan lijkt zich onder andere te lenen voor groen-landelijk wonen en recreatie. In dit gebied is het belangrijk rekening te houden met de cultuurhistorische waarde van de buurtschap Boschoven.

Het tweede deel van het transformatiegebied ligt tussen de Alphenseweg en de Oordeelsestraat. Dit deel is voor het grootste deel Belgisch grondgebied. De gemeente Baarle-Hertog heeft hier de ontwikkeling van een bedrijventerrein op de planning staan. Een klein perceel is gelegen op Nederlands grondgebied en zal aansluiten op de Belgische ontwikkeling, omdat deze geheel is ingesloten. Dit deelgebied komt aan de orde onder het hieronder opgenomen kopje Bedrijventerrein.

Het derde deel van het transformatiegebied is gelegen ten zuiden van de Oordeelsestraat, tussen de Visweg en de randweg. Dit gebied is reeds deels bestemd en in gebruik genomen als bedrijventerrein. Dit deelgebied komt eveneens aan de orde onder het hieronder opgenomen kopje Bedrijventerrein.

Het vierde deel van het transformatiegebied ligt in de oksel van de Kapelstraat en Molenstraat.

Dit deel leent zich meer voor stedelijk wonen (hogere dichtheden en senioren) en bedrijvigheid door de ligging tegen het centrum aan en tussen de Ambachtelijke zone van Baarle-Hertog en het bedrijventerrein.

Voor de transformatiegebieden dient een gebiedsvisie te worden opgesteld, waarin op een integrale wijze wordt gekeken naar de ontwikkeling van de transformatiegebieden en nut en noodzaak uitgewerkt wordt.

Overkoepelend gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Extra aandacht voor groen, bodem, water, cultuurhistorie, bebouwingsstructuur en beeldkwaliteit op de overgang tussen kern en buitengebied. Daarvoor sluiten we aan bij de landschappelijke kenmerken van de oude landschappen.
- Mogelijkheden voor recreatief medegebruik.
- Uitwerken mogelijkheden dorpsentrees.
- Aandacht voor de cultuurhistorische waarde van buurtschap Boschoven.
- Als initiatieven zich langs de Omlegging Baarle-Nassau ontwikkelen kijken we nadrukkelijk ook hoe deze zich naar die weg presenteren en passen in het landschap.
- 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.
- Zorgvuldige overgang van een eventueel nieuw bedrijventerrein naar de kapel en het kapelbos van Nijhoven, zodat laatstgenoemd gebied zijn bijzondere karakter behoudt.
- Het transformatiegebied ten noorden van de Alphenseweg en ten zuiden van de Kapelstraat vertonen verschillende sferen en dynamieken, die we willen benutten bij toekomstige ontwikkelingen in beide gebieden.
- Aandacht voor het quadripunt als onderdeel van de enclavesituatie en de bijzondere waarde daarvan.

Loveren 2

Loveren heeft een interessante geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Al vanaf 1815 is Loveren duidelijk terug te zien op de kaart. Net als de rest van Baarle-Nassau werd Loveren beïnvloed door de complexe grensstructuur tussen Nederland en België. Kenmerkend voor Loveren is het driehoekige plein met daarop een historische pomp en een monumentaal pand dat op de grens van Nederland en een Belgische enclave staat (figuur 3). Op het plein kruisten de wegen van Antwerpen via Hoogstraten naar 's-Hertogenbosch en van Turnhout naar Breda elkaar waardoor het plein veel werd gebruikt als ontmoetingsplek voor boeren en andere partijen. Rondom 1940 is op de kaart te zien dat er sprake is van steeds meer bebouwing. Deze groei aan bebouwing heeft zich in de loop der tijd verder doorgezet en omstreeks 2000 is Loveren bijna in zijn geheel vastgegroeid aan de kern Baarle-Nassau.

Rondom het jaartal 2010 heeft nieuwbouw plaatsgevonden (Loveren fase 1). Deze ontwikkeling heeft gezorgd voor een eerste aanzet van bebouwing van huidige agrarische gronden.

Overkoepelend gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Het creëren van een traditioneel-eigentijds woongebied dat aansluit op het dorpse karakter van Baarle-Nassau. De ruimtelijke kwaliteit staat centraal.

- De ruimtelijke hoofdopzet volgt de bestaande linten aan de Goorweg. De dichtheid past bij de bebouwing in de omgeving en dorpse bebouwing van Baarle-Nassau. Het stedenbouwkundig plan legt de nadruk op variatie in het straatbeeld.

- Wonen in het groen is het uitgangspunt, waarbij een nadrukkelijke verbinding wordt gelegd tussen bebouwing, groen en water. De groene ruimtes zijn multifunctioneel inzetbaar denk hierbij aan parkeren, spelen en waterberging.

- De groen/waterstructuur wordt versterkt door de groene buffer, die de overgang vormt tussen Loveren I en II. Deze groene ruimte wordt

- We zetten in op een robuuste overgang naar het buitengebied met diverse soorten beplanting en perceelrandbegroeiing.

3.6 Bedrijventerrein

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. Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die vanwege hun milieubelasting niet op andere plekken passen. Bedrijven die op andere plekken wel passen (o.a. kantoren en detailhandel) en bedrijfsverzamelgebouwen horen daarom niet op een bedrijventerrein.

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. We zetten in op een vitaal bedrijventerrein, waarbij ruimte is voor bedrijvigheid die niet in het centrum, buitengebied of woongebied gehuisvest kan worden. In het algemeen zetten we in op de transformatie van een duurzaam bedrijventerrein, waarbij economische groei wordt gecombineerd met milieubewustzijn. We streven naar energie-efficiëntie, klimaatbestendige, afvalminimalisatie en het gebruik van duurzame technologieën, waarbij de opgaven voor klimaat, energietransitie, bereikbaarheid, circulaire verstedelijking en de kwaliteit van het landschap vanaf het begin van de planvorming worden meegenomen.

Hiervoor hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 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.
- Transformatie naar een duurzaam bedrijventerrein met focus op energie-efficiëntie, klimaatbestendigheid (groen en water), afvalminimalisatie en gebruik van duurzame technologieën willen we zoveel mogelijk stimuleren en faciliteren.
- 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 volumineuze detailhandel en de bestaande bedrijfswoningen. Mocht er behoefte ontstaan aan transformatie van dat deel van het bedrijventerrein dat tegen woonbebouwing 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.

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. Dit draagt bij aan de versterking van de werkgelegenheid op langere termijn. We zetten hierbij in op zorgvuldig ruimtegebruik en ook een zorgvuldige overgang naar het omliggende landschap (en dan met name naar de kapel van Nijhoven), zodat het bijzondere karakter behouden blijft. Uitbreiding van het areaal bedrijventerreinen pakken we vraaggericht op, vanuit een kwalitatieve insteek. Gezien de schaal en de impact van deze ontwikkelingen op het landschap, en mogelijke tijdelijkheid van de ruimtebehoefte van deze doelgroep, hechten we aan een integrale aanpak waarbij de opgaven voor klimaat, energietransitie, bereikbaarheid, circulaire verstedelijking en de kwaliteit van het landschap vanaf het begin van het planproces worden meegenomen.

Bij eventuele uitbreiding van bedrijfslocaties gelden de volgende uitgangspunten:

- 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.

3.7 Enclaves en grenzen

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-Nassau kriskras door wegen, huizen en tuinen. De enclaves hebben een duidelijke toeristische potentie en ze zijn niet overal even zichtbaar. We willen de kwaliteiten die het unieke grenskaracter zo bijzonder maakt behouden en mogelijk versterken.

Voor de enclaves en grenzen hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Ontwikkelingen op of nabij deze grenzen moeten bijdragen aan het vergroten van de zichtbaarheid.
- Meer inzetten op routes en uitingen die het verhaal van de grens vertellen.

3.8 Bels Lijntje

Deze voormalige spoorlijn is belangrijk erfgoed. Het traject is als fietsroute in gebruik. Ook is het Bels Lijntje aangewezen als ecologische verbinding, 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 verbingszone. We zien wel kansen om de recreatieve potenties van cultuurhistorische elementen te benutten. Ook het groene karakter van het Bels Lijntje in de bebouwde kom kan worden verbeterd, zonder daar verdergaande ecologische waarde aan het koppelen.

We zien daarbij de volgende kansen:

- Ruimte bieden voor recreatieve punten bij voormalige stations/seinhuisjes.
- Het groene karakter van het Bels Lijntje versterken ter hoogte van de Loswal.
- Beleving toevoegen door medewerking te verlenen aan initiatieven die het treinverleden zichtbaar maken en het verhaal vertellen.

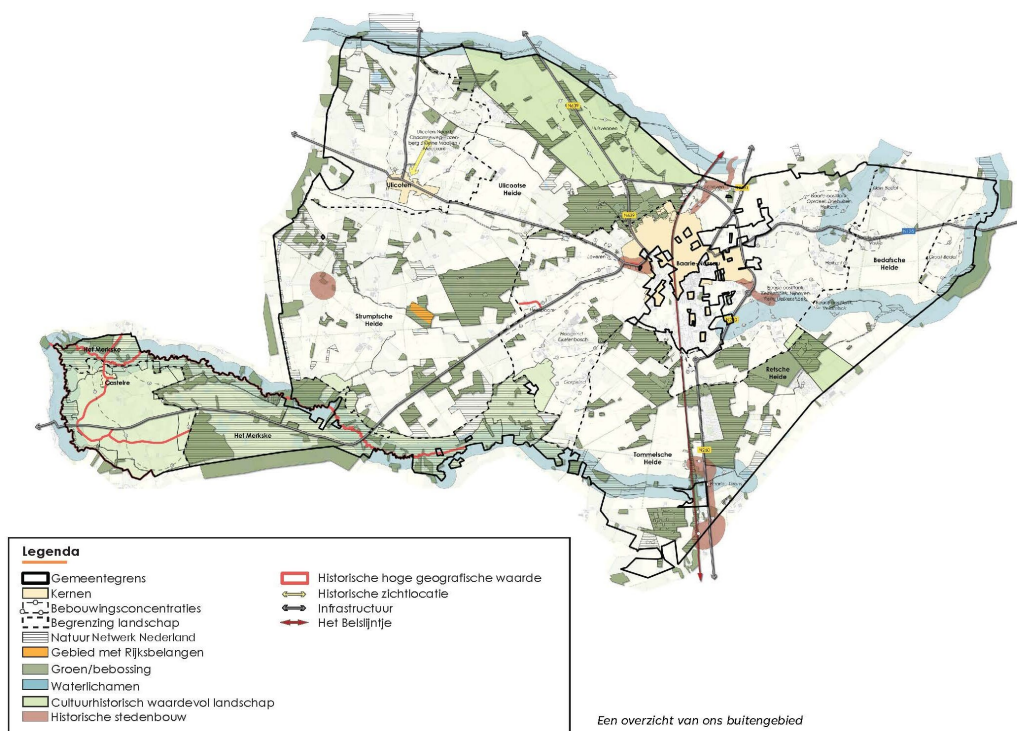
4.0 Gebiedsgerichte uitwerking buitengebied

Het buitengebied van Baarle-Nassau is een gebied doordrenkt van diversiteit, historie en rijkdom. Dit hoofdstuk zet de kernprincipes en de visie die ten grondslag liggen aan de ontwikkelingen in dit bijzondere gebied uiteen.

Gebiedsgerichte uitwerking buitengebied

Allereerst is een overkoepelende ontwikkelingsrichting voor het buitengebied geformuleerd. Vervolgens beschrijven we de uitgangspunten die we hanteren als definitie van een bebouwingsconcentratie. Deze uitgangspunten dienen als leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Op basis van de verschillende landschapstypen is een beschrijving gegeven per landschapstype met een bijbehorende ontwikkelingsrichting. Tot slot zoomen we verder in op de bebouwingsconcentraties met hierbij een algemene beschrijving en een ontwikkelingsrichting. Deze uitwerking biedt geen kant-en-klare oplossingen, maar biedt wel handvatten om samen met het themagerichte deel van deze omgevingsvisie een afweging te maken of nieuwe ruimtelijke initiatieven in lijn zijn met de visie en principes voor de ontwikkeling van het buitengebied van Baarle-Nassau.



4.1 Ontwikkelrichting buitengebied

Door een integrale aanpak kan het buitengebied van Baarle-Nassau zich ontwikkelen tot een veerkrachtige, duurzame en aantrekkelijke omgeving waar natuur, cultuur en gemeenschap in harmonie samenkomen. Op basis van de ontstaansgeschiedenis zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden (zie ook paragraaf 4.4) namelijk:

- Drie oude landschappen rond Baarle-Nassau, Ulicoten en Castelre. Ieder verschillend in opzet, uiterlijk en dynamiek.
- Het langgerekte beekdal van het Merkske aan de zuidgrens. Kleinschalig, besloten, stil en leeg, zonder erven en andere bebouwing. Met hoge natuurwaarden en een strikt beleid tot bescherming en ontwikkeling.
- De jonge landschappen/heideontginningen vormen het grootste deel van het buitengebied en zijn grootschalige en strak opgezette gebieden. Ze zijn door bossen, wegen en houtwallen gecompartmenteerd. Ze zijn voornamelijk in agrarisch gebruik, maar met weinig erven of andere bebouwing. Sinds de ontginning tot landbouwgrond is er weinig veranderd. Wel heeft er ruilverkaveling plaatsgevonden, waardoor de grootschaligheid in de loop der tijd is toegenomen. Denk aan grotere percelen en verwijdering van landschapselementen.

