

Ontwikkelingsrichting omgeving Grens 32

Gemeente Baarle-Nassau



Baarle-Nassau

Baarle-Hertog



Inhoudsopgave

1. Aanleiding
2. Ondergrond
3. Landschapsstructuur
4. Historische structuur
5. Omgevingsvisie Baarle-Nassau
6. Ruimtelijke structuur
7. Recente ontwikkelingen
8. Ontwikkelingsrichting Grens
9. Conclusie Ontwikkelingsrichting Grens

4 November 2024

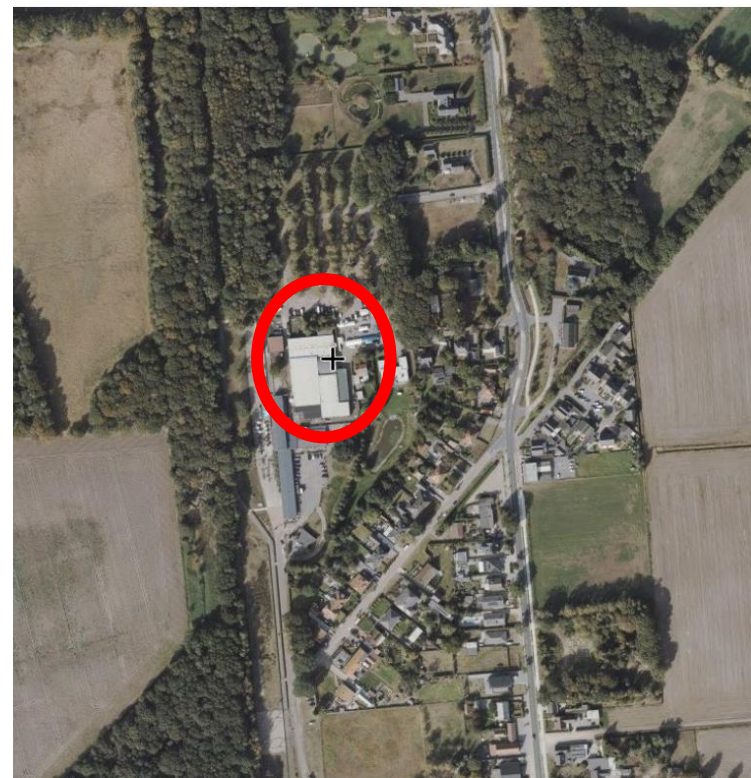
1. Aanleiding

Ten zuiden van de kern Baarle-Nassau en tegen de Belgische grens ligt de omgeving 'Grens, Baarle-Nassau'. Het is een bebouwingsconcentratie die zich heeft geconcentreerd rondom het voormalige grensstation van Baarle-Nassau. In het gebied bevindt op het adres Grens 32 de Markthal. Voorheen werden hier (voornamelijk op zondag) markten georganiseerd. Deze activiteiten zijn beëindigd in april 2023.

De locatie Grens 32 (De Markthal) is in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 opgenomen met de bestemming 'Bedrijf', nader aangeduid in de staat van bedrijven als 'detailhandel + ondergeschikte horeca'. De maximaal toegestane oppervlakte voor bedrijfsgebouwen betreft 3.351 m². Dit is een maatwerkbestemming voor de ter plaatse gevestigde Markthal. Echter, de bestemming biedt ook de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt of andersoortige vormen van detailhandel. Een dergelijke functie wordt in het buitengebied én omgeving Grens als ongewenst gezien.

Er wordt ingezet op behoud van consumentenverzorging binnen de kern van Baarle-Nassau. Dit om het centrum van Baarle-Nassau aantrekkelijk te houden als winkelgebied. De aanwezigheid van supermarkten in het dorp speelt hierbij een centrale rol. In het buitengebied zijn daarom, behoudens Grens 32, geen bestemmingen opgenomen ten behoeve van detailhandel in de vorm van supermarkten.

De gemeente Baarle-Nassau is dus op zoek naar een passende herontwikkeling van de locatie van de Markthal. In deze ontwikkelingsrichting worden de historische, ruimtelijke, landschappelijke én beleidskaders aangegeven van de omgeving Grens. Deze leiden uiteindelijk tot een ontwikkelingsrichting voor het gebied de Grens en specifiek voor de locatie van de voormalige Markthal en de gronden daaromheen.



2. Ondergrond

De bodem van de omgeving van het plangebied bestaat uit zandgronden. Het grootste gedeelte bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De hoogte van de gronden varieert tussen de 23 en 35 meter boven NAP.



Op de geomorfologische kaart is te zien dat het gebied voornamelijk bestaat uit Terrasafzettingsswelingen. Bij oude rivierafzettingen beneden een terrassenkruising (dat is het punt waar terrassen als gevolg van insnijding door een rivier zijn overgegaan in een afzettingenvlakte) komen welvingen voor, waarvan het ontstaan moeilijk is te verklaren. Ze kunnen bedekt zijn met dekzand of löss. De paarse strook rondom het Bels Lijntje geeft aan dat deze gronden door menselijke activiteiten zijn opgehoogd.

