

An aerial photograph of the town of Bavel, Netherlands, is shown in a light green tint. The map is annotated with several handwritten notes and printed labels. One note in the upper right says 'Van plaatsen aan de DPD weg een verdiepte wadi maken! Nu veel water overlapt!'. Another note to its right says 'Voets...'. Several labels are placed on the map, including 'Nieuw park' in two locations, 'Groenversterking' and 'Groenversterking met fietsen' near the center, and 'Rondje Bavel' at the bottom left. The title 'Aan de slag met Bavel' is overlaid on the map in a white and dark green brushstroke style.

Aan de slag met Bavel

Gebiedsvisie Bavel 2040
24 augustus 2023

De Gebiedsvisie Bavel 2040 is tot stand gekomen door nauwe samenwerking tussen de gemeente Breda en de inwoners van Bavel, onder andere vertegenwoordigd door de Dorpsraad Bavel en de belangenorganisaties Behoud Bavels Buitengebied en Platform Lange Bunder/Gilzeweg. De volgende personen zijn nauw betrokken bij het proces:

Opdrachtgever

Daan Quaars, wethouder gemeente Breda

Leden Integraal Team

Arnoud Klep, dorpsraad Bavel

Toine van Es, dorpsraad Bavel

Jac van Gils, belangenorganisatie Behoud Bavels Buitengebied

Ad Bastiaansen, belangenorganisatie Platform Lange Bunder/Gilzeweg

Jeroen Saeijs, belangenorganisatie Platform Lange Bunder/Gilzeweg

Jan Dirk Geschiere, gemeente Breda

Ronald van Heeringen, gemeente Breda

Hans Vollaard, gemeente Breda

Leden themagroep Wonen

Ronald van Heeringen (voorzitter, gemeente)

Stephan Buckens (dorp)

Raymond Claassen (dorp)

Harrie van Dekken (dorp)

Toine van Es (dorp)

Conny van der Horst (dorp)

Ivo Bastiaansen (gemeente)

Jodie Joossen (gemeente)

Leden themagroep Infrastructuur

Ad Bastiaansen (voorzitter, dorp)

Bas de Bruijn (dorp)

Michael Burm (gemeente)

Ad van Dongen (dorp)

Tom Hendriks (dorp)

Joost Roks (dorp)

Hans Vollaard (gemeente)

Leden themagroep Natuur

Jeroen Saeijs (voorzitter, dorp)

Marjolein den Boer (dorp)

Ad Boeren (dorp)

Hans Deelen (dorp)

Bram Franken (dorp)

Wouter Schuitema (gemeente)

Linda Vlamings (dorp)

Externen

Peter van der Velden, onafhankelijk procesbegeleider

Jasper Vlek, LOS stadomland (ruimtelijk ontwerp en opsteller gebiedsvisie)

Moniek Schoofs en Dominique Proksch, Connect (communicatie en participatie)

Leden Themagroep Leven & Ontspannen

Arnoud Klep (voorzitter, dorp)

Bram de Bruin (dorp)

Henk van de Corput (gemeente)

Jan van Disseldorp (dorp)

Renkse Eernisse (gemeente)

Wendy Grauwman (dorp)

John Hellemons (gemeente)

Barry Hellings (dorp)

Suzanne Huyben (dorp)

Marco Kiezenberg (dorp)

Jory Vos (dorp)

Leden themagroep Werken

Hans Vollaard (voorzitter, gemeente)

Sander Böse (dorp)

Christ Boomaars (dorp)

Jody Broeders (gemeente)

Jac van Gils (dorp)

Ivo Leenders (dorp)

Frank Oomen (dorp)

Dorinda Rommens (dorp)

Jenny Verheijen (gemeente)

Status: definitief

Laatst gewijzigd: 24/08/2023

Inhoud

Samenvatting gebiedsvisie: Bavel in 2040	4
1. Aanleiding en werkwijze	9
2. De opgaven	13
3. Visie Bavel in 2040	21
4. Uitvoeringsagenda: hoe verder	45
5. Bijlagen: inbreng per thema	51

Samenvatting gebiedsvisie

Bavel in 2040

Bavel is een fijn dorp om te wonen: een fraaie landelijke ligging, aangenaam dorps karakter en de voorzieningen van de grote stad om de hoek. Tegelijkertijd spelen er een aantal grote opgaven. In en rond Bavel zijn nieuwe woon- en werkgebieden gepland. Deze dragen bij aan de grote behoefte aan woningen en bedrijvenlocaties maar gaan ook impact hebben op het dorp en vragen om een zorgvuldige inpassing. Daarnaast leidt het verkeer tot overlast. De leefomgeving moet aangepast worden aan klimaatverandering en er zijn maatregelen nodig om de biodiversiteit en kwaliteit van natuur te verhogen. Vanuit het dorp is behoefte aan meer mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en te recreëren in het buitengebied. Allemaal opgaven die in onderlinge samenhang bekeken moeten worden. Dat doen we in de gebiedsvisie Bavel 2040! Kijk je mee in de toekomst? In 2040 is Bavel als aantrekkelijk dorp verder ontwikkeld en de leefbaarheid verbeterd. Bavel levert een waardevolle bijdrage aan de woon- en leefomgeving in Breda en andersom. Bavel, dorpse parel in de stedelijke regio van Breda!

Samen aan de slag voor Bavel

De Gebiedsvisie Bavel 2040 kwam er na een intensieve samenwerking tussen vertegenwoordigers uit Bavel en de gemeente Breda. Vijf themagroepen kwamen sinds de zomer van 2022 elke maand bijeen. Een integraal team van dorpsbewoners en gemeentelijk medewerkers coördineerde het traject en voegde alle input samen. Andere Bavelnaren dachten mee tijdens twee informatiemomenten. Dankzij deze wisselwerking is een integrale visie tot stand gekomen, die aansluit bij bestaande visies en het beleid van de gemeente Breda. Samen kwamen we tot 5 speerpunten voor Bavel in 2040.

Groenblauwe mantel rond het dorp

In 2040 wordt Bavel omringd door een landschapspark. Een aaneengesloten geheel van fraaie groene gebieden met ruimte voor een bloeiende combinatie van natuur, waterberging, sporten, bewegen, ontspannen en natuurinclusieve vormen van landbouw. Deze mantel zorgt voor een zachte overgang tussen stad en dorp. Vanuit het dorp is de groenblauwe mantel te voet en per fiets makkelijk te bereiken. De mantel nodigt uit tot sporten en bewegen, vangt (overtollig) water op, verhoogt de biodiversiteit, zorgt voor koelte op hete dagen en draagt bij aan een betere luchtkwaliteit. Zo is de leefomgeving in en rond Bavel in 2040 gezonder, duurzamer en aantrekkelijker geworden!





Levendig dorpshart

In 2040 is het centrum het kloppende hart van Bavel met een aantrekkelijk aanbod van cultuur, horeca en detailhandel waar ook inwoners van Breda even kunnen ontsnappen aan het drukke, stedelijke leven. Mede door de groei van de bevolking is het voorzieningenniveau in het dorps hart flink verbeterd. In het centrum is een aangename balans tussen bereikbaarheid en verblijven. Je kunt er makkelijk komen en parkeren tegelijkertijd maken de dorps sfeer, terrassen, speciaalzaken, gastvrijheid en historische gevels het centrum tot een aangename plek om te zijn. In Bavel neem je de tijd. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers, horeca- en speciaalzaken.



Sporten, ontspannen en genieten. Zo moet het gebied rond Bavel er in 2040 uitzien (beeld: LOS stadomland)

Dorps wonen

In 2040 zijn er in Bavel zo'n 1.000 nieuwe woningen bij gekomen, vooral op de drie grote uitbreidingslocaties de Dorstseweg, de Vennekes en Roosberg. Hiermee is een belangrijke bijdrage geleverd aan de behoefte aan woningen voor uiteenlopende bevolkingsgroepen in onze gemeente en dorp. Er zijn voldoende betaalbare en kleinere woningen ontwikkeld voor met name senioren en starters. Die kunnen nu maar moeilijk een geschikte woning vinden. De woningen zijn stapsgewijs ontwikkeld (gemiddeld 80 woningen per jaar) en dragen bij aan het groene en dorps karakter van Bavel. De nieuwbouw sluit qua afwisseling, stijl en type aan bij de bestaande woningen, passen in het landschap en vormen een fraaie overgang van dorp naar buitengebied. De uitbreidingen hebben het karakter van het dorp behouden én versterkt.



Woningbouwontwikkeling Dorstseweg: goed voorbeeld van dorps wonen (beeld: Somnium Real Estate).

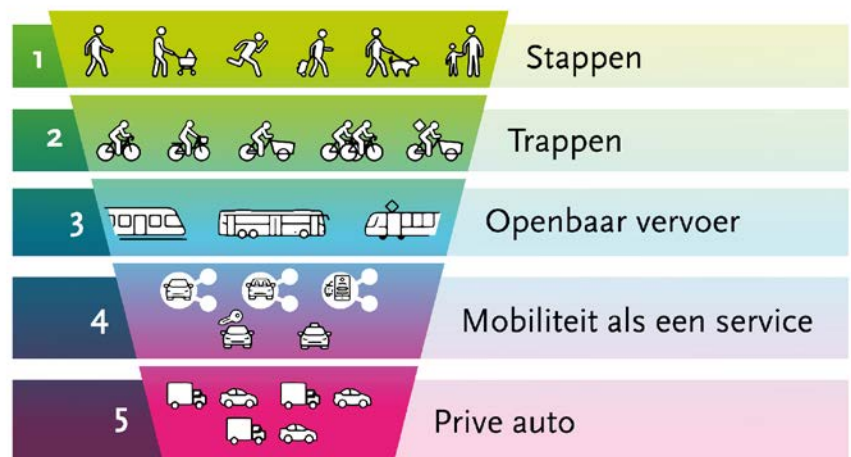
Duurzame en gezonde mobiliteit

In 2040 hebben we het STOMP-principe in Bavel in de praktijk gebracht. Dat betekent meer ruimte voor fietsen en wandelen, beter openbaar vervoer en het ontmoedigen en verminderen van autogebruik. Daarmee hebben we een grote bijdrage geleverd aan de gezondheid en leefbaarheid in het dorp en omgeving. Dat betekent een gezondere bevolking, een schonere lucht, minder geluidsoverlast, minder ongelukken en trillingen langs doorgaande routes.

In 2040 komen de meeste mensen te voet of met de fiets naar het dorps hart. Vanuit het dorps hart is de groenblauwe mantel per fiets en te voet altijd dichtbij en makkelijk bereikbaar. De routes en verbindingen zijn sterk verbeterd, ook naar de binnenstad van Breda. Bavelnaren die een bezoekje brengen aan Breda nemen in grote getalen de fiets of het openbaar vervoer.

In 2040 is het doorgaande (sluip)verkeer en vrachtverkeer (tussen afslag 13 van de A58 en Breda) dat door en langs Bavel rijdt, flink afgenomen. Dat heeft de ruimte geboden om lokaal verkeer, als gevolg van woningbouw, te laten groeien zonder dat verkeersdrukte is toegenomen en waarbij de overlast van verkeer is verminderd.

STOMP-principe



Mobiliteit volgens het STOMP-principe: stappers en trappers voorop, daarachter openbaar vervoer en deelmobiliteit. Privéauto's hebben ook hun plek, maar minder prominent dan vandaag.

Een nieuw bedrijventerrein met meerwaarden

In 2040 is bij afslag 13 van de A58 een bedrijventerrein van de toekomst ontwikkeld. Het is een groen en duurzaam werklandschap geworden dat fraai is ingepast in de groenblauwe mantel en een waardevolle bijdrage heeft geleverd aan ontwikkeling van het dorp. Het terrein heeft niet geleid tot meer verkeer in het dorp, houdt het geluid van de snelweg tegen en heeft mede gezorgd voor een verbetering van het openbaar vervoer naar Breda. De Gilzeweg is als groene entree en lint versterkt en biedt ruimte voor lokale ondernemers.

1. Ambitie:
de lat hoog leggen



2. Meerwaarden
voor het dorp



3. Voldoen aan
voorwaarden



Inspiratiebeeld voor het bedrijventerrein van de toekomst: duurzaam en groen werklandschap (beeld: Ecommunitypark).

Hoe nu verder?

De speerpunten liggen vast. We weten wat we in 2040 bereikt willen hebben. Nu gaan we concrete projecten koppelen aan onze doelstellingen. De komende jaren blijven het dorp en de gemeente nauw samenwerken om de projecten te realiseren.

Meer informatie?

Kijk op de website

www.aandeslagmetbavel.nl



Leven en ontspannen

Welke suggesties heb jij om het Hart van Bavel en het recreatiegebied aan de Roosberg te laten bruisen?

Hart van Bavel



Recreatie

Werken

Prognoses van de provincie laten zien dat de gemeente Broda heeft...
aangewezen als zoekgebied voor...
op de lange termijn. Het dorp heeft...
de mogelijke risico's en gevolgen...

De themagroep Werken buigt...
moet voldoen mocht het zonnepanelen...
een bedrijventerrein kan het...

- opwek van duurzame energie
- waterberging
- recreatieve voorzieningen
- concentreren huidige...

Om zo de stedelijke...
"Wanneer kunnen we...
een eventuele...

1. Aanleiding en werkwijze

Samen aan de slag voor Bavel. Om nu het fundament te leggen voor de toekomst van het dorp. Onder dit motto werkten vertegenwoordigers uit Bavel en de gemeente Breda samen aan een gebiedsvisie van en voor Bavel. Met dit document zetten we een belangrijke stap naar een dorp dat klaar is voor de toekomst. In dit hoofdstuk vertellen we meer over de aanleiding, de werkwijze en de enorme betrokkenheid van het dorp die hebben geleid tot de Gebiedsvisie Bavel 2040.

