

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP & INTEGRATIE STAD-LAND

BUNGALOWPARK L'AIR PUR



BAARLE-NASSAU

COLOFON

BUNGALOWPARK L'AIR PUR

Kwaliteitsverbetering van het landschap & Integratie stad-land
Oosterhout, 21 maart 2018
IND01-0409423-01B

croonenburo5



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Opsteller(s):
EVT, RB

Projectleider:
GLR

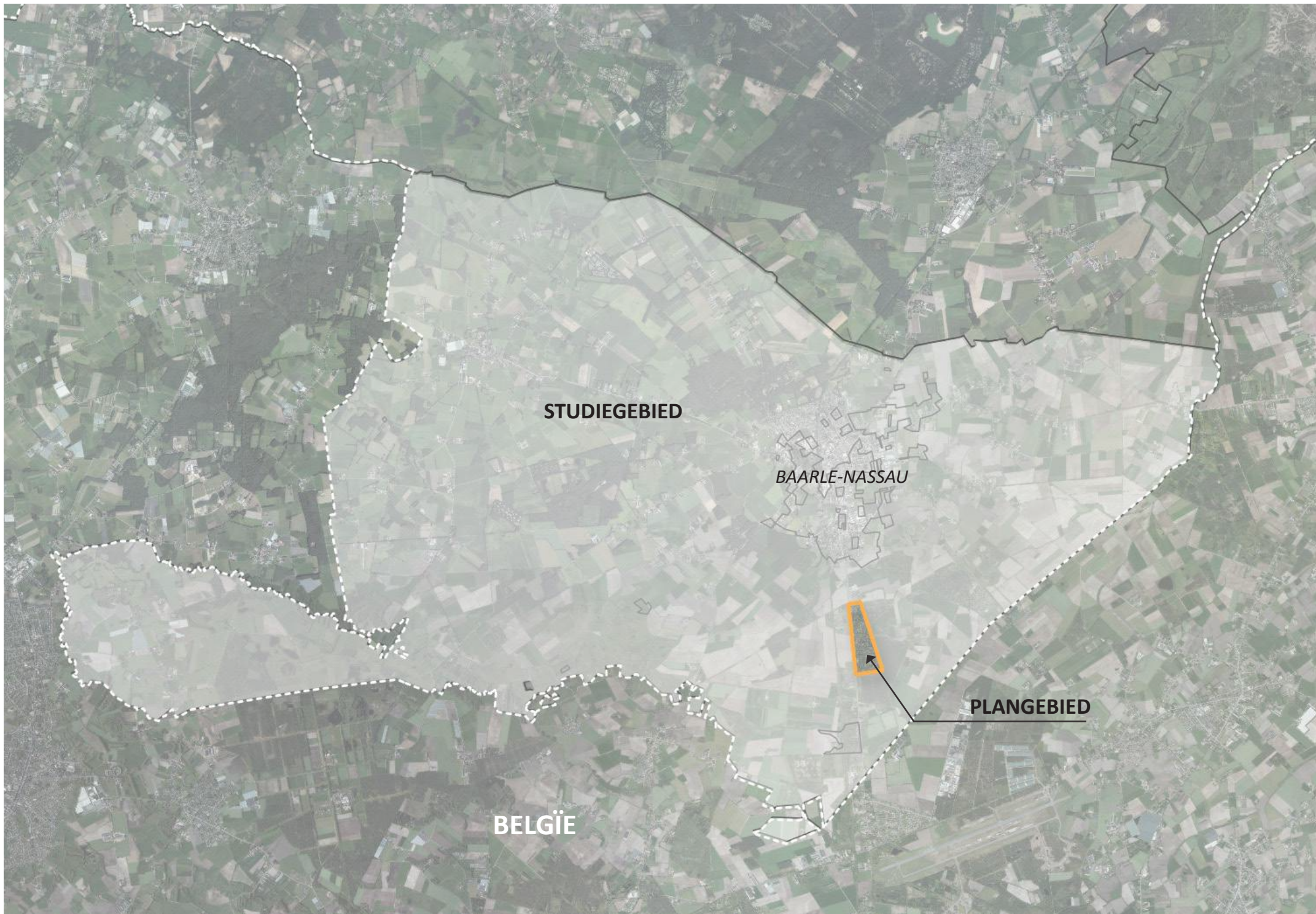
Datum vrijgave:
21 maart 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'GLR', is placed over the date '21 maart 2018'.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	05
	1.1 Aanleiding en doel	05
	1.2 Studie- en plangebied	05
	1.3 Leeswijzer	05
2	BELEIDSKADER	07
	2.1 Integratie stad-land	07
	2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap	08
3	BESTAANDE SITUATIE	13
4	LAGENBENADERING	15
	4.1 Laag 1 - ondergrond	25
	4.2 Laag 2 - netwerken	30
	4.3 Laag 3 - occupatie	32
	4.4 Conclusie	34
5	SWOT-ANALYSE	37
6	KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	41
	6.1 Scenario 1	41
	6.2 Scenario 2	43
	6.3 Scenario 3	45
7	INRICHTINGSPLAN	47
	7.1 Landschapstuin Schaluinen	47
	7.2 Deelgebieden	48
	7.3 Beplantingsplan	54
	7.4 Investering	56
	7.5 Beheer & onderhoud	58
8	CONCLUSIE	61





STUDIEGEBIED

BAARLE-NASSAU

PLANGEBIED

BELGIË

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Voor u ligt het document 'Kwaliteitsverbetering van het landschap, Bungalowpark L'air Pur'. De Vereniging van eigenaren van Bungalowpark L'air Pur heeft CroonenBuro5 en Antea Group gevraagd om mogelijkheden te verkennen voor kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van het proces voor de dubbelbestemming 'permanent wonen'. Het document is opgebouwd vanuit de lagenbenadering. Ook wordt er een nadere onderbouwing gegeven voor de wijziging van de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' naar 'integratie stad-land' in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant.

1.2 STUDIE- EN PLANGEBIED

Studiegebied

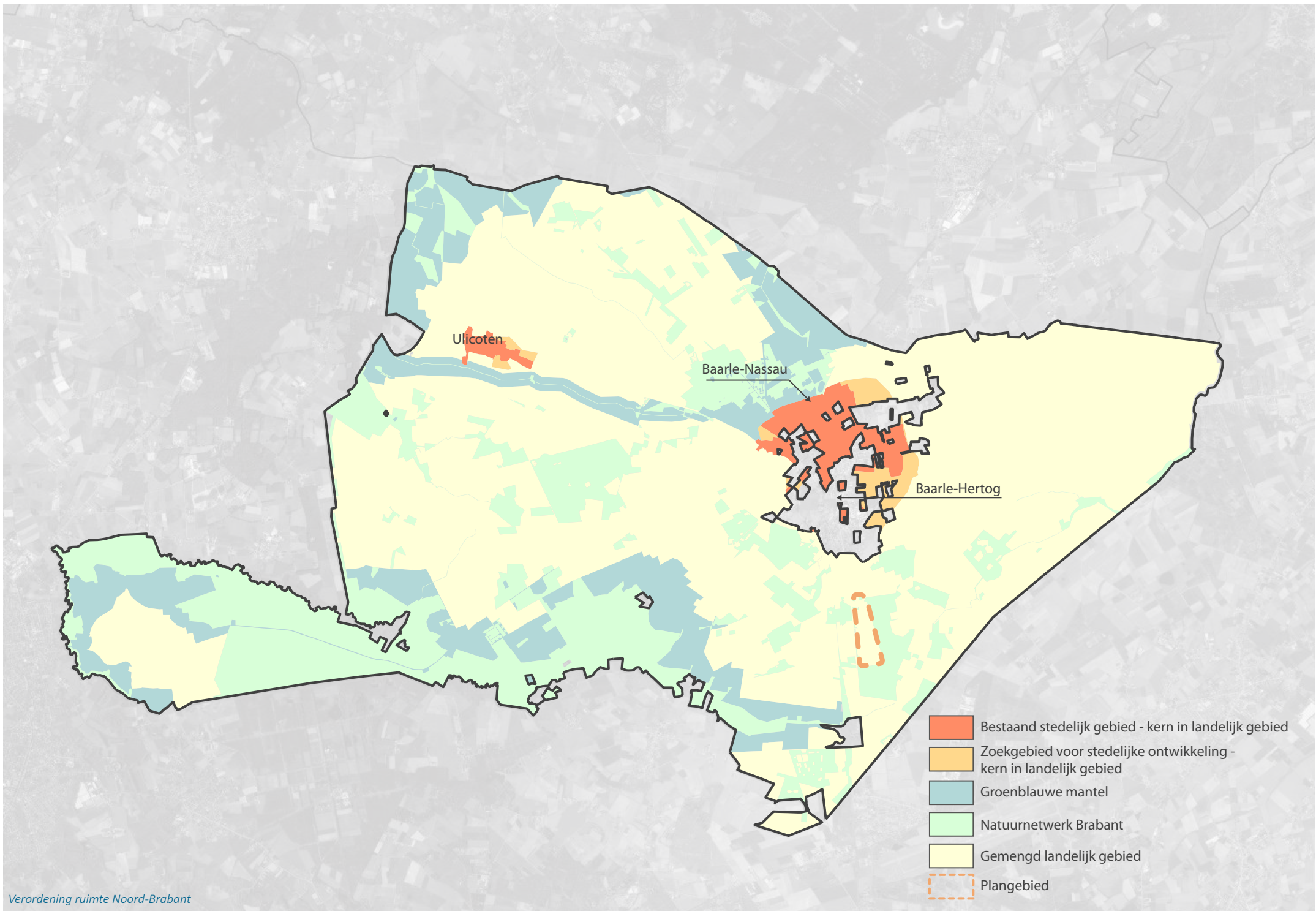
Het studiegebied voor de verkenning voor de kwaliteitsverbetering van het landschap bestaat uit het gehele grondgebied van de gemeente Baarle-Nassau. Elk aspect van de lagenbenadering wordt uitgewerkt voor de gehele gemeente, ook wordt er ingezoomd op de omgeving van bungalowpark L'air pur. Op deze wijze wordt er een compleet beeld geschetst. De conclusies worden gebruikt voor het bepalen van mogelijke kwaliteitsverbeteringen van het landschap.

Plangebied

Bungalowpark L'air Pur is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog in het buurtschap Schaluinen, vlakbij de Belgisch-Nederlandse grens. Het park wordt ontsloten via de Turnhoutseweg (N260) en de weg Schaluinen. De Turnhoutseweg is de provinciale weg tussen Baarle-Nassau / Baarle-Hertog en Turnhout en wordt momenteel gereconstrueerd. De Turnhoutseweg begrenst het park aan de westzijde. Aan de oost- en zuidzijde grenst het park aan het bos van Landgoed Schaluinen. Aan de oostzijde zijn Baarle outdoor & leisure en de Schaluinenhoeve gelegen. Aan de noordzijde zijn woningen en agrarische bedrijven gevestigd.

1.3 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de relevante provinciale beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie van het park op hoofdlijnen beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de gehele gemeente Baarle-Nassau geanalyseerd volgens de lagenbenadering. Daarop volgt in hoofdstuk 5 de SWOT-analyse. In hoofdstuk 6 worden drie scenario's geschetst voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Vervolgens wordt het voorkeursscenario verder uitgewerkt in hoofdstuk 7. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de belangrijkste conclusies weergegeven.



- Bestaand stedelijk gebied - kern in landelijk gebied
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling - kern in landelijk gebied
- Groenblauwe mantel
- Natuurnetwerk Brabant
- Gemengd landelijk gebied
- Plangebied

BELEIDSKADER

2.1 INTEGRATIE STAD-LAND

In de Verordening ruimte 2014 is bungalowpark L'air Pur aangewezen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Op grond van de Verordening ruimte 2014 is permanente bewoning van recreatiewoningen dus niet toegestaan. Om de permanente bewoning toe te kunnen staan, dienen in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant de gronden aangewezen te worden als "integratie stad-land". Deze aanwijzing biedt de mogelijkheid een bestemmingsplan op te stellen waarin de permanente bewoning wordt toegestaan. Het mogelijk maken van de bewoning is op grond van deze aanwijzing verbonden aan een kwaliteitsverbeteringsopgave voor het landschap.

In artikel 9.3 van de Verordening ruimte 2014 is het volgende opgenomen over de wijziging van de begrenzing van de aanduiding 'integratie stad-land'.

9.3 Wijziging van de begrenzing op verzoek

1. Het college van burgemeester en wethouders kan

Gedeputeerde Staten verzoeken om de aanduiding 'Integratie stad-land' toe te kennen of te wijzigen in geval:

- a. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt, wat blijkt uit een integrale visie op het gebied;
 - b. uit een milieueffectrapport, dat op grond van de Wet milieubeheer is opgesteld, blijkt dat daardoor een gunstiger resultaat voor de milieugevolgen wordt bereikt.
2. Een wijziging als bedoeld in het eerste lid is alleen mogelijk indien uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.
 3. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Voorliggend plan bestaat uit een integrale, gemeentebrede, visie met toepassing van de lagenbenadering. Op landschappelijk en stedenbouwkundig vlak wordt de aanvaardbaarheid van de ligging van het bungalowpark onderbouwd in relatie tot de aanduiding 'Integratie Stad-Land'. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die worden gesteld in artikel 9.3 van de Verordening ruimte.