Elk landschapstype heeft zijn eigen gebiedskenmerken en daarmee ook zijn eigen ontwikkelingsrichting. Zo zien we in de oude landschappen meer voormalige agrarische bedrijven en kansen voor ontwikkeling naar ander gebruik dat passend is in het landschap. Terwijl in de jonge landschappen het agrarische gebruik ook in de toekomst de boventoon blijft voeren. Hierbij geldt zowel in het jonge als in het oude landschap dat functiewijzigingen en herontwikkelingen bij voorkeur plaatsvinden in de aangewezen bebouwingsconcentraties. Paragraaf 4.5 beschrijft welke ontwikkelingsrichtingen we hanteren voor de bebouwingsconcentraties.

Behoud landschappelijke en historische waarden

Het behoud van de herkenbare landschappelijke structuur staat centraal in deze omgevingsvisie. Rust, ruimte en duisternis zijn belangrijke kenmerken die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de lokale identiteit van het buitengebied. Deze kwaliteiten worden beschermd en versterkt door zorgvuldig om te gaan met de overgangsgebieden naar natuurgebieden en door aandacht te besteden aan historisch

waardevolle elementen, zoals zandpaden, het historische wegdek en de karakteristieke beplanting langs wegen en open ruimtes.

Duurzaam en lokale economie

Bodem- en watersturend zijn leidende principes voor de inrichting van ons buitengebied. Duurzaam landgebruik en waterbeheer zijn cruciaal voor de toekomst. Het stimuleren van duurzame landbouw, de productie en verkoop van streekproducten en (kleinschalig) toerisme dragen bij aan een veerkrachtige lokale economie.

Versterking recreatie en toerisme

Recreatieve voorzieningen zoals wandelpaden en fietsroutes worden verder ontwikkeld om de aantrekkingskracht van het buitengebied te vergroten. Zowel voor de lokale bevolking als voor bezoekers. We zetten in op recreatie die past bij ons landelijke en historische karakter. Ook wordt gekeken naar manieren om de cultuurhistorische waarde van het gebied zichtbaarder te maken en te benutten voor toerisme, zonder afbreuk te doen aan de natuurlijke omgeving.

4.2 Omgevingskwaliteit

Een goede omgevingskwaliteit is essentieel om tot een duurzame leefomgeving te komen, die de kwaliteit van leven op meerdere gebieden verhoogt. Hiermee bieden we het hoofd aan actuele, maatschappelijke opgaven. We denken vanuit het 'voor wat, hoort wat'-principe en bieden ruimte voor maatwerkoplossingen, gecombineerd met het versterken van de fysieke leefomgeving.

Nieuwe ontwikkelingen moeten niet alleen een functionele of economische waarde bieden, maar moeten ook bijdragen aan de omgevings- en sociale waarden. Bij elke ontwikkeling kijken we naar de balans tussen people, planet en profit.

Onze toetsingscriteria voor de omgevingskwaliteit zijn als volgt:

- **Verbetering van omgevingskwaliteit:** sloop van overtollige bebouwing, ontwikkeling van landschap en natuur, realisatie en versterking van het Natuurnetwerk Nederland en Brabant (NNN/NNB), inlevering van milieurechten, verduurzaming en aanleg van extensieve recreatievoorzieningen.
- **Geen nieuwvestiging:** Alleen ter plaatse van bestaande bouwpercelen en indien ruimtelijk inpasbaar (tegengaan van leegstand en verrommeling, ontstening van het buitengebied en behoud van kenmerken landelijk gebied). Uitzonderingen op grond van provinciaal beleid zoals verplaatsing en ruimte voor ruimte zijn voorstelbaar, mits aan de andere elementen kan worden voldaan.
- **Ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling:** Een ontwikkeling dient op zichzelf voldoende ruimtelijke kwaliteit te hebben in relatie tot de draagkracht en landelijke kwaliteiten van de omgeving (frontbreedte van percelen, openheid, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, herstel en behoud van cultuurhistorische waarden/erfgoed en verkeersaantrekkende werking).

Niet-agrarische bedrijven

Naast agrarische bedrijvigheid komt er in het landelijk gebied ook andere niet-agrarische bedrijvigheid voor. Het gaat daarbij om zowel bedrijven die een relatie met het buitengebied hebben als bedrijven die dat niet of nauwelijks hebben. Voor bedrijvigheid zien we in het buitengebied ruimte voor bedrijvigheid die niet past in rustige woonomgevingen, maar vanwege haar karakter ook niet thuishoort op het bedrijventerrein. Het gaat dan met name om kleinschalige bedrijvigheid, waarvan de overlast voor de omgeving beperkt is. Voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zien we vestiging in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing als optie. Onze voorkeur gaat hierbij uit naar bedrijven met een agrarische binding of een bepaalde mate van ambachtelijkheid. Kleinschalige productie is eventueel onder voorwaarden mogelijk. Met name kantoren, detailhandel en dienstverlening zijn hier niet gewenst. Deze functies willen we namelijk zoveel mogelijk in de kernen houden, omdat dit iets toevoegt aan de leefbaarheid daar.

Het risico is dat kleinschalige bedrijven in de loop der tijd kunnen uitgroeien tot een omvang die niet gewenst is in het buitengebied. Er kunnen zich situaties voordoen dat bestaande bedrijven dermate veel overlast voor de omgeving gaan veroorzaken, bijvoorbeeld verkeersoverlast, dat zij zich beter op een bedrijventerrein kunnen vestigen. We nemen uitbreiding van dergelijke bedrijven in overweging, maar kunnen niet garanderen dat in alle gevallen medewerking kan worden verleend.

Er zijn enkele overkoepelende uitgangspunten te benoemen die voor ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen gelden. We hebben ruimtelijke ontwikkelingen verdeeld in vier categorieën, namelijk: wonen, werken, recreëren en voorzieningen. Hieronder zijn per categorie de overkoepelende uitgangspunten benoemd:

Wonen

- Rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en leefbaarheid van het gebied.
- Omliggende bedrijven mogen geen hinder ondervinden door herbestemming of de ontwikkeling van woningen.
- Zoveel mogelijk gebruikmaken van bestaande bouwpercelen en voldoen aan het criterium van zuinig ruimtegebruik.
- Geen aantasting van de (belevingswaarde) van het landschap.

Werken

- Werken in het buitengebied beperken we tot bestaande (agrarische) bedrijfslocaties/bouwpercelen. In beginsel dient een bedrijfsactiviteit plaats te vinden in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing of andere bestaande bebouwing, dan wel vervangende nieuwbouw met sloop van overtollige bebouwing. De oppervlakte aan bebouwing dient te passen bij de aard en schaal van de nieuwe bedrijvigheid. Het uitgangspunt is dat er geen sprake is van toename van verharding. Afname van verharding is het uitgangspunt.
- Mits goed ontsloten, geen onevenredige hinder, geen verkeer- en parkeeroverlast. Er mag geen sprake zijn van een onredelijke toename van de verkeersaantrekkende werking.
- Het mag niet leiden tot een onevenredige negatieve invloed op omgeving en leefklimaat en er mag geen sprake zijn van overlast (geluid/licht/geur).
- Geen aantasting (van de belevingswaarde) van het landschap. De aard en omvang van de functie moet passen bij het buitengebied in zijn algemeen en de directe omgeving in het bijzonder.
- In het landelijk gebied is grootschalige detailhandel niet wenselijk.

Recreëren

- In eerste instantie heeft vestiging van aan recreatie gebonden detailhandel en horeca in het hart van een kern de voorkeur. Horeca als onderdeel van een breder recreatieconcept en gebonden aan het buitengebied is afweegbaar.
- Mits goed ontsloten, geen hinder, geen verkeer- en parkeeroverlast.
- Passend binnen de Visie Vrijtijdseconomie Baarle-Nassau.

Voorzieningen

- In principe heeft vestiging in het hart van een kern de voorkeur, tenzij de voorziening aantoonbaar een relatie heeft met of gebonden is aan het buitengebied.
- Mits goed ontsloten en de vestiging mag geen onredelijke hinder, verkeer- en parkeeroverlast veroorzaken.

4.3 Uitgangspunten en bebouwingsconcentraties

Bebouwingsconcentraties zijn essentieel om verschillende redenen. Zo bevorderen ze efficiënt ruimtegebruik door verspreiding van bebouwing te beperken, voorkomen verrommeling van het landschap en behouden waardevolle elementen in het buitengebied. De manier waarop een bebouwingsconcentratie is opgebouwd heeft invloed op de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het buitengebied. Dit vraagt om een specifieke aanpak, omdat er verschillende belangen, kansen en uitdagingen zijn voor de ontwikkeling van deze gebieden.

Er zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor een bebouwingsconcentratie, zoals het toevoegen van nieuwe functies en woningen en het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Ontwikkelingsmogelijkheden dienen te voldoen aan provinciale regelgeving. Dit betekent dat de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies in acht moeten worden genomen. Nieuwe functies of activiteiten in het landelijk gebied dienen te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het betreffende gebied. Deze omgevingsvisie beoogt bebouwingsconcentraties aan te wijzen en vast te leggen en de ontwikkelingsrichting daarvan te bepalen.

Bebouwingsconcentraties zijn gebieden in het landschap met een relatief hoge bebouwingsdichtheid en wisselende functies zoals wonen, werken, recreëren en andere soorten voorzieningen. Het kan bijvoorbeeld een bebouwingslint, een buurtschap, een uitloper van de kern of een cluster van (agrarische) bedrijven zijn. Bebouwingsconcentraties zijn te begrenzen op basis van de topografische en historische kaarten.

We hanteren hierbij de volgende criteria:

- Het moet een concentratie van bestaande bebouwing betreffen, dus bebouwing op relatief geringe afstand van elkaar.
- Er moet een samenhang tussen de bebouwing te onderscheiden zijn.
- De concentratie moet minstens circa 15 bouwblokken bevatten in de huidige situatie.
- Het is een pré als de concentratie ook in de historische situatie bovenstaande kenmerken had (met eventueel minder bouwblokken).

- Binnen onze gemeente maken we onderscheid tussen drie categorieën bebouwingsconcentraties. Dit onderscheid maken we op basis van de volgende kenmerken:
- Ligging ten opzichte van de kernen en ontsluitingsstructuur
- Landschappelijke en historische context
- Bebouwingsdichtheid en het functiemengingspatroon

Elke categorie heeft haar eigen uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen. In een later stadium kunnen deze globale uitgangspunten binnen een gebiedsvisie uitgewerkt worden in gedetailleerdere kenmerken. Daarin kan ook beter ingegaan worden op de omgevingskwaliteit in iedere bebouwingsconcentratie. De basisdoelstelling is dat een ontwikkeling binnen een bebouwingsconcentratie bijdraagt aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Het gaat om het verduurzamen van de samenleving op diverse vlakken en gemeente-breed, waarbij kansen worden gezien en benut. Bij maatschappelijke opgaven gaat het vaak om veel partijen met uiteenlopende en gedeelde belangen. Door deze belangen te combineren is het mogelijk maatschappelijke meerwaarde te creëren en te bouwen aan een veerkrachtig buitengebied. Afhankelijk van het type ontwikkeling en de draagkracht van de bebouwingsconcentratie kan bepaald worden welke vorm van omgevingskwaliteit de meeste toegevoegde waarde heeft.

Bebouwingsconcentraties categorie 1

De bebouwingsconcentraties die aangeduid zijn in de eerste categorie bevinden zich met name in de kernrandzones of aan één van de hoofdwegen. Een goede bereikbaarheid is hierbij het uitgangspunt. Deze gebieden grenzen direct aan een kern of liggen in de nabijheid hiervan en vormen een overgang tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Bovendien zijn deze bebouwingsconcentraties vaak van oudsher al goed te herkennen in het landschap door hun relatief dichte bebouwingstructuur met veel verschillende functies. Binnen deze bebouwingsconcentraties zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Dit is wel afhankelijk van de functie en aard van de ontwikkeling, maar ook van de draagkracht en kwaliteit van de omgeving.

Bebouwingsconcentraties categorie 2

De tweede categorie bebouwingsconcentraties zijn de bebouwingsconcentraties die verder zijn gelegen van de hoofdkernen, minder goed ontsloten zijn of een minder hoge dichtheid hebben. Er is sprake van een diversiteit aan functies. In deze bebouwingsconcentraties gaan ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit hand in hand. We zien ontwikkeling van woningen en andere functiewijzigingen als een optie binnen deze bebouwingsconcentratie. Voorwaarde voor ontwikkelingen is dat de omgevingskwaliteit van zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving wordt versterkt door de ontwikkeling integraal te benaderen.

Bebouwingsconcentraties categorie 3

De bebouwingsconcentraties in de derde categorie zijn de relatief laag dynamische bebouwingsconcentraties, die over het algemeen minder goed ontsloten zijn. Deze bebouwingsconcentraties zijn van oudsher voornamelijk gericht op de agrarische sector, liggen verder van de kernen/hoofdontsluitingswegen en/of hebben een relatief lage bebouwingsdichtheid. Ze zijn hierdoor ook meer verspreid over het landschap. Het bijzondere karakter is vaak hetgeen dat de bebouwingsconcentratie uniek maakt. Voor de bebouwingsconcentraties binnen deze categorie zijn we terughoudend met de ontwikkeling van nieuwe functies zoals woningen, maar zien wel mogelijkheden voor maatwerk en recreatieve kansen. Het uitgangspunt hierbij is dat er sprake moet zijn van verbetering van de omgevingskwaliteit binnen de desbetreffende bebouwingsconcentratie.