Samen aan de slag voor Bavel

Aanleiding

In 2021 stelde de gemeente Breda de Omgevingsvisie Breda 2040 vast. Deze toekomstvisie van de gemeente Breda gaat ook in op de ontwikkeling van het dorp Bavel. Net als de rest van Breda, staat Bavel aan de vooravond van een aantal grote veranderingen. Flinkke uitdagingen, maar ook kansen. Dat vroeg om een goede samenwerking tussen dorp en gemeente.

Begin 2022 startten vertegenwoordigers uit het dorp en de gemeente met een verkenning. Wethouders Boaz Adank en Tim van het Hof gaven deze opdracht namens het College van B&W. Centrale vraag van de verkenning was hoe het dorp Bavel en de gemeente Breda met elkaar kunnen samenwerken aan een Gebiedsvisie Bavel 2040. We begonnen niet met een leeg vel. Er leefden genoeg ideeën in het dorp. Verschillende bevolgen belangenorganisaties hadden al eigen visies ontwikkeld. De visie 'Bavel2030' van de dorpsraad (met een enquête als basis die door circa 1.000 inwoners is ingevuld). De beleidsnota 'Liefde en zorg voor Bavel' van Platform Lange Bunder/Gilzeweg. De zienswijze van Behoud Bavels Buitengebied. En de visie 'Samen genieten van Bredaas Buitengebied' van ZLTO. Deze visies zijn met de Omgevingsvisie samengevoegd tot een '[doorstartdocument](#)', waarin een set aan werkafspraken en gezamenlijke uitgangspunten zijn vastgelegd.

We kozen ervoor om samen te werken via het 'Bavels Model'. Dat model is gebaseerd op 'coproduceren', het hoogste participatieniveau uit de participatieleidraad van de gemeente Breda. Vertegenwoordigers uit het dorp en gemeenteambtenaren bepaalden samen de agenda, de uitgangspunten en de inrichting van het proces. Samen zochten ze naar oplossingen en hakten ze knopen door. Niet eerder werd een dorp zo nauw en intensief betrokken bij het opstellen van strategisch beleid. De voorzitter van de dorpsraad Bavel was bijvoorbeeld bij een collegevergadering aanwezig om de laatste stand van zaken toe te lichten. Een vernieuwend en bijzonder proces om trots op terug te kijken.

Werkwijze

Onze werking bestond uit vijf themagroepen: Wonen, Werken, Leven & Ontspannen, Infrastructuur en Natuur. Boven deze themagroepen stond een Integraal Team, onder leiding van onafhankelijk procesbegeleider Peter van der Velden (voormalig burgemeester van Nieuw Ginneken en Breda). In totaal werkten ruim 40 vertegenwoordigers uit het dorp en gemeenteambtenaren samen aan de gebiedsvisie.



De stappen die zijn gezet om tot deze visie te komen



Elke themagroep bestond uit een combinatie van gemeenteambtenaren en inwoners met expertise en affiniteit voor het thema. Waar nodig lieten de themagroepen zich ondersteunen door externe experts. Elke themagroep voerde analyses uit en leverde input aan het Integraal Team. De themagroepen kwamen maandelijks bij elkaar tussen september 2022 en juni 2023.

Het Integraal Team bestond uit de voorzitters van de themagroepen en de initiatiefnemers van de verkenning. Het team bracht alle input uit de themagroepen samen en toetste alles aan huidige kaders en gemeentelijk beleid. Iedere tussenstap werd teruggekoppeld aan de themagroepen. Zo konden de themagroepen opnieuw ideeën inbrengen, beargumenteren of aanscherpen. Dankzij deze wisselwerking is een integrale visie tot stand gekomen, die past binnen wettelijke kaders en goed aansluit bij bestaande visies en het beleid van de gemeente Breda.

Naast de vaste leden van de themagroepen en het Integraal Team, werden ook andere inwoners betrokken bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. We organiseerden twee informatiemomenten tijdens een winter- en voorjaarsmarkt in 2023. Hier kregen inwoners informatie over de laatste stand van zaken en konden ze zelf input leveren. Bavelnaren waren massaal geïnteresseerd in de gebiedsvisie. Op de informatiemomenten kwamen honderden geïnteresseerde inwoners af. Het Integraal Team heeft nam ook hun input mee. Hierdoor is de gebiedsvisie een echte coproductie van en voor heel Bavel.



Kleinschalige bedrijven
 Stoepen Levensloopbestendige woningen Autovrij centrum
 Te grote bomen kappen Veilige oversteeplaatsen
 Fietzers voorrang Bomen behouden Sluipverkeer weren
 Te veel nieuwe woningen MFA Parkeerplaatsen
 Meer ontmoetingsplekken Natuurontwikkeling Rondweg
 Compact bouwen
 Zonnepanelen Aandacht voor gezondheid
 Geen bedrijventerrein
Meer groen
 Eenrichtingsverkeer in het centrum Geen uitbreiding
 Park in Bavel-West Dorpse uitstraling
 Speelmogelijkheden
 Slimme energie-opslag Seniorenwoningen
 Duurzaamheid
 Verkeersveiligheid Balans werken wonen Bomen kappen
 Horeca Wandelpaden Wateroverlast oplossen Jac van Gilsplein autovrij
 Regenwater opvangen Verbetering busvervoer
 Geen eenrichtingsverkeer Milieuzone vrachtverkeer Geen sluipverkeer
 Andere locatie bedrijventerrein Recreatie
 Geen woningen bij snelweg Bedrijventerrein als kans
 Gezamenlijke moestuin Verpleeghuis
 Geen geluidsoverlast

Leeswijzer

Deze gebiedsvisie voor Bavel 2040 bestaat uit twee hoofdonderdelen:

- De integrale visie begint met een overzicht van de belangrijkste opgaven (H2). Daarna volgt de gebiedsvisie in vijf speerpunten (H3) en een vertaling hiervan naar de uitvoeringsagenda en de wijze van samenwerking in het vervolg (H4).
- Het tweede deel bestaat uit de bijlagen met input uit de themagroepen. Zo is en blijft voor iedereen inzichtelijk wat elke themagroep heeft ingebracht en hoe dat is verwerkt in de integrale visie. Dit is ook een belangrijk naslagwerk voor uitwerkingen in de volgende fasen. De input van de themagroepen is gedetailleerder dan de integrale visie en bevat dus veel relevante informatie voor toekomstige uitwerkingen.



2. De opgaven

De Barikade wordt toegelicht aan een persoon, club of organisatie die zich op sociaal-cultureel gebied gebuigt. Ingeval van jaren verdienstelijk heeft gemaakt voor het dorp.

1890
Luis van der Venen

1991
Corrie Oudejans

Opgaven in en rond Bavel

Bavel is een fijn dorp om te wonen: een fraaie landelijke ligging, een aangenaam dorps karakter en de voorzieningen van de grote stad om de hoek. Tegelijkertijd zijn er een aantal grote opgaven in en rond het dorp die in deze gebiedsvisie aan de orde komen. In dit hoofdstuk geven we een beknopt overzicht van deze opgaven. We maken onderscheid in drie types:

- Vanuit de Omgevingsvisie zijn er plannen voor nieuwe woon- en werkplekken in en rond Bavel. Tot 2040 zijn circa 1.000 woningen in Bavel gepland. Dit heeft impact op een dorp dat momenteel 8.000 inwoners telt. Daarnaast is bij afslag 13 een nieuw bedrijventerrein voorzien. Ook daar is de opgave hoe dit op een zorgvuldige wijze te ontwikkelen en in te passen.
- In het dorp zijn verschillende opgaven rond wonen en leefkwaliteit. Het gaat dan onder andere om de grote behoefte aan woningen voor senioren en starters, het verminderen van verkeersdrukke en verkeersoverlast (o.a. geluid en lucht) en meer mogelijkheden voor voorzieningen, ontmoeten, groen en ontspanning.
- De opgaven op het gebied van klimaat en natuur. Denk aan klimaatverandering tegengaan zoals waterberging, het vergroten van de biodiversiteit, het verbeteren van de kwaliteit van de natuur en de noodzaak om bij te dragen tot een duurzame samenleving.

Nieuwe woon- en werkplekken

- Ontwikkeling van woningen (circa 1.000 woningen tot 2040)
- Ontwikkeling van een bedrijventerrein nabij afslag 13 (33 tot 40 hectare uitgeefbaar terrein)



Woon- en leefkwaliteit

- Woningen voor starters en senioren
- Ligging nabij snelwegen
- Verkeer in het dorp
- Ontmoeten en voorzieningen
- Openbaar vervoer
- Fietsen en wandelen
- Natuur en ontspanning



Behoud Bavel's Buitengebied

Klimaat en natuur

- Klimaatverandering: hitte, water en droogte
- Kwaliteit van natuur, groen en biodiversiteit
- Kwaliteit van groenvoorzieningen in het dorp



**Liefde & Zorg
voor Bavel**

Ontwikkeling van nieuwe woningen

Een belangrijke opgave voor Bavel is de realisatie van nieuwe woningen. Vooral vanuit jongeren en ouderen in Bavel is er grote nood aan nieuwe woningen. De planning is om voor 2040 op verschillende locaties in Bavel circa 1.000 nieuwe woningen te bouwen. De bevolkingsgroei biedt ook kansen om de voorzieningen in het dorp verder te ontwikkelen.

Onze opgave is om de nieuwe woongebieden op een zorgvuldige manier te ontwikkelen zodat ze passen bij de aard, sfeer en schaal van het dorp. Wat betekent 'dorps wonen' concreet? Hoe zorgen we ervoor dat de woongebieden aansluiten bij de sfeer van Bavel? En hoe houden we rekening met de bewoners aan de rand van Bavel die hun vrije uitzicht dreigen te verliezen? Deze vraagstukken gaan we beantwoorden in deze gebiedsvisie.

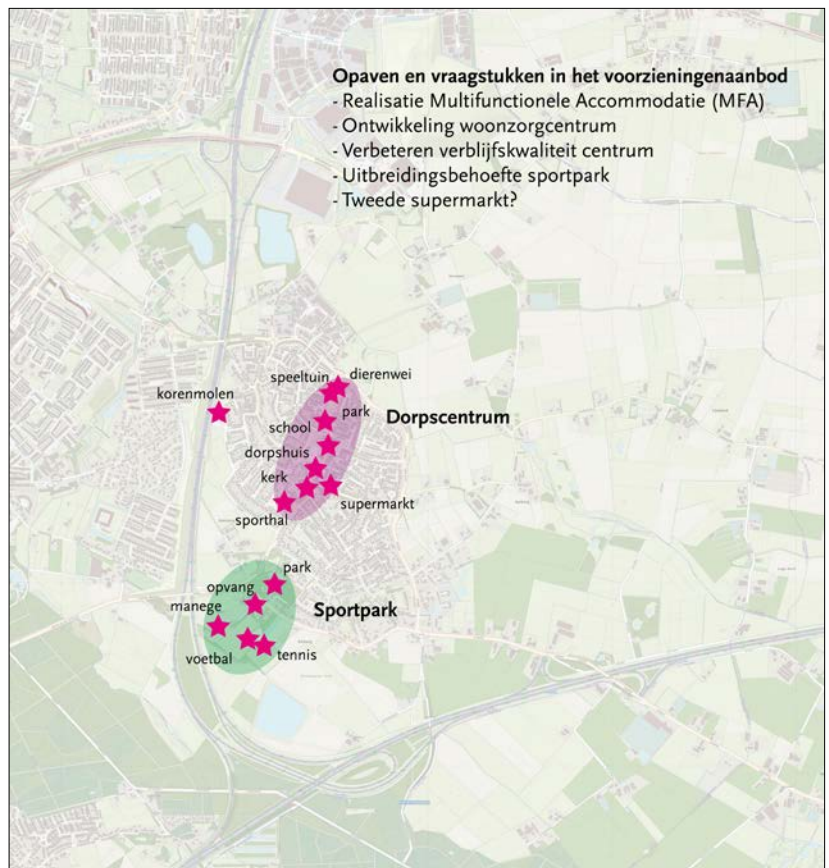


Beoogde locaties voor woningbouw, in totaal gaat het om \pm 1.000 woningen tot 2040 (bron: gemeente Breda)

Voorzieningen en ontmoetingsplekken

Bavel heeft een hechte gemeenschap. Bavelnaren komen graag samen en ondernemen veel activiteiten. De meeste voorzieningen zijn geclusterd in het centrum en het sportpark. Deze voorzieningen zijn erg belangrijk in een dorp als Bavel. Ze gaan eenzaamheid tegen en dragen bij aan de fysieke en mentale gezondheid van bewoners. Het belang van goede publieke voorzieningen neemt ook steeds toe, mede door individualisering en digitalisering van de samenleving en de extramuralisering van de zorg.

Er zijn plannen om het voorzieningenniveau in Bavel te verbeteren. Zo hebben we plannen voor een multifunctionele accommodatie (MFA), een woonzorgcentrum en de uitbreiding van het sportpark Roosberg. Het centrum krijgt ook meer verblijfskwaliteit. Daarnaast is er de vraag of een tweede supermarkt in het centrum gewenst is en waar eventueel nieuwe horeca en detailhandel zou kunnen vestigen. Deze onderwerpen komen aan bod in de gebiedsvisie.