2.2 KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen, dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014.

Het gehele bungalowpark heeft de bestemming 'recreatie'. Binnen deze bestemming is permanente bewoning van recreatieverblijven niet toegestaan. Met de toekenning van de dubbelbestemming 'permanent wonen' is er naast recreatie ook permanente bewoning toegestaan. De dubbelbestemming 'permanent wonen'

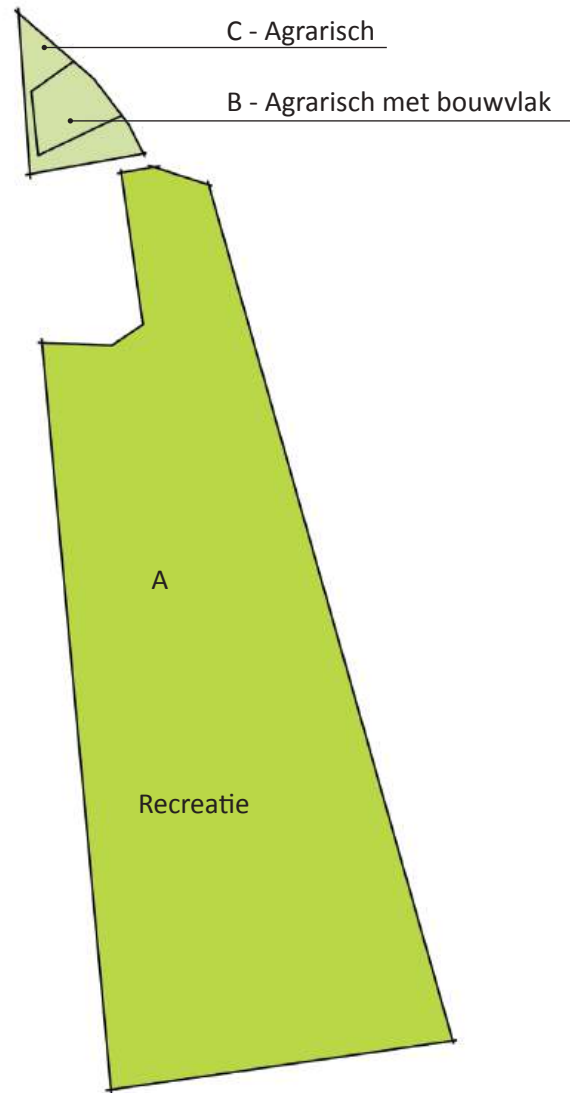
wordt gezien als een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Om die reden is artikel 3.2 van de Verordening ruimte van toepassing op voorliggend initiatief.

De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap wordt berekend door de bestaande en toekomstige grondwaarde te berekenen. 20% van de grondwaardevermeerdering is het minimale bedrag dat geïnvesteerd moet worden in het landschap. Dit percentage is afkomstig uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Provincie Noord-Brabant.

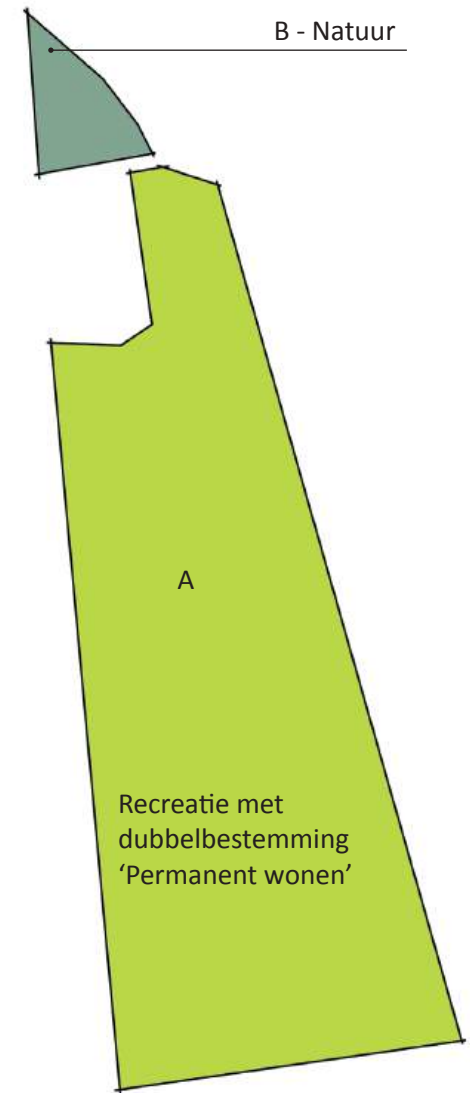
UITGANGSPUNTEN

- Er komen 203 recreatiewoningen in aanmerking voor de dubbelbestemming 'permanent wonen'. In totaal zijn er 341 woningen aanwezig op het park. De overige woningen worden niet meegenomen in de berekening;
- de gemiddelde WOZ-waarde van de recreatiewoningen bedraagt ca. €97.000. Voor de bestaande situatie wordt derhalve uitgegaan van een gemiddelde waarde van €100.000;
- voor de toekomstige waarde van de woningen wordt uitgegaan van een waardeverhoging van de woningen van 10%. De toekomstige waarde bedraagt hiermee €110.000. De waardeverhoging van 10% is gebaseerd op de waardeverhoging van

- recreatiewoningen op andere recreatieparken in de Provincie Noord-Brabant door de dubbelbestemming 'permanent wonen';
- de landbouwgronden (driehoek) ten noorden van bungalowpark L'air Pur worden ook meegenomen in de berekening, omdat op de gronden een deel van de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats gaat vinden. de gronden worden omgezet van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Natuur';



Bestaande situatie



Toekomstige situatie

BEREKENING BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING

Bestaande situatie		Waarde			Waarde (€)
A	Recreatie	€ 100.000,00	per woning	203 woningen	€ 20.300.000,00
B	Agrarisch met bouwvlak	€ 25,00	per m ²	2.130 m ²	€ 53.250,00
C	Agrarisch	€ 7,00	per m ²	10.675 m ²	€ 74.725,00
Totaal					€ 20.427.975,00

Toekomstige situatie		Waarde			Waarde (€)
A	Recreatie met dubbelbestemming 'permanent wonen' <i>Waardestijging +10%</i>	€ 110.000,00	per woning	203 woningen	€ 22.330.000,00
B	Natuur	€ 1,40	per m ²	12.805 m ²	€ 17.927,00
Totaal					€ 22.347.927,00

Kwaliteitsinvestering		Waardeontwikkeling
-	Toekomstige situatie	€ 22.347.927,00
-	Bestaande situatie	€ 20.427.975,00
-	Totaal grondwaardevermeerdering	€ 1.919.952,00

Basisinspanning (20%)

€ 383.990,40

Berekening grondwaardevermeerdering

UITWERKING KWALITEITSVERBETERING

Het totale bedrag dat minimaal geïnvesteerd moet worden in het landschap bedraagt €383.990,40.

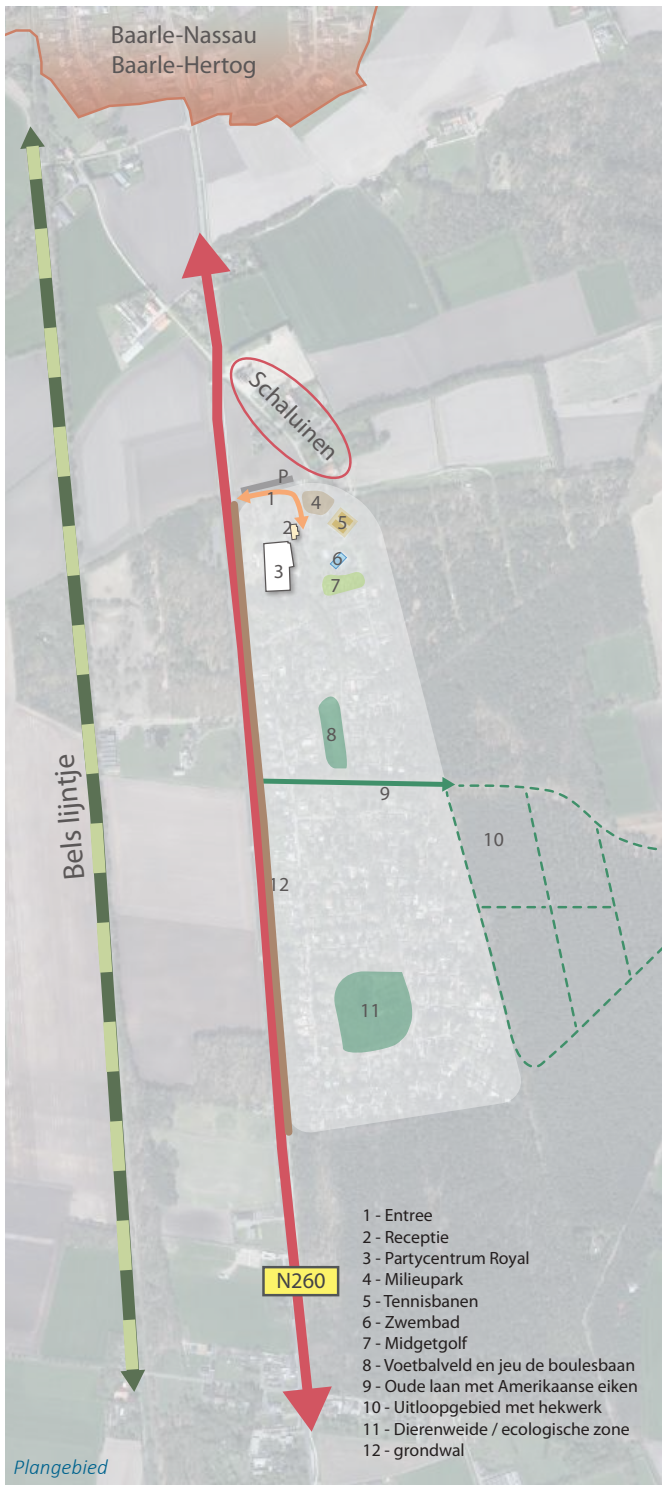
De landschapsanalyse (lagenbenadering) vormt de basis voor de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De lagenbenadering legt de ruimte uiteen in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het watersysteem en het biotisch systeem. De volgende laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

De uitkomsten van de landschapsanalyse zijn verwerkt in een SWOT-analyse (sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen). In de daarop volgende stap zijn de volgende drie scenario's voor kwaliteitsverbetering van het landschap uitgewerkt:

- Scenario 1: compensatie binnen plangebied, direct profijt bewoners;
- Scenario 2: compensatie in uitloopgebied plangebied, indirect profijt bewoners;
- Scenario 3: compensatie op verdere afstand plangebied, niet-direct profijt bewoners.

De uiteindelijke keuze voor de invulling hoeft niet gebaseerd te zijn op één scenario, maar kan ook een mix zijn van de verschillende scenario's.

Het voorkeursscenario is daarna verder uitgewerkt in een inrichtingsplan, waarbij ook de beplantingen en kosten verder uitgewerkt zijn.



BESTAANDE SITUATIE

Ten zuiden van de kern Baarle-Nassau en Baarle-Hertog, aan Schaluinen 11B, ligt bungalowpark L'air Pur. Het bungalowpark bestaat uit 341 woningen, gelegen in het Landgoed Schaluinen.

Entree

De entree van het park bevindt zich aan de noordzijde van het park. Het park is afgesloten met een slagboom ter hoogte van de receptie. Bij de entree bevinden zich naast de receptie, ook een conciërgewoning en de brievenbussen van de eigenaren.

Woningen

Het bungalowpark is volledig uitgegeven. Alle kavels zijn bebouwd met vrijstaande woningen van verschillende bouwjaren en -stijlen. Het betreft overwegend éénlaags woningen, maar ook komen (met name in het meest recente gerealiseerde deel) woningen met twee lagen en kap voor.

Wegen en parkeren

De wegen in het park zijn openbaar. De hoofdontsluiting, de Parklaan, bestaat uit een lus door het park. Op deze weg komen de meeste zijstraten van en naar de woningen uit. De wegen zijn voor al het verkeer, waaronder ook voetgangers. Er zijn geen voetpaden langs de wegen. De hoofdwegen bestaan voornamelijk uit asfalt, de zijstraten hoofdzakelijk uit klinkers. De eigenaren parkeren hun auto op eigen

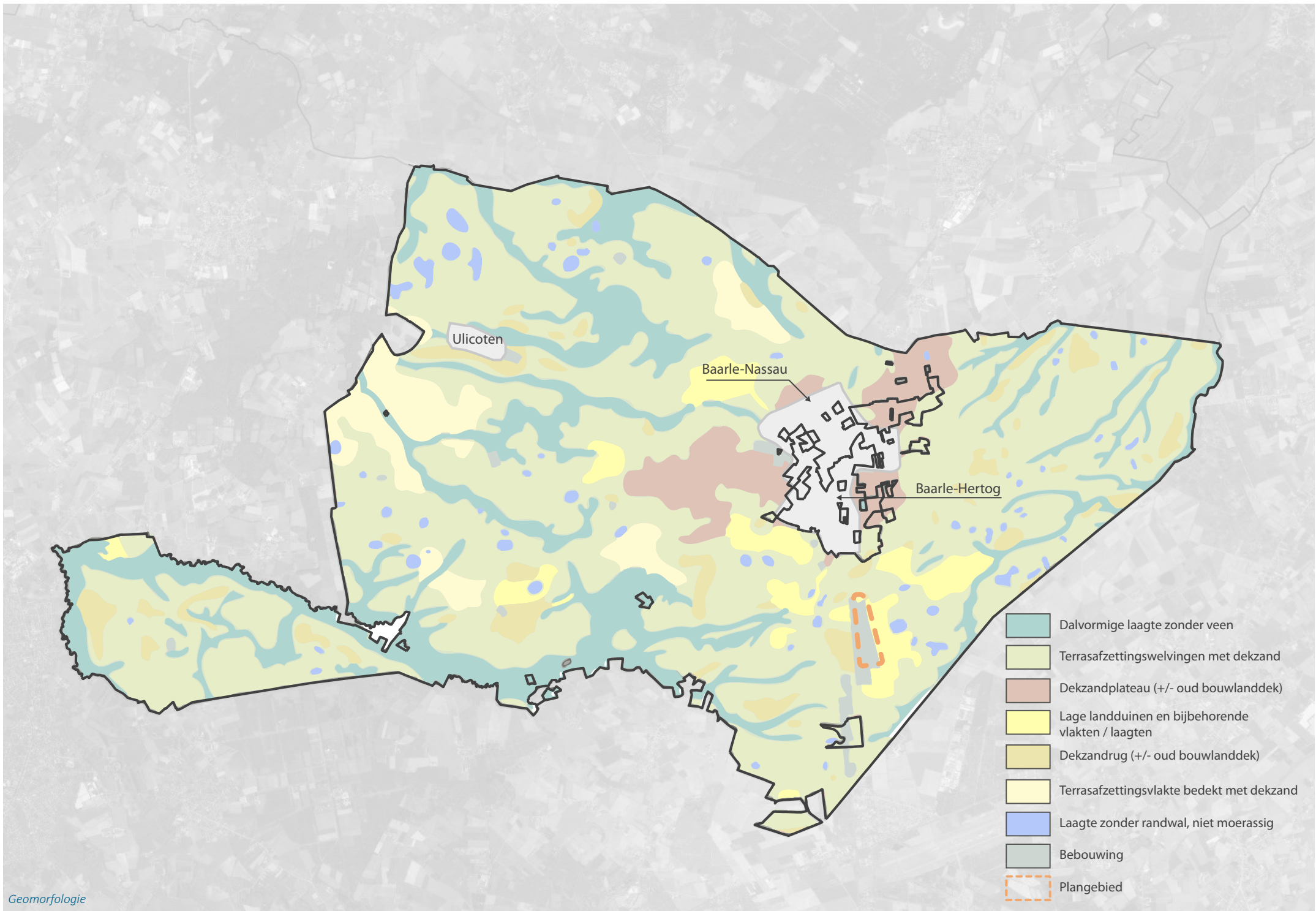
terrein. Voor bezoekers is er een centrale parkeerplaats ten noorden van de entree.

