

Landschappelijk inpassingsplan

Oordeelsestraat 66-66a
Baarle-Nassau

Water en bodem

Enkeerdgronden hebben van nature hoge organischestofgehaltes, wat zorgt voor een uitstekende beworteling en een goed vochtleverend vermogen, evenals een verhoogd fosfaatgehalte. Dit organische materiaal bevordert niet alleen de bodemstructuur, maar speelt ook een rol in het verbeteren van de waterhuishouding. Het grondwaterniveau in enkeerdgronden ligt relatief laag, met een GHG (grondwaterhoogte) van ongeveer 120 cm onder het maaiveld, wat typisch is voor dit type bodem. De lage GHG is het resultaat van het hoge organische stofgehalte, wat zorgt voor een goede infiltratie en opslag van water.

De bodemstructuur van enkeerdgronden, dankzij het organische materiaal, draagt bij aan een goede waterdoorlatendheid en maakt het mogelijk dat het water snel kan infiltreren, maar ook goed wordt vastgehouden. Dit bevordert niet alleen een goede beworteling van planten, maar heeft ook een positieve invloed op de bewerkbaarheid en de draagkracht van de bodem. Dit maakt de bodem bijzonder geschikt voor het maken van een goed zaaibed, wat belangrijk is voor zowel de landbouw als andere vormen van landgebruik.

Vroeger werden de akkers waarop enkeerdgronden zijn gevormd omgeven door een steilrand met een houtwal, die diende om vee en wild uit het akkerland te houden.



Uitsnede kaart bodem



Uitsnede kaart GHG

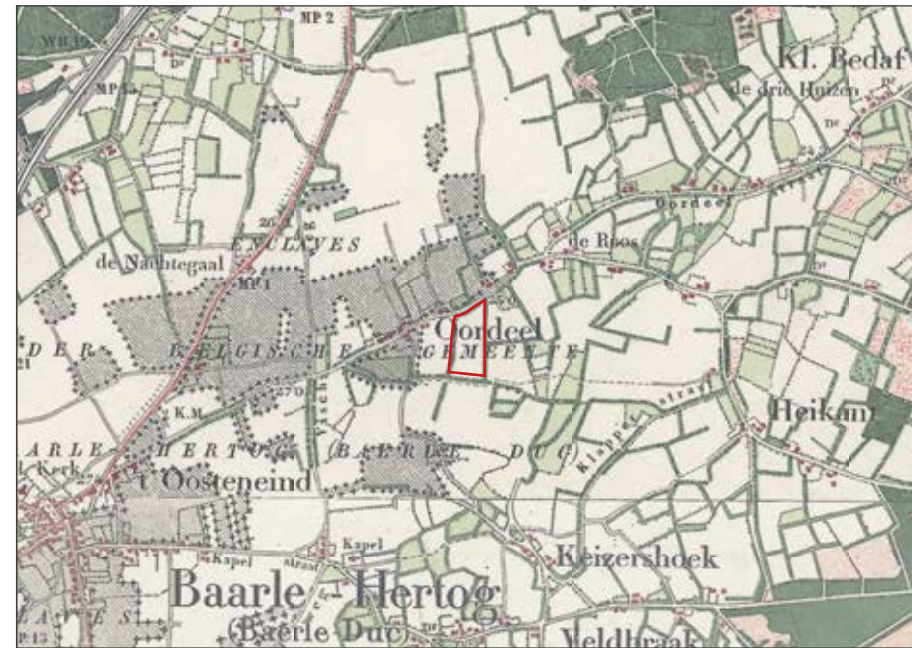
Historie

Op de kaart van 1900 is goed te zien dat de akkers waarop de enkeerdgronden zijn gevormd, omgeven waren door houtwallen. Deze houtwallen dienden oorspronkelijk als groene afscheiding en bescherming tegen vee en wild, en vormden een kenmerkend element van het cultuurlandschap van die tijd. De enkeerdgronden, met hun hoge organische stofgehaltes, waren uitermate geschikt voor landbouw, wat duidelijk blijkt uit de grote hoeveelheid landbouwgrond in het gebied.

In 1940 was het beeld van het gebied nog steeds vergelijkbaar, hoewel de gronden verder ontgonnen waren, wat leidde tot een toename van het aantal landbouwgronden.

Rond 1980 werd de ruilverkaveling zichtbaar op kaarten van het gebied. Dit was een herstructurering van het land, waarbij de percelen opnieuw werden herverdeeld. Dit resulteerde in grotere percelen, wat de landbouwproductie efficiënter maakte. De ruilverkaveling leidde ook tot de verdichting van de lintbebouwing, met de eerste bebouwing achterop de planlocatie zichtbaar op de kaarten.