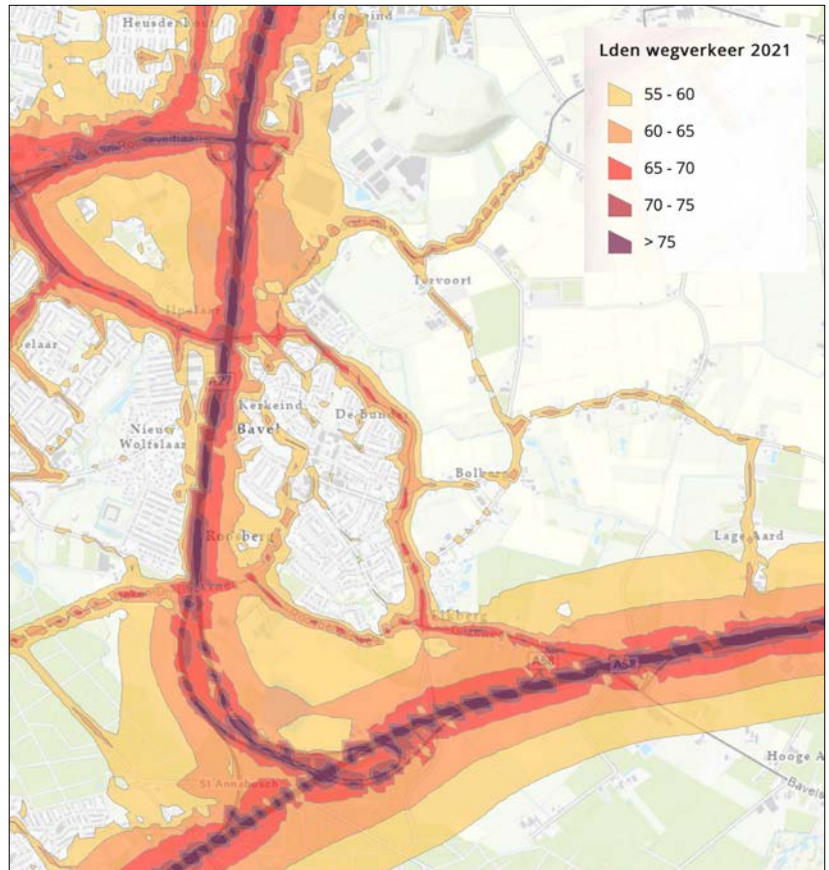
Overzicht van belangrijke bestaande voorzieningen en opgaven om het voorzieningenniveau te verbeteren.

Effecten van de snelwegen

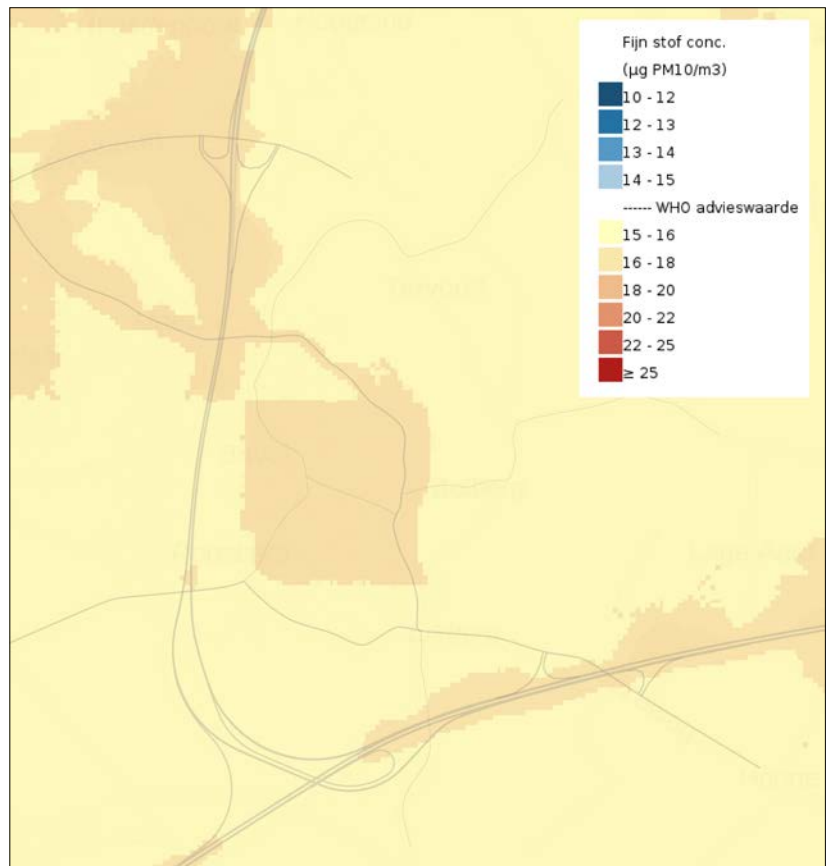
Bavel heeft een bijzondere ligging. Het dorp ligt in de oksel van de snelwegen A27 en A58. We hebben zorgen over de effecten van de snelwegen op de gezondheid van bewoners in het dorp. De nabijheid van de snelwegen zorgt voor geluidsoverlast en een matige luchtkwaliteit, zeker met de veel voorkomende zuidwestelijke wind.

We hebben behoefte aan duidelijkheid over de verhouding van de huidige situatie tot de wettelijke grenswaarden en de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO). Feitelijke meetgegevens over luchtkwaliteit en geluidsbelasting zijn niet beschikbaar. De geluidskarta van de gemeente Breda en de Atlas Leefomgeving geeft enkel een indicatie. Het is onduidelijk of wettelijke grenswaarden worden overschreden. De geluidsbelasting en luchtkwaliteit lijkt op sommige plekken wel hoger dan de advieswaarden van de WHO.

De gemeente Breda heeft zich aangesloten bij het landelijke Schone Luchtakkoord. Daarmee heeft ze de ambitie uitgesproken om aan de advieswaarden van de WHO te voldoen. Dat betekent dat we ons de komende jaren inzetten om de luchtkwaliteit en ook de geluidsbelasting structureel te verbeteren. In deze gebiedsvisie doen we daar voorstellen voor.



Indicatieve geluidsbelasting per etmaal van wegverkeer in 2021 (bron: Geluidskarta gemeente Breda, aan de kaart kunnen geen rechten ontleend worden.)



Indicatie van de gemiddelde hoeveelheid fijnstof in de lucht in 2020 (bron: RIVM, Atlas voor de Leefomgeving)

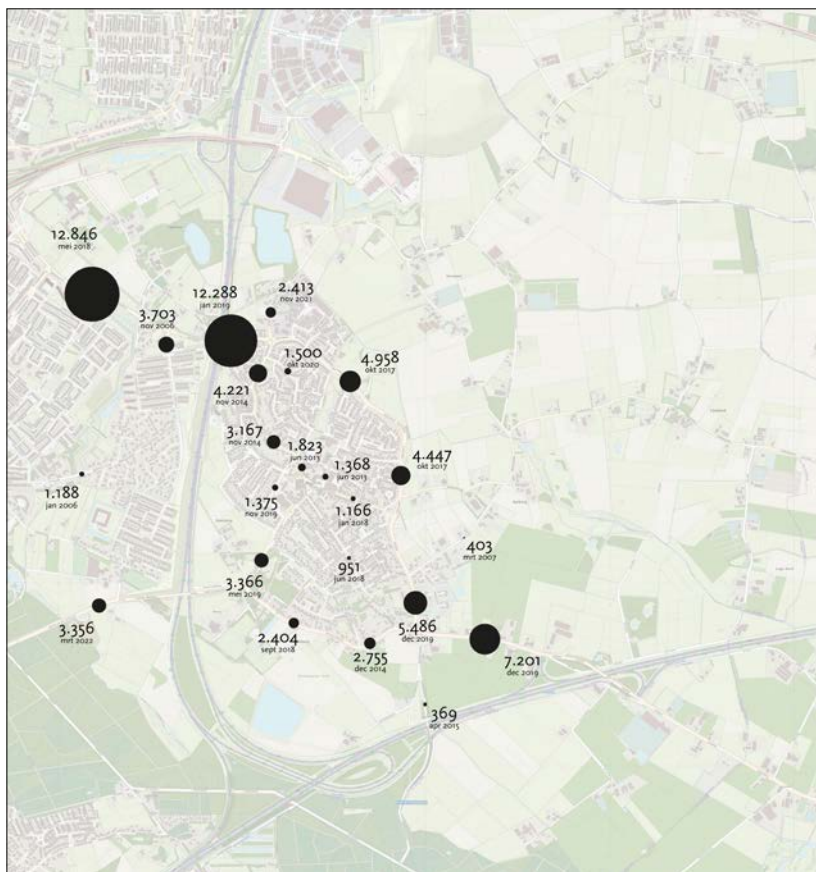
Verkeer(soverlast) in het dorp

Niet alleen de snelwegen zorgen voor overlast. Ook het lokale autoverkeer heeft nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in het dorp. Het dorp krijgt veel structureel sluip- en vrachtverkeer te verwerken, zeker als er files ontstaan op de snelwegen. Het is dan vaak sneller om afslag 13 te nemen en via Bavel naar Breda te rijden.

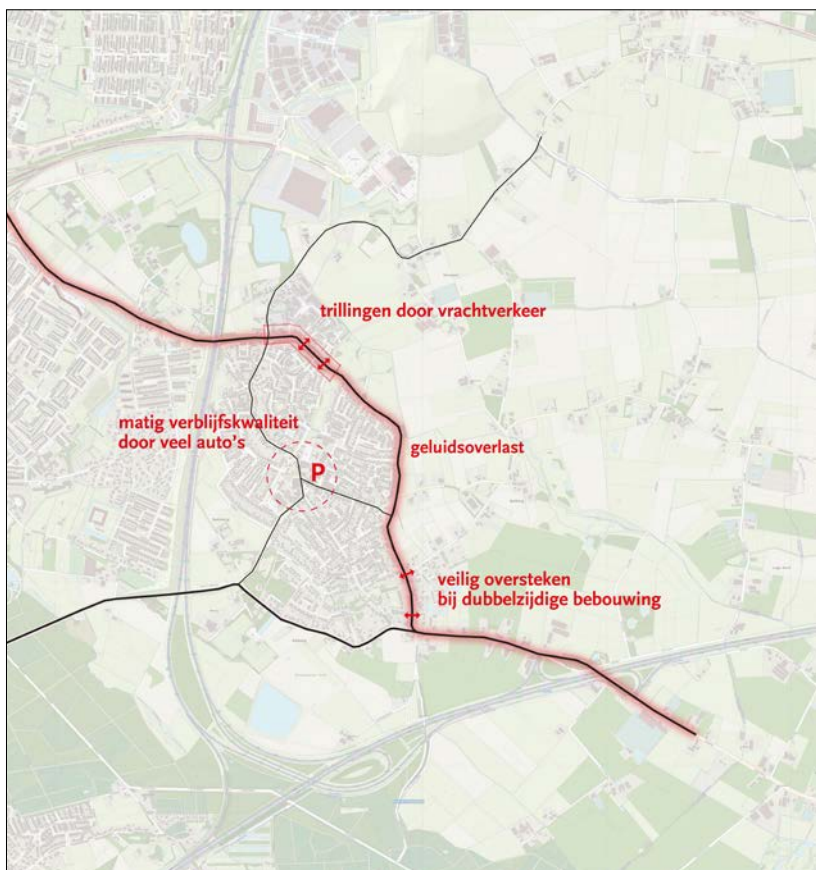
Uit feitelijke telgegevens van het aantal voertuigbewegingen op diverse locaties in en rond het dorp blijkt dat de huidige verkeersintensiteiten (het aantal voertuigen) in principe passen bij het type weg. Ook de verdeling van verkeersintensiteiten over het dorp is logisch.

Desondanks ervaren bewoners wel onveiligheid en overlast van het auto- en vrachtverkeer, met name langs de Gilzeweg en Lange Bunder. Omwonenden hebben last van trillingen, geluidsoverlast en onveilige situaties. Dit wordt veroorzaakt door doorgaand verkeer van en naar afslag 13 en vrachtverkeer dat door Bavel rijdt.

Ook de parkeer- en verkeersdruk in en rond het dorpscentrum is hoog. Auto's krijgen relatief veel ruimte en dat leidt tot een matige verblijfskwaliteit en onveilige situaties voor voetgangers en fietsers. Met de verwachte groei van het dorp zal het verkeer ook gaan toenemen en daarmee ook het risico dat het verblijfsklimaat in het centrum verder afneemt. In deze gebiedsvisie gaan we in op dit dilemma. De gewenste groei van het dorp aan de ene kant en de ongewenste toename van verkeer(soverlast) aan de andere kant.



Feitelijke gegevens over het aantal motorvoertuigen per etmaal (werkdag), hoe groter het bolletje hoe drukker (bron: basec.nl)

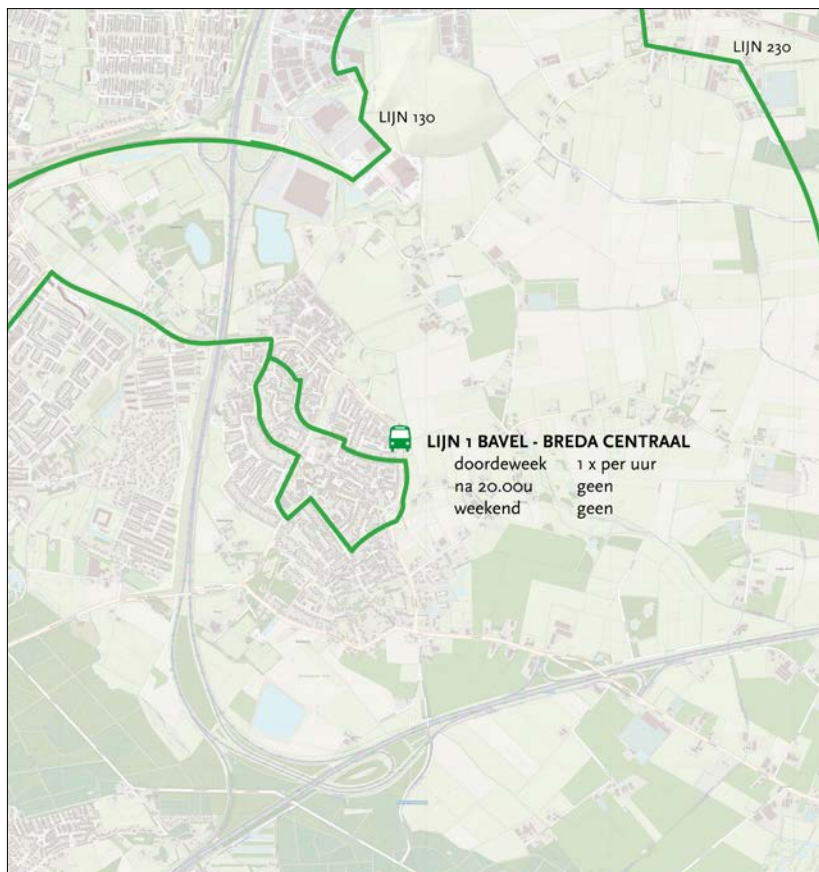


De ervaring van bewoners met betrekking tot de verkeersoverlast.