Groen en water

Het park is gelegen in het bosgebied Landgoed Schaluinen en is daardoor goed ingepast in het landschap. Over de gehele westzijde van het park is een grondwal gelegen die het park afschermt van zijn omgeving. Op het park is ook een dierenweide gelegen die ecologisch beheerd wordt, om zo de biodiversiteit op het park te verhogen. Alle groenvoorzieningen op het park worden onderhouden door een hovenier. Onderdeel daarvan is het verwijderen van uitheemse soorten, waaronder Amerikaanse eiken. Samen met de hovenier is een beheerplan opgesteld om deze soorten periodiek te verwijderen en inheemse soorten terug te planten. Er wordt gestart met de oude laan, waar de Amerikaanse eiken plaats gaan maken voor Beuken. De oude laan verbindt het park met het bosgebied ten oosten. Dit bosgebied wordt door de bewoners veelvuldig gebruikt als uitloopgebied.

Voorzieningen

Op het park bevinden zich recreatieve voorzieningen voor de eigenaren, zoals een zwembad, tennisbanen, midgetgolf en een dierenweide. Het park beschikt over een eigen milieupark, waar het huis-, groen- en snoeiafval wordt verzameld.



4

LANDSCHAPSANALYSE

4.1 ONDERGROND

GEOMORFOLOGIE

Ongeveer 10.000 jaar geleden is op het gebied van de huidige gemeente Baarle-Nassau door water en wind dekzand afgezet. Hierop zijn de eerste nederzettingen ontstaan, vanwege hun hogere en drogere ligging. De kern Baarle-Nassau en de nabije omgeving zijn gelegen op een dergelijk dekzandplateau. Ook om de kernen Ulicoten en Castelré zijn delen van een dekzandrug te vinden.

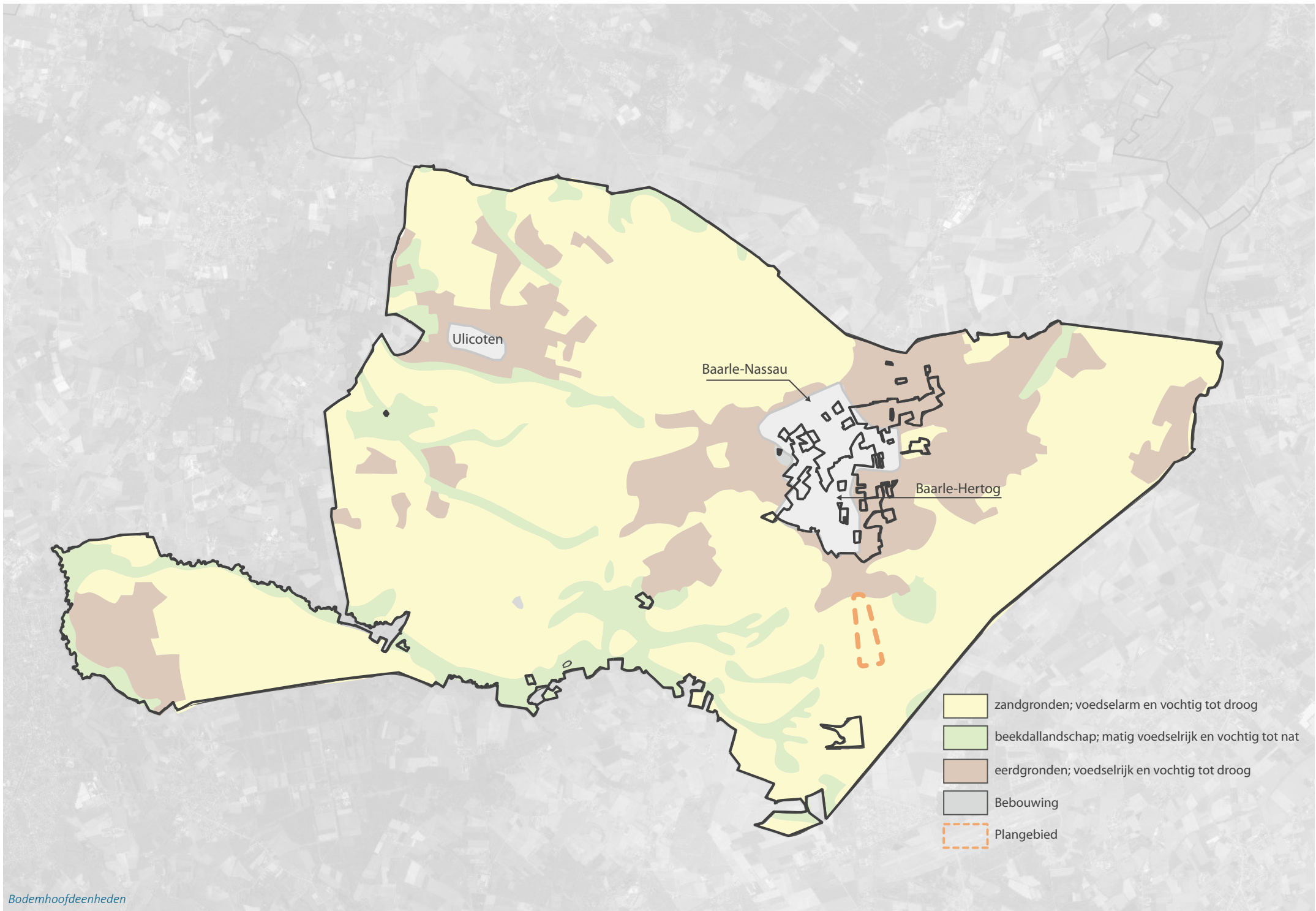
De waterlopen hebben, aanvankelijk door smeltwater, geulen in het dekzand uitgesleten. Rond bestaande en verdwenen beken zijn de lagere beekdalgronden te vinden. Het niveauverschil is relatief klein, maar toch van groot belang voor de hydrologische situatie. Voor het overige deel van het landelijke gebied is sprake van een gelijkmatig vlak aardoppervlak (door ontginning).

In het gebied is sprake van hoogteverschillen. Deze hoogteverschillen zijn echter slechts bescheiden en vallen door de grote omvang van het gebied niet op. Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Onder natuurlijk reliëf vallen de diepe beekdalen (het Merkske/Markske, de overige beken), de laagten ter plaatse van de voormalige vennen, de overgebleven vennen en poeltjes en enkele landduinen die als een waaier om de kern Baarle-Nassau liggen (Schaluinen,

Witte Bergen, Goordonk). Ook ten noorden van Castelré bevindt zich een dergelijk landduin. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen), in de vorm van steilranden langs bolle akkers (ten westen van de kern Baarle-Nassau) en in de vorm van kunstmatige ophogingen (onder meer de voormalige stortplaats aan de Nieuwe Strumptsebaan). Het beekdal van het Merkske/Markske is één van de meest oorspronkelijke beekdalen in Nederland met een nog onvergraven meanderend verloop.

Plangebied

Het plangebied is aangegeven als bebouwing op de geomorfologische kaart, omdat er al langere tijd bebouwing aanwezig is. Ten oosten van het plangebied zijn lage landduinen gelegen. Ten westen van het plangebied zijn een dekzandrug en terrasafzettingsswelingen met dekzand gelegen.



BODEM

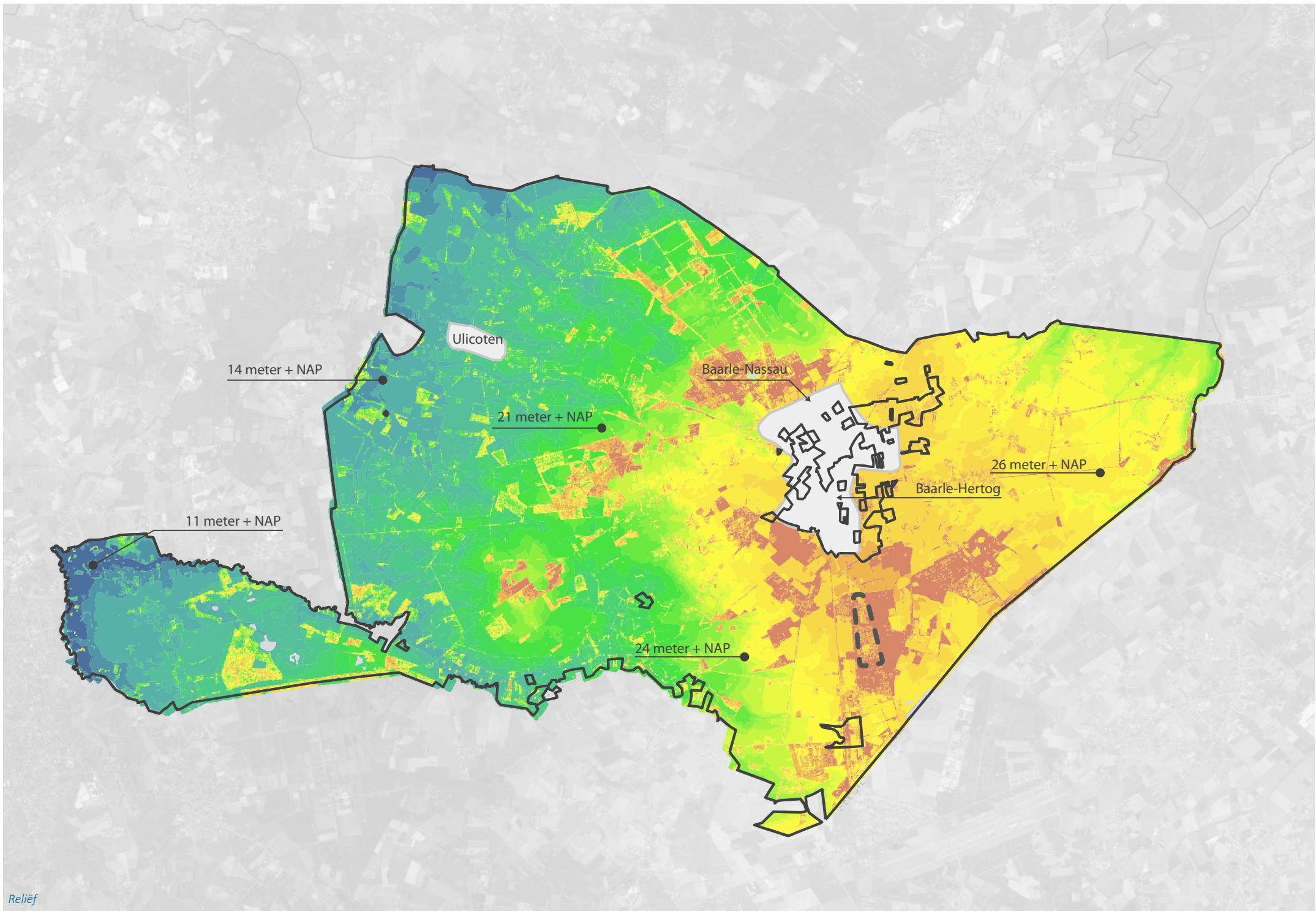
De bodem van het buitengebied van Baarle-Nassau kan globaal onderverdeeld worden in drie categorieën:

- Oude cultuurgronden (eerdgronden):
Deze gronden komen voor in een groot gebied rond de kernen Baarle-Nassau, Ulicoten, Castelré (oude akkercomplexen) en verder over kleinere oppervlakten rond Oude en Nieuwe Strumpt en Bedaf. Deze gronden zijn als akker opgehoogd met stalmest. Hierdoor hebben ze een dikke humushoudende bovengrond verkregen en bezitten een relatief hoge waarde voor de land- en tuinbouw.
- Lagere ontginningsgronden (voedselarme zandgronden):
De voedselarme zandgronden betreffen de voormalige heidevelden die bij het invoeren van kunstmest in cultuur zijn gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen. Deze bodemopbouw is het meest voorkomend in de gemeente Baarle-Nassau.

- Beekdalgronden:
Dit zijn smalle stroken langs bestaande of verdwenen rivieren en beken. Ze liggen relatief laag en kennen vrij ondiepe grondwaterstanden. Op dergelijke vochtige bodems hebben zich vaak veenbodems ontwikkeld. Beekdalgronden worden vaak gebruikt als grond voor weide- en natuurontwikkeling.

Plangebied

Het plangebied is gelegen op de voedselarme zandgronden. Direct ten noorden van het plangebied gaan de voedselarme zandgronden over in eerdgronden, die kenmerkend zijn door de ligging om de oude kernen heen.