Ontwikkeling buiten bebouwingsconcentraties

Ook buiten de bebouwingsconcentraties zien we dat er behoefte is aan het bieden van een ontwikkelperspectief. Ontwikkeling van deze locaties is gebonden aan strikte provinciale regelgeving en vraagt daardoor om een zorgvuldige afweging. We zijn hierbij terughoudend en zoeken vooral naar maatwerkoplossingen. Voor de functies en gebouwen die buiten de bebouwingsconcentraties liggen, zien we met name kansen voor de ontwikkeling van natuur, recreatie en toerisme, omvorming naar wonen en laag-dynamische (agrarische) bedrijvigheid. Het gaat om bedrijvigheid die specifiek is voor het buitengebied en die niet past op bestaande bedrijfslocaties en bedrijventerreinen.

4.4 Beschrijving van de drie landschapstypen

Ons landschap kent in totaal drie verschillende (hoofd)landschapstypen namelijk: de oude landschappen, het Merkske (beekdallandschap) en de jonge landschappen. Elk landschapstype heeft zijn eigen kwaliteiten en kenmerken. Binnen deze landschappen kunnen we weer onderscheid maken tussen verschillende deelgebieden met uitzondering van het Merkske vanwege haar unieke karakter. Allereerst is hieronder

per type landschap een beschrijving gegeven, waarna we vervolgens een ontwikkelingsrichting hebben geformuleerd. Deze ontwikkelingsrichting geeft algemene uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit landschap.

Voor de oude landschappen kennen we drie deelgebieden namelijk: omgeving Baarle, omgeving Ulicoten en omgeving Castelre. Voor de jonge landschappen kennen we in totaal vijf deelgebieden namelijk: Bedafsche heide, Retsche heide, Tommelsche heide, Strumptsche Heide en Ulicootsche heide. Per deelgebied hebben we de opgave in kaart gebracht en hierbij een ontwikkelingsrichting geformuleerd. Deze ontwikkelingsrichting en de ontwikkelingsrichting van het landschap geven uitgangspunten voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in een van de deelgebieden.

4.4.1 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 kampongtingen. 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 de gemeente Baarle-Nassau kunnen onder deze oude landschappen worden geschaard: Baarle-Nassau en omgeving, Ulicoten en omgeving en Castelre. Ze verschillen onderling aanmerkelijk, in geschiedenis, ruimtelijke opbouw en huidige dynamiek.

Naast deze drie delen zijn ook Groot Bedaf, Oude en Nieuwe Strumpt en de omgeving van Baarle-Nassau Grens kleine stukjes oud landschap. Vanwege de overzichtelijkheid zijn ze meegenomen met de beschrijvingen van de jonge heideontginningen waarin ze liggen, respectievelijk de Bedafsche Heide en de Strumptsche 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, een heel andere beleidsstatus en een andere dynamiek heeft, is het als apart deelgebied beschreven.

Ontwikkelingsrichting oude landschappen

In de oude landschappen speelt de historie van de gebieden een belangrijke rol. Dit gebruiken we door een gebalanceerde benadering toe te passen die het verleden respecteert en tegelijkertijd inspeelt op de behoeften en uitdagingen van de toekomst. We zien in tegenstelling tot het jonge landschap meer ruimte voor verandering van functies en toekomstige ontwikkelingen. Voorwaardelijk hierbij is zorgvuldig ruimtegebruik waarbij de kenmerken van het landschap, cultuurhistorie, het bodem- en watersysteem en duurzaamheidsprincipes leidend zijn. Verbetering van omgevingskwaliteit is hierbij het uitgangspunt. Het bewaren van de oude landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden heeft prioriteit en waar mogelijk willen we deze structuren en waarden behouden en herstellen.

Omgeving Baarle-Nassau

Het dorp Baarle-Nassau met daaromheen de ring van oude bouwlanden (akkers) en de voormalige kampongtingen die zijn uitgegroeid tot de buurtschappen en linten. 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-Nassau ligt op het hoogste punt in het landschap en vanaf dit punt watert het gebied via kleine stroompjes af naar de omgeving. Die kleine stroompjes hebben reliëf in het landschap achtergelaten. Samen met het eeuwenlang ophogen van de akkers heeft dat een licht golvend landschap opgeleverd. De wegen vanuit het dorp naar de omgeving volgen een ietwat slingerend verloop. De hoge punten van het landschap zijn duidelijk herkenbaar. Als ze het 'oude landschap' verlaten, dan wordt hun verloop plots kaarsrecht en staat er doorgaans geen bebouwing meer langs. De opzet van de beplanting langs de weg verandert dan ook.

De scherpe overgang naar de jonge ontginningen in de vorm van het bos dat in de jonge ontginningen tegen het oude landschap ligt, is kenmerkend. Richting Bedafsche Heide, de Tommelsche Heide en de Manke Goren is die overgang niet bebost, maar wordt die gevormd door de randen/grenzen van de buurtschappen. De buurtschappen kennen een veelvormige bebouwing. Samen met het volgroeide groen van erfbeplanting en tuinen laten ze zien dat de buurtschappen al oud zijn. Soms ontbreekt het groen echter ook helemaal. De bebouwing staat vaak dicht op elkaar en heeft per erf opvallend veel schuren van heel verschillende ouderdom. De agrarische ontwikkeling is aan de erven af te lezen.

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 heeft hier invloed op, waardoor de van oudsher aanwezige innige relatie tussen dorp en omgeving verandert in een harde scheiding. Door versterking van het gebied zal het karakter van de buurtschappen veranderen. Bovendien zorgen nieuwe functies in vrijkomende agrarische bebouwing voor verandering van de buurtschappen.

Wij zien de volgende opgaven:

- Hou de omvang van de buurtschappen compact. Dat kan bijvoorbeeld door in geval van nieuwbouw overtollige en niet-cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te slopen, of bestaande bebouwing te herontwikkelen, zodat de toename van bebouwing beperkt blijft.
- Voorkom dat de buurtschappen groeien tot voorbij de grenzen met de jonge ontginningen. Dit voorkomt dat die grenzen vervagen. Ook willen we niet uitbreiden tot voorbij de grenzen van de bestaande bouwpercelen.
- We zetten in op een zachte en vloeiende overgang tussen het buitengebied en de kern. 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 overgang van landschap naar dorp te verzachten.
- 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 aaneengesloten lintbebouwing voorkomen en blijft het gevoel van in het landschap zijn behouden.
- Behoud doorzichten op beeldbepalende en historisch waardevolle boerderijen om de karakteristiek van een buurtschap te behouden.
- Behoud de verschillen en de grenzen tussen het oude landschap en de jonge ontginningen. Ze zijn karakteristiek voor Baarle-Nassau.
- Handhaaf het kenmerkende reliëf, gebonden aan waterlopen en de akkers.

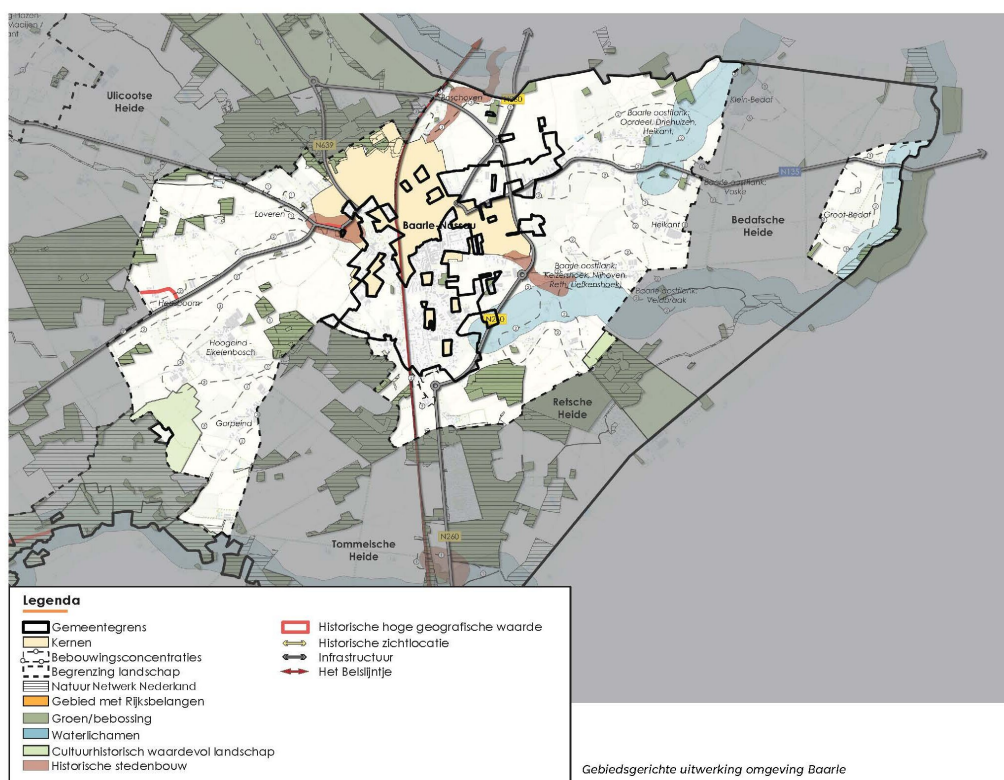
Ontwikkelingsrichting omgeving Baarle-Nassau

Voor de omgeving van Baarle-Nassau staat de zorgvuldige balans tussen stedelijke groei en het behoud van cultuurhistorische waarden en landschappelijke kenmerken centraal. In de ontwikkeling van Baarle-Nassau streven we naar het behoud en de versterking van de unieke karakteristieken van ons landschap, de buurtschappen en de relatie tussen ons dorp en de omgeving.

Ondanks de verandering van functies, blijven de akkercomplexen herkenbaar in het landschap en de buurtschappen compact. Om de compactheid van de buurtschappen te waarborgen streven we ernaar om bij functieverandering overtollige en niet-cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te slopen of bestaande bebouwing te herontwikkelen. Er moet sprake zijn van het verbeteren van de omgevingskwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen. We willen voorkomen dat bebouwing groeit tot voorbij de grenzen van het oude landschap en zetten in op een zachte overgang tussen dorp en buitengebied. We willen hierbij voorkomen dat er een verdere verscherping van de grens van de kern en het omliggende landschap ontstaat door de rondweg. Er is geen sprake van groei van de bebouwingsconcentraties buiten hun huidige grenzen, tenzij er sprake is van een bebouwd perceel dat wordt benut.

We streven ernaar om open plekken waar het landschap de kern nadert, te behouden en dat nieuwe ontwikkelingen passen in het landschap. We zetten ons in voor het behoud van het kenmerkende reliëf, gebonden aan waterlopen en de akkers.

Om uitbreiding van lintbebouwing te voorkomen en het karakter van de buurtschappen te behouden, beperken we de vergroting van erven langs wegen en behouden we doorzichten tussen erven naar de achterliggende akkers. Historisch waardevolle boerderijen blijven zichtbaar en we faciliteren de herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing naar een passende nieuwe invulling. Samen bouwen we aan een duurzame toekomst die recht doet aan de locatie en de geschiedenis van Baarle-Nassau.



Omgeving Ulicoten

Ulicoten en omgeving is een fors gebied met kleinschalige kamptonginngen: verspreide bebouwing met kleinere bouw- en graslanden, vaak omzoomd door beplantingen langs de perceelsgrenzen. Ondanks de toename van bebouwing, het vergroten van percelen en verdwijnen van beplantingen op perceelsgrenzen in de loop van de tijd, is de kleinschalige opbouw van het gebied en het besloten karakter ervan nog steeds goed herkenbaar. Het reliëf is ontstaan door de oost – west lopende stroompjes en het eeuwenlang ophogen van de akkers. De overgang naar de jonge ontginningen is zichtbaar door het verschil in schaalniveau tussen beide landschappen. De kamptonginngen zijn veel kleinschaliger, terwijl de jonge heideontginngen veel grootschaliger zijn. De historie is aan het gebied af te lezen door het voorkomen van de veelvormige bebouwing uit verschillende tijdvakken en het vele volgroeide groen. De schaalvergroting in de landbouw heeft gezorgd 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 ontginngen. We zien de volgende 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 landschappelijke grens.
- 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 aaneengesloten lintbebouwing voorkomen en blijft het gevoel van in het landschap zijn behouden.
- Behoud doorzichten op beeldbepalende en historisch waardevolle boerderijen om de karakteristiek van een buurtschap te behouden
- Handhaaf het kenmerkende reliëf, gebonden aan waterlopen en de akkerties.

Ontwikkelingsrichting omgeving Ulicoten

Bij de ontwikkeling van de omgeving Ulicoten staat het behoud en versterking van de karakteristieken centraal. We koesteren de landschappelijke verschillen en de grenzen tussen het oude landschap en het jonge landschap. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen moeten worden beperkt, waarbij de nadruk ligt op duurzaamheid en het behoud van kleinschaligheid om het historische karakter te bewaren.

Het behoud van openheid rond de kern en buurtschappen is essentieel, door erven langs wegen niet te ver naar achter te vergroten. Doorzichten tussen erven op achterliggende akkers moeten behouden blijven, waardoor lintbebouwing wordt voorkomen. Het behoud van cultuurhistorie en reliëf is tevens van belang. Doorzichten op beeldbepalende en historisch waardevolle boerderijen moeten worden gehandhaafd en het kenmerkende reliëf is een essentieel onderdeel van het landschap dat we beschermen.