Openbaar vervoer

Bavel heeft momenteel één buslijn die het dorp verbindt met het station van Breda. Deze bus rijdt één keer per uur en rijdt na 20.00u 's avonds en in het weekend niet. Een avondje uit of op zaterdag naar de Bredase binnenstad kan dus niet met het openbaar vervoer. Bewoners kiezen dan al snel voor de auto.

Het aanbod aan openbaar vervoer wordt op regionaal niveau en door de provincie georganiseerd. Vanuit het dorp en de gemeente vinden we een goede openbaar vervoerverbinding essentieel voor de toekomst van het dorp. We vinden het dan ook erg belangrijk dat dit verbeterd wordt. In de gebiedsvisie kijken we naar de mogelijkheden om het openbaar vervoer te verbeteren.

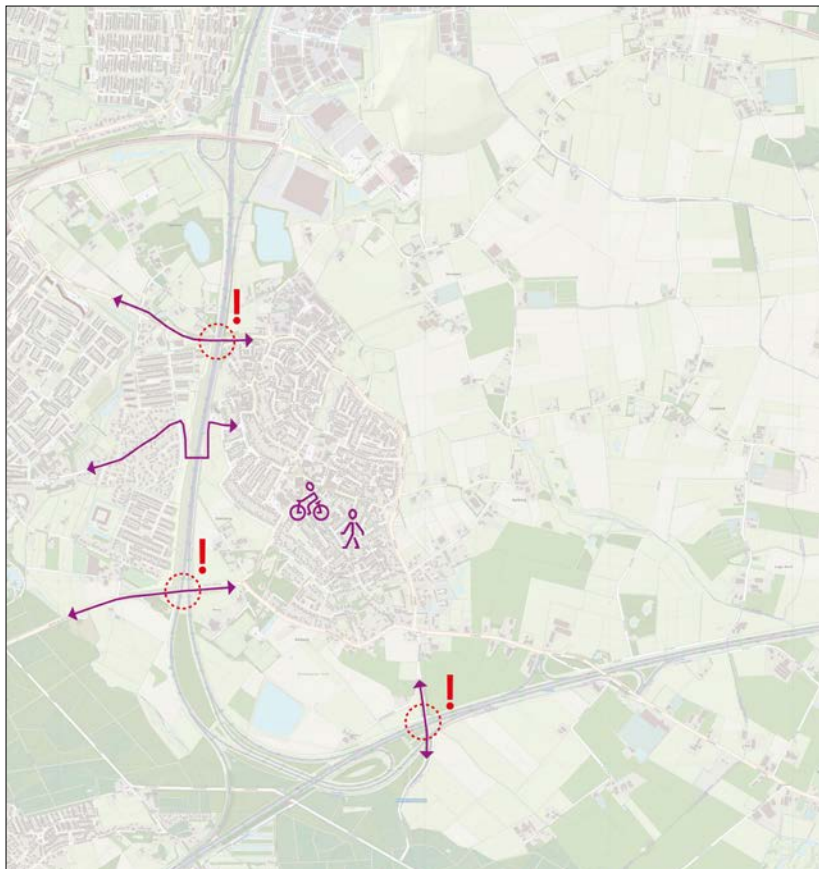


Huidige buslijnen in en rond Bavel.
(bron: Bravo provincie Noord-Brabant)

Fietsen en wandelen

Ook de wandel- en fietsverbindingen tussen Bavel en haar omgeving zijn matig. Met name de routes richting Breda zijn onveilig en onaangenaam. Belangrijke oorzaak daarvan zijn de snelwegen A58 en A27, die een barrière vormen tussen het dorp en de omgeving.

De verschillende viaducten over de snelwegen zijn ook toegankelijk voor de fiets. De fietspaden op de bruggen zijn relatief smal. Ze worden ook gebruikt door hardlopers en voetgangers, omdat er geen voetpaden zijn. Dit levert onveilige en onaangename routes op richting Breda en het Ulvenhoutse Bos. Ook worden de snelheidsverschillen op fietspaden steeds groter als gevolg van e-bikes, wat de onveiligheid alleen maar versterkt. Het verbeteren van wandel- en fietsverbindingen is dus een van de opgaven voor de gebiedsvisie.



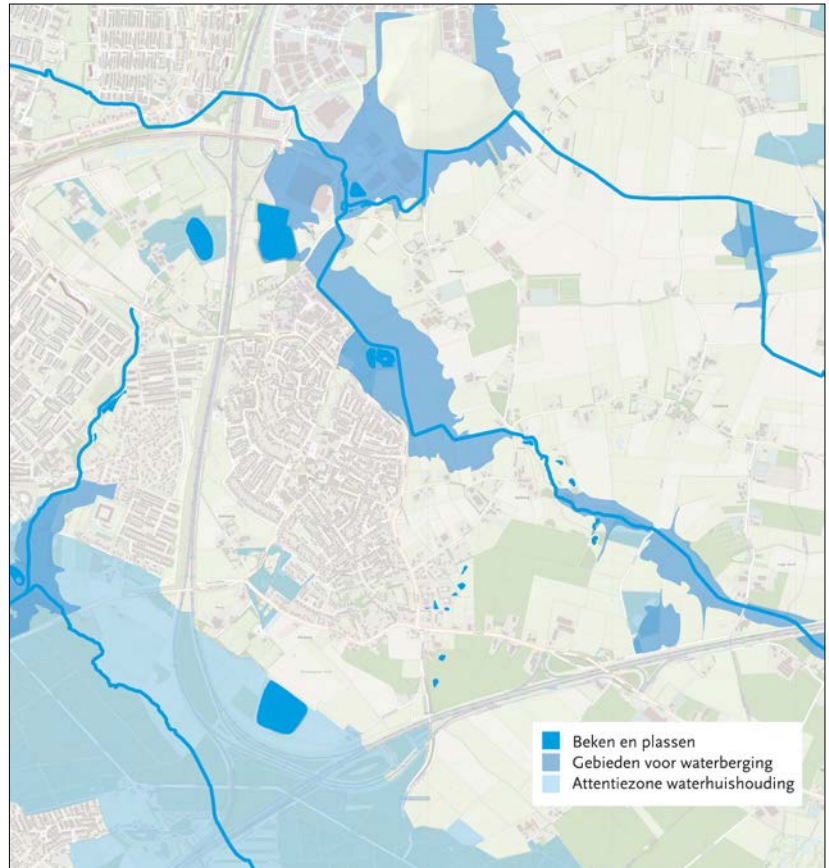
Belangrijke knelpunten voor fietsen en wandelen tussen Bavel en omgeving: vooral de viaducten over de snelwegen.

Droogte en wateroverlast

Ook Bavel en haar omgeving hebben te maken met de gevolgen van klimaatverandering. Vooral rondom droogte en wateroverlast spelen een aantal grote opgaven.

Het Ulvenhoutse Bos ten zuidwesten van Bavel heeft te kampen met structurele verdroging. Door de provincie is een 'attentiegebied waterhuishouding' aangewezen aan de zuidzijde van Bavel. Hier kan hemelwater in de bodem dringen zodat het in het bos weer naar boven kan komen als kwelwater.

Daarnaast is aan de beken ruimte nodig voor waterberging om overstromingen na hevige regenval tegen te gaan. Ook daarvoor zijn verschillende gebieden aangewezen. In het dorp kan ook wateroverlast ontstaan. De rioolcapaciteit is te beperkt om bij piekbuien de steeds grotere hoeveelheden regenwater op te kunnen vangen. Hier ligt een belangrijke opgave om hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen en/of de rioolcapaciteit te vergroten. Kortom, droogte en wateroverlast zijn belangrijke thema's die in deze gebiedsvisie aan de orde komen.

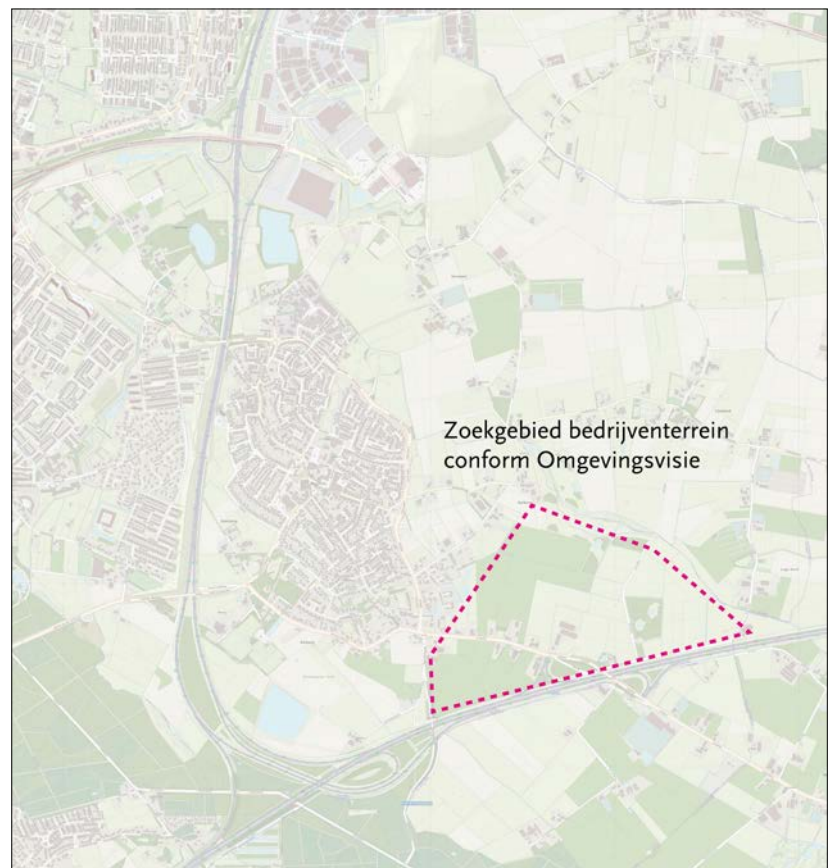


Gebieden van belang voor een gezonde waterhuishouding
(bron: Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant)

Inpassing van het bedrijventerrein

In de omgevingsvisie is een gebied bij afslag 13 aangewezen als zoekgebied voor een bedrijventerrein van circa 33 tot 40 ha. Daarnaast moet ook rekening gehouden worden met wegen, groen en ruimte voor waterberging.

Het bedrijventerrein levert een bijdrage aan de grote vraag naar bedrijvenlocaties. Tegelijkertijd zien we dat de ontwikkeling ervan een grote impact zal hebben op het dorp en de (landelijke) omgeving. Zo kan het leiden tot een forse toename van de verkeersdruk en verkeersoverlast (geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, trillingen) en een aantasting van het landelijke, groene en dorpse karakter van Bavel en omgeving. In deze gebiedsvisie gaan we in op de wijze waarop het bedrijventerrein op een zorgvuldige manier kan worden ingepast en ontwikkeld.



Zoekgebied voor ontwikkeling van een bedrijventerrein van circa 33 tot 40 Hectare uitgeefbare kavels (bron: gemeente breda).

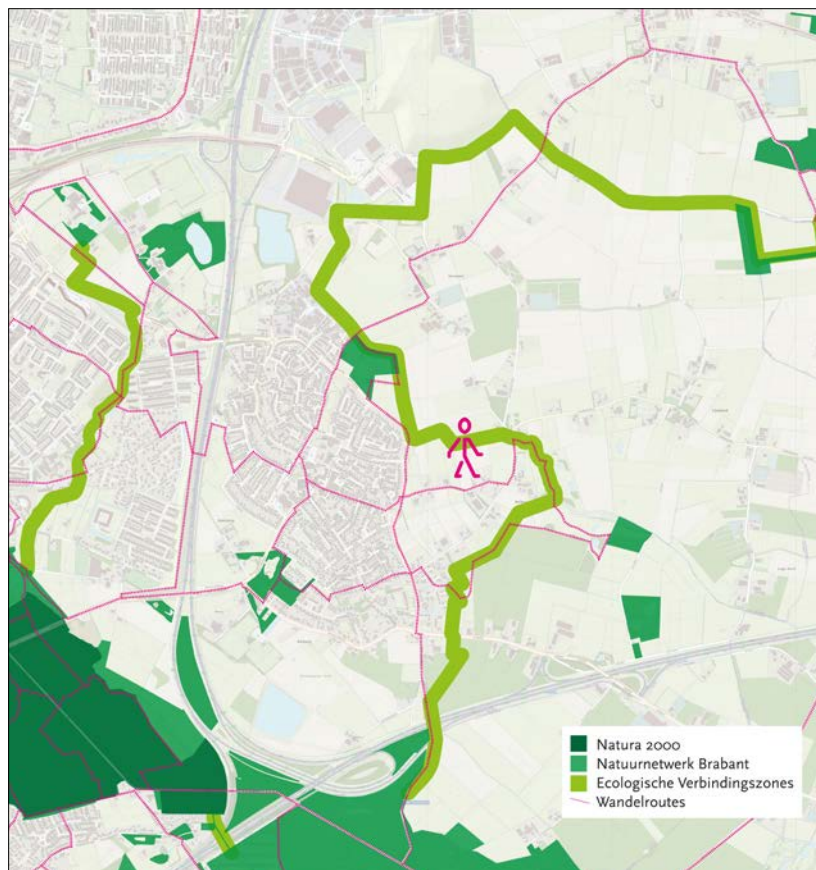
Groen en natuur

De biodiversiteit neemt af in heel Nederland. Om die trend te keren is het noodzakelijk om de bestaande natuur te verbeteren, uit te breiden en met elkaar te verbinden. De Bavelse natuur bestaat nu uit kleine gebiedjes op grote afstand van elkaar.