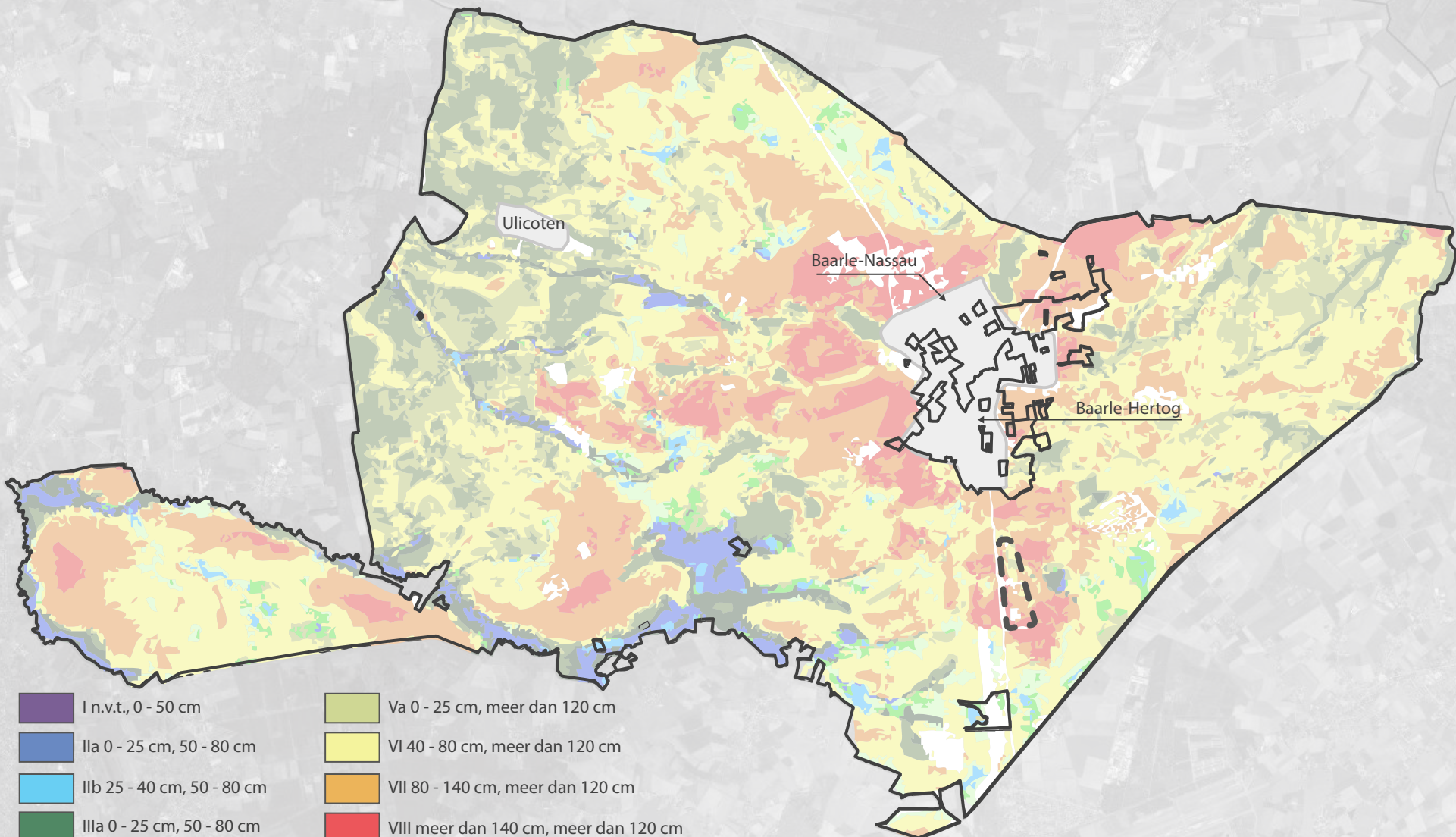
RELIËF












Het maaiveldverloop van west naar oost bedraagt circa 12 meter over 12 kilometer. Het westelijke gedeelte van de gemeente is gelegen op 11 tot 15 meter + NAP. De oostzijde van de gemeente is gelegen op 25-26 meter + NAP. Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Onder natuurlijk reliëf vallen de diepe beekdalen, de laagten ter plaatse van de voormalige vennen, de overgebleven vennen en poeltjes en enkele landduinen die als een waaier om de kern Baarle-Nassau liggen.

Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen), in de vorm van steilranden langs bolle akkers (ten westen van de kern Baarle-Nassau) en in de vorm van kunstmatige ophogingen. Het beekdal van het Merkske is één van de meest oorspronkelijke beekdalen in Nederland met een nog onvergraven meanderend verloop.

Plangebied

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 27,5 meter + NAP.



- | | |
|--|---|
|  I n.v.t., 0 - 50 cm |  Va 0 - 25 cm, meer dan 120 cm |
|  IIa 0 - 25 cm, 50 - 80 cm |  VI 40 - 80 cm, meer dan 120 cm |
|  IIb 25 - 40 cm, 50 - 80 cm |  VII 80 - 140 cm, meer dan 120 cm |
|  IIIa 0 - 25 cm, 50 - 80 cm |  VIII meer dan 140 cm, meer dan 120 cm |
|  IIIb 25 - 40 cm, 80 - 120 cm |  Plangebied |
|  IV 40 - 120 cm, 80 - 120 cm | |

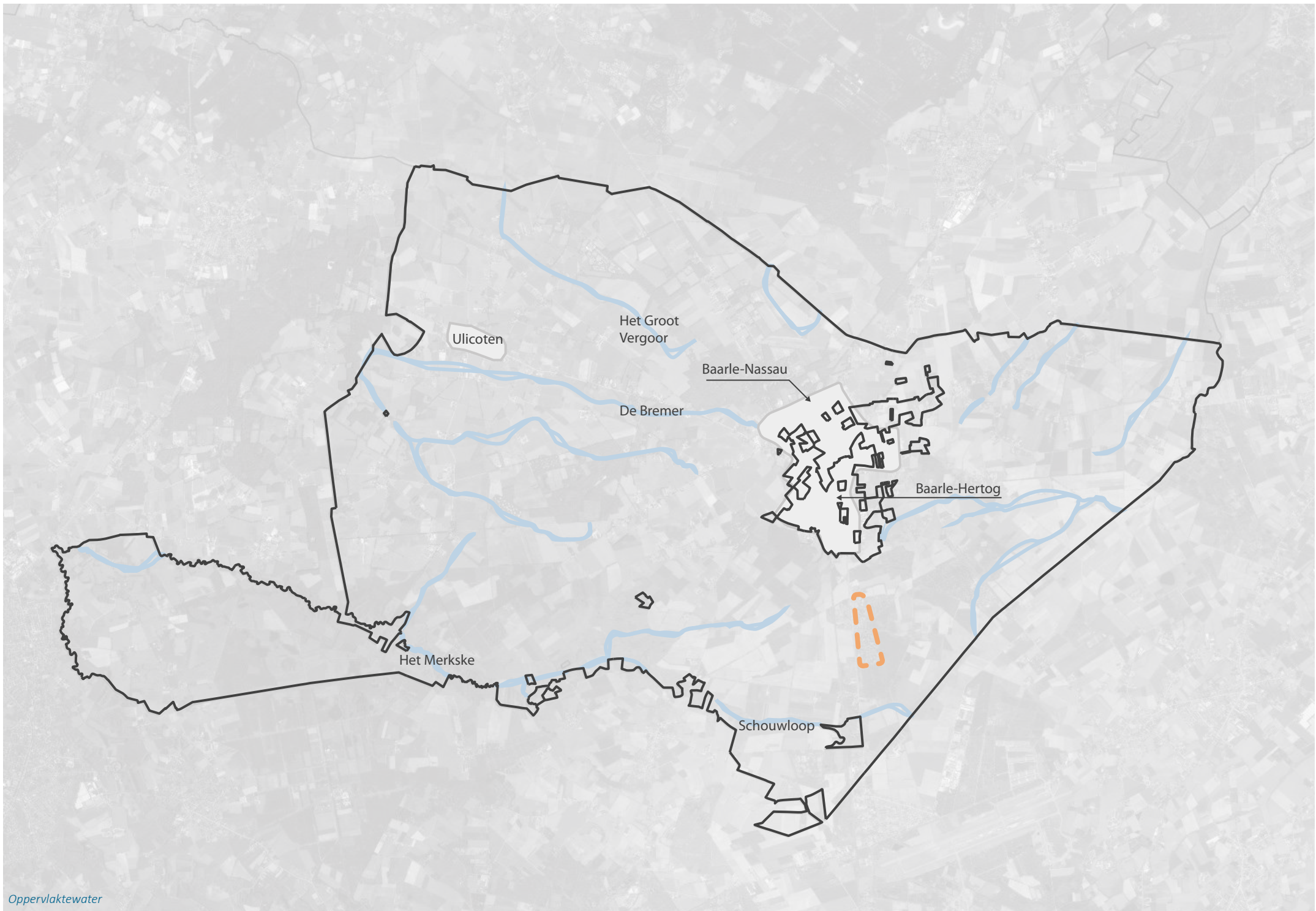
GRONDWATER

De grondwaterstand is onder te verdelen in een aantal trappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VII). Vrij vochtige delen worden aangetroffen in de dalvormige laagten, zoals het beekdal van het Merkske. Droge gebieden (categorie VI en VII) komen voor op oude bouwlanden, onder meer rondom Baarle-Nassau en de Castelre.

Een probleem dat onder meer te maken heeft met een verlaging van de grondwaterstand, zoals hierboven aangegeven, is verdroging. Hierdoor kan onder andere de grondwaterafhankelijke vegetatie en aquatische fauna negatief beïnvloed worden. In de gemeente Baarle-Nassau heeft onder andere het Merkskedal te maken met verdroging. Ook het gebied rond de Withagen en een aantal plekken rond Ulicoten zijn verdrogingsgevoelige gebieden.

Plangebied

Het plangebied kan ook gezien worden als een vrij droog gebied. Verspreid over het terrein komen grondwatertrap VI, VII en VIII voor.



Ulicoten

Het Groot Vergoor

Baarle-Nassau

De Bremer

Baarle-Hertog

Het Merkske

Schouwloop

OPPERVLAKTEWATER

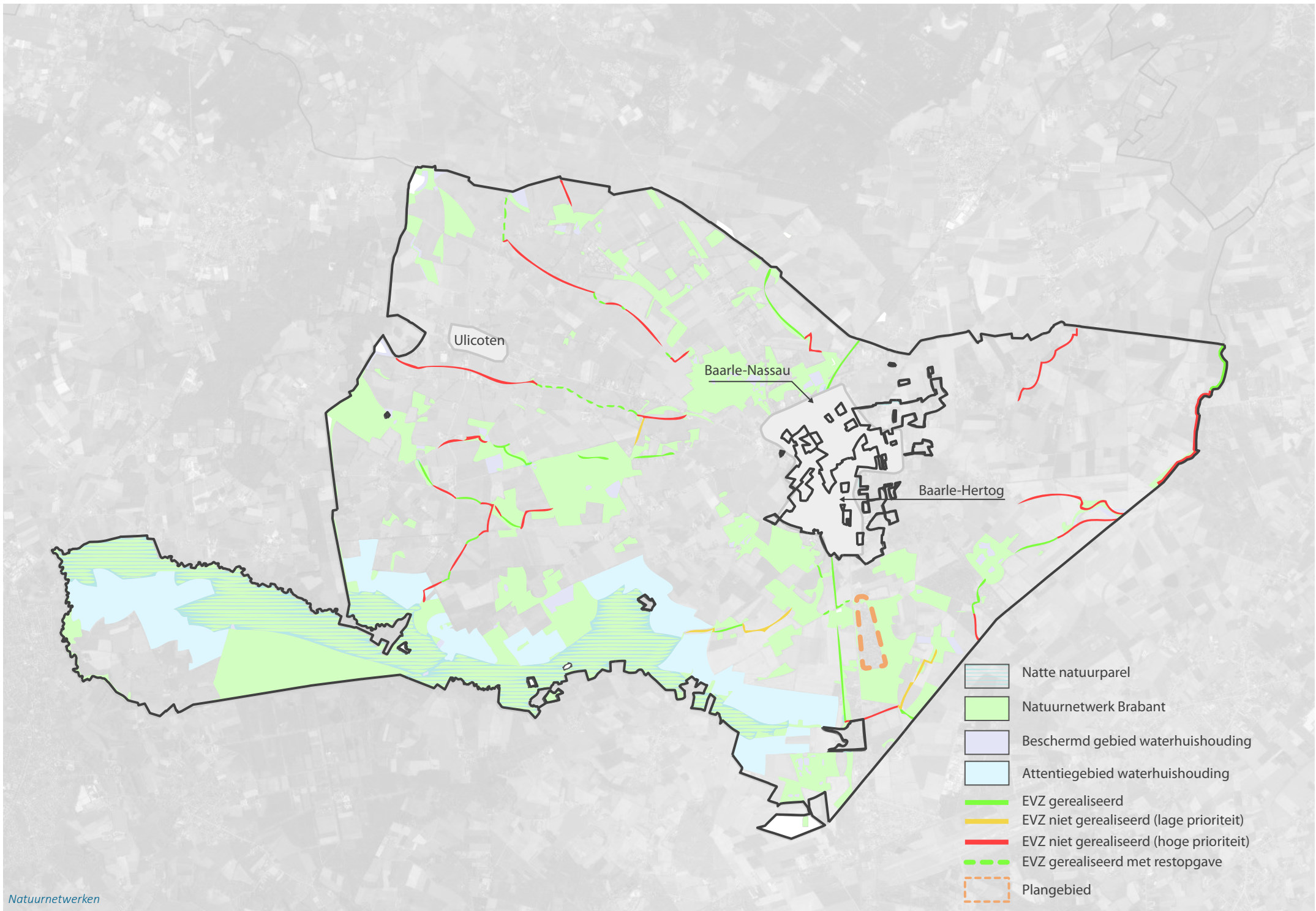
Het dekzandplateau waarop Baarle-Nassau zich bevindt, vormt een scheiding tussen het stroomgebied van de Mark (ten westen) en de stroomgebieden van de Donge en de Leij (ten oosten). Kenmerkend voor het stroomgebied van de Mark is de overwegend oost-west ligging van de beken.

Het Merkske is een laaglandbeek. Kenmerkend voor deze beek is de smalle ondiepe waterloop met een gering verhang en lage stroomsnelheden. Door een soms sterk afwisselend debiet hebben de beken veelal een meanderend karakter. De beek is diep ingesneden en wordt begeleid door opgaande begroeiing.

Naast de verschillende beken in het gebied is er tevens sprake van oppervlaktewater in de vorm van vennen en poelen. In het verleden is een groot aantal van deze karakteristieke en aantrekkelijke landschapselementen verdwenen. Door aantasting van hun biotoop zijn bepaalde waterafhankelijke flora en fauna daardoor verdwenen. Om verdere teruggang van de amfibieën te voorkomen, zijn er enige tientallen poelen gegraven in de gemeente Baarle-Nassau.

Plangebied

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen in het beheer bij het waterschap of waar een natuurdoelstelling op staat.



4.2 NETWERKEN

NATUUR

- **Actuele natuurwaarden:**
Verschillende gebieden in de gemeente Baarle-Nassau zijn aangewezen als 'Natuurnetwerk Brabant'. Het gaat om zowel beken als bosgebieden. Het beekdal van het Merkske geldt als een van de meest oorspronkelijke beken in Nederland met een nog onbegraven meanderende verloop, broekbosjes en zeer fraaie bloemrijke hooilanden. Het beekdal is dan ook aangewezen als natte natuurparel, beschermd gebied waterhuishouding en attentiegebied waterhuishouding.
- **Potentiële natuurwaarden:**
Naast de actuele natuurwaarden liggen er ook goede kansen voor de verdere ontwikkeling van de natuurwaarden in Baarle-Nassau. De ecologische structuur kan worden versterkt door de bos- en natuurgebieden met elkaar te verbinden. Hierbij kunnen houtwallen, struwelen en beken een belangrijke rol spelen als ecologische verbindingzones. Met name langs de beken ligt nog een restopgave voor de realisatie van de ecologische verbindingzones. Enkele voorbeelden zijn Het Groot Vergoot en de Bremer.