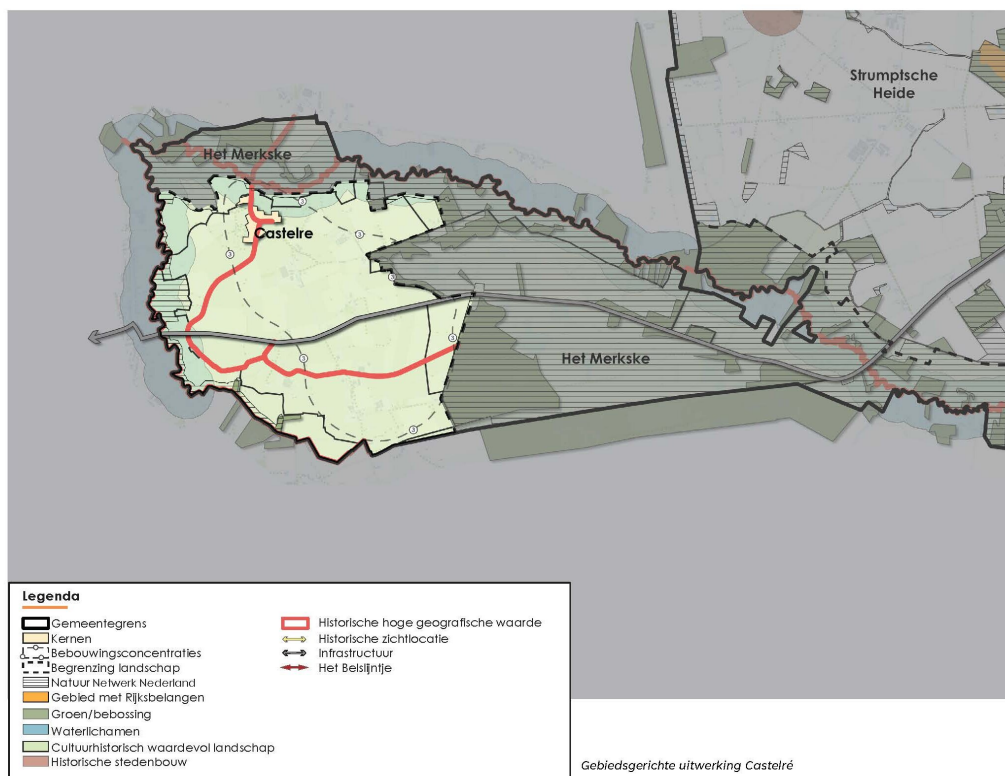


Castelre en omgeving

In Castre 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. Castre is een kransakkerdorp waar de boerderijen in een kring rond het akkercomplex liggen. Dit zorgt voor meerdere concentraties van bouwpercelen (Castre zelf, Groeske, Heiakkers, Schootschen Hoek, 't Schrans). De structuur van het akkercomplex is goed bewaard gebleven. Het buurtschap oogt erg oorspronkelijk, de dynamiek is er laag en het kent een hoge cultuurhistorische waarde. Al in 1130 wordt Castre vermeld als buurtschap. Het is een bijna-exclave, omdat het slechts met een smalle strook van ongeveer 300 meter is verbonden met Nederland. De Hoogstratensebaan is de enige weg die Castre met Baarle-Nassau verbindt. Het gebied wordt gebruikt als bouwland en grasland. Op de overgangen naar de beekdalen liggen hier en daar steilranden. Het wegen- en padenpatroon, het bebouwingspatroon en de bouwlanden zijn een fraai voorbeeld van een goed bewaard gebleven middeleeuws akkercomplex.

Ontwikkelingsrichting Castelve en omgeving

Ontwikkelingen in Castelse richten zich op het behoud en de versterking van de unieke kenmerken. Het uiteindelijke doel is om een evenwichtige toekomstbestendige omgeving te creëren, waarin het ‘oorspronkelijke’ Brabantse landschap blijft floreren en de unieke identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Castelse behouden blijft. Het koesteren van de historische kenmerken staat hierbij centraal, waarbij de oorspronkelijke structuur behouden blijft. Een essentieel aspect is het versterken van de landschappelijke beleving, waarbij recreatieve initiatieven worden aangemoedigd die de samenhang tussen de diverse landschappelijke en cultuurhistorische elementen versterken.



4.4.2 Het Merkske

Het Merkske ligt (samen met de Schouwloop) in een langgerekt beekdal dat de grens vormt tussen Baarle-Nassau en België. Het is één van de zeldzame beken die in het verleden nooit is 'genormaliseerd' (en dus ook nooit 'hersteld' is hoeven worden). Het Merkske is een bufferzone van werelderfgoed Wortel-Kolonie in België. 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 kwelwater op te vangen en daarmee de graslanden aan weerszijden van de beek te bevoeien (als vorm van bemesting om zo voor hoge grasopbrengsten te zorgen). Maar het meanderen van het stroompje, de percelering van de graslanden en de dichte beplanting langs de kavels zorgen voor hoge natuurwaarden en een goeddeels historisch en erg aantrekkelijk beeld. Het beleid is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de kwaliteiten. Met alle ontwikkeling van natuur mag het cultuurhistorische aspect van Het Merkske niet uit het oog worden verloren. Het is een door de mens gemaakt landschap. Water, percelering en beplanting zijn daar het resultaat van.

Het beekdal is een kleinschalige lappendeken van (haaks op de beek gesitueerde) graslandperceeltjes, onderling gescheiden door slootjes en/of kavelgrensbeplanting. Die lappendeken wordt hier en daar afgewisseld met kleine of iets grotere bospercelen. De voormalige heideontginning 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 Hal, 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 blijven. Er zijn veel zandwegen in het gebied, waardoor het goed te bewandelen en aantrekkelijk is voor bezoekers.

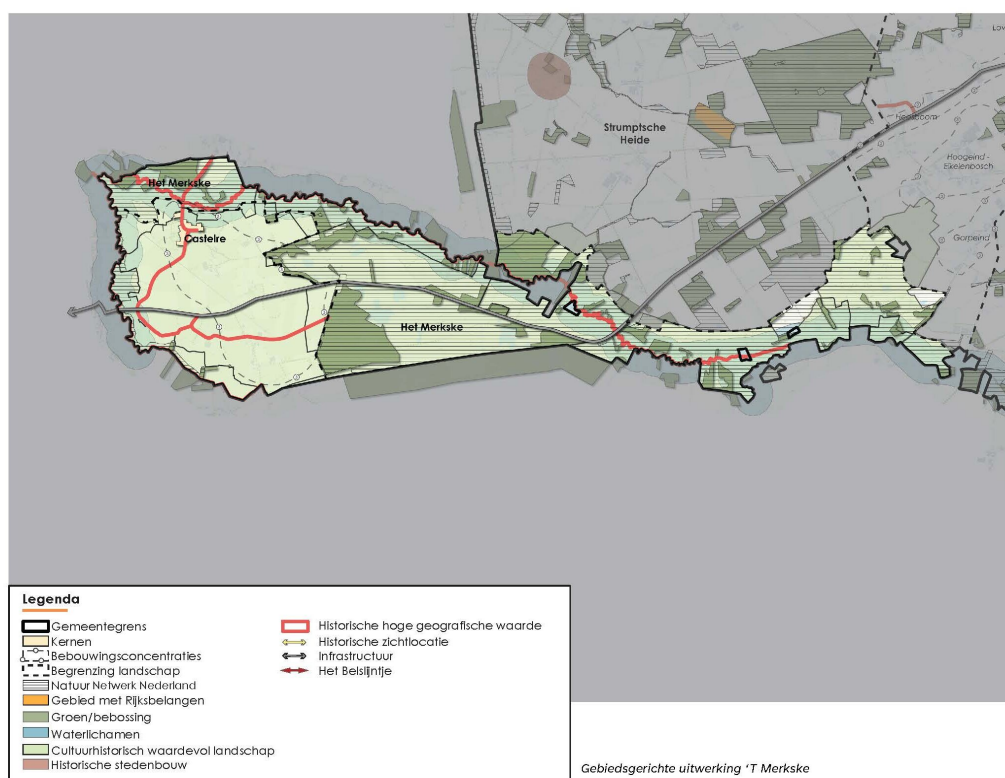
We zien hierbij de volgende opgaven ons op afkomen:

- 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 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 het 'laarzenwandelen' zouden het profiel van Baarle-Nassau eigentijdsder kunnen maken en daarmee kunnen versterken. Daarbij is het belangrijk dat de rust behouden blijft.

Ontwikkelingsrichting Het Merkske

In het Merkske staat het behoud van het unieke karakter centraal. We willen de natuurlijke kenmerken versterken. Tegelijkertijd streven we naar het bewaken van duidelijke grenzen met aangrenzende gebieden, waarbij verschillen in schaal, maat en openheid worden benadrukt om de unieke identiteit te behouden. Ook zien we kansen voor de integratie van het beekdal in toeristisch-recreatieve activiteiten. We streven naar een verrijking van het gebied, niet alleen ecologisch, maar ook voor bezoekers. Het cultuurhistorische aspect mag niet worden vergeten bij ontwikkelingen. We zetten in op duurzame ontwikkelingen waarin ecologische en recreatieve aspecten in harmonie samengaan, terwijl de unieke karakteristieken van het Merkske beekdal behouden blijven. Voor andere ontwikkelingen zien we hier weinig ruimte.



4.4.3 Jonge landschappen

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 vruchtbaar houden van de akkers. Grote delen werden aangeplant met bos en later weer omgevormd tot landbouwgrond. Grote delen van het landschap van Baarle-Nassau bestaan uit zulke nieuwe landbouwgronden: het jonge landschap. Ze kenmerken zich door een rationele opzet. In vergelijking met de oude landschappen is het jonge landschap zeer open, met weinig bebouwing of andere functies dan alleen de agrarische.

Op een aantal plaatsen is bos behouden, bijvoorbeeld tegen de overgang naar de oude landschappen (Rustoord, Landgoed de Kievit, Schaluinen, 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 Ulicoote Heide. Deze onderverdeling stelt ons in staat om de unieke kenmerken en dynamiek van elk gebied in het jonge landschap beter te begrijpen en te behouden in het kader van de toekomstige ontwikkelingen en het behoud van het landschappelijke erfgoed.

Ontwikkelingsrichting Jonge landschappen

Het jonge landschap in Baarle-Nassau wordt gekenmerkt door een opvallende openheid, waarbij bebouwing spaarzaam is en de overheersende functie agrarisch van aard is. Hier willen we in de toekomst (weliswaar in andere vorm) ruimte voor houden. Ontwikkelingen dienen daarom de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden niet te beperken. In vergelijking met de oudere landschappen biedt het jonge landschap een meer gestructureerd en planmatig landschap en kent het een weids karakter. Het weerspiegelt hoe de agrarische behoeften die zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld en dit biedt ruimte voor innovatie of andere typen bodemexploitatie. Hoewel het jonge landschap voornamelijk agrarisch van aard is, draagt het duidelijke sporen van de historie en biedt het een interessant visueel contrast met de omliggende oudere landschappen. Dit willen we behouden en waar mogelijk versterken. De diversiteit van het gebied wordt verder versterkt door de strategische handhaving van bosgebieden, die niet alleen ecologisch waardevol zijn, maar ook bijdragen aan de visuele aantrekkelijkheid van het landschap en recreatie.

Bedafsche heide

De Bedafsche heide is een heideveld waar vele grafheuvels uit de prehistorie zijn gevonden. 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 buurtschap Groot Bedaf. In tegenstelling tot het oude landschap is er nauwelijks bebouwing, waardoor de leegte kenmerkend is. Het gebied kent een heldere compartimentering door wegen met laanbeplanting. Er zijn veel zandwegen.

Door de schaalvergroting en het verdwijnen van kavelgrensbeplanting zijn aan de west- en zuidkant van de buurtschap 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. We zien hierbij de volgende 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 van 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.
- Behoud van de zandpaden.

Ontwikkelingsrichting Bedafsche heide

De Bedafsche Heide presenteert zich als een grootschalig en open heideveld. Deze indrukwekkende uitgestrektheid wordt gekenmerkt door een opvallende leegte, met minimale bebouwing en een heldere compartimentering door beplante wegen, die vaak bestaan uit zandwegen. Dit willen we behouden we zijn daarom terughoudend zijn met de ontwikkeling van nieuwe bebouwing. Een uitdaging ligt in het feit dat de grens tussen de Bedafsche Heide en de aangrenzende gebieden niet "hard" is, wat het risico op vervaging met zich meebrengt. Dit willen we dan ook voorkomen door het versterken van de grens met de enclave Groot Bedaf door maatregelen, zoals het aanbrengen van kavelgrensbeplanting en het beperken van ontwikkelingen tot de twee huidige clusters van bebouwing. Daarnaast is het behoud van de grens tussen de Bedafsche Heide en het oude landschap rond Klein Bedaf, Voske, Heikant en Veldbraak van essentieel belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen zetten we in op landschapsversterkende maatregelen. Tot slot is het behoud van het kenmerkende reliëf rond waterlopen en akkers bij Bedaf van cruciaal belang om de unieke uitstraling van het gebied te handhaven. Door deze opgaven aan te pakken alleen de historische en natuurlijke waarde behouden, maar ook een duurzame ontwikkeling ondersteunen die recht doet aan het unieke karakter van dit landschap.

Retsche heide

De Retsche heide kenmerkt zich door een afwisseling tussen bos en open landbouwpercelen. De bospercelen vormen een heldere begrenzing naar het oude landschap rond Baarle-Nassau. 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 woonbebouwing, 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 die deels voortkomt uit de voormalige douanevoorzieningen en het treinstation. Een deel van de bebouwing is beschermd als monument. Het sluit aan op Weelde-Station in België en samen vormen ze een grensoverschrijdend 'dorpje'. Er zijn veel zandwegen, waarvan een aantal is 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.

We zien hierbij de volgende 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 historische waardevolle landgoed De Kievit.
- Behoud van de zandpaden

Ontwikkelingsrichting Retsche heide

De Retsche Heide vormt een boeiend landschap met afwisseling tussen dichte bospercelen en open landbouwgronden. Met de bebouwingsdichtheid rond de grens in overweging, is gedoseerde ontwikkeling een overweging, mits deze groei beheerst blijft en op een doordachte wijze wordt geïntegreerd in het landschap.