Een robuust netwerk van natuur biedt ruimte om de combinatie te maken met andere maatschappelijke opgaven. Denk aan: meer ruimte voor waterberging in de beekdalen, meer infiltratie en beter vasthouden van regenwater om verdroging tegen te gaan, het verbeteren van de water- en luchtkwaliteit en de beleving van natuur.

Daarbij is Het Ulvenhoutse Bos een belangrijk Natura 2000-gebied in de buurt. Omdat dit onder druk staat, hebben we een uitbreidingsopgave voor bos in Bavel. Het huidige bos wordt hierdoor ontlast.

Binnen het dorp moeten de groenperken en bomenstructuur worden verbeterd. Zowel om meer ruimte te bieden aan planten en dieren, alsook om de beleving van groen te vergroten. Het verbeteren van de wandel- en fietsverbindingen in en rond Bavel zal verder bijdragen aan de beleving van natuur.



*Aangewezen natuurgebieden met ontwikkeldoelen in beleid
(bron: Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant)*



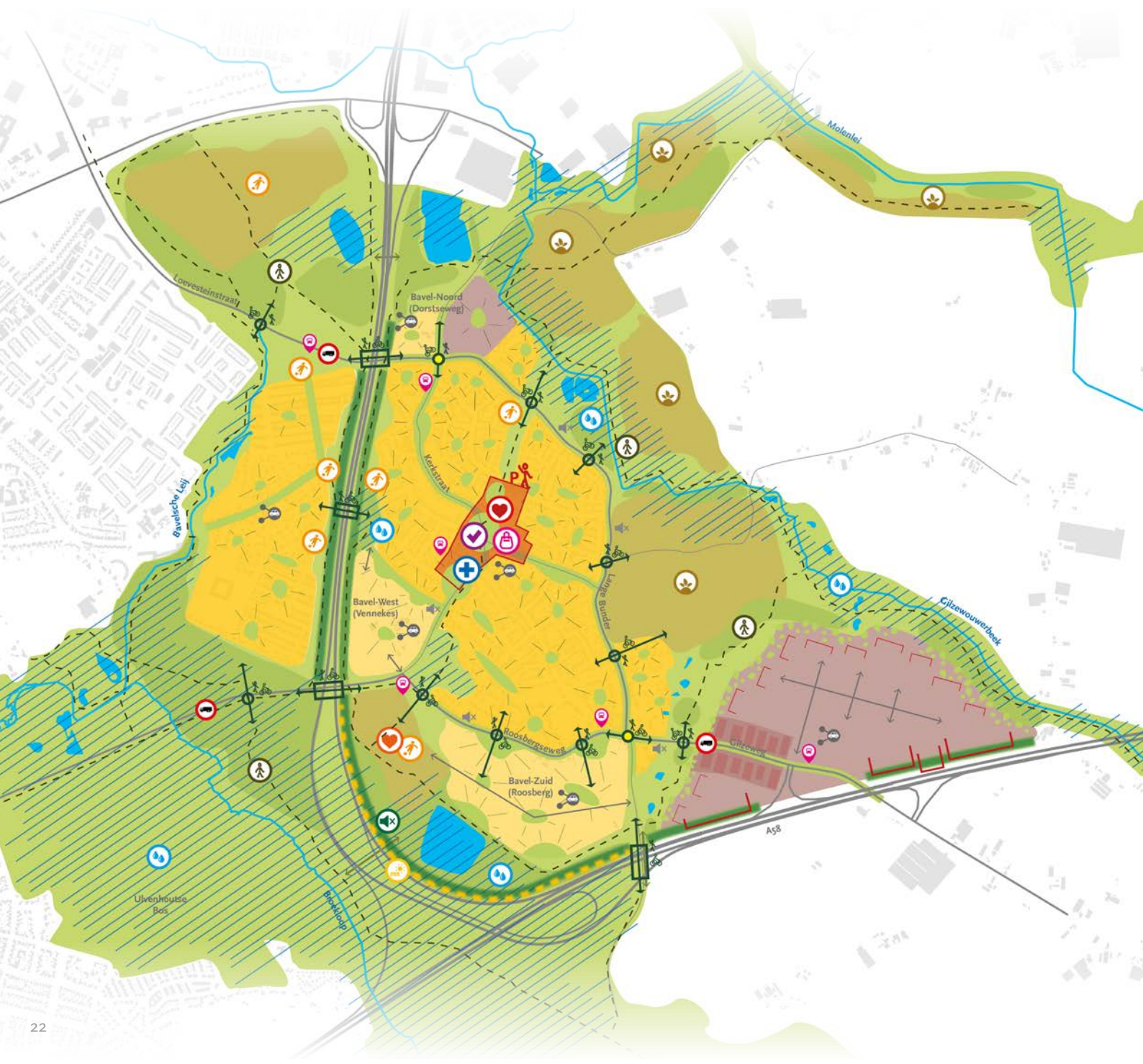
3. Visie Bavel in 2040

Met de opgaven uit het vorige hoofdstuk hebben we als dorp en gemeente gezamenlijk een toekomstvisie ontwikkeld die past binnen wettelijke kaders en aansluit bij de bestaande visies en beleidsdocumenten. Hieronder beschrijven we de gewenste situatie voor Bavel in 2040. Daarna werken we de visie in vijf speerpunten uit.

Bavel in 2040: dorpse parel in de stedelijke regio

In 2040 is Bavel nog aangenamer geworden om te wonen en te leven. Met de nieuwe woon- en werkplekken is het dorp verder ontwikkeld, zonder dat de druk en overlast van verkeer is toegenomen. Door de realisatie van 1.000 nieuwe woningen vinden alle bevolkingsgroepen, met senioren en starters voorop, een fijne woonplek in het dorp. De nieuwe woongebieden dragen bij aan het groene en dorpse karakter, passen in het landschap en vormen een fraaie overgang van dorp naar buitengebied.

Het dorp wordt omringd door een groenblauwe mantel waar ruimte is voor natuur, waterberging, sport, ontspanning en landbouw. De mantel zorgt voor een zachte overgang tussen stad en dorp. Het groen loopt helemaal door tot in de woonwijken en het hart van het dorp. De luchtkwaliteit is verbeterd, geluidsoverlast beperkt, biodiversiteit verhoogd en de mantel nodigt uit tot sporten en bewegen. Zo is de leefomgeving in en rond Bavel duurzamer en gezonder geworden!



Mede door de groei van de bevolking is het voorzieningenniveau in het dorpshart flink verbeterd. Het dorpscentrum is een levendig en bruisend dorpshart met een aantrekkelijk aanbod van cultuur, horeca en detailhandel waar ook inwoners van Breda even kunnen ontsnappen aan het stedelijke leven. Er is een aangename balans tussen bereikbaarheid en verblijven. In Bavel neem je de tijd om tot rust te komen en te genieten van de dorps sfeer, de speciaalzaken, gastvrijheid en het fraaie landschap.

De meeste mensen komen te voet of met de fiets naar het dorpshart. Vanuit het dorpshart is de groenblauwe mantel altijd dichtbij en makkelijk bereikbaar. De routes en verbindingen zijn sterk verbeterd, ook naar de binnenstad van Breda. Bavelnaren die een bezoekje brengen aan Breda nemen gewoon de fiets of het openbaar vervoer. De









Ook het bedrijventerrein heeft een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het dorp. Het is een groen en duurzaam werklandschap geworden dat fraai is ingepast in de groenblauwe mantel. Het terrein voegt zich naar het landschap, niet andersom. Het terrein heeft niet geleid tot meer verkeer in het dorp, houdt het geluid van de snelweg tegen en heeft gezorgd voor een verbetering van het openbaar vervoer naar Breda. De Gilzeweg is als dorps entree en groen lint versterkt en biedt ruimte voor lokale ondernemers.

In 2040 levert Bavel een waardevolle bijdrage aan de woon- en leefomgeving in Breda en andersom. Bavel, dorps parel in de stedelijke regio van Breda!




GROENBLAUWE MANTEL ROND BAVEL

-  Hoofdgroenstructuur bestaande uit
 - Bestaande natuur
 - Gewenste natuur en gewenste faunapassages
 - Gemengd: natuur, ontspanning en/of natuurinclusieve landbouw
-  Beken, plassen en poelen
-  Hoofdwandelroutes (rondjes Bavel)
-  Ruimte voor waterberging en infiltratie
-  Landbouw samen met natuur en/of ontspanning
-  Sporten, bewegen en leren
-  Uitbreiding sportpark
-  Dorpshart gekoppeld aan groenblauwe mantel
-  Groene geluidswering
-  Opwek zonne energie




DUURZAME EN GEZONDE MOBILITEIT

-  Voldoende ruimte voor fietsen en lopen op viaducten
-  Duidelijke en veilige oversteekplekken naar mantel (met verkeersremmende werking)
-  Rotonde
-  Hoofdontsluiting ontwikkellocaties met de auto
-  Aanbieden en faciliteren deelmobiliteit
-  OV halte met verbinding naar Breda Centraal
-  Vrachtverbod, m.u.v. bestemmingsverkeer (en effectieve handhaving)
-  Geluidsarm asfalt op alle doorgaande wegen





LEVENDIG DORPSHART VOOR ONTMOETEN EN SPECIAALZAKEN

-  Concentratie voorzieningen in een compact gebied
-  Verblijven en parkeren in balans
-  Hoofd functies van het dorps hart
 - Ontmoeten en cultuur
 - Lokaal boodschappen doen
 - (Ambachtelijke) speciaalzaken
 - Woonzorgcentrum

KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DORPS WONEN

-  Bestaande woongebieden
-  Nieuwe woongebieden
-  Groene 'plekken en linten' met ruimte voor
 - Ontmoeten en spelen
 - Fietsen en wandelen
 - Waterberging en infiltratie
 - Biodiversiteit

EEN NIEUW BEDRIJVENTERREIN MET MEERWAARDEN

-  Hoge ambitie: compact en duurzaam werklandschap
-  Groene rand met gezicht naar de groenblauwe mantel
-  Gilzeweg als groen lint met woon/werkkavels
-  Bedrijfspanden geïntegreerd in groene geluidswering

Groenblauwe mantel rondom het dorp

We ontwikkelen een groenblauwe mantel rond het dorp. Dat doen we door bestaande 'groene' en 'blauwe' gebieden te verbinden en te versterken tot multifunctionele hoofdgroenstructuur. Daarmee willen we het volgende bereiken:

- Toekomstbestendig ontwikkelen van de natuur en vergroten van de biodiversiteit
- Opvangen van klimaatverandering: waterberging, tegengaan van hittestress en verdroging
- Ruimte voor ontmoeten, sporten en ontspannen in het groen
- Verbeteren van wandel- en fietsroutes in en rond het dorp (ommetjes) en naar de omgeving
- Ruimte bieden aan nieuwe vormen van landbouw, in combinatie met natuur en ontspanning
- Verbeteren van de luchtkwaliteit en het verminderen van geluidsoverlast in en rond het dorp

Wat en waarom

We verbinden en versterken bestaande 'groene' en 'blauwe' gebieden tot een aaneengesloten gebied dat functioneert als multifunctioneel landschapspark. Een robuuste groenblauwe mantel rond het dorp waar uiteenlopende functies een plek krijgen. Natuurontwikkeling, wandelen, fietsen, sporten, waterberging, duurzame vormen van landbouw, ontspanning, wonen en werken zijn er in balans. Deze functies voegen zich naar het landschap, zodat rust en ontspanning overal voorop staat. De groenblauwe mantel verbindt Bavel met de omgeving en loopt door tot in het centrum van Bavel via de groene long en het bosje langs de Deken Dr. Dirckxweg.

De groenblauwe mantel verbindt natuurgebieden met elkaar tot een robuust netwerk. Het draagt bij het verhogen van de biodiversiteit, opvangen van klimaatverandering en het groen toegankelijk en beleefbaar maken. De mantel stimuleert ontmoeten, sporten, bewegen en ontspannen. Het draagt bij aan een gezonde leefomgeving, de opvang van overtollig water en het verminderen van hittestress tijdens hete zomerse dagen. De mantel zorgt voor een zachte overgang tussen stad en dorp en verbetering van de luchtkwaliteit. De druk van de stedelijke omgeving op het dorp verzachten we door de groene omgeving te versterken.