Plangebied

Bungalowpark L'air Pur is niet gelegen binnen beschermde natuur, maar wordt wel omgeven door Natuurnetwerk Brabant. Ook zijn er een aantal ecologische verbindingzones nabij het park gelegen, zoals het Bels Lijntje (ten westen). In de omgeving van het plangebied ligt ook nog een restopgave voor de realisatie van de ecologische verbindingzones.



INFRASTRUCTUUR

In het plangebied komt een groot aantal plattelandswegen voor. Afhankelijk van de functie van de weg (ontsluiting van slechts agrarisch land of kleine nederzettingen) varieert de wegbreedte en de verkeersintensiteit.

De belangrijkste wegen in het plangebied zijn de provinciale wegen N639, N260 en de N135. De wegen N639 en N260 verbinden de steden Tilburg en Breda met Turnhout. De N135 verbindt Baarle-Nassau met Poppel.

Lokaal zijn de Baarleseweg, de Oordeelsestraat en de Hoogstatensebaan structuurbepalende wegen. Er wordt voorzien in een nieuwe omleiding van de N260 oostelijk om Baarle-Nassau. In verband daarmee zal ook de Turnhoutseweg geherstructureerd worden.

Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de N260, de weg van Turnhout naar Tilburg. Het park is op deze manier goed ontsloten naar de stedelijke regio's in de omgeving en het snelwegennetwerk.



RECREATIE

- Dagrecreatie:

Het landelijk gebied van Baarle-Nassau en Baarle-Hertog is erg aantrekkelijk voor recreatie in natuur en landschap, zowel voor dagrecreatie als voor verblijfsrecreatie. Met name de rust, variatie in natuur en het grote aantal zandwegen maken het gebied zeer aantrekkelijk voor de recreant.

Gebieden die voor extensieve recreatie van belang zijn, zijn onder andere het dal van 't Merkske, de Hollandsche Loop, de Poppelsche Leij, de Castelreesche Heide, de Withagen en omgeving, de Witte Bergen, de Ulicootsche, Tommelsche, Retsche en Bedafsche Heide en Manke Gooren.

De gemeente Baarle-Nassau is zeer toegankelijk voor activiteiten als wandelen, fietsen en paardrijden. Het recreatief medegebruik is vaak routegebonden en overschrijdt de gemeente- en landsgrenzen. Het landschap en de natuur rond Baarle wordt regelmatig bezocht door recreanten en toeristen. Zowel voor inwoners als voor recreanten worden veel routes aangeboden. Er zijn ook enkele routes die de grenzen van de gemeenten overschrijden, zoals het Bels Lijntje.

- Verblijfsrecreatie:

De verblijfsrecreatie binnen de gemeente richt zich voornamelijk op natuur en rust. Kenmerkend voor het aanbod is het hoge voorzieningenniveau van de terreinen. Binnen de gemeente Baarle-Nassau zijn de volgende verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig:

- 1 Kamphuis de Blokken
- 2 Kampeerboerderij De Castelhoeve
- 3 Camping de Wielewaal
- 4 Camping de Heimolen
- 5 Vakantieoord De Steppe
- 6 Camping en landgoed De Kievit
- 7 Camping de Paddock
- 8 Camping Pondorosa

Plangebied

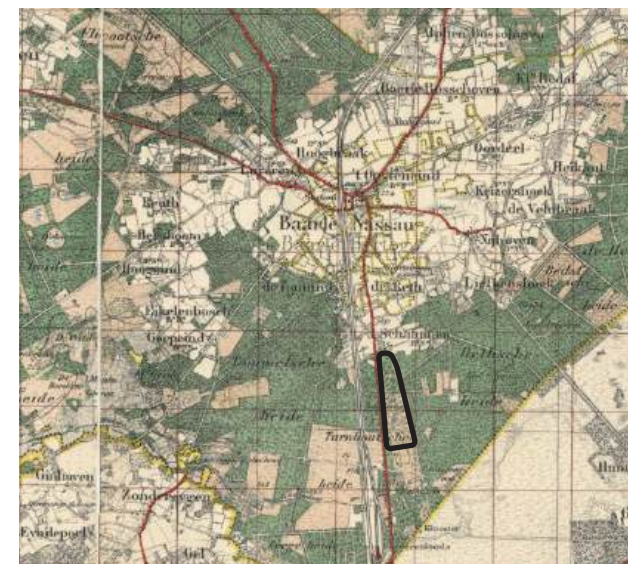
Het plangebied is gelegen in een bosrijke omgeving waar veel fiets- en wandelroutes zijn gelegen. Ten westen van het plangebied is het Bels Lijntje gelegen. Dit was in het verleden een spoorlijn tussen Tilburg en Turnhout. Aan het eind van de twintigste eeuw is het Bels Lijntje omgevormd tot een fietspad.



1850



1900



1925

4.3 OCCUPATIE

HISTORISCHE ONTWIKKELING

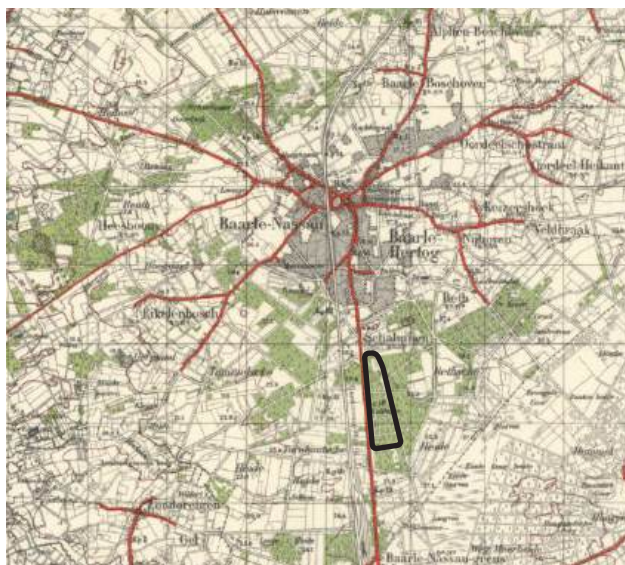
Vanaf 1850 brak de periode van de moderne heideontginningen aan, waarbij op grote schaal heide werd bebost en in cultuur gebracht (mede gestimuleerd door de hoge houtprijzen). Dankzij de uitvinding van de kunstmest werd ook weer het bos ontgonnen; dit keer tot cultuurland. Toch is vrij veel bos onontgonnen gebleven. Het plangebied is gelegen op de grens van de Tommelsche en Retsche heide. De verbinding Baarle-Nassau- Turnhout is al herkenbaar op de historische kaart van 1850.

Tot 1865 werd het hele gebied tussen Turnhout en Baarle-Nassau beheerst door uitgestrekte heidevelden. In dat jaar werd gestart met de aanleg van de spoorlijn tussen Turnhout en Tilburg. De spoorlijn is in de volksmond beter bekend als het ‘Bels Lijntje’.

In 1900 zijn er ten opzichte van de historische kaart van 1850 nog veel elementen van de oorspronkelijke structuur aanwezig, maar vooral de opbouw, herkenbaarheid van het landschap begint te vervagen.

In 1925 is de omgeving van Bungalowpark L’air Pur bijna helemaal omgevormd van heide naar bos. In het plangebied zijn nog enkele heidevelden aanwezig. In dit heidegebied bevindt zich een natte plek, op latere kaarten blijft deze plek herkenbaar.

Op de historische kaart van 1925 is de verbinding tussen Turnhout en Breda/Tilburg al duidelijk zichtbaar, deze route is nu beter bekend als de N260. De verbinding tussen Turnhout en Breda/Tilburg was een belangrijke handelsroute. Hierdoor ontwikkelde het gebied rondom deze route zich ook en werd er steeds meer bebouwing opgericht langs deze routes.



1950

In 1950 is de omgeving van Bungalowpark L'air Pur volledig omgevormd van heide naar bos. Op de kaarten van de jaren zestig en zeventig is het bosgebied aangegeuid als 'Landgoed Schaluinen'.

De kern Baarle-Nassau / Baarle-Hertog begint te groeien in deze periode. Kenmerkend voor de gemeente Baarle-Nassau zijn de bebouwingslinten die vanuit de kern het buitengebied in lopen. Deze linten worden langzaam maar zeker verdicht.

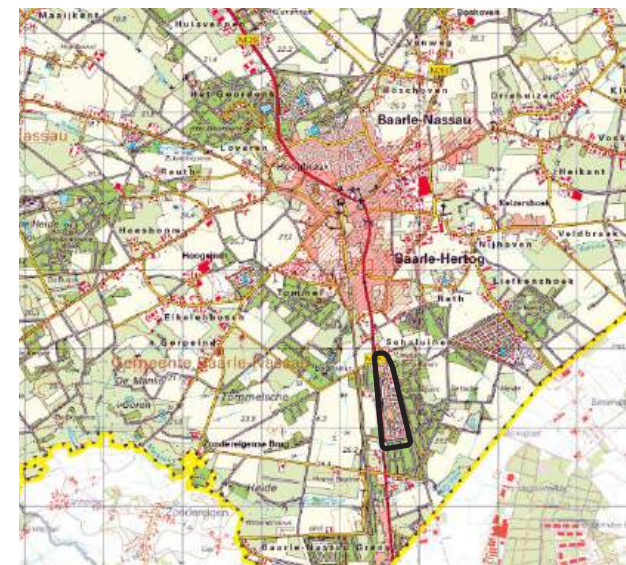
Het verschil tussen de ruimtelijke ordening in Nederland en België gaat steeds zichtbaarder worden. Langs de N260 ontstaan nabij de grens bebouwsverdichtingen, met name in de Belgische enclaves.



1975

Het bungalowpark is in 1970 opgericht onder de naam "Les seigneurie de chalons U.A.". In eerste instantie betrof het een vergunning om stacaravans te plaatsen, maar deze werd al snel omgezet ten gunste van bungalows (te gebruiken als tweede woning). Het park is vanaf de start verkaveld en uitgegeven aan individuele grondeigenaren.

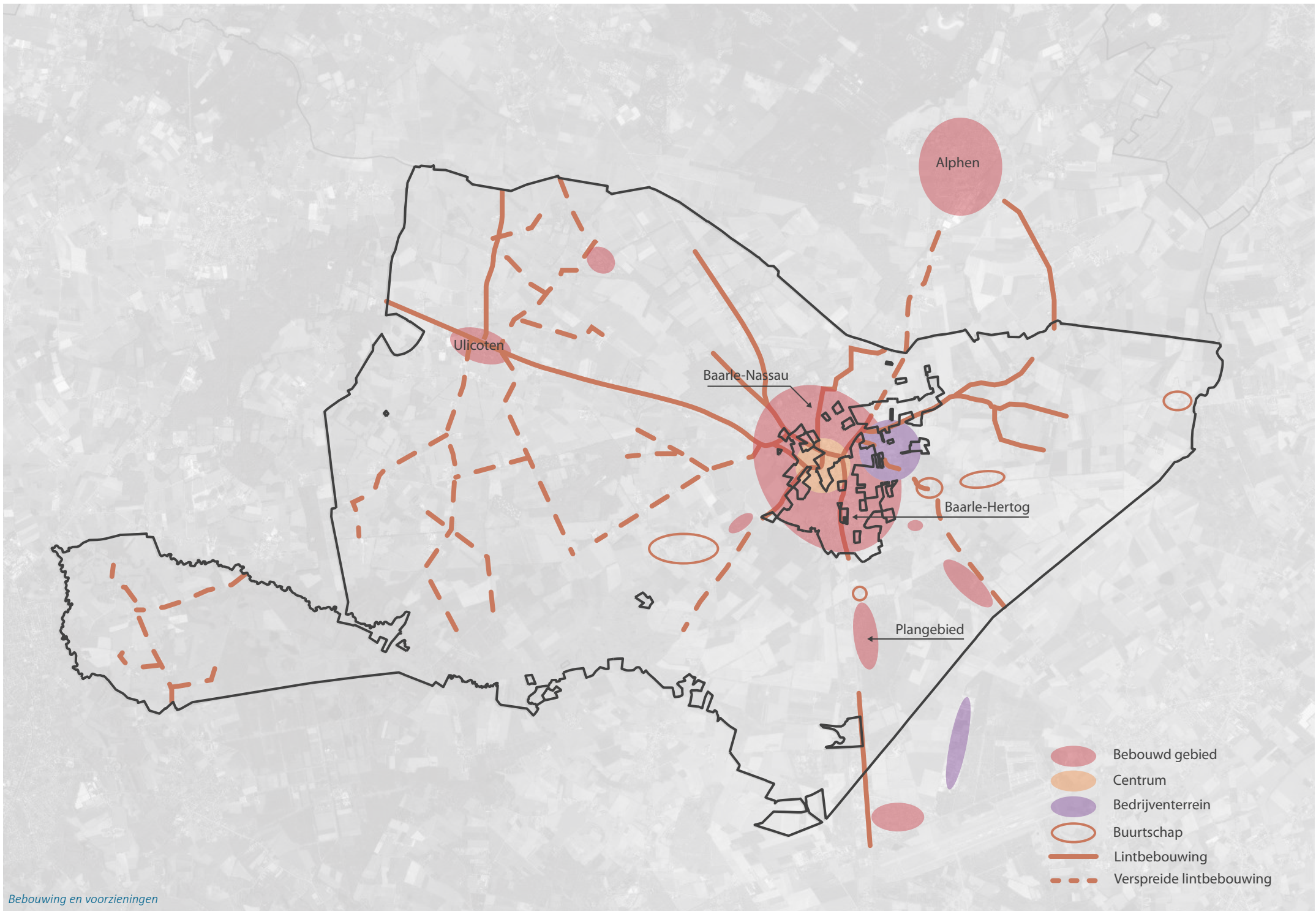
Het park wordt omgeven door bossen aan de zuid- en oostzijde. Aan de noordzijde is het buurtschap Schaluinen gelegen. Aan de westzijde is een afscherpende grondwal naar de N260 aanwezig, waardoor de locatie vanaf de weg gezien, volledig opgaat in het landschap.



2016

In de huidige situatie is verspreid langs de N260 tussen Turnhout en Baarle-Nassau bebouwing aanwezig. Het Bungalowpark is ook langs deze hoofdroute gelegen, nabij de kern Baarle-Nassau.

De afstand van het bungalowpark tot de kern Baarle-Nassau / Baarle-Hertog wordt steeds kleiner. Het park is op circa 600 meter van de kern gelegen langs een belangrijke doorgaande weg. Samen met het buurtschap Schaluinen is het bungalowpark daarmee nauw verbonden met de kern. Ten zuiden van het bosgebied waarin Bungalowpark L'air Pur is gesitueerd, begint een aaneengesloten bebouwingslint tot aan Weelde-Station (België). Van ligging in het buitengebied is daardoor in beperkte mate sprake.