3. Landschapsstructuur

De omgeving Grens is conform de landschapsanalyse uit de omgevingsvisie gelegen in het jonge landschap. Na 1840 verloren de heidevelden steeds meer hun belang als ruimte voor het hoeden van schapen en het winnen van plaggen ten behoeve van het 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 bestaat uit zulke nieuwe landbouwgronden: het jonge landschap. Ze kenmerken zich door een rationele opzet. In vergelijking met de oude landschappen is het jonge landschap 'leeg', met weinig bebouwing of andere functies dan alleen de agrarische. Op een aantal plaatsen is bos behouden, bijvoorbeeld tegen de overgang naar de oude landschappen. 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. Baarle-Nassau heeft een onderverdeling gemaakt in de diverse jonge landschappen. Deze onderverdeling stelt de gemeente 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. Qua deelgebied is de planlocatie gelegen op de grens van De Rethsche Heide en De Tommelsche Heide (zie aanduiding ster).



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 het Bels Lijntje, door de kleinschalige beslotenheid rondom Zondereigen en de Manke Goren en door bebouwing van het 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 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. Ook zijn er veel zandwegen.

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.

4. Omgevingsvisie Baarle-Nassau

Het ruimtelijke beleid van de gemeente Baarle-Nassau is verwoord in de omgevingsvisie, vastgesteld in juni 2019. In dit hoofdstuk staan de van toepassing zijnde onderdelen uit de omgevingsvisie.

DNA buitengebied 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.”

Thema goed wonen en bouwen:

“In het buitengebied staan we in de aangewezen bebouwingsconcentraties toe dat er huizen en andere functies kunnen komen, indien deze in de plaats komen van agrarische bedrijfsbebouwing. Bouwen in het buitengebied moet bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het gebied. Hierbij toetsen we aan onze identiteit en de draagkracht van de omgeving. In de gebiedsgerichte uitwerking van deze omgevingsvisie is te vinden welke uitgangspunten en voorwaarden we hanteren in de verschillende bebouwingsconcentraties.”

Thema Beleefbare en hoogwaardige economie

“Het buitengebied van Baarle-Nassau blijft een mooi en gevarieerd landschap bieden en heeft ruimte voor uitbreiding van toeristische en recreatieve functies. Hierbij bewaren we wel de aandacht voor rust en ruimte in het gebied. Op gebied van recreatie realiseren we dit door kleinschalige, lokale initiatieven die passen bij onze identiteit. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven, maar alleen als die initiatieven kwalitatief hoogwaardig en een aanvulling op het huidige aanbod zijn. We zien hier ook kansen voor initiatieven van agrariërs die op zoek zijn naar verbreding naar de vrijetijdssector. 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”.

Thema evenwichtig Buitengebied:

“Een belangrijk doel is het tegengaan van verrommeling in het buitengebied. We willen voorkomen dat ons landschap versnipperd raakt door ons te richten op 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 randvoorwaarden hebben we per gebied uitgewerkt en zijn in hoofdstuk 4 van de omgevingsvisie terug te vinden. Nieuwe ontwikkelingen en functies moeten landschappelijk worden ingepast, waarbij de haalbaarheid hiervan afhangt van het gebied, de functie en de bijdrage aan de omgevingskwaliteit.”

Visie op deelgebied 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 verbindingszone. 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.

Visie op deelgebied Buitengebied

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

- De landschappelijke karakteristiek en de herkenbaarheid en begrenzing van de verschillende landschapstypen behouden en versterken;
- De rust, de open ruimte en duisternis in het buitengebied behouden;
- Kwaliteiten van natuur behouden en ontwikkelen, inclusief de randvoorwaarden die daarvoor nodig zijn, zoals een goede waterkwaliteit;
- De toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van het buitengebied behouden en versterken, voor zover passend in het landschap en met behoud van de natuurkwaliteiten;
- De veiligheid van de infrastructuur in het buitengebied beter waarborgen;

In de omgevingsvisie is ook geformuleerd hoe deze doelen te bereiken, waaronder

- Om de landschappelijke karakteristiek te behouden en versterken, vragen we van nieuwe ontwikkelingen een bijdrage; een kwaliteitsimpuls. Deze kan variëren van landschappelijke inpassing tot een kwaliteitsbijdrage elders, als die niet op de locatie van de ontwikkeling zelf realiseerbaar is. De inspiratiebeelden in de landschapsanalyses geven hiervan een aantal goede voorbeelden. Wij ontwikkelen hiervoor in het kader van het Omgevingsplan Buitengebied een methodiek. Daarnaast is instelling van een landschaps- of groenfonds ook een mogelijkheid.
- Ontwikkelingen in het buitengebied suggereren vaak nieuwbouw. Daarnaast kunnen ontwikkelingen ook gepaard gaan met sloop van bestaande bebouwing. Dit is in het kader van landschapsherstel en ontstening een reëel perspectief, bijvoorbeeld voor stoppende agrariërs. In ruil hiervoor is het mogelijk maken van één of meerdere woningen (de zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen) denkbaar. Uiteraard moet het eindresultaat een positieve balans voor het karakteristieke landschap opleveren.