Belangrijke aandachtspunten voor behoud en ontwikkeling zijn het handhaven en bevorderen van een evenwicht tussen open landbouwpercelen en dichtere bosgebieden om de karakteristieke variatie in het landschap te behouden. Daarnaast is het behouden van het unieke reliëf van belang om de landschappelijke identiteit te behouden. Bescherming en instandhouding van de waardevolle houtwallen rond de Baarle-Nassau Grens en het koesteren van het historisch waardevolle landgoed De Kievit dragen bij aan het behoud van cultuurhistorie en natuurlijke rijkdom.

Tommelsche heide

De Tommelsche heide is vooral grootschalig en open en kent een duidelijke begrenzing. Deze begrenzing is zichtbaar door bospercelen op de rand naar het 'oude' landschap rond Baarle-Nassau, door beplanting langs Bels Lijntje, door de kleinschalige beslotenheid rondom Zondereigen en de Manke Goren en door bebouwing van de buurtschap Gooreind. Er is nauwelijks bebouwing, waardoor er een leegte is met hier en daar een bosperceel. Alleen langs de N260 staat veel (woon)bebouwing. Deze wordt uit het zicht genomen door de beplanting langs het Bels Lijntje. Het gebied kent een heldere compartimentering door wegen met laanbeplanting en houtwallen. Ook de Schoorlopen (bovenstroom van beekdal Het Merkske) vervult hierin een rol. Deze is in het landschap zichtbaar door beplanting. Er zijn veel zandwegen.

Door de tijd heen is veel beplanting langs de wegen verdwenen, waardoor er gaten in het groene raamwerk van het gebied zijn. Het herstellen van dit groene raamwerk zien we als kans bij nieuwe ontwikkelingen.

We zien hierbij de volgende opgaven:

- Het openhouden van het gebied.
- Handhaven en versterken van houtwallen en beplanting langs wegen.
- Handhaven en versterken van de beplanting langs het Bels Lijntje.
- Handhaven van het kenmerkende reliëf gebonden aan waterlopen.
- Behoud van de zandpaden

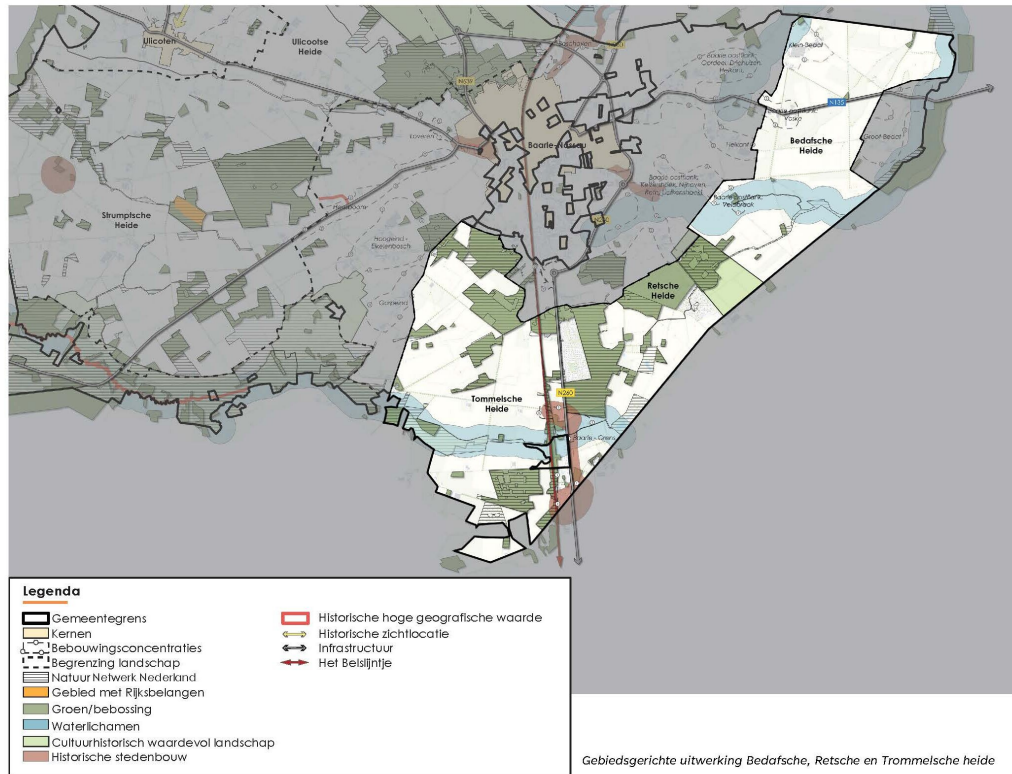
Binnen de Tommelsche Heide ligt geen bebouwingsconcentratie van voldoende omvang. De bebouwing is voornamelijk agrarische bedrijfsbebouwing die verspreid over het landschap staat. Er is geen samenhang te ontdekken in de opbouw van de bebouwing en ook van oudsher kent het gebied een overwegend agrarisch karakter.

Ontwikkelingsrichting Tommelsche heide

Het karakter van het gebied wordt gekenmerkt door een zekere leegte, met sporadische bospercelen en beperkte bebouwing, behalve langs de N260 waar zich veel (woon)bebouwing bevindt. De structuur van het gebied wordt verduidelijkt door beplante wegen, houtwallen en de aanwezigheid van de Schoorlopen, de bovenstroom van het beekdal Merkske, die zichtbaar is door beplanting. Talrijke zandwegen doorkruisen

het gebied. In de loop der tijd is veel beplanting langs de wegen verdwenen, wat heeft geleid tot gaten in het groene raamwerk van het gebied. Het herstellen en versterken van dit groene raamwerk wordt gezien als een kans bij nieuwe ontwikkelingen.

Belangrijke aandachtspunten voor behoud en ontwikkeling zijn het openhouden van het gebied door nieuwe bebouwing te beperken tot de bestaande agrarische erven. Het handhaven en versterken van houtwallen en beplanting langs wegen, evenals het behoud van de beplanting langs het Bels Lijntje, dragen bij aan het behoud van de karakteristieke groenstructuur. Het handhaven van het kenmerkende reliëf gebonden aan waterlopen, zoals de Schoorlopen, is van essentieel belang om de landschappelijke identiteit van het gebied te behouden.



Strumptsche Heide

De Strumptsche heide kenmerkt zich door grootschalige openheid met één groot boscomplex behorende bij het landgoed Hollandse Bossen, een complex van naaldbos, grasland en akkers, doorsneden door enkele lanen. De heldere compartimentering door kaarsrechte wegen met laanbeplanting die zijn aangelegd in een aantal opvallende geometrische patronen, zijn in het veld duidelijk herkenbaar. De grootte in combinatie met de compartimentering zorgt ervoor dat de Strumptsche Heide, veel meer dan bijvoorbeeld de Bedafsche Heide, een gebied is waar de ruimtes zich 'aan elkaar rijgen'.

Interessanter zijn de randgebieden waar het landschap kleinschaliger en gevarieerder is, bijvoorbeeld in het zuiden, op de overgang naar de Manke Goren en het Merkske, en in het westen rond de buurtschappen Oude-en Nieuwe Strumpt. In het gebied De Withagen ligt een bijzonder en kleinschalig stukje kampenlandschap tegen de kampontginningen rond Ulicoten. Het gebied is ook bijzonder vanwege de leegte, de vele zandwegen en de talrijke ondiepe dalvormige laagtes waarin waterlopen ontspringen zoals de Poolse Heining en de Reutsche Loop.

Door de tijd heen is veel beplanting langs de wegen verdwenen waardoor er gaten in het groene raamwerk van het gebied zijn ontstaan. Het herstellen van dit raamwerk vormt een uitgangspunt.

We zien hierbij de volgende opgaven:

- Het openhouden van het gebied door eventuele nieuwe bebouwing te beperken tot de bestaande agrarische erven. Daarbij dient omzichtig te worden omgegaan met de 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 en akkers.
- Behoud van de zandpaden.

Binnen de Strumptsche Heide ligt geen bebouwingsconcentratie van voldoende omvang. De aanwezige bebouwing is voornamelijk agrarische bedrijfsbebouwing die verspreid in het landschap ligt. Er is geen samenhang te ontdekken in de opbouw van de bebouwing en ook van oudsher kent het gebied een agrarisch karakter.

Ontwikkelingsrichting Strumptsche heide

De Strumptsche heide kenmerkt zich door grootschalige openheid, voornamelijk bestaande uit één groot boscomplex behorende bij het landgoed. De omvang en compartimentering geven de Strumptsche Heide een karakter waar de ruimtes zich als het ware 'aan elkaar rijgen'. De leegte, de vele zandwegen, en de ondiepe dalvormige laagtes waarin waterlopen ontspringen zijn elementen die we willen behouden. In de loop der tijd is veel beplanting langs de wegen verdwenen, wat heeft geleid tot gaten in het groene raamwerk van het gebied. Het herstellen van dit groene raamwerk beschouwen we als belangrijk uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen.

Belangrijke opgaven voor behoud en ontwikkeling in de Strumptsche Heide zijn onder andere het openhouden van het gebied door nieuwe bebouwing te beperken tot bestaande agrarische erven, waarbij zorgvuldig moet worden omgegaan met de buurtschappen Oude en Nieuwe Strumpt.

Het samenhangende geheel van bossen, lanen en open ruimtes behorend bij het landgoed Hollandse Bossen en willen we behouden. Evenals het karakteristieke landschap van loofbosjes, grasland en akkers bij Blik op Nieuw Strumpt. Hierbij is de historische boerderij De Buuck met het waterloopje de Pools Heining en houtwallen behorend bij het gebied De Withagen van waarde.

Ulicootsche heide

De Ulicootsche heide heeft een rationele opzet met een ganzenvoetachtige structuur van drie lange rechte wegen die georiënteerd zijn op de kerktoeren van Baarle-Nassau (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 bosontginning 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-Nassau wordt gevormd door bos en is daarmee hard en duidelijk. De grens met de kampontginningen rond Ulicoten is minder hard, maar wel herkenbaar.

Grootschaligheid en openheid gaat hierover in kleinschaligheid en beslotenheid. Er zijn veel zandwegen. Het gebied lijkt moeilijk toegankelijk.

Gezien het voorkomen van relatief veel bebouwing langs de N639 (bebouwingsconcentratie Huisvennen) 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.

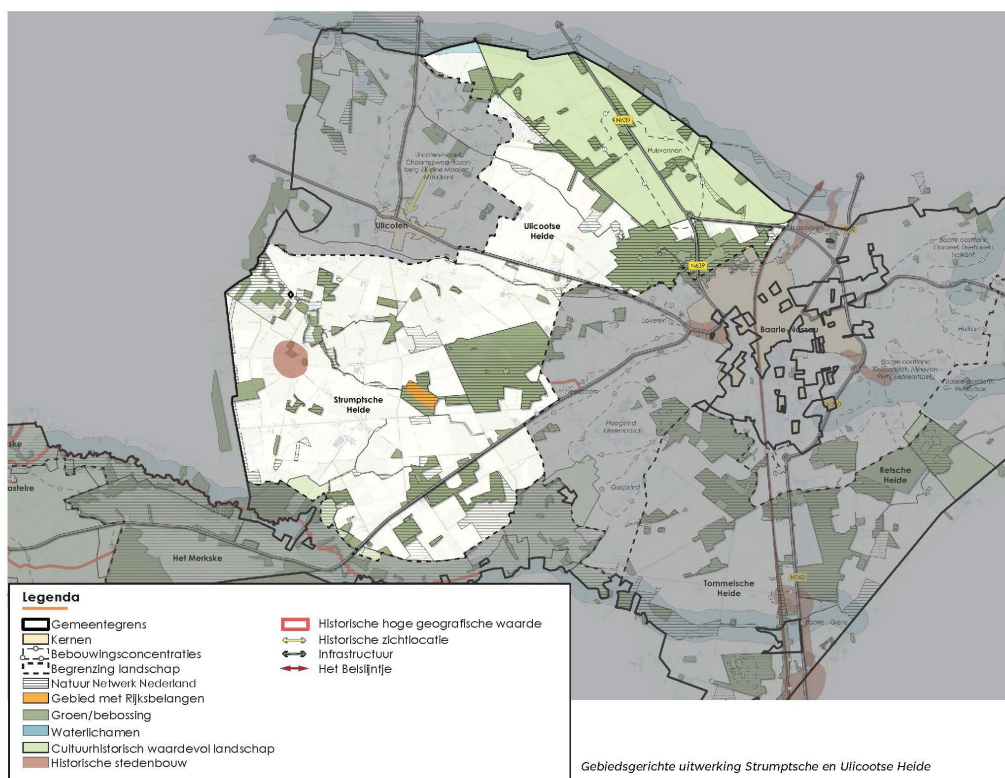
We zien hierbij de volgende opgaven:

- Het behouden van de kenmerkende richting van het gebied door het verdicht houden van de lange lijnen en het openhouden van de ruimtes daartussen en daarlangs.
- Behouden van het samenhangende geheel van beplante lanen en houtwallen behorend bij de structuur van de ontginning van het voormalig landgoed Gaarshof.
- Het herkenbaar houden van de grens tussen de jonge heideontginning en het oude landschap van de kampontginningen rond Ulicoten.
- Het handhaven en versterken van beplanting langs wegen.
- Het handhaven en versterken van de kenmerkende zandpaden.
- Het handhaven van het kenmerkende reliëf gebonden aan de waterlopen.