BEBOUWING EN VOORZIENINGEN

De wegen N639 en N260 verbinden Baarle-Nassau met de omliggende steden Tilburg, Breda en Turnhout. De kernen (o.a. Alphen, Riel, Chaam) gesitueerd aan deze routes hebben een grotere ontwikkeling meegemaakt dan de overige kernen in de omgeving. Eerst als plaatsen waar zich nijverheid en handel bevond, later ook als belangrijke woonkernen. In Baarle-Nassau is een bedrijventerrein gesitueerd en het centrum heeft een belangrijke bovenlokale functie (winkels, horeca, zorg).

De groei van Baarle-Nassau en Baarle Hertog is sterk bepaald door de situering op het knooppunt van routes en door de bijzondere staatkundige situatie. Baarle-Nassau vormt samen met de Belgische gemeente Baarle-Hertog het Kempense dorp Baarle. Het grondgebied van beide gemeenten loopt met name in de kern van Baarle flink door elkaar. Er zijn exclaves van Baarle-Hertog in Baarle-Nassau en exclaves van Baarle-Nassau in Baarle-Hertog. Ook in het buitengebied van Baarle-Nassau bevinden zich enkele Belgische enclaves.

Ulicoten is de andere kern in de gemeente Baarle-Nassau. Het schaalverschil met Baarle-Nassau is groot. Rondom Baarle-Nassau zijn diverse buurtschappen en bebouwingslinten gesitueerd. Sommige bebouwingslinten zijn behoorlijk verdicht, andere hebben een meer verspreid karakter.

Het verschil tussen de ruimtelijke ordening in Nederland en België is zichtbaar in bebouwingspatronen en type bebouwing. Tot de jaren vijftig is de ontwikkeling vergelijkbaar, namelijk een geleidelijke groei van de kernen en invulling van linten. Kenmerkend is de kleinschaligheid en het individuele karakter. Vanaf de jaren vijftig neemt de groei andere proporties aan. Dan ontstaat er een verschil tussen de Nederlandse en Belgische situatie.

In Nederland zijn de ontwikkelingen grootschaliger en projectmatiger, ruimtes tussen de linten worden opgevuld met woonwijken. Baarle-Hertog en de Belgische enclaves hebben een meer organische groei door de uitgifte van kavels langs bestaande wegen. De kernen groeien gestaag steeds verder het landschap in, dat is goed zichtbaar aan de andere kant van de grens. Baarle-Hertog is hierin beperkt door de staatkundige situatie. Maar rond de Baarle-Nassau-grens (Nederlands gebied en Belgische enclave) is dit typerende ontginningspatroon wel aanwezig.

Plangebied

Het gebied langs de N260 tussen de kern Baarle-Nassau en de grens heeft hierdoor een gemengd karakter: typerende Belgische lintbebouwing met daartussen een open buitengebied (Nederlands). Buurtschap Schaluinen en Bungalowpark L'air Pur vormen uitzonderingen in deze overgangszone tussen twee vormen van (historische) ruimtelijke ordening.

4.4 CONCLUSIE

In artikel 9.3 'wijziging van de begrenzing op verzoek' zijn de regels opgenomen die gelden bij het toekennen van de aanduiding 'integratie stad-land'. Er moet worden aangetoond dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is met toepassing van de lagenbenadering en de stedelijke ontwikkeling leidt tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit.

Onderstaand volgt eerst de conclusie van de lagenbenadering per laag (ondergrond, netwerken, occupatie). Vervolgens wordt de koppeling gelegd naar de aanvaardbaarheid van de toekenning van de aanduiding 'integratie stad-land'. De lagenbenadering dient daarnaast als basis voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (Verordening ruimte, artikel 3.2).

LAAG 1: ONDERGROND

De omgeving bestaat voornamelijk uit dekzandafzettingen, lage landduinen en dekzandruggen. Het plangebied is ten opzichte van de gemeente Baarle-Nassau op de hoger gelegen gronden gelegen, net als Baarle-Nassau zelf. Daardoor zijn de grondwaterstanden rondom het plangebied vrij laag (VI, VII en VIII). Bij het invoeren van de kunstmest zijn de gronden rondom het plangebied in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw of zijn ingeplant met dennen. De bodem bestaat uit

voedselarme zandgronden, deze bodemopbouw is het meest voorkomend in de gemeente Baarle-Nassau. De geomorfologie van het plangebied zelf is niet meer herkenbaar en daardoor aangemerkt als 'bebouwing' op de geomorfologische kaart. Dit is ook het geval voor de kern Baarle-Nassau en Ulicoten.

LAAG 2: NETWERKEN

Het park is niet gelegen binnen beschermde natuur, maar wordt wel omgeven door Natuurnetwerk Brabant. Ook zijn er een aantal ecologische verbindingzones nabij het park gelegen, zoals het Bels Lijntje (ten westen). In de omgeving van het plangebied ligt ook nog een restopgave voor de realisatie van de ecologische verbindingzones. Ook zijn er veel fiets- en wandelroutes gelegen binnen de gemeente. Het park is goed ontsloten door de ligging aan de N260, een drukke doorgaande weg tussen Turnhout en Baarle-Nassau

LAAG 3: OCCUPATIE

In de huidige situatie is verspreid langs de N260 tussen Turnhout en Baarle-Nassau bebouwing aanwezig. Het Bungalowpark is ook langs deze hoofdroute gelegen, nabij de kern Baarle-Nassau. Het park is op circa 600 meter van de kern gelegen langs een belangrijke doorgaande weg. Samen met het buurtschap Schaluinen is het bungalowpark daarmee nauw verbonden met de kern. Ten zuiden van het bosgebied

waarin Bungalowpark L'air Pur is gesitueerd, begint een aaneengesloten bebouwingslint tot aan Weelde-Station (België). Van ligging in het buitengebied is daardoor in beperkte mate sprake.

INTEGRATIE STAD-LAND

De lagenbenadering is ook toegepast om te onderzoeken of de ligging van het bungalowpark aanvaardbaar is om een stedelijke ontwikkeling toe te laten. In dit geval gaat het om een gebruikswijziging van recreatief wonen naar permanent wonen. Door de combinatie van de volgende factoren kan bungalowpark L'air pur gezien worden als een geschikte locatie voor de toekenning van de aanduiding 'integratie stad-land':

- **Ligging nabij stedelijke gebied en primaire wegen:**
De ligging langs de N260, een drukke doorgaande weg van Turnhout naar Baarle-Nassau en de nabijheid van het stedelijk gebied van Baarle-Nassau en Baalre-Hertog maakt het tot een logische locatie voor een stedelijke ontwikkeling. Dit in relatie tot andere recreatieparken in de gemeente die volledig in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau zijn gelegen en geen directe relatie hebben met het bestaand stedelijk gebied en primaire wegen.
- **Verdichting langs de N260:**
Verspreid langs de N260 zijn verdichtingen met lintbebouwing aanwezig vanaf Baarle-Hertog tot Weeldestation (BE). Buurtschap Schaluinen is ook gelegen aansluitend op de N260. Dat maakt deze doorgaande primaire weg tot een logische locatie voor verdichting en/of stedelijke ontwikkeling, ook omdat er

in de huidige situatie al sprake is van bebouwing.

- **Geen aantasting natuurwaarden:**
Het plangebied is niet gelegen binnen beschermde natuurgebieden. Van directe aantasting van natuurwaarden is daardoor geen sprake.
- **Kansen versterken natuur- en landschapswaarden:**
Er liggen wel kansen om bij het toestaan van de dubbelbestemming de natuur- en landschapswaarden in de omgeving te versterken. Er ligt onder andere nog een restopgave voor het realiseren van de ecologische verbindingzones in de gemeente. Een andere optie is om het buurtschap Schaluinen landschappelijk te versterken.

Het is daarbij belangrijk om de stedelijke ontwikkeling te benaderen in samenhang met het behoud en versterking van de natuur- en landschapswaarden in de omgeving. Uit de lagenbenadering is onder andere naar voren gekomen dat er nog voldoende kansen liggen voor het versterken van de natuurwaarden in de omgeving van het plangebied. Door de toepassing van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is het bij toekenning van de 'dubbelbestemming' ook daadwerkelijk mogelijk om de natuurwaarden in de omgeving van het plangebied te gaan versterken. De stedelijke ontwikkeling kan daarmee hand in hand gaan met het versterken van de



Oude laan (Dwarsdreef)



Ecologisch beheerde zone



Buurtschap Schaluinen



Omliggende landschap met akkers en houtwallen



Grondwal aan westzijde van het park



Jeu de boules baan en trapveldje



Midgetgolf



Groene opzet van het park



Bels Lijntje

SWOT-ANALYSE

STERKTES

- Baarle-Nassau is gesitueerd in een aantrekkelijke, rustgevende en landelijke omgeving, er zijn nauwelijks grote storende elementen, zoals rijkswegen, hoogspanningsleidingen of grootschalige bedrijvigheid;
- het goede contact met het landschap en de landelijke sfeer van de omgeving is een grote woonkwaliteit voor Baarle-Nassau;
- het park L'air Pur is op 600 meter van Baarle-Nassau/ Baarle-Hertog gelegen met allerlei bovenlokale voorzieningen, voorzieningen zijn gesitueerd op fietsafstand;
- het park L'air Pur heeft een goede aansluiting op een doorgaande weg (N260) en daardoor op omliggende kernen, werkgebieden, steden en snelwegen;
- er zijn veel recreatieve routes en recreatieterreinen gelegen in de directe omgeving van het park L'air Pur;
- het park L'air Pur gaat op in het landschap door de grondwal aan de westzijde (tevens afscherming naar N260) en de omliggende bossen;
- het park L'air Pur heeft een zeer groene opzet;
- Schaluinen is een historisch buurtschap dat nog steeds herkenbaar is;
- het park L'air Pur wordt beheerd door een hovenier, die met een beheerplan periodiek uitheemse soorten verwijderd;
- op het park L'air Pur is een oude mooie laan aanwezig met een poort naar het omliggende bos;
- op het park L'air Pur is een ecologische beheerde tuin aanwezig (het betreft de locatie van een moerassige laagte op de heidevelden van rond 1850, welke later altijd herkenbaar is gebleven in het bospatroon);
- op het park L'air Pur zijn diverse speelvoorzieningen aanwezig.



Parkeervoorzieningen entree



Entree



Oversteekbaarheid N260



N260



Parkeervoorzieningen domineren entree



Amerikaanse eiken in oude laan



Versterken ecologische verbindingzones



Versterken Bels Lijntje



Versterken relatie Schaluinen en park

ZWAKTES

- In de gemeente zijn de ecologische verbindingzones nog niet allemaal gerealiseerd;
- de oversteekbaarheid (comfort en veiligheid) van de N260 in relatie tot aanwezige recreatieve routestructuren;
- een drukke doorgaande weg (N260) nabij het park;
- op het park L'air Pur groeien diverse uitheemse soorten, waaronder Amerikaanse eiken;
- de weg Schaluinen (openbaar gebied), het entreegebied voor L'air Pur, de horeca, de recreatievoorzieningen en het buurtschap, wordt gedomineerd door de parkeervoorzieningen;
- de entree van L'air Pur heeft een beperkte herkenbaarheid.

KANSEN

- Meewerken aan realisatie van de ecologische verbindingzones in de gemeente om zo de natuur met elkaar te verbinden en het landschap te versterken;
- het verhogen van de groen kwaliteit op het park door het versterken van de groenstructuren, het aanpakken van uitheemse soorten en passend beheer;
- het versterken van de recreatieve routestructuren (routes, faciliteiten) in de gemeente, om zo de recreatiewaarde van de gemeente te vergroten, het Bels Lijntje is een belangrijke gemeente-overstijgende structuur die versterkt kan worden;
- het versterken van de relatie tussen het historische buurtschap Schaluinen en het park L'air Pur;
- de betrokkenheid van bewoners L'air Pur bij het omringende landschap vergroten.

BEDREIGINGEN

- Lage bezettingsgraad van de (recreatie)woningen leidt tot een verlies aan landschappelijke kwaliteit van het park door verpaupering van individuele percelen en de lagere onderhoudsbudgetten voor het groen van het gehele park;
- de precedentwerking bij het omzetten naar reguliere woningen in relatie tot andere verblijfsrecreatieterreinen in de omgeving.



Aanleg natuurspeelplaats



Versterken ecologisch beheerde tuin



Versterken laanbeplanting

Scenario 1: Landschapspark L'air pur



Versterken entree

6

SCENARIO'S

6.1 SCENARIO 1 LANDSCHAPSPARK L'AIR PUR

Ingrediënten voor het scenario zijn:

- Kwaliteitsverbetering van het landschap op het park.
- Een bewustwording voor de bewoners van de bijzondere woonomgeving zo dicht bij de natuur, dit vraagt een hoge mate van betrokkenheid.
- Het verhogen van de groenkwaliteit (openbare delen) zodat er een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat op het park:
 - versterken entreegebied;
 - versterken laanstructuur;
 - versterken van ecologisch beheerde tuin;
 - aanleg van een natuurspeelplaats.
- De natuur op het park robuuster maken:
 - het toepassen van inheemse soorten;
 - het streven naar ecologisch beheer;
 - stimuleren soortenrijkdom.
- Stimuleren van kwaliteitsslag op individuele percelen:
 - erfafscheidingen met inheemse groensoorten;
 - beheer, aanplant van bomen;
 - stimuleren inheemse soorten, ecologisch beheer en soortenrijkdom.

Conclusie:

Op bungalowpark L'air Pur wordt er door BTL onderhoud gepleegd. Een van de strategieën die gevolgd wordt, is het terugbrengen van uitheemse soorten. Het is een langjarige onderhoudscyclus die reeds gaande is. Daarnaast zijn het kleine ingrepen die bij lange na niet de benodigde landschapsinvesteringen gaan halen. Om deze redenen wordt scenario 1 niet verder meegenomen in de uitwerking.