Visie op deelgebied jonge landschappen

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

- De karakteristiek van de jonge ontginningslandschappen in stand houden en versterken, met name door de open jonge heideontginningen open te houden.
- De meer besloten jonge ontginningen bieden in principe opnamecapaciteit voor nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande bossen decor bieden en afscherming naar de omgeving.
- Rond Baarle-Nassau Grens staat veel bebouwing waarvan de oorsprong deels voortkomt uit de douanevoorzieningen en het station. Het sluit aan op Weelde-Station in België en samen vormen ze een grensoverschrijdend 'dorpje'. Gezien de dichtheid aan bebouwing kunnen gepaste ontwikkelingen worden toegestaan, mits deze bebouwingsconcentratie niet steeds groter wordt en ontwikkelingen op een robuuste manier wordt ingepast in het landschap.

Analyse jonge landschap

In de omgevingsvisie is een landschapsanalyse opgenomen. Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied op de grens van de Retsche en Tommelsche heide. Voor beide deelgebieden staan kwaliteiten, ontwikkelingen en opgaven opgenomen, waarvan onderstaande van toepassing zijn:

Retsche Heide

- Kwaliteiten:
 - 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 (Grens) 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 waarvan de oorsprong deels voortkomt uit de douanevoorzieningen en het station. Het sluit aan op Weelde-Statie in België en samen vormen ze een grensoverschrijdend 'dorpje'.
- Het gebied sluit aan op een gebied met gelijksoortige kenmerken in België.
- Klooster 'Aan de Grens' en Kievitshof zijn twee plekken van cultuurhistorische waarde.
- Ontwikkelingen:
 - Gezien de dichtheid aan bebouwing rond de grens is het denkbaar dat hier gepaste ontwikkelingen kunnen worden toegestaan, mits deze bebouwingsconcentratie niet steeds groter wordt en e.e.a. op een robuuste manier wordt ingepast in het landschap.
- Opgaven:
 - Behoud de afwisseling tussen open en besloten.
 - Handhaven van het kenmerkende reliëf met name rond de grens.
 - Behoud van de houtwallen rond Baarle-Nassau Grens.
 - Behoud van het samenhangend geheel van bossen en gebouwen behorend bij het oorspronkelijke landgoed Kievietshof

Tommelsche Heide:

- Kwaliteiten:
 - Het is naar alle zijden duidelijk begrensd:
 - Richting de kern door bospercelen op de rand naar het 'oude' landschap rond Baarle
 - Door de beplanting langs het Bels Lijntje
 - Door de kleinschalige beslotenheid rond Zondereigen en de Manke Goren
 - Door de bebouwing van het buurtschap Gooreind
 - Leegte. Hier en daar ligt een bosperceel en er is nauwelijks bebouwing.

- Alleen langs de N260 (Grens) staat veel (woon)bebouwing. Deze wordt uit het zicht genomen door de beplanting langs het Bels Lijntje.
 - Het gebied kent een heldere compartimentering door beplante wegen en houtwallen
- Ontwikkelingen:
 - Door de tijd heen is veel beplanting langs de wegen verdwenen waardoor er gaten in het groene raamwerk van het gebied zijn ontstaan.
- Opgaven:
 - 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.

5. Historische structuur

Historie Omgeving Grens

Bels lijntje

In 1865 werd begonnen met de realisatie van een spoorlijn tussen Turnhout en Tilburg, die op 1 oktober 1867 werd geopend voor het vervoer van personen en goederen. De lijn kreeg in de volksmond de naam 'Bels Lijntje'. Oorspronkelijk lag langs de lijn een aantal relatief kleine stations, waaronder Baarle-dorp en Weelde-Merksplas. Vanwege de ambities verwachten Nederland en België dat deze stations te klein zouden zijn voor de benodigde douanehandelingen. Daarom werd besloten om een gemeenschappelijk grensstationcomplex te bouwen. In 1904 werd begonnen met de bouw van dit station dat in 1906 in gebruik is genomen.

Het stationscomplex bestond uit een hoofdgebouw met een lengte van 164 meter. De grens liep door dit gebouw heen. Daarbij was een uitgebreid spoorwegemplacement met een lengte van 3 kilometer met 23 kilometer aan spoorrails, wissels en een draaischijf met een locomotievenloods. Ook bebouwing zoals opslagloodsen, seinhuizen en dienstwoningen voor de werknemers maakten deel uit van het complex.

De ambitie van de lijn kon echter niet waargemaakt worden. Het internationale treinverkeer maakte vaker gebruik van de verbinding via Roosendaal. Ook lokaal ontstond concurrentie waardoor het reizigersvervoer in 1934 werd gestaakt. Langzaam raakte ook het station buiten gebruik. Vanaf 1940 en 1960 werd het complex grotendeels ontmanteld. De laatste commerciële trein reed in 1973. Het Bels Lijntje is nog een tijdje gebruikt voor toeristische stoomtreinen. In 1989 werd begonnen met de aanleg van een fietspad op het tracé.