Ontwikkelingsrichting Ulicootsche heide

De Ulicootsche Heide onderscheidt zich door een rationele opzet. De lange rechte wegen zijn verdicht met bos, laanbeplanting en erven, waardoor een heldere ruimtelijke structuur ontstaat. Deze structuur willen we behouden. Ook de grenzen tussen het oude landschap en het nieuwe landschap willen we herkenbaar houden. We willen voorkomen dat grootschaligheid en openheid geleidelijk verandert in kleinschaligheid en beslotenheid.

Belangrijke opgaven voor behoud en ontwikkeling in de Ulicootsche heide zijn onder andere het behouden van de kenmerkende richting van het gebied door het verdicht houden van de lange lijnen en het openhouden van de ruimtes daartussen en daarlangs. Daarnaast is het behouden van het samenhangende geheel van beplante lanen en houtwallen behorend bij de structuur van de ontginning van het voormalig landgoed De Gaarshof van belang. Ook het herkenbaar houden van de grens tussen de jonge heideontginning en het oude landschap van de kamptontginningen rond Ulicoten. Evenals het handhaven en versterken van beplanting langs wegen en het kenmerkende reliëf gebonden aan de waterlopen, vormen aandachtspunten. De bijbehorende zandpaden willen we behouden.



4.5 Bebouwingsconcentraties

In paragraaf 4.3 hebben we het belang van de bebouwingsconcentraties benadrukt en aangegeven welke criteria we hierbij hanteren. Binnen de gemeente identificeren we drie categorieën bebouwingsconcentraties, elk met specifieke kenmerken en ontwikkelingsmogelijkheden. Categorie 1 omvat concentraties nabij kernen of langs hoofdwegen, met een hoge bebouwingsdichtheid en diverse functies. Categorie 2 omvat concentraties die verder van kernen liggen, minder goed ontsloten zijn en/of een lagere dichtheid hebben, maar nog steeds ruimte bieden voor ontwikkeling van woningen en andere functies. Categorie 3 omvat de meer laag dynamische concentraties, vaak gericht op de agrarische sector, met een lagere dichtheid en minder ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe functies zoals woningen, maar wel ruimte voor verbetering van de omgevingskwaliteit. Hieronder hebben we per aangewezen bebouwingsconcentratie een beschrijving gegeven met een daarbij horende ontwikkelingsrichting. We streven naar een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de ontwikkelingsrichtingen van het landschap altijd worden meegewogen bij potentiële ontwikkelingen.

Baarle – Grens (categorie 1)

Baarle- Grens is een bebouwingsconcentratie die op de grens van Nederland en België ligt en wordt doorkruist door één van de Belgische enclaves. Aan de andere kant van de grens ligt het kleine Belgische

dorp Weelde- Statie. Het lint heeft een rijke geschiedenis gerelateerd aan het spoorwegverleden, gecombineerd met het grensoverschrijdende karakter. Dit karakter is in het gebied nog goed te herleiden doordat een aantal aan het spoor gerelateerde bouwwerken behouden zijn gebleven. Een deel van de gebouwen is bovendien aangewezen als monument.

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

Ontwikkelingsrichting Baarle- Grens

De ontwikkelingsrichting voor Baarle-Grens, gezien zijn unieke ligging op de grens van Nederland en België, is gericht op het behoud en de versterking van zijn historische karakter, met specifieke aandacht voor de spoorweggeschiedenis en het grensoverschrijdende element. Vanwege de goede bereikbaarheid zien we woningbouw en andere functies hier als mogelijkheid, maar alleen als dit gepaard gaat met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden, verbetering van de omgevingskwaliteit en als er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Baarle oostflank: Oordeel, Driehuizen, Heikant, Voske, Keizershoek, Nijhoven, Reth (categorie 2)

Aan de oostzijde van Baarle-Nassau liggen enkele linten die uitwaaien vanaf de bebouwde kom. De bebouwingsconcentraties hebben soms deel uitgemaakt van het Landbouwonwikkelingsgebied Oostflank in het reconstructieplan De Baronie. Dit gebied strekte zich uit over de oostflank van Baarle-Nassau en Alphen. In dit gebied heeft (grootschalige) ontwikkeling van de veehouderij plaatsgevonden. Daarom kunnen enkele grote bouwkavels op de kaart worden onderscheiden. De aanwezige veehouderijen hebben een grote invloed op het woon- en leefklimaat in de linten. De trend is dat het aantal veehouderijen afneemt, maar dat een aantal grote bedrijven blijft bestaan. Deze hebben een voorlopig blijvende invloed op het woon- en leefklimaat en de omgevingskwaliteit. Nieuwe woningen zouden alleen overwogen moeten worden als dit wordt gecombineerd met sanering van veehouderijen in de bebouwingsconcentratie. In de linten aan de oostflank is wel ruimte voor niet-agrarische vervolgfuncties op vrijkomende agrarische bedrijfslocaties, mits passend binnen de algemene uitgangspunten. Dit kan worden aangevuld met het terugbrengen van de historisch kenmerkende akkerrandbeplanting en kleinschalige verkaveling in het kader van verbetering van de omgevingskwaliteit, maar ook door beekdalherstel rondom de Retsche Loop en Oude Ley.

Ontwikkelingsrichting Baarle oostflank: Oordeel, Driehuizen, Heikant, Voske, Keizershoek, Nijhoven, Reth

We streven naar een gebalanceerde ontwikkeling en de verbetering van de omgevingskwaliteit, waarbij de ontwikkeling en/of sanering van veehouderijen, nieuwbouw/herontwikkeling van voormalige agrarische bedrijven en ecologisch herstel hand in hand gaan. We zien kansen voor sloop van overtollige bebouwing en afname van verharding. Het behoud en herstel van historische kenmerken en betrokkenheid van de omgeving zijn hierbij essentiële pijlers. Hierbij stimuleren we duurzame nieuwbouw, rekening houdend met de schaal en karakteristieken van het gebied. Het herstel van historisch kenmerkende akkerrandbeplanting, alsmede beekdalherstel rondom de Retsche Loop en Oude Ley, wordt geïntegreerd om de omgevingskwaliteit te verbeteren.

Baarle Oostflank: Voske (categorie 2)

Het Voske maakt onderdeel uit van de Oostflank van Baarle en is een uitloper van de Oostflank die vanuit het oude landschap overgaat richting het nieuwe landschap. In totaal bevat dit gedeelte van de bebouwingsconcentratie circa 8 bouwblokken. Het Voske wordt doorkruist door een van de kenmerkende zandpaden die wordt begeleid door een lommerrijke bomenstructuur. Wonen en (agrarische) bedrijvigheid wisselen elkaar af, waarbij met name op het voorste gedeelte van de kavel sprake is van een woonfunctie. De typische boerenerven zijn hierdoor goed in het landschap te herkennen. Nieuwe woningen zouden alleen overwogen moeten worden als dit wordt gecombineerd met sanering van veehouderijen en bestaande bebouwing in de bebouwingsconcentratie. Dit kan worden aangevuld met het terugbrengen van de herkenbare bomenstructuur langs de wegen met openheid tussen de bouwblokken. Hierbij wordt rekening gehouden met de overgang tussen het oude en het jonge landschap.

Ontwikkelingsrichting Baarle Oostflank: Voske

In de ontwikkelingsrichting voor het Voske zetten we in op een evenwichtige verdeling die zowel behoud van het landschappelijke karakter als de moderne behoeften van bewoners en bedrijven weerspiegelt. Deze mix van functies draagt bij aan de diversiteit en levendigheid van de omgeving. Nieuwe ontwikke-

lingen, met name nieuwe woningen, worden zorgvuldig overwogen en alleen toegestaan in combinatie met sanering van veehouderijen en bestaande bebouwing. Hierbij wordt gestreefd naar een harmonieuze integratie van nieuwe woningen met respect voor de bestaande omgeving en bedrijvigheid. Om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te versterken, wordt ingezet op het terugbrengen van herkenbare bomenstructuren langs de wegen, met behoud van openheid tussen de bouwblokken. Ook het behoud van de zandwegen is een belangrijk uitgangspunt.

Baarle Oostflank: Veldbraak (categorie 2)

Veldbraak is een bebouwingsconcentratie die de grenzen van het oude en jonge landschap overschrijdt. In totaal liggen er zeven bouwblokken in het jonge landschap. De bebouwingsconcentratie maakte onderdeel uit van het voormalige landbouwon ontwikkelingsgebied, waarbij de agrarische functie sterk is afgenomen en het aantal agrarische bedrijven flink is verminderd. We vinden het belangrijk dat de grenzen van het oude en jonge landschap niet verder vervagen. Nieuwe ontwikkelingen en woningen zijn daarom alleen mogelijk ter plaatse van de bestaande bebouwing, waarbij sprake moet zijn van verbetering van de omgevingskwaliteit. Dit kan worden aangevuld met het terugbrengen van de natuurlijke waterlopen met bijbehorend reliëf in het kader van verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ontwikkelingsrichting Baarle Oostflank: Veldbraak

Het ontwikkelingsperspectief is om de unieke kenmerken van zowel het oude als het jonge landschap te behouden en te versterken, terwijl we tegelijkertijd de omgevingskwaliteit willen verbeteren. Binnen de bebouwingsconcentratie is er veel voormalige agrarische bebouwing waar een nieuwe functie voor gevonden moet worden. Om de grenzen te behouden, worden nieuwe ontwikkelingen en woningen uitsluitend toegestaan op de locaties van bestaande bebouwing. Er liggen kansen voor het behoud en herstel van de natuurlijke waterlopen en bijbehorend reliëf. Ook herstel van oude verkaveling en beplanting vinden we belangrijk.

Boschoven (categorie 3)

Boschoven is een historische bebouwingsconcentratie en ligt op de grens van het oude en het jonge landschap. Op een iets hoger schaalniveau kan het samen worden gezien met het Alphen Boshoven en de bebouwing aan de Venweg. Het Baarlese Boschoven wordt tegenwoordig doorkruist door de randweg Baarle-Nassau. Hierdoor is de samenhang (ruimtelijke en landschappelijk) in het gebied vermindert. Het deel Boschoven tussen de kern en de randweg heeft zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het kent 2 rijksmonumenten, meerdere gemeentelijke monumenten en enkele beeldbepalende panden. Veel van de bebouwing gaat terug tot de zeventiende eeuw. Daarnaast kent de buurtschap historisch waardevol groen. Het plaatselijke verkeer kan oversteken via het viaduct dat voor het Bels Lijntje is aangelegd. Aan de Boschoven ten noorden van de randweg liggen enkele (agrarische) bedrijven, waaronder wijngaard Hof van Baarle.

Ontwikkelingsrichting Boschoven

Voor Boschoven streven we naar verbetering van ruimtelijke en landschappelijke samenhang ondanks de doorkruising door de randweg. De cultuurhistorische waarde van Boschoven wordt behouden en versterkt, met aandacht voor samenhang, toegankelijkheid en lokale bedrijvigheid. We zien mogelijkheden voor groene verbindingen en visuele samenhang tussen de bebouwing in de buurtschap en de kern. Het behoud van het deel tussen de kern en de randweg staat centraal met speciale aandacht voor de cultuurhistorische waarde en monumentale statussen. Hierbij beschermen we de historisch waardevolle groene elementen en stedenbouwkundige kenmerken zorgvuldig. Ontwikkelingen zijn enkel voorstelbaar als die zorgen voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse.

Castelre (categorie 3)

Castelre duiden we vanwege het unieke karakter aan als een aparte bebouwingsconcentratie. De kenmerken van een zandnederzetting zijn aanwezig: de beken (Het Merkske en de Hollandse Loop) met beemden, de kampontginningen en heidevelden aan de oostkant en de nederzetting zelf. De bebouwing ligt in een kring rond het akkercomplex: we spreken in zo'n geval van een kransakkerdorp. Er staan diverse oude boerderijen (de oudste dateert uit 1634). 't Groeske. De grootste concentratie van even ligt op de grens van het akkercomplex en het beekdal van Het Merkske. In het zuiden van het akkercomplex, bij Heiakkers, staat een monument. Hier is de eerste postballon uit Parijs geland, die Nederland aandeed op 21 november 1870. Samen met de beekdalen en de Castelreesche Heide vormt het akkercomplex met het kransakkerdorp een bijzonder mooi samenhangend complex, dat een goed beeld vormt van de agrarische ontwikkeling op de zandgronden in Noord-Brabant.

Het is in Castelre niet gewenst om nieuwe woningen te ontwikkelen zonder dat er ter plaatse kwaliteitsverbetering door de sloop of duurzame herontwikkeling van overtollige bebouwing plaatsvindt. Eventuele ontwikkeling van woningen dient plaats te vinden op de te saneren erven zelf, op een wijze die passend is in de karakteristiek van de omgeving. Voor de ontwikkeling van recreatie zien we kansen binnen deze bebouwingsconcentratie. Voor andere, niet agrarische functies zien we in dit gebied geen mogelijkheid, met uitzondering van reeds algemeen toegestane beroepen en bedrijven aan huis. In dit gebied zijn mogelijkheden aanwezig om kwaliteitsverbetering te realiseren door de cultuurhistorische waarden te versterken.

Ontwikkelingsrichting Castelre

Het behoud en de ontwikkeling van Castelre vraagt om zorgvuldige afwegingen en specifieke benaderingen. Nieuwe woningbouwontwikkelingen worden enkel overwogen indien deze gepaard gaan met kwaliteitsverbetering door de sloop of duurzame herontwikkeling van overtollige agrarische bebouwing ter plaatse. Door de nadruk te leggen op zorgvuldige integratie van vernieuwing, recreatieve mogelijkheden en behoud van cultuurhistorie, streven we naar een gebied dat niet alleen in het heden, maar ook voor toekomstige generaties zijn unieke charme behoudt.