Baarle - Nassau
Baarle - Hertog

Schaluijnen

Bungalowpark
L'air Pur



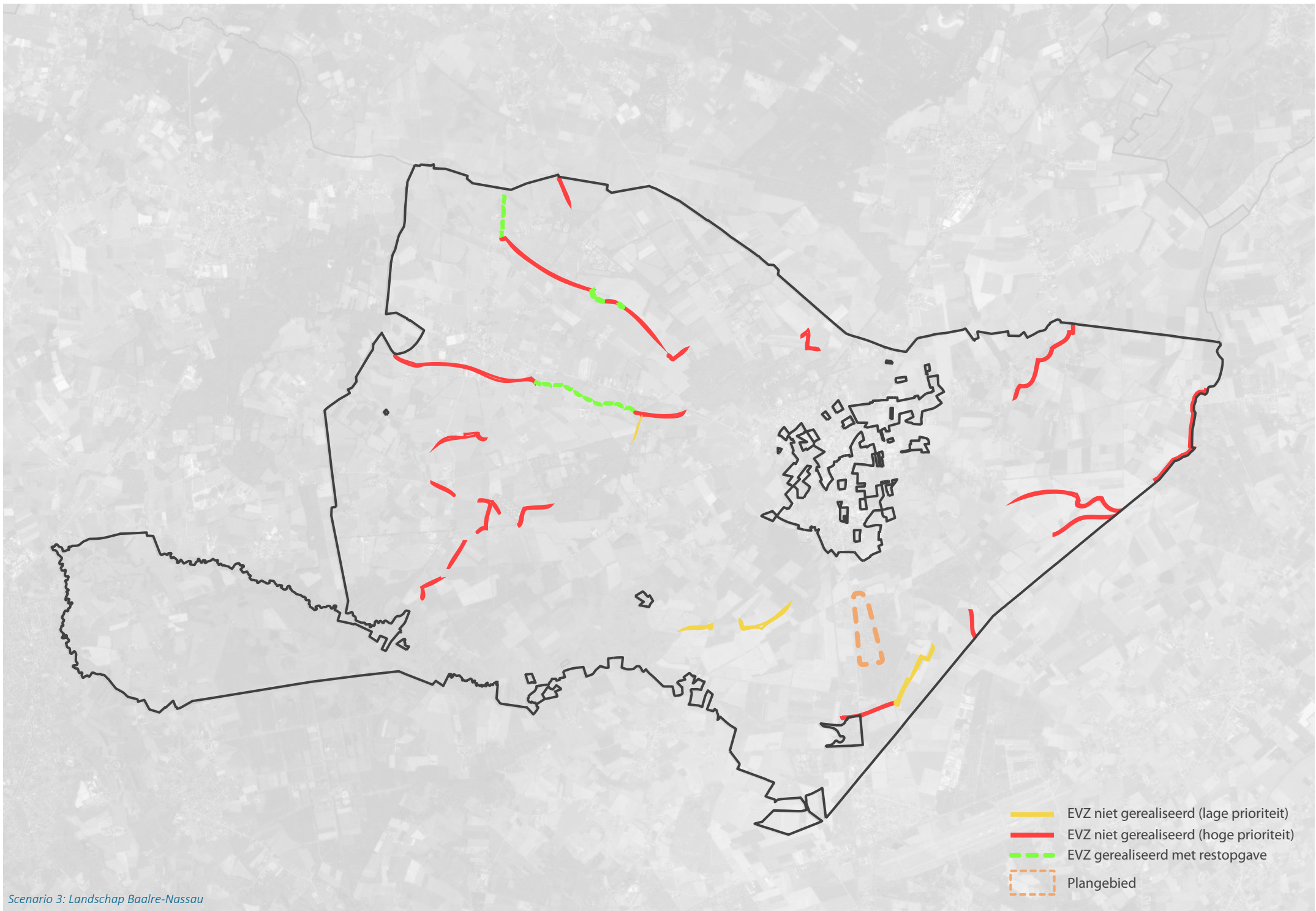
6.2 SCENARIO 2 LANDGOED SCHALUINEN

Ingrediënten voor het scenario zijn:

- Kwaliteitsverbetering van het landschap in de nabijheid van het park.
- Landgoed Schaluinen als hoogwaardig landschap;
 - creëren van landgoedsfeer rondom Schaluinen;
 - aanleg Landschapspark Schaluinen (semi-openbaar karakter) op het landbouwperceel;
 - te gebruiken als rustpunt / pleisterplaats voor routegebonden recreatie in omgeving;
 - bestaande parkeerplaatsen handhaven.
- Landschapstuin Schaluinen:
 - aanleggen van een landschapspark met een natuurlijk en ecologisch karakter en met intensieve en extensieve gebruikszones;
 - herstel van historische elementen (poel) en landschapstructuren (boomgaard, hagen);
 - hoofdentree van landschapspark tegenover entree L'air Pur: korte looplijn;
 - relatie tussen bestaande woningen en landschapspark: zichtlijnen en secundaire entrees;
 - ruimte voor picknicken, spelen, uitrusten en natuurbewustwording;
- Aanleggen van nieuwe landschapselementen:
 - landschappelijke haag (struweel, knip- en scheerheg) rondom terrein;
 - terugbrengen van een poel;
 - intensiever gebruik voor deel rondom de poel (o.a. picknickplaats, spelen, paden en faunapaal);
 - aanplant hoogstamboomgaard met bloemrijk grasland;
 - aanleg van takkenrillen om zones in tuin van elkaar te scheiden;
 - extensief beheerde delen met ruigere vegetatie in de randen met speelaanleidingen voor kinderen en een bijenhotel.

Conclusie:

Dit scenario wordt als zeer kansrijk gezien. Uit gesprekken is gebleken dat in Schaluinen agrarische percelen beschikbaar zijn voor de transformatie naar natuur- en landschapsontwikkeling. Het sterke punt van het scenario is dat het zowel positieve invloed heeft op buurtschap Schaluinen, L'air Pur als op de grotere omgeving. In hoofdstuk 7 wordt het scenario verder uitgewerkt tot een inrichtingsplan. Naar verwachting zijn de kosten voor aanleg en beheer lager dan het totale budget voor de landschapsinvesteringen.



Scenario 3: Landschap Baalre-Nassau

- EVZ niet gerealiseerd (lage prioriteit)
- EVZ niet gerealiseerd (hoge prioriteit)
- EVZ gerealiseerd met restopgave
- Plangebied

6.3 SCENARIO 3 LANDSCHAP BAARLE-NASSAU

Ingrediënten voor het scenario zijn:

- Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente.
- Meewerken aan realisatie van de ecologische verbindingzones in de gemeente Baarle-Nassau om zo de natuur met elkaar te verbinden en het landschap te versterken.
- Er wordt een financiële bijdrage geleverd, verder zijn bewoners L'air Pur er niet bij betrokken.
- Nog niet uitgevoerde ecologische verbindingzones in Baarle-Nassau zijn:
 - (gerealiseerd met restopgave);
 - (hoge prioriteit);
 - (lage prioriteit).

Conclusie:

Er zijn voldoende ecologische verbindingzones die met behulp van het budget van de landschapsinvesteringen gerealiseerd kunnen worden.

Het resterende budget voor landschapsinvesteringen wordt ingezet voor de ecologische verbindingzones in de gemeente. Met dit bedrag kunnen echter niet alle ecologische verbindingzones in de gemeente gerealiseerd worden. Er moet daarnaast ook rekening gehouden worden met het beheer van de ecologische verbindingzones. Dit scenario gaat uit van realisatie en beheer van de ecologische verbindingzones voor een periode van 10 jaar. Bij voorkeur wordt ingezet op locaties in de directe omgeving en met een hoge prioriteit.

Baarle - Nassau
Baarle - Hertog



Landgoed Schalunin

Schaluninhoeve

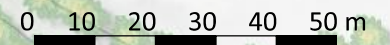
Bestaande parkeerplaatsen

België

Royal evenementen
& partycentrum

Bungalowpark
L'air Pur

Schaal: 1:1250



INRICHTINGSPLAN

Legenda

	Beplanting (bomen en heesters)
	Hoogstamfruitbomen
	Bloemrijk grasland
	Struweelhaag
	Knip- en scheerheg
	Sloot met natuurvriendelijke oever
	Bermsloot
	Poel
	Grondwal
	Boomstammen
	Takkenrillen
	Bijenhotel en faunapaal
	Picknickbanken
	Fietsenstalling
	Toegangspoort
	Zichtlijnen

7.1 INRICHTINGSPLAN LANDSCHAPSTUIN SCHALUINEN

Het hiernaast afgebeelde inrichtingsplan geeft een beeld van de Landschapstuin Schaluinen. De tuin biedt ruimte voor recreatieve activiteiten, ontspanning en natuurbeleving. Er zijn intensieve en extensieve zones te onderscheiden in de landschapstuin, die worden verder beschreven in paragraaf 7.2.

In het ontwerp zijn de volgende deelgebieden opgenomen:

- Entree Landgoed Schaluinen: groene driehoek aan de noordzijde bij de entree voor het gebied;
- Omhaagde landschapstuin: de omhaagde tuin in het buurtschap met een semi-privaat karakter;
- Poel met natuurspeelplaats: intensieve zone met de hoofdentree naar de tuin, de poel, picknickplaats en speelelementen;
- Hoogstamfruitboomgaard: landschappelijk element met gebruiksfunctie;
- Boomweides: aan de randen bevinden zich enkele boomweides met ruimte voor extensieve recreatie.
- Bosschage: in de zuidwesthoek wordt een bos aangeplant, het gebruik is extensief.

Op de volgende pagina's worden deze elementen nader toegelicht. Deze verschillende elementen worden van elkaar gescheiden door takkenrillen en een sloot.

7.2 DEELGEBIEDEN



ENTREE LANDGOED SCHALUINEN

Vanaf de N260 is landgoed Schaluinen goed herkenbaar door de groene driehoek op de kop van de landschapstuin. De driehoek vormt de representatieve entree tot Landgoed Schaluinen. Voor de herkenbaarheid kan een bord geplaatst worden met de tekst 'Landgoed Schaluinen'. Het parkeren tegenover het partycentrum wordt gehandhaafd, die entree heeft door het parkeren een meer functioneel karakter.

In de driehoek worden drie Hollandse Linde's (*Tilia x Europaea*) aangeplant. De Hollandse Linde is onder andere herkenbaar aan de kegelvormige kroon en hartvormige bladeren. De driehoek wordt voorzien van bloemrijk grasland.



OMHAAGDE LANDSCHAPSTUIN

Door de haag rondom de landschapstuin vormt het gebied een eenheid en krijgt het een intiem karakter. Aan de zijde van de woningen is de haag laag, bewoners kunnen over de haag kijken. De haag aan de zijde van de N260 is hoog, daardoor is het verkeer vanuit de tuin niet zichtbaar. De sloot langs Schaluinen wordt doorgetrokken tot aan de hoofdentree, de oevers en de berm krijgen een natuurlijk karakter.

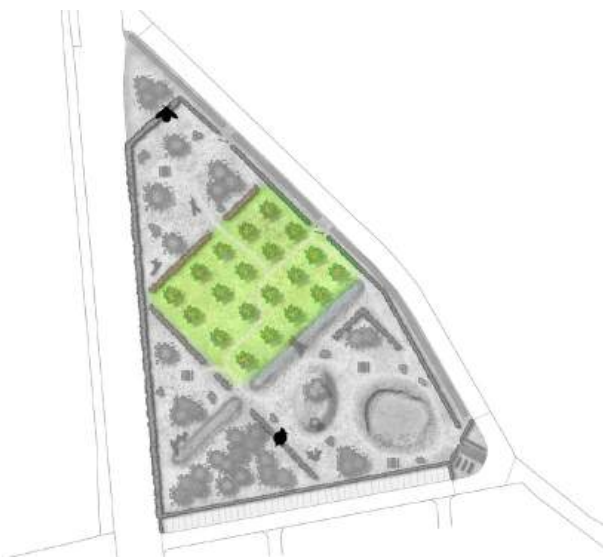
De hoofdingang van het park voor wandelaars en fietsers is gelegen aan de zuidoostzijde, schuin tegenover de entree van L'air Pur. Er is een fietsenstalling aanwezig en een bankje. Tegenover de woningen zijn enkele secundaire entrees gesitueerd.



POEL MET NATUURSPEELPLAATS

De hoofdingang van het park is gelegen aan de zuidoostzijde. Direct aansluitend is de zone gesitueerd met de recreatieve functies zoals wandelpaden, picknickplaatsen, natuurlijke speelaanleidingen en een faunapaal. Het gebied is ingericht met aandacht voor de recreant en de natuur. In dit gedeelte kan genoten worden van de natuur en kunnen kinderen spelen met water, boomstammen en op de grondwal.

Het centrale en beeldbepalende element in het deelgebied is de poel. Tot 1935 was er namelijk op exact dezelfde locatie een poel aanwezig. Door deze ingreep wordt een historische element teruggebracht.



HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD

Op de oude locatie van de akker wordt een pluktuin gerealiseerd met hoogstamfruit (appel, kers en peer). Recreanten en omwonenden kunnen samen fruit komen plukken. Daarnaast worden hoogstamfruitbomen vooral gewaardeerd vanwege hun landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde.

De hoogstamboomgaard vormt de overgang tussen de intensiever gebruikte zone rondom de poel en de extensieve zones aan de randen. Door het toepassen van een sloot als grens is de hoogstamboomgaard goed ervaarbaar vanaf de zone rond de poel. Voor de inwoners van buurtschap Schaluinen wordt er een directe toegangspoort aangelegd.



BOOMWEIDES

De zones aan de randen krijgen een meer natuurlijke inrichting. Met takkenrillen zijn de zones afgesloten van de andere delen van de landschapstuin. De zones worden extensiever beheerd en ogen daardoor natuurlijker en ruiger.

Deze zone is met name bedoeld voor wandelaars die op een rustig plekje van de natuur willen genieten. De aanplant van walnoten en de bruine beuken, maakt dit tot een bijzondere en rustgevende locatie.

Ook worden er een aantal kleurrijke heesters aangeplant die geliefd zijn bij vogels. Bloemrijk grasland versterkt het natuurlijke karakter.



BOSSCHAGE

Aan de zuidoostzijde wordt bosplantsoen aangeplant bestaande uit inheemse bomen en heesters. Het bosplantsoen heeft een extensief karakter en vormt samen met de takkenril een ecologische zone, waar met name fauna zich terug kan trekken.

De aanplant van het bos verwijst naar een vroegere periode. Tot 1935 was op deze locatie namelijk bos aanwezig.