Markthal

De realisatie van de Markthal vond plaats in 1952. In eerste instantie was dit echter niet de Markthal, maar schoenfabriek Lugano, van de familie Snoeker. Deze schoenfabriek begon te draaien in oktober 1952. In de jaren daarna is de fabriekshal nog regelmatig aangepast, aangezien er volgens historische informatie nog 12 bouwvergunningen zijn verleend tot 1967. Op een bepaald moment was de schoenfabriek, eind jaren 60, met ca. 225 werknemers, de grootste werkgever van Baarle-Nassau. Begin jaren 70 kwam de klad er echter in wegens

economische omstandigheid. In 1974 sloot de fabriek haar deuren omdat de activiteiten werden verplaatst naar Portugal. Later zijn de gronden en de opstallen aan de Markthal Baarle-Nassau B.V. verkocht.

De oudste vergunning die kan worden teruggevonden voor de Markthal stamt uit 1988. Dit was een oprichtingsvergunning voor: “het oprichten en in werking hebben van een markthal, vrije markt i.v.m. verkoop diverse goederen en bakken en verkopen van patates frites en visprodukten”. Uit andere informatie blijkt dat de markthal sinds april 1984 in gebruik is, met de naam de Vrije Markt. Eerst was de markthal op meerdere dagen geopend. Later alleen nog maar op zondag. De Markthal sloot haar deuren in april 2023. Sindsdien is de Markthal niet meer in gebruik.

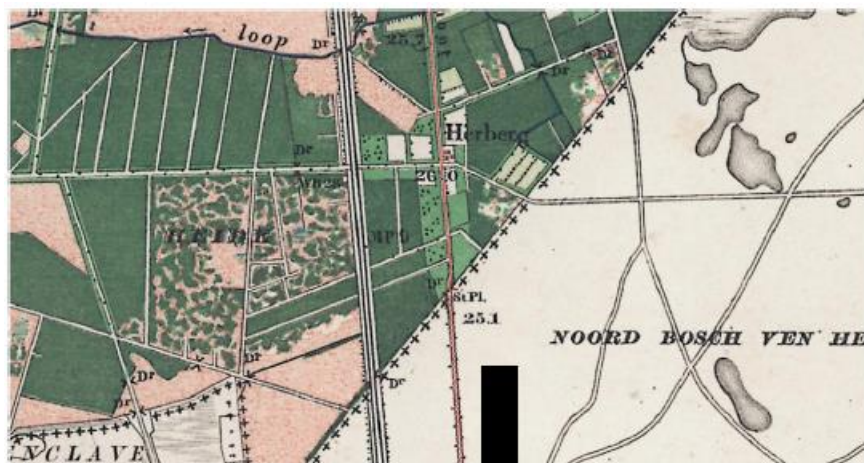
Bebouwingsconcentratie Baarle-Nassau Grens

De bebouwingsconcentratie is ontstaan met de oprichting van het grensstation, net na 1900. De eerste woningen in het gebied waren de dienstwoningen, nu de woningen aan de Grensweg. In dezelfde periode zijn ook de eerste woningen in de Belgische enclave gebouwd, aan de N260. Rondom het grensgebied hebben tot ca. 1950 alleen op Belgische zijde wat ontwikkelingen plaatsgevonden. Daarnaast is ook de bebouwing rondom de kruising Eindegoorweg/Grens in Baarle-Nassau toegenomen. In de jaren daarop neemt de bebouwing systematisch toe. Op Nederlands grondgebied met o.a. de bouw van de Markthal, maar ook met diverse nieuwe woningen langs de N260. Op Belgische grondgebied, zowel in de enclave als aan Belgische zijde, wordt er meer gebouwd dan aan Nederlandse zijde. Deze trend zet zich vanaf 1980 door met de ontwikkeling van Weelde-Statie. Op Nederlandse grondgebied worden voornamelijk woningen toegevoegd aan de westzijde van de N260. De laatste 20 jaar zijn de ontwikkelingen in Baarle-Nassau beperkt door strenger beleid ten aanzien van bouwen in het buitengebied.

Klooster aan de grens

Het Klooster aan de Grens in Baarle-Nassau, gelegen op ca. 500 m van het plangebied, heeft een unieke historische en religieuze betekenis. Het werd in de 19e eeuw opgericht en staat bekend om zijn rol als ontmoetingsplek voor religieuze gemeenschappen en pelgrims in het grensgebied van Nederland en België. Tegenwoordig functioneert het klooster niet meer als religieus centrum, maar biedt het een plek voor een kunstenaarsatelier, workshops en culturele activiteiten die openstaan voor een breed publiek. Daarnaast zijn er 32 woningen in het klooster toegestaan.

Historische Kaarten



Historische kaart 1900 (topotijdreis)



Historische kaart 1950 (topotijdreis)



Tot circa 1900 bestond de locatie en de directe omgeving uit bos- en heidegebied.