Groot Bedaf (categorie 3)

Groot Bedaf is herkenbaar door aanwezigheid van twee bebouwingsclusters met daartussen en daaromheen akkergronden. In totaal gaat het om zo'n 20 bouwblokken. Ook zijn er veel verschillende natuurlijke waterlopen met bijhorend reliëf. Nieuwe woningen zouden alleen overwogen moeten worden als dit wordt gecombineerd met sanering van veehouderijen in de bebouwingsconcentratie. Dit kan worden aangevuld met het terugbrengen van de natuurlijke waterlopen met bijbehorend reliëf in het kader van verbetering van de omgevingskwaliteit.

Ontwikkelingsrichting Groot Bedaf

De ontwikkelingsrichting voor Groot Bedaf richt zich op het behoud en versterken van de kenmerkende elementen van het landschap. Tegelijkertijd zetten we in op duurzame ontwikkeling en verbetering van de leefomgeving. Om de omgevingskwaliteit te verbeteren en het unieke karakter van Groot Bedaf te behouden, worden nieuwe woningen alleen overwogen als dit gepaard gaat met de sanering van veehouderijen in de bebouwingsconcentratie of er aantoonbaar sprake is van verbetering van de omgevingskwaliteit.

Dit kan worden aangevuld met het terugbrengen van natuurlijke waterlopen en bijbehorend reliëf. Een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is hierbij voorwaardelijk. Het behoud en versterking van historische kenmerken en betrokkenheid van de omgevingskwaliteiten zijn hierbij essentiële pijlers.

Heesboom (categorie 2)

Het bebouwingslint Heesboom aan de Hoogstratensebaan tussen Baarle-Nassau en Castelre is een bebouwingsconcentratie, omdat het duidelijk als lint herkenbaar is in de oude bouwlanden die vanuit de kern Baarle-Nassau zijn ontstaan. Er is tevens samenhang met de andere daar gelegen bebouwingsconcentraties Hoogeind, Eikelenbosch, Gorpeind en Loveren. Deze bebouwingsconcentraties liggen op korte afstand van elkaar aan de zuidwestzijde van Baarle-Nassau. In Heesboom zijn er ongeveer 21 bouwkvavels aanwezig. Het lint is langgerekt, waarbij de concentratie het hoogst is bij de kruisingen met de zijwegen Heesboom en Dektstraat. De openheid in dit lint is van grote landschappelijke- en beleevingswaarde. Ook het zicht op de oude boerderijen van Heesboom is van belang. Er dient terughoudend te worden omgegaan met het toevoegen van woningen om deze openheid te behouden. In principe zou dit alleen mogelijk moeten zijn op locaties waar sanering van overtollige bebouwing plaatsvindt.

Ontwikkelingsrichting Heesboom

De ontwikkelingsrichting voor Heesboom is gericht op het behoud en de versterking van de openheid van het lint en de beleevingswaarde van het landschap. Er bevinden zich een aantal (voormalige) agrarische bedrijven waar we mogelijkheden zien voor functieveranderingen. De openheid in dit lint is van grote landschappelijke waarde en die willen we dan ook behouden. Nieuwe woningen of andere ruimtelijke ontwikkelingen worden terughoudend overwogen, bij voorkeur alleen op bestaande bouwkvavels waar sanering of herontwikkeling van overtollige bebouwing plaatsvindt. Dit om de karakteristieke uitstraling te bewaren of in combinatie met natuurontwikkeling. Het behoud van het langgerekte karakter en het zicht op oude boerderijen staat centraal in het streven naar een gebalanceerde ontwikkeling die het unieke karakter van Heesboom koestert.

Hoogeind – Eikelenbosch – Gorpeind (Categorie 3)

In de bebouwingsconcentratie Hoogeind-Eikelenbosch-Gorpeind liggen enkele grote veehouderijen. De bebouwing ligt op circa 2 kilometer ten zuidwesten van Baarle-Nassau. Het merendeel van de bouwpercelen is in gebruik voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Het woon- en leefklimaat staat onder druk vanwege met name geur. De openheid en grootschaligheid van de percelen zijn herkenbaar. Door de concentratie van meerdere bebouwde percelen is de bebouwingsconcentratie duidelijk zichtbaar in het landschap.

Ontwikkelingsrichting Hoogeind-Eikelenbosch-Gorpeind

Ontwikkelingen vragen om een evenwichtige aanpak, waarbij eventuele woningontwikkeling en ontwikkeling van andere vervolgfuncties hand in hand gaan met sanering van overbelaste situaties vanwege geur en het herstel van historische (landschappelijke) kenmerken. Het doel is om een duurzame en leefbare omgeving te creëren die zowel de behoeften van de lokale gemeenschap als de agrarische activiteiten respecteert. We zijn daarom terughoudend met ontwikkelingen, behalve als dit zorgt voor een aanzienlijke kwaliteitswinst ter plaatse. Nieuwe woningen zouden alleen overwogen moeten worden als dit wordt gecombineerd met sanering van veehouderijen in de bebouwingsconcentratie. Dit kan worden aangevuld met het terugbrengen van de historisch kenmerkende akkerrandbeplanting in het kader van verbetering van de omgevingskwaliteit.

Huisvennen (categorie 1)

De Huisvennen is een bebouwingsconcentratie aan de weg tussen Baarle-Nassau en Chaam en maakt deel uit van het voormalige ontginningslandgoed De Gaarshof. Aan de doorgaande weg zijn op planmatige wijze erven uitgegeven bij het omzetten van landgoedbos naar landbouwgrond in de jaren '20 van de vorige eeuw. De boerderijen hebben relatief lange opritten aan weerszijden van de N639. Aan de westzijde liggen voornamelijk (agrarische) bedrijven en aan de oostzijde liggen voornamelijk particuliere woningen in de natuurlijke en groene omgeving van de oorspronkelijke Huisvennen. Bij het toevoegen van woningen is het van belang deze in te passen in de oorspronkelijke structuur van het landgoed en in het ritme van erven dat is uitgegeven. Herstel van de laanstructuren (avenues) is een passende versterking van de omgevingskwaliteit.

Ontwikkelingsrichting Huisvennen

Het herstel van de laanstructuren biedt een passende versterking van de omgevingskwaliteit, waardoor de historische en landschappelijke waarden van de Huisvennen worden benadrukt. Hierbij wordt gestreefd naar een integratie van nieuwe ontwikkelingen binnen het bestaande karakter van dit bijzondere gebied. Dat betekent dat aan de oostzijde bedrijvigheid afweegbaar is. De westzijde heeft meer een rustig woonkarakter waar nieuwe bedrijvigheid in principe niet bij past. Bij het toevoegen van woningen en andere ruimtelijke ontwikkelingen is het cruciaal om deze zorgvuldig in te passen in de oorspronkelijke structuur van het landgoed en in het ritme van de eerder uitgegeven erven.

Klein Bedaf (Categorie 3)

Klein Bedaf is herkenbaar door de clustering van bebouwing, een aantal grote veehouderijen, met daartussen en daaromheen akkergronden. De akkergronden worden doorkruist door lange lijnen in het landschap. De buurtschap ligt ook deels in het oude en het jonge landschap. In totaal gaat het om zo'n 10 bouwblokken met een afwisseling tussen open begrensde percelen met beplanting. De bebouwing is centraal op het perceel gesitueerd met woon- en werkfuncties op het voor- en achterterrein. Nieuwe woningen of andere ruimtelijke ontwikkelingen op bestaande bouwkvavels overwegen we als dit wordt gecombineerd met sanering van veehouderijen in de bebouwingsconcentratie. Dit kan worden aangevuld met het terugbrengen van de kavelbeplanting met het de bijbehorende structuur van de lange lijnen.

Ontwikkelingsrichting Klein Bedaf

Het streven is om het unieke karakter van Klein Bedaf te behouden en versterken, waarbij de relatie tussen bebouwing en omgeving in harmonie blijft met de landelijke omgeving. Het toekomstbeeld voor Klein Bedaf omvat het overwegen van nieuwe woningen of andere ruimtelijke ontwikkelingen, mits deze gepaard gaan met de sanering van veehouderijen in de bebouwingsconcentratie of als er aantoonbaar sprake is van verbetering van de omgevingskwaliteit. Het behoud en versterking van historische kenmerken en betrokkenheid van de omgeving zijn hierbij essentiële pijlers.

Loveren (categorie 1)

Het gehucht Loveren is ontstaan rond een driehoekige plaats die nu deel uitmaakt van de bebouwde kom. De bebouwingsconcentratie Loveren is een uitloper van de bebouwde kom en het deel van de concentratie dat in het buitengebied ligt is klein van omvang. Door de samenhang met het bebouwde kom-deel, wordt het toch als bebouwingsconcentratie aangemerkt. Tussen de Goorweg en Loveren is nieuwbouw van woningen voorzien.

Ontwikkelingsrichting Loveren

Loveren is een bebouwingsconcentratie in het buitengebied die verbonden is met de bebouwde kom. We richten ons op duurzame nieuwbouw van woningen tussen de Goorweg en Loveren, waarbij aandacht wordt besteed aan de schaal en karakteristieken van het gebied. De harmonieuze samenhang tussen de bebouwde kom en het buitengebied is gewaarborgd door een naadloze overgang te behouden. Verder streven we naar verbetering van ruimtelijke kwaliteit met als doel de unieke kenmerken van Loveren te behouden met ruimte voor verstedelijking.

Ulicoten-Noord: Chaamseweg-Hazenberg, Kleine Maaijen en Maaijkant (categorie 2)

Deze bebouwingsconcentratie is ontstaan langs de wegen Chaamseweg-Hazenberg en Maaijkant. Het noorden van Ulicoten heeft nog een primair agrarisch karakter. In dit gebied was een landbouwontwikkelingsgebied in het toenmalige Reconstructieplan aangewezen vanwege de aanwezigheid en ontwikkelmogelijkheden van veehouderijen. Van de vele veehouderijen van vroeger zijn er nog maar een aantal (actief) over. Er zijn nog wel veel locaties waar voormalige agrarische bebouwing aanwezig is, al dan niet met een akkerbouwfunctie. Er zijn in dit gebied in potentie veel gebouwen die leeg kunnen komen te staan als de agrarische bedrijfsvoering geheel gestopt wordt. Het gebied is door de aanwezigheid van een groot aantal bouwpercelen binnen enkele clusters en linten als een samenhangende bebouwingsconcentratie te beschouwen. In dit gebied zijn mogelijkheden aanwezig om kwaliteitsverbetering te realiseren door sloop van overtollige bebouwing, maar ook door aanleg van een ecologische verbindingzone langs het Groot Vergoor. Zichtlijnen op (de kerk van) Ulicoten en beeldbepalende boerderijen dienen zoveel mogelijk te worden behouden.

Ontwikkelingsrichting Ulicoten-Noord: Chaamseweg-Hazenberg, Kleine Maaijen en Maaijkant

Voor het noorden van Ulicoten streven we naar een gebalanceerde transformatie, waarbij leegstaande agrarische gebouwen een kwalitatieve en duurzame invulling krijgen. We willen de ecologische waarden behouden en versterken, respect tonen voor het cultuurhistorisch erfgoed en de ruimtelijke kwaliteit versterken. Het resultaat beoogt een toekomstbestendige en aantrekkelijke omgeving, die de karakteristieken van het gebied behoudt met als doel het bevorderen van biodiversiteit en een evenwichtige ecologische balans in het gebied. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing en architectonische samenhang van bebouwing is hierbij vanzelfsprekend. De zichtlijnen op de kerk van Ulicoten en andere karakteristieke boerderijen willen we behouden en versterken om de identiteit van het gebied te waarborgen.

5.0 Uitvoering van de omgevingsvisie

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 5.1). 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 5.2). De monitoring van ons beleid en het dynamische projectenprogramma is weergegeven in paragraaf 5.3.

5.1 Samen

De gemeente Baarle-Nassau is letterlijk verweven met haar Belgische zuster gemeente. We zijn nog meer dan andere gemeenten afhankelijk van samenwerking met andere overheden, ook over de landsgrenzen heen. Het is daarom belangrijk om te omschrijven hoe we om willen gaan met al onze partners. Samenwerking biedt een unieke kans om integraal grensoverschrijdend beleid te omarmen. De uitdaging schuilt in het helder afstemmen van afspraken met diverse partners op verschillende schaalniveaus, waarbij we als enclave gemeente extra aandacht moeten besteden aan een soepele samenwerking op het kruispunt van verschillende bestuursstructuren en beleidsterreinen. Hierbij verliezen we onze unieke identiteit niet uit het oog.

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 en dit vraagt om een open houding voor plannen die directe verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren.

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

Samenwerking en afstemming met onze burens

De gemeente Baarle-Nassau werkt met veel verschillende stakeholders samen binnen de regio. We werken onder andere samen binnen een aantal samenwerkingsverbanden. De belangrijkste ruimtelijk-economische samenwerkingsverbanden, waar deze voor staan en hoe de gemeente Baarle-Nassau hieraan bijdraagt staan hieronder per samenwerkingsverband uitgewerkt.

Baarle-Hertog

Onze gemeente heeft een bijzondere relatie met zuster gemeente Baarle-Hertog. We horen 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. Dit betekent dat er sinds jaar en dag zowel op bestuurlijk niveau als ambtelijk niveau bijna dagelijks intensief met elkaar overlegd wordt over grensoverstijgende beleidsthema's, zoals infrastructuur en veiligheid. De gezamenlijke inrichting van een grensoverschrijdende rechtspersoon, een Bijzondere Groepering Territoriale Samenwerking (BGTS) zal de samenwerking met Baarle-Hertog stimuleren en faciliteren.