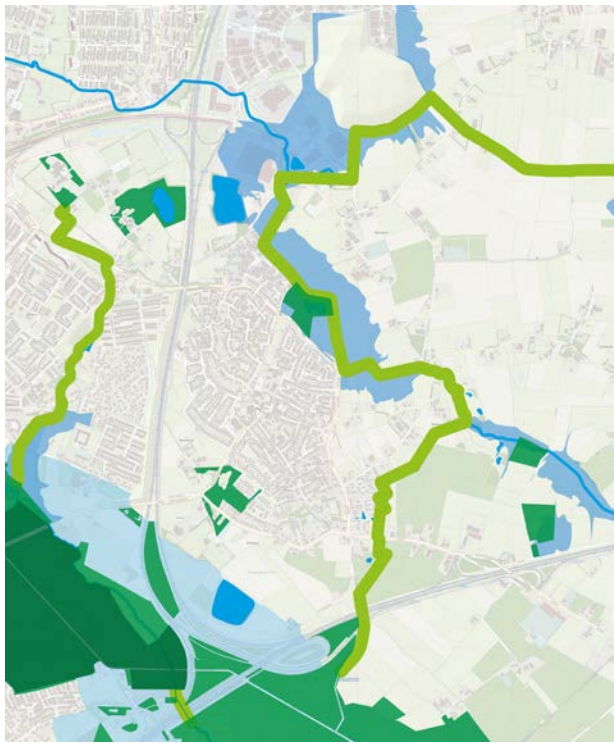
Uitwerking

Om natuur en waterberging goed te kunnen combineren met andere functies, onderscheiden we twee type gebieden:

- Natuurgebieden (bestaand en gewenst): verhogen van de biodiversiteit en waterberging staat op één. Mogelijkheden voor ontspanning blijven beperkt tot extensieve vormen zoals wandelroutes.
 - Gemengde gebieden: extensieve functies (o.a. sport, landbouw, ontspannen) in combinatie en balans met natuur.
- In de groenblauwe mantel van Bavel krijgen verschillende functies in goede harmonie een plek:
- De mantel biedt de noodzakelijke ruimte om het watersysteem robuuster te maken. Het draagt bij aan infiltratie ten behoeve van het Ulvenhoutse Bos en biedt ruimte om overtollig water te kunnen opvangen en vasthouden.
 - Aan de mantel koppelen we wandel- en fietsroutes. Vanuit het dorp kan je rondjes maken en ook de verbinding met de omgeving wordt verbeterd. Zo verbreden we de ecologische verbindingzones om ruimte te creëren voor fietsen en wandelen, zonder de natuur te verstoren. Rondom het dal van de Gilzerwouwerbeek biedt de mantel ruimte voor waterberging en wandelroutes in combinatie met natuur en inclusieve vormen van landbouw.
 - Langs de snelwegen liggen groene geluidswallen die integraal onderdeel uitmaken van de mantel. Ze kunnen ook gebruikt worden voor wandelen. De buitenkant van de geluidswallen (langs de snelweg) kunnen gebruikt worden om zonne-energie op te wekken.
 - Ook de sportparken maken onderdeel uit van de mantel en worden ingepast in het landschap. Sportpark de Roosberg ligt op een mooie locatie: dicht genoeg bij de dorpskern zodat kinderen ernaartoe kunnen fietsen, ver genoeg van de bebouwing zodat er weinig overlast is voor omwonenden. In zuidoostelijke richting is ruimte voor nieuwe voetbal- en tennisvelden.
 - De plas van Oomen is een pareltje in de groenblauwe mantel. De plas en omgeving is van belang voor waterberging en natuurontwikkeling en niet geschikt als zwemwater of evenementenlocatie. Wel biedt het een fraai decor voor ontspanning zolang dit ondergeschikt blijft aan de natuurwaarden. Denk aan picknick plekken, wandel- en fietspaden. De plas is enkel bereikbaar voor fietsers en wandelaars.
 - In de groenblauwe mantel is ruimte voor extensief gebruik dat past bij de groene omgeving. Denk aan een manege, natuurbegraafplaats of een zorgboerderij. De mantel biedt ook ruimte voor ruiterspaden. Met nieuwe ruiterspaden langs de plas van Oomen ontstaat een rechtstreekse route door het groen richting het Chaamse Bos.

Hoe verder

In de volgende fase bepalen we hoe we de groenblauwe mantel gaan realiseren. Het is een langdurig project dat stapsgewijs tot ontwikkeling zal komen. Veel van de mantel bestaat al. Het gaat vooral om het verbinden en versterken. We kijken steeds naar de mogelijkheden op specifieke locaties in overleg met grondeigenaren en andere belanghebbenden.

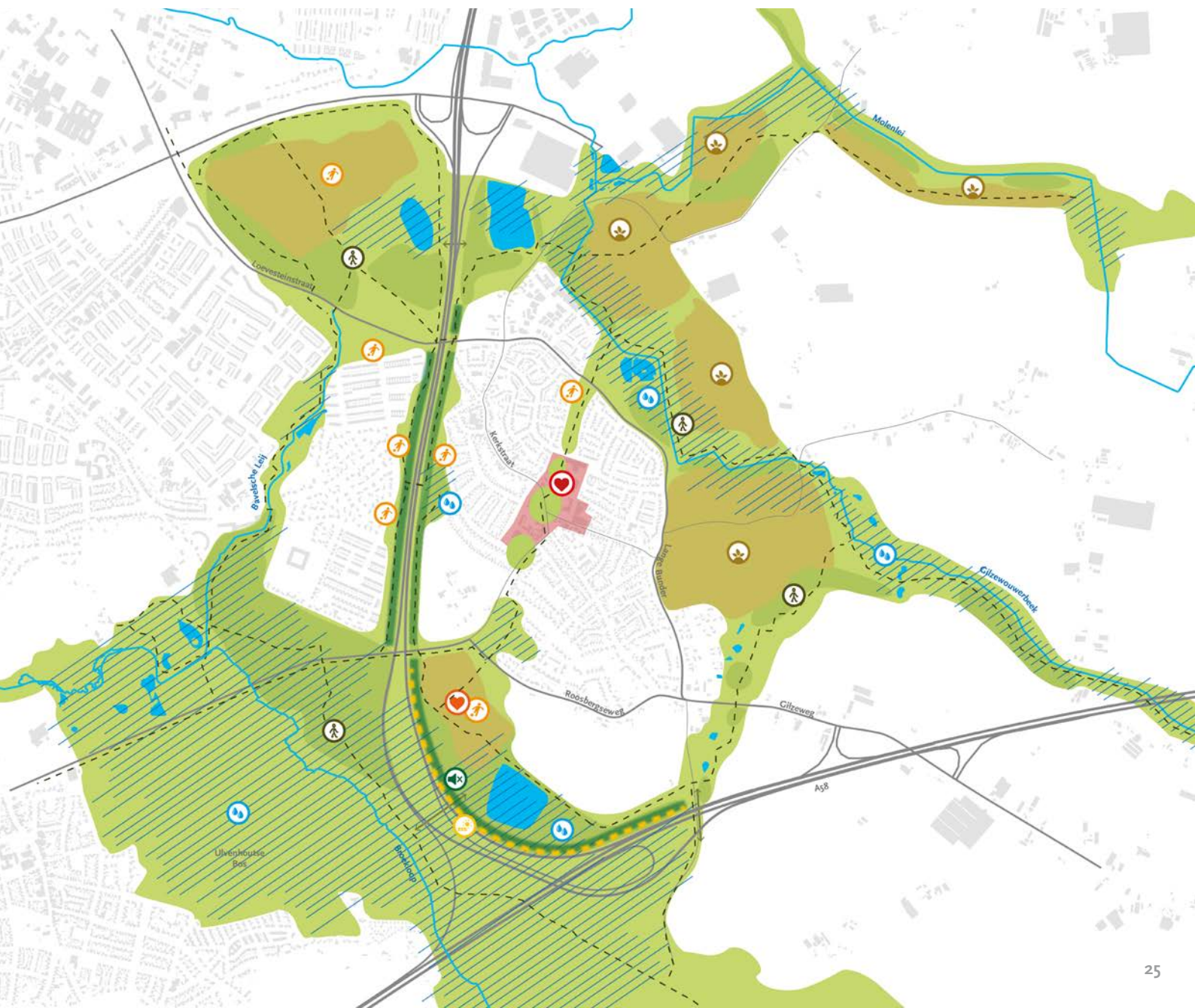


'Blauwe' en 'groene' gebieden in en rond Bavel met beleidsontwikkeldoelen...

... dienen als basis voor de multifunctionele groenblauwe mantel

GROENBLAUWE MANTEL ROND BAVEL

-  Hoofdgroenstructuur bestaande uit
 - Bestaande natuur
 - Gewenste natuur en gewenste faunapassages
 - Gemengd: natuur, ontspanning en/of natuurinclusieve landbouw
-  Beken, plassen en poelen
-  Hoofdwandelroutes (rondjes Bavel)
-  Ruimte voor waterberging en infiltratie
-  Landbouw samen met natuur en/of ontspanning
-  Sporten, bewegen en leren
-  Uitbreiding sportpark
-  Dorpshart gekoppeld aan groenblauwe mantel
-  Groene geluidswering
-  Opwek zonne energie



De groenblauwe mantel van Bavel als landschapspark: een aaneengesloten gebied waar ruimte is voor een combinatie van natuur, waterberging, ontmoeten, ontspanning, landbouw en sporten.



Verbeelding van de meerwaarden die ontwikkeling van de groenblauwe mantel heeft voor Bavel en omgeving (beeld: LOS stadomland).



Impressie van de groenblauwe mantel rond Bavel in 2040. Bewegen, ontspannen, waterberging en (genieten van de) natuur (beeld: LOS stadomland)

Levendig dorpshart voor ontmoeten en speciaalzaken

Het Bavelse dorpscentrum gaat zich verder ontwikkelen tot levendig dorpshart. Daarvoor zetten we in op:

- Het verhogen van het voorzieningenniveau passend bij de toekomstige omvang van het dorp
- Drie hoofdfuncties: ontmoeten, zorg en cultuur, lokale boodschappen en ambachtelijke speciaalzaken
- Concentratie van publieke functies en ondernemers in een compact centrumgebied
- Het motto 'Neem de tijd in Bavel' met ontspannen, sfeer, kwaliteit en aandacht als centrale thema's
- Een goede balans tussen verblijven en bereikbaarheid en parkeren in de openbare ruimte
- Vergroenen, monumentale panden uitlichten en historische verhalen beleefbaar maken

Wat en waarom

We ontwikkelen het dorpscentrum tot een levendig en aantrekkelijk dorpshart met veel voorzieningen, dat past bij de toekomstige omvang van het dorp. Een plek waar bewoners van het dorp zich thuis voelen en elkaar vaak ontmoeten. Een gastvrije plek waar bezoekers van buiten Bavel graag komen om te ontspannen op een terrasje of een van de speciaalzaken te bezoeken. Om dat te bereiken, richten we ons op drie hoofdfuncties: ontmoeten, zorg en cultuur en lokale boodschappen. Deze positionering vertalen we naar de inrichting van het centrum met 'Neem de tijd in Bavel' als motto. Voorzieningen en ondernemers krijgen meer ruimte. We clusteren en publieke functies zoveel mogelijk op één plek. Ontspanning, sfeer en kwaliteit staan centraal, met een goede balans tussen verblijven en bereikbaarheid. Hiermee bouwen we verder op de kwaliteiten en kenmerken die het centrum van Bavel vandaag al heeft.

Uitwerking

Bavel heeft een hechte gemeenschap. Het dorpshart is de plek voor ontmoetingen, zorg en cultuur. Belangrijk daarbij is de komst van een MFA op de voorkeurslocatie Lange Vore. Hier is ruimte voor binnensport en cultuur en kunnen uiteenlopende bevolkingsgroepen elkaar ontmoeten en activiteiten organiseren. De MFA is een belangrijk onderdeel in deze gebiedsvisie voor Bavel. Het project past goed bij onze doelstelling om het dorpshart levendiger te maken. Datzelfde geldt voor de komst van een woonzorgcentrum met zorgfuncties en senioren- en/of zorgwoningen op de Huif. Daarmee wordt het centrum als dorpshart voor iedereen versterkt.

Het dorpshart is ook de plek voor lokale boodschappen en speciaalzaken. De supermarkt is een belangrijke basisvoorziening. Daarnaast zijn er winkels voor dagelijkse behoeften zoals een kapsalon, drogist en versspeciaalzaken. Het enige winkelcentrum in de omgeving is De Burcht in IJpelaar. Dit is een overdekt boodschappencentrum met twee grote supermarkten, drogisten, speciaalzaken en 120 parkeerplaatsen. Het centrum van Bavel onderscheidt zich van het boodschappencentrum door sterk in te zetten op haar eigen troeven. Een aangenaam centrum, een ontspannen sfeer en kwalitatieve speciaalzaken. Het dorpshart is zowel gericht op bewoners die lokale boodschappen doen als bezoekers van buitenaf.

Om dit te bereiken, zetten we in op een zorgvuldige balans tussen verblijven en bereikbaarheid. We verhogen de verblijfskwaliteit in het centrum met meer terrassen, groen en ruimte voor wandelen en fietsen, maar behouden ook een goede bereikbaarheid en parkeerplaatsen. De mogelijkheid om dichtbij te parkeren is belangrijk voor speciaalzaken, die ook veel bezocht worden door klanten van buitenaf. En die speciaalzaken zorgen voor de extra kwaliteit van het centrum. Bovendien is de auto cruciaal voor mindervaliden en draagt de auto in de straat bij aan reuring en levendigheid, ook op een doorsnee dinsdagochtend. Een mooi voorbeeld is de ambitie om van het Jack van Gilsplein een aantrekkelijk verblijfsplein te maken met een balans tussen extra groen en horeca maar ook behoud van parkeerplaatsen. Bij de grotere functies zoals het (toekomstige) woonzorgcentrum, supermarkt, MFA en de school liggen grotere parkeerbronpunten. Deze plekken trekken veel publiek waar meer parkeerplaatsen nodig zijn. Dit zijn ook de plekken waar bezoekers hun auto kunnen parkeren om bijvoorbeeld e groenblauwe mantel te bezoeken.

Verder zetten we in op een concentratie van commerciële en maatschappelijke functies in een compact centrumgebied. In dit gebied geven we flexibel ruimte aan de vestiging van nieuwe publieke functies zoals detailhandel en horeca. Een tweede supermarkt vinden we niet wenselijk. Dat leidt tot een forse ruimtevraag en een verdere toename van autoverkeer.

Hoe verder



In de volgende fase werken we aan de realisatie van een MFA en het woonzorgcentrum. Daarnaast starten we een verkennend onderzoek naar de verkeerscirculatie in en rond het dorpshart en gaan we aan de slag met het beleefbaarder maken van kunst, cultuur en de (historische) verhalen van Bavel.



Het dorpshart als onderdeel van en gekoppeld aan de groenblauwe mantel...

... met vier centrale hoofdfuncties en een balans in verblijven en parkeren.