Uit de historische kaart uit 1950 maken we op dat de spoorlijn (Bels Lijntje) en de dounaeloods (huidig Spoorhuis) op de locatie zijn aangelegd en ook de woonbebouwing uit de zuidzijde aan de Grens-weg. De aanleg van het Bels Lijntje en de opslagloods dateert van omstreeks 1906. Dit is ten koste gegaan van het bosgebied.



Historische kaart 2000 (topotijdreis)



Historische kaart 2020 (topotijdreis)



Op de historische kaart uit 2000 zien we dat het bebouwingscluster is gegroeid en de markthal is gebouwd. Aan de westzijde van de locatie bevindt zich een MOB complex in de bossen.

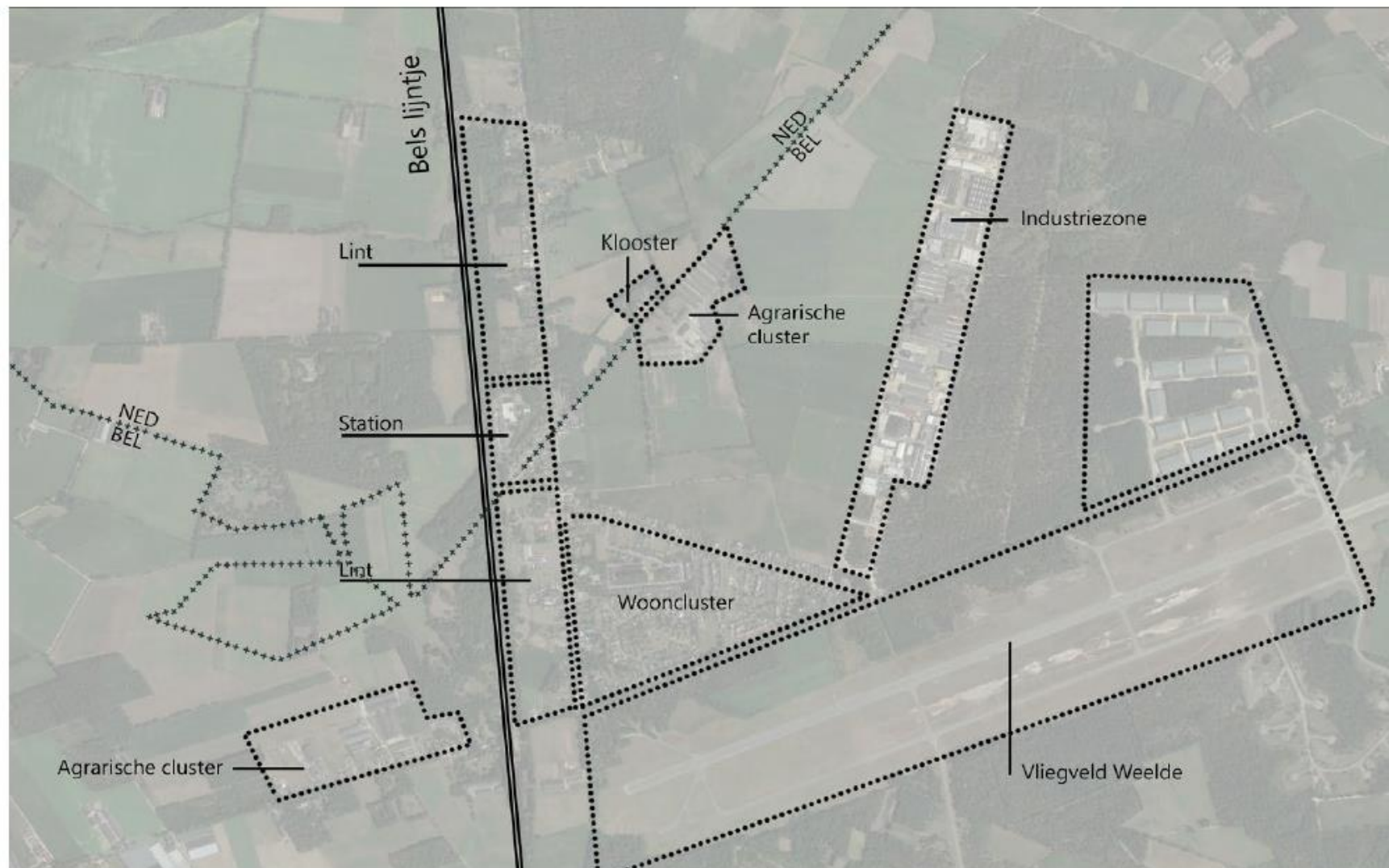


Uit de kaart van 2020 maken we op dat het MOB complex er niet meer is dat de locatie onderdeel is geworden van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). De spoorlijn en vooral het spoorhuisje zijn relictten in het landschap. De markthal, gevestigd in 1976, valt op in het bebouwingscluster qua maat en schaal.