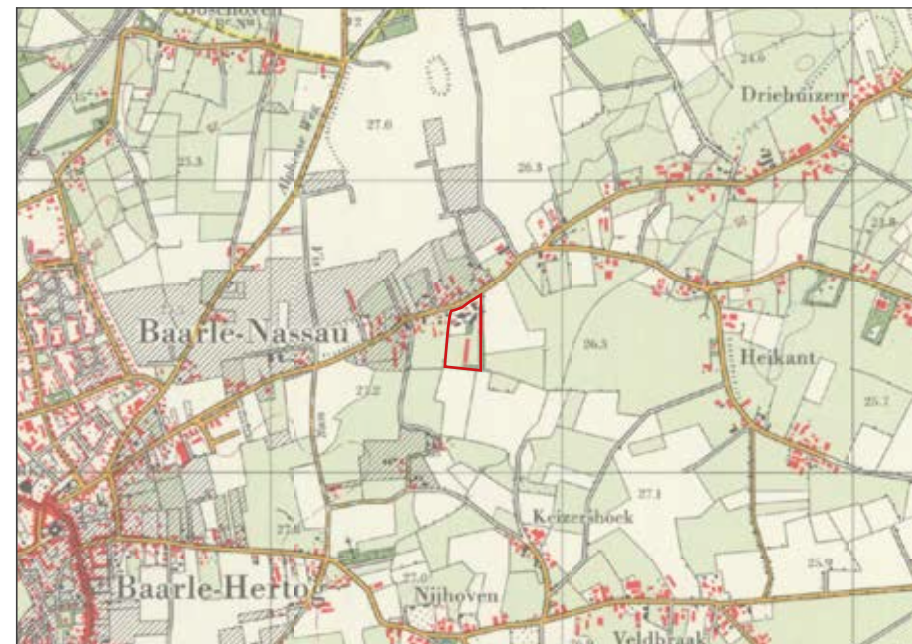
In de jaren na 1980 werd de ruilverkaveling voortgezet, en het gebied kreeg steeds meer de vorm die we vandaag de dag herkennen, met bebouwing langs de linten en achterliggend akkerland.



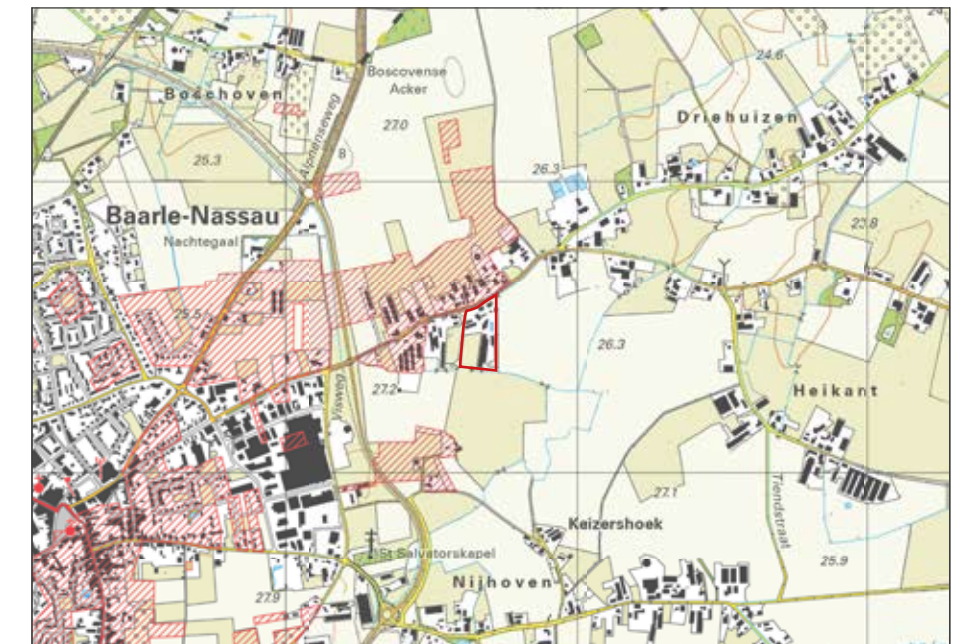
1900



1940



1980



2020

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau en wordt gekenmerkt door agrarische gronden. Aan de noordoostzijde van het plangebied is al een landschappelijke inrichting aanwezig met een diversiteit aan verschillende boomsoorten. Dit zorgt ervoor dat de woningen aan de voorzijde een natuurlijke afscheiding hebben met het omliggende landschap, iets wat historisch gezien terug te herleiden is naar de groene afscheidingen die rond 1900 de akkers begrensden.

De kenmerkende groene afscheidingen van de enkeerdgronden is ook aan de achterzijde van het perceel nog zichtbaar.