LEVENDIG DORPSHART VOOR ONTMOETEN EN SPECIAALZAKEN

-  Concentratie voorzieningen in een compact gebied
-  Verblijven en parkeren in balans
- Hoofdfuncties van het dorpshart
 -  • Ontmoeten en cultuur
 -  • Lokaal boodschappen doen
 -  • (Ambachtelijke) specialzaken
 -  • Woonzorgcentrum



LEGENDA VISIEKAART DORPSHART BAVEL

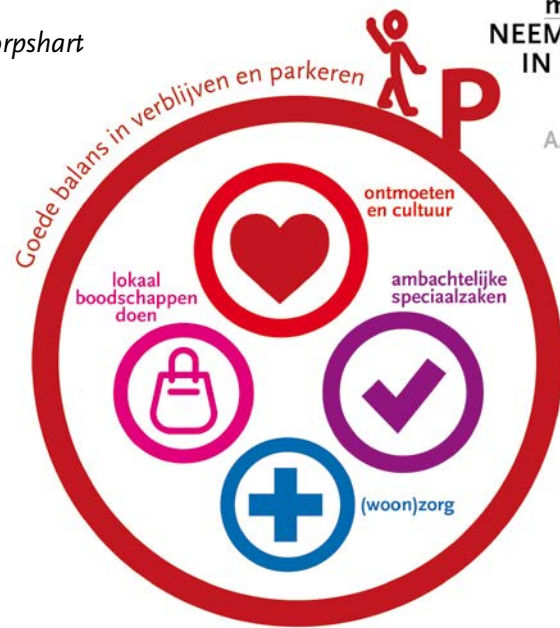
-  CONCENTRATIEGEBIED VOOR VOORZIENINGEN
-  GROTERE VOORZIENINGEN
-  GEWENSTE ONTWIKKELLOCATIE
-  VERBLIJFSPLEIN/PARK
-  WANDELROUTE ALS ONDERDEEL VAN MANTEL
-  PARKEER BRONPUNT
-  PARKEREN IN DE STRAAT

Het motto voor het dorpshart is
‘Neem de tijd in Bavel’.

Met een dorpse ontspannen
sfeer, een hoge ruimtelijke
kwaliteit, ruimte voor kunst
en cultuur en beleefbare
(historische) verhalen.



Verbeelding van de principes voor de ontwikkeling van het centrum als levendig dorpshart (beeld: LOS stadomland).



ONTSPANNEN

motto SFEER
**NEEM DE TIJD
IN BAVEL**

KWALITEIT
AANDACHT



Impressie van de gewenste situatie:
balans in verblijven en bereikbaarheid
(beeld: LOS stadomland).

Huidige situatie Jack van Gilsplein.

Kenmerken en kwaliteiten van dorps wonen

Tot 2040 voegen we zo'n 1.000 woningen aan het dorp toe voor een brede variatie aan bevolkingsgroepen. Bij deze ontwikkeling staat het begrip 'dorps wonen' centraal. Dat betekent:

- 'Wonen op plekken en aan linten' met het landschap als inspiratiebron
- Een groene woonomgeving met het landschap 'altijd voelbaar'
- Afwisselende stedenbouwkundige opzet en architectuur en een gefaseerde ontwikkeling tot 2040
- Voorzieningen op loop- en fietsafstand met de linten als aantrekkelijke route
- 'Familie om de hoek': een mix van bevolkingsgroepen met extra aandacht voor starters en senioren

Wat en waarom

Tot 2040 voegen we zo'n 1.000 woningen toe aan het dorp voor uiteenlopende bevolkingsgroepen. Extra aandacht hebben we voor kwetsbare groepen, starters en senioren door betaalbare en kleinere woningen te maken. We vinden het ook belangrijk dat woningbouw bijdraagt aan de mogelijkheden voor Bavelnaren om binnen het dorp te kunnen verhuizen. Dit draagt bij aan behoud van de sociale samenhang. Als er in de toekomst nieuwe beleidsinstrumenten beschikbaar komen in het kader van bouwen voor inwoners uit eigen gemeente, dan zetten we die ook in voor Bavel. We zien ook graag collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ook dit draagt bij aan de sociale binding. In principe hebben we de voorkeur voor inbreiden (binnen het dorp), alleen is de ruimte te beperkt. Daarom zijn aanvullend drie uitleglocaties bepaald: Bavel Noord (Dorstseweg), Bavel West (Vennekes) en Bavel Zuid (Roosberg). De nieuwe woningen worden hier op een passende manier aan het dorp toegevoegd. Het begrip 'dorps wonen' staat centraal, zowel bij nieuwe woongebieden als de ontwikkeling van bestaande wijken.

Uitwerking

Het begrip 'dorps wonen' staat centraal en bestaat uit de volgende onderdelen:

- Wonen op plekken en aan linten
- Diversiteit in bebouwing
- Voorzieningen te voet of per fiets
- Groene woonomgeving
- Gefaseerde ontwikkeling
- Familie 'om de hoek'

Bavel is ontstaan rond 'plekken' zoals kruispunten en 'bergen' en daarna organisch gegroeid langs linten. Vanaf de jaren '70 ontstonden uitbreidingswijken. Opvallend is dat deze wijken ook veel 'plekken' hebben. Groene ruimtes midden in de wijk. Wel worden ze maar weinig gebruikt. Voor het toekomstig wonen in Bavel is het uitgangspunt 'wonen op plekken en aan linten' in plaats van 'wonen aan een straat'. Zowel in nieuwe woongebieden als de bestaande woongebieden krijgen de plekken en linten meerdere functies. Voor waterberging in combinatie met het afkoppelen van hemelwater (op veel plekken is rioolcapaciteit te beperkt), bijdragen aan de biodiversiteit en ruimte voor ontmoeten, wandelen en fietsen. We nodigen de buurt uit om daarin een actieve rol te nemen! In de nieuwe woongebieden zijn deze plekken en linten gebaseerd op het landschap of zijn het nieuw ontworpen plekken van betekenis.

Dorps wonen betekent dat het landschap altijd dichtbij is en voelbaar en zichtbaar blijft in het dorp. Speciale aandacht hebben we voor de overgang van bestaande naar nieuwe woongebieden. Het groen wordt de drager om ze aan elkaar te verbinden. Met groene plekken en linten creëren we een aangename zachte overgang zonder dat het voelt als een afscheiding. Ze gaan een verbindende rol vervullen door ze in te richten als ontmoetingsruimte en/of oversteekplekken voor fietsers en voetgangers. Nieuwe woongebieden krijgen een afwisselend karakter: een grote variatie aan woningtypen, linten, pleinen en parkjes. We werken ook met een gefaseerde ontwikkeling, die past bij de schaal van het dorp. Gemiddeld 80 nieuwe woningen per jaar. 'Dorps' betekent ook dat het centrum vanuit elke woning goed te voet en per fiets bereikbaar is. We benutten de linten om wandel- en fietsroutes te verbeteren.

Kenmerkend voor dorps wonen is 'familie om de hoek' en een mix van bevolkingsgroepen. Conform gemeentelijk beleid geldt voor woningbouw 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. Daarbij hebben we extra aandacht voor kwetsbare groepen, starters en senioren door vooral betaalbare en kleinere woningen te maken. Om met dit type woningen aan te sluiten bij de dorps sfeer zijn diverse woonconcepten mogelijk. Één daarvan is het boerderijmodel dat refereert aan de Brabantse boerenhoeve. Deze vinden we bij uitstek geschikt. Het bestaat uit enkele volumes met meerdere woningen gegroepeerd rond een erf met veel collectieve ruimte en uitzicht op het landschap. Dit model is ook geschikt voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), knarrenhofjes en andere collectieve woonvormen.

Hoe verder

We werken de nieuwe woongebieden uit volgens het principe 'dorps wonen'. Ontwikkelaars en gemeente nemen het voortouw, gemeente en het dorp praten mee. De planvorming van de Dorstseweg (Bavel-Noord) is vergevorderd en is een goed voorbeeld (divers en groen). We bouwen ook het bestaande groen in het dorp verder uit. Hierin neemt het dorp het voortouw. De gemeente neemt de verbetering van wandel- en fietsroutes langs de groene linten op zich.

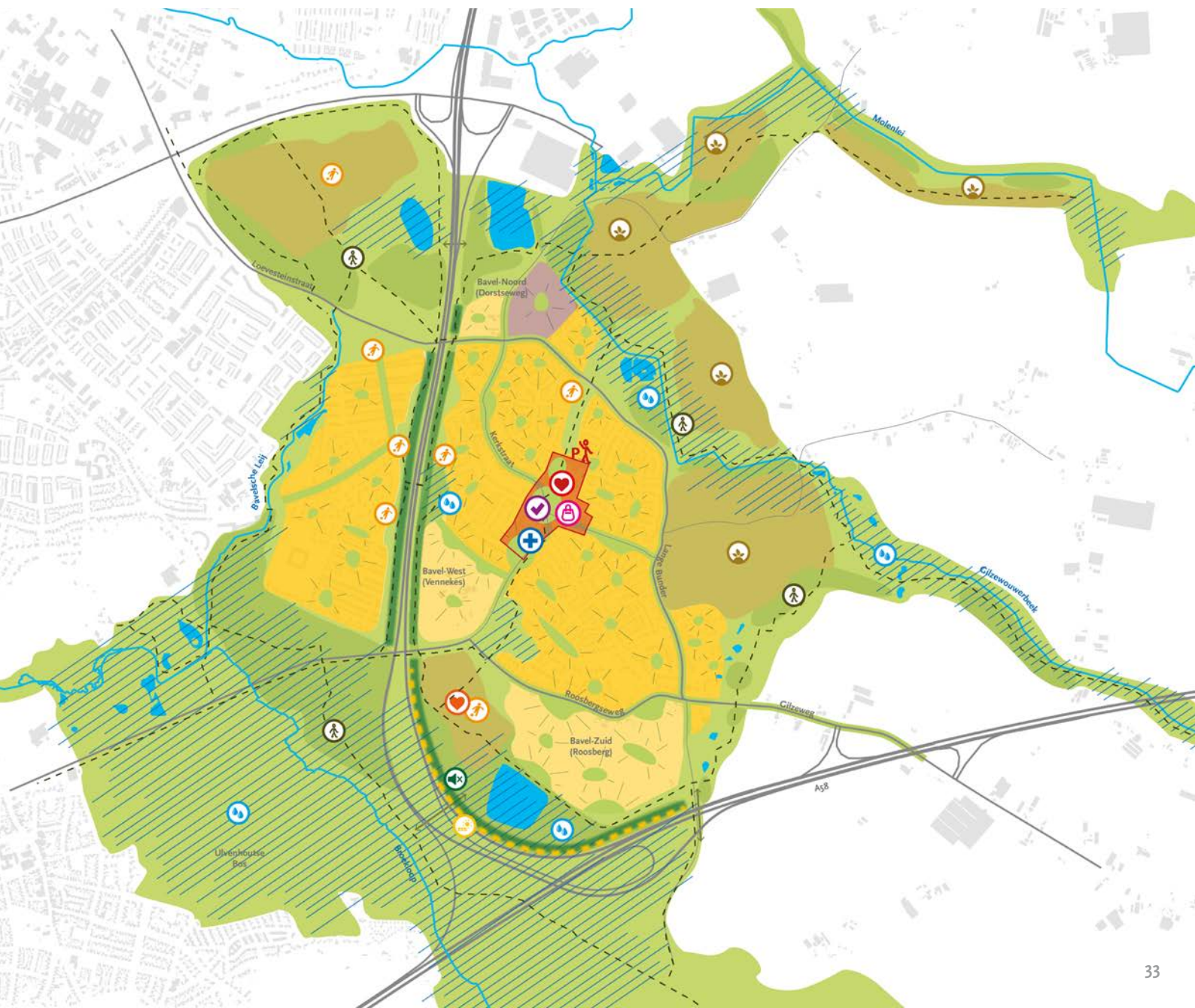
Bavel in 1900 1950 1975 2022 (bron: topotijdreis.nl)



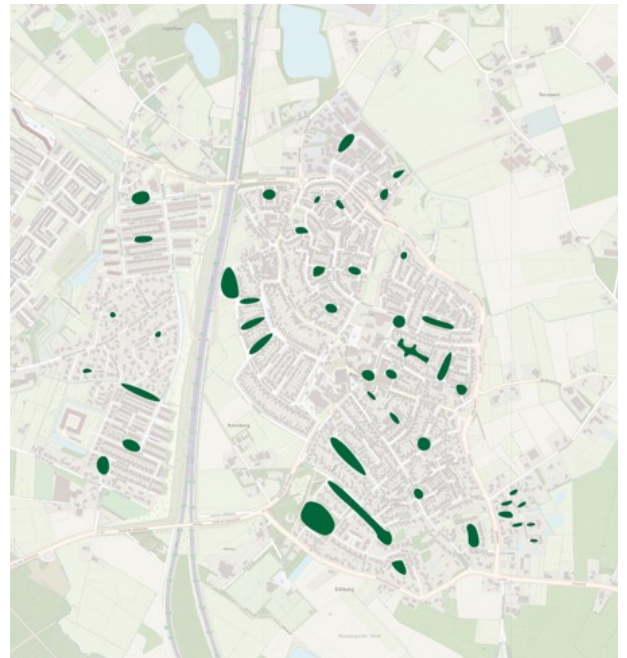
Het 'wonen op plekken en langs linten' doorvertaald naar ontwikkelbeeld voor bestaande en nieuwe woongebieden in Bavel.

KENMERKEN EN KWALITEITEN VAN DORPS WONEN

- Bestaande woongebieden
- Nieuwe woongebieden
- Groene 'plekken en linten' met ruimte voor
 - Ontmoeten en spelen
 - Fietsen en wandelen
 - Waterberging en infiltratie
 - Biodiversiteit



Dorps wonen betekent wonen aan groene plekken en linten, variatie in opzet en bouwstijl, voorzieningen en familie om de hoek.



Bestaande 'plekken' in het dorp hebben nu vaak weinig functie. We gaan deze plekken de komende jaren multifunctioneel maken en beter benutten voor het verhogen van de biodiversiteit, ontmoeten, fietsen en wandelen, opvangen van overtollig water en voor een aangename en aantrekkelijke overgang van bestaande naar nieuwe woongebieden.