6. Ruimtelijke structuur

In de ruimtelijke structuur van de omgeving Grens zijn meerdere clusters en elementen te benoemen. Hierbij wordt zowel het Belgische deel als het Nederlandse deel meegenomen. Op de afbeelding op de volgende pagina is de ruimtelijke structuur weergegeven. Hieronder volgt per cluster/element een korte beschrijving/

- Bels Lijntje: De voormalige treinverbinding tussen Turnhout en Tilburg. Tegenwoordig fietspad.
- Lint: het bebouwingslint dat zich uitstrekt langs de provinciale weg. Dit geldt zowel voor het Nederlandse deel (langs N260) als het Belgische deel (N119) als voor de Belgische enclave ten noorden van de Markthal. Dit lint start bij de Eindegoorweg (NL) en loopt tot de Merksplasseweg (BL)
- Station: Dit cluster vormt zich rondom het voormalige grensstation Baarle-Nassau & Weelde. Binnen dit cluster bevindt zich het grensstation, de voormalige dienstwoningen én de Markthal.
- Klooster: Dit klooster aan de Grens is opgericht in 1912. Tegenwoordig functioneert het klooster niet meer als religieus centrum, maar biedt het een plek voor een kunstenaarsatelier, voor workshops en culturele activiteiten die openstaan voor een breed publiek. Daarnaast zijn er 32 woningen in het klooster toegestaan.
- Agrarisch cluster: Er zijn twee agrarische clusters in de omgeving van de Grens, beiden op Belgisch grondgebied. Het oostelijke agrarische cluster betreft één grote rundveehouderij. Het westelijke agrarische cluster betreft een clustering van een viertal veehouderijen.
- Wooncluster: Het wooncluster Weelde-Statie maakt deel uit de van het dorp Weelde, gelegen in de gemeente Ravels. Dit cluster heeft zich vanaf de jaren 80 ontwikkeld en bestaat uit ca. 300 woningen. In het cluster zitten ook diverse voorzieningen zoals een basisschool, hotel, fitnesscentrum en cafetaria.
- Industriezone: Dit bedrijventerrein behoort ook tot het dorp Weelde in de gemeente Ravels. Op het bedrijventerrein zitten diverse type bedrijven zoals transportbedrijven, een coatingbedrijf, een aannemer en een bedrijf in vloer- en tegelwerken.
- Vliegveld Weelde: Dit vliegveld is een reserve NAVO vliegveld dat begin jaren 50 werd aangelegd. Momenteel wordt het vliegveld voornamelijk gebruikt voor recreatieve doeleinden (zweefvliegers). Af en toe vinden er nog oefeningen plaats voor militaire doeleinden.



Bebouwingsconcentratie / - clusters omgeving ontwikkelingslocatie Grens Baarle Nassau

7. Recente ontwikkelingen

De recente ontwikkelingen in de omgeving van de Grens zijn beperkt. De voornaamste ontwikkelingen hebben zich op Belgisch grondgebied voltrokken door de realisatie van het 'dorp' Weelde-Statie. Dit cluster is vanaf eind jaren 80 ontwikkeld door het toevoegen van vele woningen. Het laatste deel van het cluster is vanaf 2010 gerealiseerd.

Een meer recente ontwikkeling op Nederlands grondgebied is de herontwikkeling van het voormalige grensstation (Grensweg 32). Voor deze locatie is in 2017 een bestemmingsplan vastgesteld dat meerdere activiteiten mogelijk maakt zoals detailhandel en horeca. Momenteel zit hier een horecazaak, een evenementenlocatie en een winkel in kleding, accessoires en interieurartikelen gevestigd.

8. Ontwikkelingsrichting Grens

Ruimtelijke analyse

Het plangebied Grens 32 ligt in een bijzondere omgeving, het grensgebied. Ruim 150 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Belgische grens. Ruim 120 m ten noorden van het plangebied ligt ook de Belgische grens, hier bevindt zich een Belgische enclave. Logischerwijs nemen we daarom ook Belgische grondgebied mee in de ruimtelijke analyse en visie van de omgeving Grens.

Ondanks dat het plangebied is gelegen in het buitengebied, kenmerkt het gebied zich door veel bebouwing. De bebouwing is in eerste instantie ontstaan door het oprichten van het grensstation. De eerste woningen in de omgeving, aan de Grensweg, waren dienstwoningen. Door de jaren heen is het aantal woningen steeds verder uitgebreid. Eerst met bebouwing langs de N260, voornamelijk op Belgisch grondgebied, maar later ook op Nederlands grondgebied. Uiteindelijk is er aan de Belgische zijde een woonkern ontstaan, nu bekend als Weelde-Statie.