Doorsnede A - A'



Bosplantsoen
Inheemse soorten

Parkeerterrein en
rijbaan

Bomenrij

B

B'

Doorsnede B - B'



Locatie doorsnede



Rijbaan

Berm

Fiets Haag
pad

Park met heesters, bomen en natuurlijk spelen

Sl

C

Doorsnede C - C'



7.3 BEPLANTINGSPLAN

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Maat (cm)	Plantafstand (m)	Beplantingspercentage	Opp. (m ²)	Aantal
BP Bosplantsoen						
Zomereik	Quercus robur	h 80 - 120	1 X 1,5	15%	-	85
Ruwe berk	Betula pendula	h 80 - 120	1 X 1,5	10%	-	57
Gewone beuk	Fagus sylvatica	h 80 - 120	1 X 1,5	15%	-	85
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	h 80 - 120	1 X 1,5	10%	-	57
Gewone vogelkers	Prunus padus	h 80 - 120	1 X 1,5	10%	-	57
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	h 80 - 120	1 X 1,5	10%	-	57
Vuilboom	Frangula alnus	h 80 - 120	1 X 1,5	10%	-	57
Gewone lijsterbes	Sorbus aucuparia	h 80 - 120	1 X 1,5	10%	-	57
Gelderse roos	Virburnum opulus	h 80 - 120	1 X 1,5	10%	-	57
					850	567
B Bomen solitair						
B1 Zomereik	Quercus robur	16-18	-	32%	-	6
B2 Ruwe berk	Betula pendula	16-18	-	21%	-	4
B3 Gewone beuk	Fagus sylvatica	16-18	-	11%	-	2
B4 Bruine beuk	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	16-18	-	11%	-	2
B5 Hollandse Linde	Tilia x europaea	16-18	-	16%	-	3
B6 Walnoot	Juglans regia	16-18	-	11%	-	2
						19
H Heesters solitair						
H1 Gewone kornoelje	Cornus mas	h 60 - 80	-	21%	-	9
H2 Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	h 60 - 80	-	36%	-	16
H3 Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	h 60 - 80	-	18%	-	8
H4 Rode kornoelje	Cornus sanguinea	h 60 - 80	-	25%	-	11
						44
BG Bloemrijk grasland						
Duizendblad	Achillea millefolium	-	-	10%	1249	-
Gewoon biggenkruid	Hypochaeris radicata	-	-	10%	1249	-
Vertakte leeuwentand	Leontodon autumnalis	-	-	10%	1249	-
Gewone margriet	Leucanthemum vulgare	-	-	10%	1249	-
Gewone rolklaver	Lotus corniculatus	-	-	10%	1249	-
Smalle weegbree	Plantago lanceolata	-	-	10%	1249	-
gewone brunel	Prunella vulgaris	-	-	10%	1249	-
Scherpe boterbloem	Ranunculus acris	-	-	10%	1249	-
Hazenpootje	Trifolium arvense	-	-	10%	1249	-
Witte klaver	Trifolium repens	-	-	10%	1249	-
					12492	-
S Struweelhaag						
Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	h 80 - 120		25%	40	320
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	h 80 - 120	8 stuks per meter	25%	40	320
Veldesdoorn	Acer campestre	h 80 - 120	twee plantrijen	25%	40	320
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	h 80 - 120		25%	40	320
					160	1280
K Knip- en scheerheg						
Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	h 80 - 120	8 stuks per meter twee plantrijen	100%	310	2480
					310	2480
F Hoogstamfruitbomen						
F1 Appel	Malus domestica	h 200 - 300	8 X 8	40%	-	8
F2 Peer	Prunus avium	h 200 - 300	8 X 8	20%	-	4
F3 Kers	Pyrus communis	h 200 - 300	8 X 8	40%	-	8
						20

Beplantingsplan





Krentenboompje



Gewone kornoelje



Bloemrijk grasland



Eenstijlige meidoorn



Hollandse linde



Zomereik



Gewone vogelkers



Kardinaalsmuts



Gewone lijsterbes



Rode kornoelje



Walnoot

7.4 INVESTERING

REALISATIEKOSTEN

Landschapselement	Opp.	Aantal	Normkosten	Kosten totaal
1 Voorbereidende werkzaamheden <i>Sloopkosten en grondverbetering vanwege omzetten agrarische gronden naar natuurgronden</i>	-	-	-	€ 25.000,00
2 Ontgraven poel	617 m ² 1234 m ³	-	€ 5,40 per m ³	€ 6.663,60
3 Ontgraven natuurvriendelijke oever	291 m ² 582 m ³	-	€ 5,40 per m ³	€ 3.142,80
4 Bosplantsoen	850 m ²	567	1,58 per stuk	€ 1.343,00
5 Bomen (solitair)	-	19	€ 125,00 per boom	€ 2.375,00
6 Heesters (solitair)	-	44	€ 50,00 per heester	€ 2.200,00
7 Hoogstamfruitbomen	-	20	€ 125,00 per boom	€ 2.500,00
8 Struweelhaag	160 m ²	1280	€ 2,00 per stuk	€ 2.560,00
9 Knip- en scheerheg	310 m ²	2480	€ 2,00 per stuk	€ 4.960,00
10 Bloemrijk grasland	12492 m ²	-	€ 16,25 per are	€ 2.029,95
11 Takkenrillen	-	-	De takkenrillen worden opgebouwd uit hout vanuit het park en de kap / snoei van bomen in de omgeving, waarvan alleen inheemse soorten.	€ 2.500,00
12 Talud	-	-	Betreft grond afkomstig uit poel en natuurvriendelijke oever i.v.m. gesloten grondbalans.	-
13 Boomstammen	-	-	-	€ 1.000,00
14 Wandelpaden	-	-	Betreft een maaispoor door het bloemrijk grasland. Het wandelpad wordt periodiek gemaaid.	-
15 Picknickbanken	-	4	€ 500,00 per stuk	€ 2.000,00
16 Toegangspoorten	-	3	€ 1.000,00 per stuk	€ 3.000,00
17 Fietsenstalling	-	1	€ 1.000,00 per stuk	€ 1.000,00
18 Bijenhotel	-	1	€ 500,00 per stuk	€ 500,00
19 Faunamuur <i>Vogels en insecten</i>	-	1	€ 1.500,00 per stuk	€ 1.500,00

€ 64.274,35

Investeringskosten landschapstuin Schaluinen

ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)

Landschapselement	Opp. [m ²]	Aantal	Normkosten	Kosten totaal
1 Voorbereidende werkzaamheden <i>Sloopkosten en grondverbetering</i>	-	-	-	Geen onderhoud
2 Ontgraven poel	617	-	€ 61,19 per poel per jaar	€ 611,90
3 Ontgraven natuurvriendelijke oever	291	-	€ 8,45 per are per jaar	€ 245,90
4 Bosplantsoen	850 m ²	567	2,88 per are per jaar	€ 244,80
5 Bomen (solitair)	-	19	€ 20,00 per boom per jaar	€ 3.800,00
6 Heesters	-	44	€ 5,00 per heester per jaar	€ 2.200,00
7 Hoogstamfruitbomen	-	20	€ 20,00 per boom per jaar	€ 4.000,00
8 Struweelhaag	160	2560	€ 0,73 per meter per jaar	€ 1.168,00
9 Knip- en scheerheg	130	1040	€ 1,17 per meter per jaar	€ 1.521,00
10 Bloemrijk grasland	12.492	-	€ 8,42 per are per jaar	€ 10.518,26
11 Takkenrillen	-	-	-	Geen onderhoud
12 Talud	-	-	-	Geen onderhoud
13 Boomstammen	-	-	-	Geen onderhoud
14 Wandelpad	-	-	€ 500,00 per jaar	€ 5.000,00
15 Picknickbanken	-	4	-	Geen onderhoud
16 Toegangspoorten	-	3	-	Geen onderhoud
17 Fietsenstalling	-	1	-	Geen onderhoud
18 Bijenhotel	-	1	-	Geen onderhoud
19 Faunamuur <i>Vogels en insecten</i>	-	1	-	Geen onderhoud

€ 29.309,86

OVERIGE KOSTEN

Algemeen	Kosten totaal
Plankosten	€ 12.854,87

Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten)

€ 106.439,08

ONDERBOUWING

- De totale realisatiekosten bedragen €64.274,65;
- de onderhoudskosten zijn voor een periode van 10 jaar berekend en bedragen €29.309,86;
- 20% van de realisatiekosten worden opgevoerd als plankosten. Dit resulteert in een bedrag van €12.854,87;
- de totale investering in het landschap bedraagt hiermee €106.439,08;
- voor de berekening van de realisatie- en onderhoudskosten is aangesloten bij de normbedragen van het Groen Blauw Stimuleringskader (STIKA) van de Provincie Noord-Brabant. Voor een aantal inrichtingsmaatregelen zijn geen normbedragen bekend, zoals voor de takkenrillen, toegangspoorten en fietsenstalling. De kosten zijn in dat geval bepaald aan de hand van marktprijzen;
- voor de aanplant van bomen en heesters is ook afgeweken van de gestandaardiseerde bedragen (STIKA), omdat er gebruik wordt gemaakt van grotere plantmaten zodat er direct na realisatie van de landschapstuin al een duidelijke kwaliteitsverbetering van het landschap zichtbaar is.

7.5 BEHEER & ONDERHOUD

Algemene beheerrichtlijn

- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.

Poel

- Het waterbiotoop (water + taluds) neemt minimaal 70% van de oppervlakte in. Maximaal 30% van de oppervlakte van de poel mag bestaan uit landbiotoop zonder regulier landbouwkundig gebruik (bloemrijk grasland / ruigte);
- de waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 oktober tot 1 april tenminste 0,5 meter;
- incidenteel mag de poel in de zomerperiode droogvallen;
- maximaal 25% van de oppervlakte van de oever is begroeid met houtige gewassen;
- geen water onttrekken aan het element anders dan voor het drenken van vee;
- in het element mag geen vis uitgezet worden en er mogen geen eenden / ganzen in gehouden of gelokt worden;
- de oever van de poel is begroeid met inheemse plantensoorten met een bedekking van minimaal 75%;
- schoningswerkzaamheden verrichten in de periode tussen 1 september en 15 oktober.

Natuurvriendelijke oever

- De oever wordt minimaal eenmaal per 4 jaar en maximaal éénmaal per 2 jaar gemaaid en bij elke maaibeurt mag maximaal 50% van de oppervlakte gemaaid worden (gefaseerd maaibeheer);
- de oever wordt niet beweid;
- de oever wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of –bagger opgebracht;
- maaierwerkzaamheden worden uitgevoerd tussen 1 oktober en 1 maart.

Solitaire bomen en heesters

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;
- snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Hoogstamfruit

- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd;
- indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid;
- andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Struweelhaag

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal eenmaal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid;
- overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal eenmaal per 3 jaar worden teruggesnoeid;
- bij versnipperen van het takhout (met versnipperaar) mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Knip- en scheerheg

- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Bloemrijk grasland

- Het eerste jaar is een investeringsjaar, met helaas weinig bloei in het bloemrijk grasland. Doordat de grond voor het inzaaien bewerkt is, ontwikkelen er waarschijnlijk veel snelgroeiende onkruiden. Deze kunnen bestreden worden door in het eerste jaar drie tot vijf keer te maaien en het maaisel af te voeren. Laat de begroeiing niet hoger worden dan dertig centimeter en maai deze terug tot vijf centimeter;
- vanaf het tweede jaar kan er worden overgegaan op één tot twee keer per jaar maaien en afvoeren. Maai jaarlijks steeds in dezelfde periode, met een speling van maximaal twee weken. Als er nog veel voedingsstoffen in de grond zitten, is het nodig in de eerste jaren een stevig maaibeheer toe te passen om goed te verschralen;
- door de bloemenweide 'gefaseerd' te maaien wordt er bloeispreiding gegenereerd.
- laat plaatselijk ruigten ontstaan. Ruigten met hogere en in de winter overstaande planten zijn erg belangrijk voor veel insecten en dieren.

Bosschage

- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Takkenrillen

- Creëer een takkenril door het snoeihout van groot naar klein op te stapelen. Stammen en dikke takken onderop, dunnere takken bovenop;
- verwerk geen aangetast of ziek snoeihout in een takkenril;
- voor vogels en zoogdieren biedt een takkenril een goede nest-, voedsel- en schuilgelegenheid. Amfibieën en reptielen vinden er een plek om te overwinteren. Daarnaast vormt het voor paddenstoelen, varens en andere plantensoorten een uitstekend verblijf met voldoende voedsel in het dode hout.

BEREKENING BEOOGDE KWALITEITSVERBETERING

Ontwikkeling	Kosten totaal
- Scenario 1 'Landschapspark L áir Pur'	€ 0,00
- Scenario 2 'Landschapstuin Schaluinen'	€ 106.439,08
- Scenario 3 'Versterken ecologische verbindingzones'	€ 277.551,32
Totaal	€ 383.990,40

Totale investering kwaliteitsverbetering van het landschap

CONCLUSIE

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

- Voor de uitwerking van scenario 1 zijn geen kosten in beeld gebracht. Het park wordt namelijk beheerd door BTL, onderdeel hiervan is het jaarlijk opstellen van een beheerplan. Maatregelen die uitgevoerd worden, zijn onder andere het gefaseerd verwijderen van uitheemse beplanting.
- Voor scenario 2 'landschapstuin Schaluinen' wordt een bedrag van €106.439,32 geïnvesteerd. De realisatie van de landschapstuin leidt tot een aanzienlijke verbetering van de entree van het bungalowpark en buurtschap Schaluinen.
- Het resterende bedrag, €277.551,32 wordt geïnvesteerd in de realisatie van ecologische verbindingzones in de gemeente Baarle-Nassau (scenario 3).

In totaal wordt er hiermee een bedrag van €383.990,40 geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap, zowel aansluitend aan het park als gemeentebreed. De totale investering voldoet hiermee aan de vereiste investeringsbijdrage.

INTEGRATIE STAD-LAND

De mogelijke toekenning van de aanduiding 'Integratie stad-land' leidt tot een aantoonbare verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de directe omgeving van het plangebied, maar ook gemeentebreed, door toepassing van artikel 3.2 'kwaliteitsverbetering van het landschap' van de Verordening ruimte.

Met toepassing van de lagenbenadering is vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt onderbouwd dat bungalowpark L'air Pur gezien kan worden als een geschikte locatie voor de toekenning van de aanduiding 'integratie stad-land':

- Ligging nabij stedelijk gebied en primaire wegen, dit in relatie tot andere recreatieparken in de gemeente die volledig in het buitengebied van de gemeente Baarle-Nassau zijn gelegen en geen directe relatie hebben met het bestaand stedelijk gebied en primaire wegen;
- in de huidige situatie is al sprake van verdichting langs de N260. Dat maakt deze doorgaande primaire weg tot een logische locatie voor verdichting en/of stedelijke ontwikkeling;
- geen aantasting natuurwaarden en kansen voor het versterken natuur- en landschapswaarden.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com