Op het perceel zijn nog een poel en een boomgaard aanwezig, die beide bijdragen aan de ecologische waarde van het gebied. De poel speelt een belangrijke rol in de biodiversiteit en vormt een natuurlijke buffer voor de waterhuishouding op het perceel. Dit versterkt zowel de landschappelijke kwaliteit als de ecologische functies van het plangebied. De boomgaard draagt bij aan het natuurbeheer door een diversiteit aan flora en fauna te ondersteunen, wat de ecologische verbindingen versterkt en de algehele landschapsbeleving verbetert.



Satellietfoto van de bestaande situatie



Straatbeeld A. Bron: Google street view



Straatbeeld B. Bron: Google street view

Baarle-Nassau ligt in een karakteristiek agrarisch landschap, gevormd door deze oude bouwlanden en kampoontginningen, die zijn uitgegroeid tot buurtschappen en lintbebouwing. Bij ontwikkelingen staat het behoud en herstel van oude landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden centraal, waarbij het verbeteren van de omgevingskwaliteit als uitgangspunt geldt.

Voor de ontwikkelingsrichting van Baarle-Nassau staat het behoud en de versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden centraal. Nieuwe ontwikkelingen richten zich op het handhaven van de compactheid van buurtschappen, het behouden van doorzichten naar achterliggende akkers, en het respecteren van het karakteristieke reliëf en watergebonden structuren. Zo wordt bijgedragen aan een duurzame ontwikkeling die recht doet aan zowel de geschiedenis als de unieke landschappelijke kwaliteit van Baarle-Nassau.



-  Bestaande beplanting
-  Te planten beplanting

Plantsortiment

Aan te planten knip- of scheerheg			
Plantafstand 20 cm (bij beuk)	m ¹	st / m ¹	aantal
Hoogte ca. 80-100 cm	242	5	1210
Meidoorn, beuk, veldesdoorn, hulst, liguster en/of vergelijkbaar inheems			

Aan te planten bomenrij	
Stamomtrek 10-12 cm	aantal
Berk, wilg, zomereik, zwarte els en/of vergelijkbaar inheems	Circa 43

Bouwvlak nr. 66

Te behouden 'siervooruin'

Nieuw te bouwen bedrijfsgebouw

Te planten bomenrij

Te behouden boomgaard

Te slopen stal (wel onderdeel LBV)

te revitaliseren bomenrij

Te behouden bomenrij

Te slopen gebouw
(geen onderdeel LBV)

Te behouden poel

Te slopen gebouw
(geen onderdeel LBV)

Te slopen loods
(geen onderdeel LBV)

Te planten bomenrij



Bij de ontwikkeling van het plangebied is zorgvuldig rekening gehouden met de bestaande landschappelijke elementen van het plangebied. Het uitgangspunt is het behouden en versterken van de ruimtelijke samenhang van het gebied, zodat het nieuwe ontwerp zich naadloos voegt in het omliggende landschap en de bestaande elementen aanvult. Dit draagt bij aan de continuïteit van het landschap en de herkenbaarheid van het gebied.

De bestaande bomenrijen langs de perceelsgrenzen aan de oost- en zuidzijde van het plangebied worden behouden en in de beoogde situatie versterkt. Deze bomenrijen worden met elkaar verbonden door het realiseren van een aanvullende bomenrij aan de oostzijde en het revitaliseren van de bomenrij aan de zuidzijde, waarbij verzwakte of dode bomen worden verwijderd, gaten worden opgevuld en de bestaande bomen worden verzorgd en gesnoeid voor een optimale groei. Ook aan de westzijde wordt een bomenrij aangeplant, zodat het plangebied als geheel wordt voorzien van een groene afscheiding. Dit zorgt ervoor dat het gebied visueel en ecologisch samenhangend in het landschap wordt ingepast en versterkt, zoals dat in de historische situatie van 1900 het geval was, toen ook groene afscheidingen het landschap bepaalden.

Binnen het plangebied worden de verschillende percelen afgebakend door een knip- of scheerhaag. Zoals gezegd worden de buitengrenzen van het plangebied voorzien van bomenrijen, dit laat het plangebied als één geheel functioneren in het landschap. Dit maakt het plangebied ruimtelijk en visueel groter, wat helpt de versnippering van het landschap tegen te gaan en zorgt voor een harmonieuze overgang tussen de bebouwde omgeving en het omliggende agrarische landschap.

De landschappelijke inpassing is hiermee niet alleen gericht op visuele integratie van de ontwikkeling, maar ook op het behoud van ecologische waarde en het versterken van de groene structuren in de regio. Het ontwerp draagt bij aan het versterken van de historische en ecologische continuïteit van het landschap, terwijl tegelijkertijd het ruimtegebruik efficiënt en passend is binnen de ruimtelijke context.