Op Nederlands grondgebied zijn buiten de Markthal en het grensstation, beperkt andere functies dan wonen te vinden. Het Bels lijntje heeft naast een recreatieve functie ook landschappelijk en qua natuurwaarden een belangrijke functie. Het aantal (grondgebonden) woningen op Nederlands grondgebied rondom de Grens bedraagt ca 30. Deze woningen zijn verdeeld over de Grensweg, langs de Grens (N260) en een aantal aan de insteekweg (ook Grens) naar de Markthal. Daarnaast zijn er bij het klooster 32 woningen toegestaan. Ten noorden van de Belgische enclave (rondom Eindegoorweg/Zevenhuizenbaan) liggen ook nog ca. 20 woningen. Hier is sprake van enige functiemenging met enkele (agrarische) bedrijfsfuncties en recreatiefuncties.

Op Belgisch grondgebied is een grotere diversiteit aan functies. Door de jaren heen heeft Weelde-statie zich vanaf de N119 voornamelijk in oostelijke richting ontwikkeld tot een dorp. Het dorp bestaat uit ca. 300 woningen. Daarnaast zijn er diverse functies als een kerk, basisschool, fitnesscentrum en enkele winkels restaurants cafetaria's. Daarnaast zijn er net buiten Weelde-Statie nog enkele andere functies zoals het bedrijventerrein en enkele agrarische bedrijven.

Concluderend kan er worden gesproken over een grensoverschrijdend dorp. Baarle-Nassau Grens aan Nederlandse zijde, Weelde-Statie aan Belgische zijde. De ontwikkeling van dit dorp is begonnen bij het realiseren van het grensstation Baarle Grens en Weelde Station. Later heeft de ontwikkeling van dit dorp zich steeds verder voortgezet, maar uiteindelijk vooral aan Belgische zijde.

Ruimtelijke visie

Qua ontwikkeling is het Nederlandse deel sinds de jaren 80 “achtergebleven” bij het Belgische deel. In het Belgische deel lijkt de ruimte voor toekomstige uitbreiding beperkt, omdat de daarvoor aangewezen gebieden inmiddels grotendeels zijn ingevuld.

Het lijkt daardoor niet onlogisch dat er ook op Nederlands grondegebied ruimte wordt geboden voor nieuwe ontwikkelingen. Nu er een grootschalige functie, de Markthal, op het punt staat te verdwijnen kan dit worden opgevuld met een andere functie. Kijkend naar de omgeving dan is de meest voor de hand liggende functie wonen. Door de ligging aan de provinciale weg is er sprake van een goede ontsluiting. Daarnaast zijn er veel functies in de directe nabijheid te vinden. Hiervoor moet dan vooral naar Weelde-Statie worden gekeken aangezien de kern van Baarle-Nassau op ca. 5 km afstand ligt. De verbinding naar Baarle-Nassau is echter wel goed, omdat het één weg betreft (de N260) die rechtstreeks naar het centrum van Baarle-Nassau leidt. Daarnaast is er een directe fietsverbinding (Bels lijntje) en de buslijn 460. Deze buslijn zorgt voor een goede verbinding met het openbaar vervoer naar zowel Baarle-Nassau als Turnhout.

De ontwikkeling van een nieuwe detailhandelsfunctie op deze locatie is in de basis niet wenselijk. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Grens 32 bevat de mogelijkheid voor detailhandel en ondergeschikte horeca, met een groot oppervlak aan bedrijfsgebouwen (3.351 m²). Dit betekent dat supermarkten, kledingwinkels, drogisterijen enz. op dit moment zijn toegestaan. Een dergelijke functie wordt in dit gebied als ongewenst gezien. Er wordt ingezet op behoud van consumentenverzorging binnen de kern van Baarle-Nassau, om het centrum van Baarle-Nassau aantrekkelijk te houden als winkelgebied. De

aanwezigheid van supermarkten in het dorp speelt hierbij een centrale rol. In het buitengebied worden daarom geen bestemmingen opgenomen ten behoeve van detailhandel in de vorm van supermarkten. Mogelijk zou een toekomstige invulling met perifere detailhandel wél wenselijk zijn. Daarbij doelen we op detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor uitstalling, zoals verkoop van auto's en caravans, tuininrichtingsartikelen en woninginrichtingsartikelen. Deze functie zou passend kunnen zijn op deze locatie. Maar ook deze functie kan een intensief gebruik van de locatie betekenen. Dit is wellicht minder passend in de overwegend aanwezige woonfunctie van het gebied.

Een andere passende functie zou een bedrijfstype met een lage milieucategorie (1 of 2) kunnen zijn. Dit zijn bedrijven met een lage milieubelasting en daarom passend in het buitengebied. De locatie is goed ontsloten en leent zich dus voor bepaalde typen bedrijvigheid. Gezien de beschikbare ruimte en de beschikbare oppervlakte bebouwing is de vraag of een bedrijf dat zich hier wil vestigen, ook daadwerkelijk in dit profiel past. Statische opslag behoort tot de mogelijkheden, maar de vraag is of dit wegens economische redenen haalbaar is.

Gezien deze conclusies is het meest voor de hand liggende scenario een woningbouwontwikkeling. Hiermee kan een deel van de woningbehoefte worden ingevuld en kan er aansluiting worden gezocht bij de omgeving. Bij de ontwikkeling van het plangebied kan ook naar het aangrenzende Bels Lijntje worden gekeken. Hier kan een groene overgang worden gecreëerd zodat het gebied wordt voorzien van een kwaliteitsimpuls.