Hoogstraten, Merksplas, Turnhout en Ravels

Onze andere Belgische burens 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 habitatrictlijngebieden), 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. Schaalvergroting, samenwerking en professionalisering zijn de sleutelwoorden om te komen tot een toekomstbestendige en efficiënte dienstverlening. Schaalvergroting mag echter niet leiden tot afstand met onze inwoners en met gemeente Baarle-Hertog. We willen juist dichtbij blijven en samen zaken oppakken.

Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT)

Het gebied rondom Breda – Tilburg kan worden gezien als een zogenoemd 'daily urban system'. Het is één netwerk van steden en dorpen dat met elkaar verweven is. Deze stedelijke regio is door het Rijk ook aangewezen als NOVEX-gebied. In de NOVEX-gebieden gaat het Rijk een langjarige samenwerking aan met de regio om te komen tot een gezamenlijke aanpak van de complexe opgaven. Hierin vindt het belangrijkste deel van de dagelijkse woon-werkverplaatsingen plaats, zijn de voorzieningen nabij en zijn de lijntjes relatief kort. In dit samenwerkingsverband hebben verschillende gemeenten, waterschappen en de provincie afspraken gemaakt over de ruimtelijke ontwikkeling in de regio Breda-Tilburg voor de komende tien jaar. Hierin werken we samen met andere gemeenten, welke onderverdeeld zijn in subregio's. Baarle-Nassau werkt voor het ruimtelijk domein samen met andere gemeenten binnen de subregio De Baronie. Zo werken we binnen de regio aan meer en beter openbaar vervoer. Ook zijn we aangesloten bij de woondeal in de SRBT-regio. Verder zetten we binnen de dorpenstrategie in op het behoud en versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van onze kernen. Dat wil zeggen dat we samenwerken om de leefkwaliteit en het voorzieningsniveau in dorpen in onze gemeente en in de regio op niveau te houden. Ook versnellen we ontwikkelingen op kansrijke locaties, zoals Loveren fase II. We dragen bij aan de opgave om flexibel wonen mogelijk te maken door flexwoningen te realiseren in de periode tot 2030. Kortom, de gemeente Baarle-Nassau bindt zich aan de samenwerking en de gestelde doelen binnen de SRBT-regio.

Regio West-Brabant

Binnen regio West-Brabant werken 16 gemeenten samen aan het versterken van de economie en het vestigingsklimaat, zodat de regio voor iedereen een fijne plek is om te wonen, werken en recreëren. Hoe de gemeenten het beste bij kunnen dragen aan de economie? Dat wordt triple-helix bepaald in het Economic Board West-Brabant. Zij stelden de Koers 2030 op, voor West-Brabant ziet zij een onderscheidende positie op het gebied van de transitie naar plant-based en circulaire economie.

In de regio wordt daarom samengewerkt aan het verstevigen van de nieuwe economie, en het bieden van ruimte voor innovatie. Elke gemeente die in dit samenwerkingsverband werkt, waaronder Baarle-Nassau, doet mee in circulaire projecten. Binnen dit verband willen we onze gemeenten neerzetten als motor van de foodsector in de plantaardige regio. Dat wil zeggen dat we onze sterke positie als voedselproducent willen inzetten in voedselproductie, gezondheid, de eiwittransitie en het produceren van bio-based bouwmaterialen.

We werken net als andere partners in de regio aanpasbaar. Dat wil zeggen dat we datgene doen wat op dat moment relevant is. We sturen bij op basis van onze ervaringen en inzichten. Ook verbreden, verdiepen en schalen we succesvolle projecten op. Wat niet werkt stoppen we. De gemeente Baarle-Nassau wil bijdragen aan dit samenwerkingsverband door actieve samenwerking: het delen van kennis en het implementeren van circulaire initiatieven binnen de regio.

Regionale Energiestrategie West-Brabant

Binnen de Regionale Energiestrategie (RES) West-Brabant werken we samen aan een duurzame toekomst met schone en betaalbare energie voor iedereen. In de RES 1.0 staat hoe we gezamenlijk meer duurzame energie gaan opwekken en hoe huizen en gebouwen duurzaam verwarmd worden. Zo moeten we de CO₂-uitstoot bijna halveren ten opzichte van 1990. Hoewel dit doel landelijk bepaald is, kunnen we hier regionaal invulling aan geven. De vier belangrijkste punten uit de RES 1.0 zijn als volgt. We gaan vooral extra duurzame energie opwekken via zonnepanelen op daken. Ook willen we de mogelijkheden voor warmtenetten verder onderzoeken. We willen 0.2 TWh extra opwekken met innovatieve technieken. En we willen dat alle grote nieuwe wind- en zonprojecten voor minimaal 50% in bezit zijn van lokale partijen. Naast duurzame energie en warmte, zetten we in op besparen – vooral door te isoleren. De gemeente Baarle-Nassau streeft deze doelen binnen de gemeente na. De komende periode gaan we met de RES-regio aan de slag met de RES 2.0.

Regio Hart van Brabant

Als gemeenten in Midden-Brabant werken we nauw samen, namelijk Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Loon op Zand, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. Deze samenwerking is formeel vastgelegd in de gemeenschappelijke regeling Regio Hart van Brabant en wordt gestuurd door een kernagenda. Om de programma's en projecten van deze agenda succesvol uit te voeren, vindt er regelmatig intensieve afstemming plaats en dragen we allen waar nodig bij met middelen en personeel. Zo werken we als gemeente intensief samen met andere gemeenten op onder andere het sociaal domein en daaraan gerelateerde veiligheidszaken en arbeidsmarkt. De regionale woonzorgvisie is hier een goed voorbeeld van.

5.2 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. Een goede omgevingskwaliteit is het uitgangspunt van de visie. Dit moet per individueel geval worden afgewogen en beoordeeld. Er is altijd afwegingsruimte, waarbij de kwaliteit afhankelijk is van de functie en van de locatie gecombineerd met verschillende belangen van gebruikers en (toekomstige) bewoners. Het is aan de initiatiefnemer om de maatschappelijke meerwaarde aan te tonen en aan te tonen dat er voldoende sprake is van omgevingskwaliteit.

Stap 1. Bijdrage doelen

De gemeente beoordeelt of het initiatief bijdraagt aan de doelen die we in de visie hebben geformuleerd (zie hoofdstuk 2, 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 gebiedsdialog 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. we 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 we 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.

Er is voor deze Omgevingsvisie geen PlanMER opgesteld omdat de nu bekende projecten niet PlanMER-plichtig zijn en deze omgevingsvisie geen grondslag biedt voor MER-plichtige activiteiten.

Stap 4. Bijdrage omgevingskwaliteit

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling verwachten we 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 gebiedsgerichte uitwerking geeft inspiratie als voorbeeld van wat we met omgevingskwaliteit 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, groenfonds 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 kwaliteitsverbeterende maatregelen, die betaald worden uit bijdragen die in het groenfonds 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.

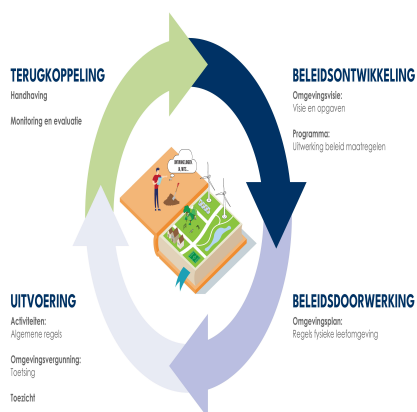


5.3 Beleidscyclus en monitoring omgevingsvisie

Onze omgevingsvisie maakt onderdeel uit van de beleidscyclus van de Omgevingswet. Deze cyclus is gebaseerd op een dynamisch proces van continue verbetering en aanpassing, gericht op het creëren van een duurzame en leefbare fysieke leefomgeving voor huidige en toekomstige generaties. Deze visie schetst de kaders en ambities die van belang zijn voor de thema's en nader uitgewerkt kunnen worden in programma's. Bovendien vormt deze visie en de daaropvolgende programma's een basis voor het te vormgeven omgevingsprogramma.

Gedurende de uitvoering van ons beleid monitoren we voortdurend de resultaten en effecten op de leefomgeving. We evalueren ons beleid op basis van concrete indicatoren en feedback van belanghebbenden. We zijn bereid om indien nodig aanpassingen door te voeren op onze omgevingsvisie om onze doelstellingen beter te bereiken. Dit zorgt voor een adaptief en veerkrachtig beleidskader dat flexibel kan inspelen op veranderende omstandigheden en behoeften in onze leefomgeving.

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 gezien of beleid, proces of middelen effectief worden ingezet. Daarnaast kunnen er gedurende de looptijd 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.



5.4 Omgevingsprogrammas en omgevingsplan

We zijn ons ervan bewust dat sommige onderwerpen een nadere uitwerking dienen te maken. Dit is nodig om de ambities concreter te maken, maar ook om op een meer samenhangende en efficiënte manier te werken aan doelen voor de leefomgeving. De programma's kunnen beter worden afgestemd op de specifieke behoeften en omstandigheden van bepaalde gebieden of thema's.

Een programma kan bijvoorbeeld gericht zijn op het realiseren van bepaalde doelstellingen binnen een thema, zoals het bevorderen van duurzaamheid, wonen, of het verbeteren van de leefbaarheid in een bepaald gebied.

In het omgevingsplan leggen we de bestaande mogelijkheden van onze fysieke leefomgeving vast. De omgevingsvisie en de bijbehorende programma's vormen de basis voor de inhoud van het omgevingsprogramma. Per 1 januari 2024 hebben we ons eerste omgevingsplan, dit is een Omgevingsplan van rechtswege. We werken er stap voor stap naar toe om te komen tot een Omgevingsplan dat voldoet aan alle eisen van de omgevingswet. In dit proces zorgen we ervoor dat het omgevingsplan zodanig is vormgegeven dat dit voldoende mogelijkheden biedt om te kunnen inspelen op de gewenste ontwikkelingen die voortvloeien uit deze omgevingsvisie.

5.5 Kostenverhaal en financiële bijdrage

Voor het voeren van een grondbeleid beschikt de gemeente over verschillende instrumenten.

Planologische instrumenten zijn gericht op de toedeling van functies aan locaties (via het omgevingsplan en de omgevingsvergunning). Gericht op het grondbeleid kunnen we gebruik maken van meer specifieke instrumenten, zoals het voorkeursrecht. Financiële instrumenten helpen om gemeentelijke kosten te verhalen bij degene die baat hebben bij de ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorbeelden zijn kostenverhaal en financiële bijdragen (plankosten en bovenwijkse voorzieningen), baatbelasting en leges. Het kostenverhaal regelen we bij voorkeur door middel van een anterieure overeenkomst. Is het niet mogelijk om een overeenkomst af te sluiten, dan kunnen we de regeling van het publiekrechtelijke kostenverhaal toe passen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om in het omgevingsplan te bepalen welke ontwikkelingen een financiële bijdrage wordt verhaald op initiatiefnemers. Deze bijdrage kan enkel worden verhaald als tussen de bouwactiviteit van een initiatiefnemer en de ontwikkeling waarvoor een financiële bijdrage verhaald wordt, een functionele samenhang bestaat.

Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van ecologische verbindingzones, nieuwe natuur, recreatievoorzieningen. Dit soort ontwikkelingen zijn veelal niet direct toe te rekenen aan de ruimtelijke ontwikkeling. In een programma zullen de hoofdlijnen van de bekostiging en planning van de ontwikkeling waar de vrijwillige financiële bijdrage voor is bedoeld worden uitgewerkt. In dit programma zal het volgende worden beschreven:

- Omschrijving van het gebied dat ontwikkeld gaat worden.
- Het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen.
- Ingaan op de financiering van de ontwikkeling.
- Een indicatie geven van de gewenste bijdrage.

- Ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

We kunnen er ook voor kiezen om privaatrechtelijke instrumenten in te zetten, naast de publiekrechtelijke instrumenten. Dit privaatrechtelijke instrumentarium stelt ons in staat om regie te voeren op de betreffende locatie. Als eigenaar kan de gemeente meer invulling geven aan ontwikkellocaties dan vanuit het publiekrechtelijk instrumentarium mogelijk is. In een of meerdere programma's wordt door de gemeente Baarle-Nassau een onderbouwing van functionele samenhang vastgelegd. De financiële bijdrage wordt eveneens tezamen met andere afspraken gebundeld opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Gebiedsgerichte kaart Omgevingsvisie Baarle-Nassau /join/id/regdata/gm0744/2025/3pdf2f78d50d-e762-4276-802d-f716064ba02f/nld@2025-07-15;11

Themagerichte kaart Omgevingsvisie Baarle-Nassau /join/id/regdata/gm0744/2025/3pdfc4551cd6-8062-4cdb-b5c0-31dc658d95b4/nld@2025-07-15;11

Bijlage 1 Themagerichte kaart

Bijlage 1 Themagerichte kaart

Themagerichte_kaat_Omgevingsvisie_Baarle-Nassau.pdf

Bijlage 2 Gebiedsgerichte kaart

Bijlage 2 Gebiedsgerichte kaart

Gebiedsgerichte_kaat_Omgevingsvisie_Baarle-Nassau.pdf

Toelichting

Raadsvoorstel:

/join/id/pubdata/gm0744/2025/3pdf06fd7ed8-fed4-4fb3-bf67-865663118b17/nld@2025-07-15;11

Bijlage bij toelichting

Nota van zienswijzen:

[/join/id/pubdata/gm0744/2025/3pdf40466c9-394a-4f42-85bc-1e38dcc4defd/nld@2025-07-15;11](#)