Indien het ontwikkelen van woningen niet wenselijk of haalbaar blijkt kan er eventueel worden gekeken naar een andere op deze locatie passende functie. Zoals eerder benoemd kan dan worden gekeken naar een bedrijfstype met een lage milieucategorie, die veel ruimte en een goede ontsluiting nodig heeft.

Woningbouwontwikkeling

Gezien de ligging in het buitengebied en de geldende regels omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking, kan er in dit gebied geen grootschalige stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Er is echter ruimte voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd, inclusief de reeds toegestane woning op het perceel. Vanwege de ligging in het buitengebied en het landelijke karakter, is de realisatie van vrijstaande woningen voor de hand liggend. Dit type woning past goed bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving, waar rust, ruimte en natuur centraal staan. De beschikbare ruimte is vrij groot, waardoor er met de realisatie van 12 woningen percelen van 1.000 tot 1.500 m² gerealiseerd kunnen worden. Hierin wordt rekening gehouden met toegangswegen, landschappelijke inpassing, waterberging en andere groenvoorzieningen.

Landschappelijke inpassing

Bij de herontwikkeling blijft het behoud van het landschap centraal staan. De ligging nabij het Bels Lijntje, een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding, biedt mogelijkheden om de groene infrastructuur in het gebied te versterken. Het aanplanten van houtwallen en het creëren van een groene overgang rond de woningen zijn concrete maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en de natuurwaarden te beschermen.

Concept verkaveling

Er is een conceptverkaveling uitgewerkt, ter verbeelding van de mogelijke stedenbouwkundige opzet van de locatie Grens 32. Het gaat om 12 vrijstaande woningen. Er wordt gebruik gemaakt van de noordelijke toegangsweg. De zuidelijke toegangsweg is privé eigendom en kan niet gebruikt worden als toegang of ontsluiting (anders dan op tekening staat weergegeven).

De woning het dichtst bij de provinciale weg is in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen geprojecteerd. De overige woningen worden met de voorgevel naar de weg gepositioneerd. In het midden is ruimte gereserveerd voor waterberging en groenvoorzieningen. Tevens zijn er langspaarkeerplaatsen voorzien in de openbare ruimte.

De gronden waar het huidige gebouw van de Markthal staat zijn buiten de verkaveling gehouden. Dit heeft te maken met de richtafstand tot de functies die in het voormalige grensgebouw zitten gevestigd. De nadere invulling van dit deel wordt nog onderzocht. Zeker is wel dat de huidige bebouwing en voorzieningen worden gesloopt/gesaneerd.



Het noordwestdeel betreft NNB, de gronden grenzend aan het Bels Lijntje. Deze gronden worden afgewaardeerd naar Natuur en daar waar mogelijk wordt de groenstructuur versterkt.

9. Conclusie ontwikkelingsrichting Grens

De herontwikkeling van Grens 32, waar voorheen de Markthal was gevestigd, biedt een kans om een waardevolle transformatie te realiseren binnen de kaders van het buitengebied van Baarle-Nassau. Gezien de ligging in het buitengebied kan er in dit gebied geen grootschalige stedelijke ontwikkeling plaatsvinden. Er is echter ruimte voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling, waarbij maximaal 12 woningen kunnen worden gerealiseerd, inclusief de reeds toegestane woning op het perceel. Deze ontwikkeling sluit aan op de behoefte aan zorgvuldig geplande woningbouw in het buitengebied en respecteert de landelijke en landschappelijke kenmerken van het gebied.

Belangrijke kaders voor de Herontwikkeling

- Beperking van detailhandel: Detailhandel, zoals supermarkten en andere vergelijkbare commerciële functies, blijft ongewenst voor deze locatie om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum in Baarle-Nassau te waarborgen. De bestaande mogelijkheden in het bestemmingsplan, waaronder detailhandel en horeca, moeten worden herzien ten gunste van een meer passende invulling met woningbouw.
- Woningbouw als prioriteit: Binnen de mogelijkheden van het buitengebied en de beperkingen van kleinschalige ontwikkelingen, is het meest voor de hand liggend dat het perceel wordt herontwikkeld voor een woningbouwproject met 12 vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling voldoet aan de eisen van een niet-stedelijke ontwikkeling en draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte in de regio. Bovendien sluit het goed aan op de reeds bestaande woonfuncties in de omgeving, met name aan de Belgische zijde in Weelde-Statie
- Landschappelijke en ecologische versterking: Bij de herontwikkeling blijft het behoud van het landschap centraal staan. De ligging nabij het Bels Lijntje, een belangrijke recreatieve en ecologische verbinding, biedt mogelijkheden om de groene infrastructuur in het gebied te versterken. Het aanplanten van houtwallen en het creëren van een groene overgang rond de woningen zijn concrete maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren en de natuurwaarden te beschermen.