Inspiratiebeeld voor het gebruik van een groene plek in een woonwijk.



Inspiratiebeelden voor dorps wonen in Bavel.

Een nieuw bedrijventerrein met meerwaarden

De ontwikkeling van het bedrijventerrein aan afslag 13 is nog niet meteen aan de orde. De gemeente Breda kijkt de komende jaren eerst naar de ontwikkeling of herontwikkeling van andere bedrijventerreinen. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein hebben we de volgende ambities:

- We leggen de lat hoog. Geen doorsnee bedrijventerrein maar een hoogwaardig en duurzaam werklandschap.
- We benutten de kansen en meerwaarden die ontwikkeling van het terrein kan hebben voor het dorp.
- Het terrein voldoet aan een aantal voorwaarden over het type bedrijvigheid, verkeer en de uitstraling.

Wat en waarom

In de regio en in de gemeente Breda is grote behoefte aan meer ruimte voor bedrijvigheid en ondernemerschap. Voldoende werklocaties zijn van vitaal belang voor de samenleving als geheel. Om hier een bijdrage aan te leveren is in de omgevingsvisie nabij afslag 13 een bedrijventerrein voorzien van 33 tot 40 hectare uitgeefbaar terrein. De komst van het bedrijventerrein is een uitgangspunt in deze visie. Door verschillende onzekerheden (zoals stikstof en de verbreding van de A58) is het echter nog onduidelijk of, wanneer en in welke vorm het bedrijventerrein er komt. Uitgangspunt van de gemeente Breda is om eerst te kijken naar de ontwikkeling of herontwikkeling van andere locaties binnen de gemeentegrenzen. Daarna wordt nagedacht over de locatie bij afslag 13. De verwachting is dat de ontwikkeling over circa 10 jaar aan de orde is.

Voor de ontwikkeling van het terrein hebben we een hoge ambitie. Het bedrijventerrein van de toekomst: een duurzaam en aantrekkelijk werklandschap dat een meerwaarde heeft voor de omgeving.

Uitwerking

We leggen de lat hoog. Het bedrijven wordt niet het zoveelste doorsnee bedrijventerrein, maar een bedrijventerrein van de toekomst. Een terrein waar duurzaamheid en een gezonde werkomgeving centraal staat. Een terrein dat zich aanpast aan het landschap, niet andersom.

We hebben onderzocht hoe het bedrijventerrein van meerwaarde kan zijn voor het dorp en haar omgeving. We zien daarin de volgende kansen en mogelijkheden:

- Uit analyses bleek dat de A58 voor geluidsoverlast en luchtvervuiling zorgt. Het bedrijventerrein krijgt een geluidswerende werking zodat de geluidsbelasting vanaf de A58 afneemt.
- De ontwikkeling van het terrein kan een financiële bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de groenblauwe mantel. Bij het ontwikkelen van een bedrijventerrein is 'groene en blauwe' compensatie nodig. Door die compensatie te voorzien aan de rand van het terrein, draagt het bij aan de groenblauwe mantel eromheen. We zien dus graag een compact terrein in het midden met zoveel mogelijk groen en waterberging aan de buitenkant.
- Met de ontwikkeling van het bedrijventerrein gaan we de Gilzeweg versterken met extra woon- en werkkavels. Zo ontstaat nieuwe ruimte voor kleinere, lokale ondernemers. Vanuit Bavel lijkt behoefte te zijn aan dit soort wonen werkplekken. De Gilzeweg als dorps entree en groen lint blijft behouden. De woningen worden in een groen setting gesitueerd aan de weg, de werkplekken komen op het achterste deel van de kavels.
- Een bedrijventerrein van de toekomst heeft een goede, frequente OV-verbinding met Breda Centraal. Daar kan het dorp ook van profiteren. De ontwikkeling van het bedrijventerrein is een extra reden om het openbaar vervoer in en rond Bavel flink op te waarderen.
- Tot slot onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn om de ontwikkeling van dit werklandschap te koppelen aan mogelijke revitalisering en/of transformatie van bestaande bedrijfslocaties in Bavel. Denk daarbij aan het kleine bedrijventerrein de Bunder en de bedrijvenlocaties op de hoek Gilzeweg.

We hanteren een aantal voorwaarden waar het bedrijventerrein aan moet voldoen:





- De ontwikkeling van het bedrijventerrein vindt alleen plaats als het geheel via afslag 13 ontsloten wordt. We gaan met Rijkswaterstaat in gesprek om de verkeersdoorstroming op de A27/A58 structureel te verbeteren. (Vracht) verkeer naar en vanuit het bedrijventerrein door het dorp wordt hoe dan ook voorkomen.
- Het terrein is geschikt voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.
- Geen grootschalige logistiek, dat past niet bij de dorps schaal en het aantrekkelijke landschap.
- Geen reclamezuilen en -masten en een verzorgde uitstraling, zowel in de openbare ruimte als in bouwmaterialen.

Hoe verder


Op korte termijn gaan we een verkenning doen naar de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De gemeente neemt daarin het voortouw en betreft het dorp als gesprekspartner. De daadwerkelijke ontwikkeling vindt plaats op de lange termijn. We vinden het wenselijk, vooruitlopend op de komst van een bedrijventerrein, om naar mogelijkheden te kijken om geluidsoverlast van de snelweg al eerder tegen te gaan met bijvoorbeeld een geluidswal.

In onderstaande kaart een eerste ruimtelijke verkenning van hoe het bedrijventerrein er op hoofdlijnen uit zou kunnen zien passend bij de ambities, meerwaarden en voorwaarden in deze gebiedsvisie voor Bavel.

EEN NIEUW BEDRIJVENTERREIN MET MEERWAARDEN

-  Hoge ambitie: compact en duurzaam werklandschap
-  Groene rand met gezicht naar de groenblauwe mantel
-  Gilzeweg als groen lint met woon/werkkavels
-  Bedrijfspannen geïntegreerd in groene geluidswering

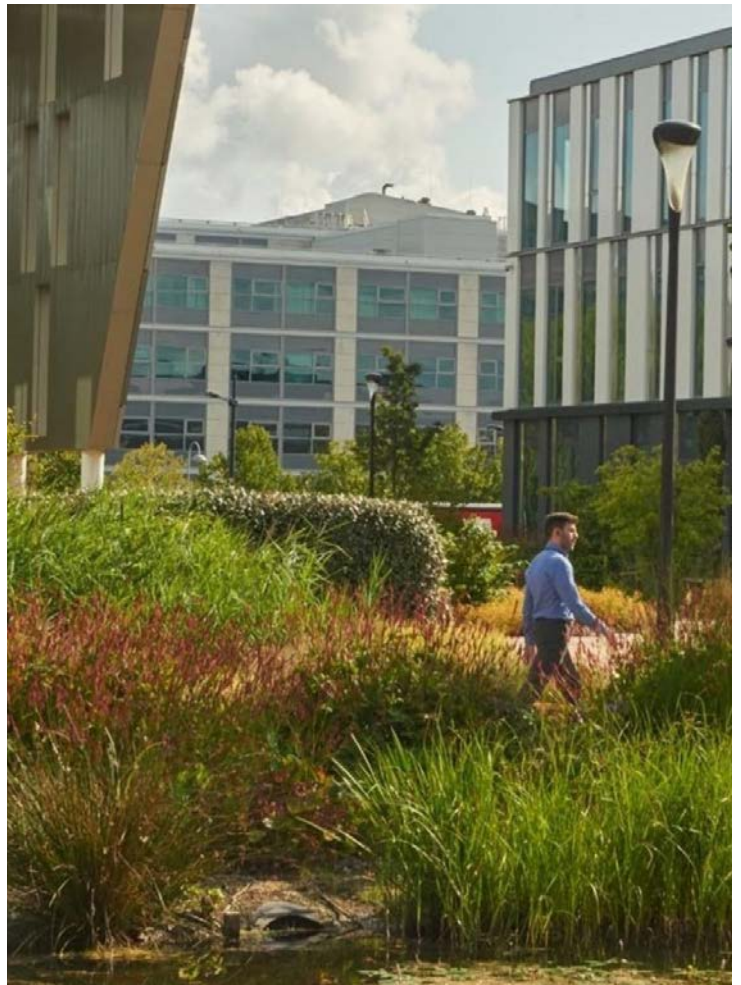


1. Ambitie:
de lat hoog leggen 

2. Meerwaarden
voor het dorp 

3. Voldoen aan
voorwaarden 

Verbeelding van de drie speerpunten bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein (Beeld: LOS stadomland).



Inspiratiebeeld van Park 20/20 in Hoofddorp.



Inspiratiebeeld van Grote Polder in Zoeterwoude.

Een **bedrijventerrein met meerwaarden** betekent passend in de groenblauwe mantel, duurzaam, aantrekkelijk en goed bereikbaar met het openbaar vervoer.



Inspiratiebeeld van bedrijventerrein in Wijkevoort.



Inspiratiebeeld van ecommunitypark in Oosterwolde.

Gezonde en duurzame mobiliteit

In 2040 gaan veel meer bewoners te voet, per fiets of met het openbaar vervoer op pad en is het doorgaande verkeer en vrachtverkeer door en langs Bavel afgenomen. We zetten in op een verbetering van de infrastructuur en gezonde en duurzame vormen van mobiliteit. Daarvoor hanteren we het STOMP-principe. Dat betekent:

- Investeren in (aantrekkelijke routes voor) fietsen en wandelen
- Aanbieden van goed OV en faciliteiten voor deelmobiliteit
- Ontmoedigen en verminderen van (doorgaand) auto- en vrachtverkeer

Als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen zal het lokale verkeer toenemen. Om geen extra verkeersoverlast te veroorzaken, zorgen we ervoor dat het doorgaande auto- en vrachtverkeer voldoende gaat afnemen om de toename op te vangen. We kiezen voor datagestuurd beleid met een o-meting van de huidige situatie (op basis van feitelijke verkeerstellingen en mobiliteitsdata) en een frequente monitoring en evaluatie daarna.

Wat en waarom

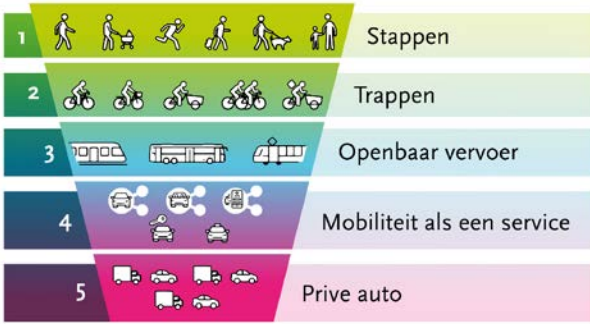
Bavel ligt in een drukke omgeving met twee snelwegen en veel verkeer. Dat heeft impact op de leefbaarheid in het dorp. Onze doelstellingen zijn dat de huidige verkeersdrukke, verkeersoverlast en verkeersveiligheid verbetert, dat als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen de verkeersdrukke op bestaande infrastructuur niet toeneemt, en dat de overlast van geluid, luchtkwaliteit en trillingen zich ontwikkelt richting de WHO-advieswaarden (zie onder andere Schone Lucht Akkoord van de Wereldgezondheidsorganisatie, voor zover we daar invloed op hebben). Dat betekent dat de toename van lokaal autoverkeer gecompenseerd wordt door een afname van doorgaand auto- en vrachtverkeer. Om dit te bereiken zetten we in op gezonde en duurzame vormen van mobiliteit. We stimuleren fietsen, wandelen, openbaar vervoer en deelmobiliteit en ontmoedigen auto- en vrachtverkeer (het STOMP-principe). Daarmee zorgen we ervoor dat het dorp leefbaar blijft, ook na de ontwikkeling van de nieuwe woon- en werkplekken.

Uitwerking

We maken onderscheid tussen drie verkeersstromen: lokaal verkeer (Bavelnaren), doorgaand verkeer (tussen afslag 13 en Breda) en vrachtverkeer. Het lokale verkeer zal toenemen door de komst van de extra woningen. Hoewel we willen dat mensen zich te voet, met de fiets of het openbaar vervoer gaan verplaatsen, zal dit sowieso leiden tot meer auto's. Dat betekent dat de hoeveelheid doorgaand en vrachtverkeer op bestaande infrastructuur moet afnemen om ervoor te zorgen dat er geen extra druk en overlast ontstaat. Om hierop te sturen gaan we een (fysieke) o-meting doen van de huidige situatie (o.a. op basis van feitelijke verkeerstellingen). Wat betreft de verkeersdrukke is dat meteen de doelstelling voor 2040. Wat betreft geluid, luchtkwaliteit en trillingen is dat het vertrekpunt voor een plan van aanpak richting de advieswaarden van de WHO. Vervolgens gaan we frequent monitoren en indien nodig nemen we (extra) maatregelen om realisatie van de doelstellingen veilig te stellen (datagestuurd beleid). We hebben een inventarisatie gemaakt van maatregelen om de doelen te halen. Stil asfalt heeft snel effect op de geluidsbelasting. Verder

	Ambitie tot 2040	Inventarisatie van combinatie aan maatregelen
Lokaal verkeer	+ Zoveel mogelijk per voet, fiets en ov	<ul style="list-style-type: none"> • Beter openbaar vervoer • Aanbieden van deelmobiliteit • Meer ruimte en betere routes voor fietsen en wandelen • Campagne voor gedragsverandering
Doorgaand verkeer	- Voldoende afname om ruimte te maken voor de groei van lokaal verkeer	<ul style="list-style-type: none"> • Meer en betere oversteekplaatsen langs doorgaande routes. Heeft remmend effect op verkeer • Ontwikkellocaties zo direct mogelijk ontsluiten bij en richting de snelwegen
Vrachtverkeer	- Alleen bestemmingsverkeer	<ul style="list-style-type: none"> • Instellen van een vrachtverbod, met uitzondering van bestemmingsverkeer • Effectieve handhaving
TOTAAL	<p>○ Doel: Geen toename van verkeersdruk en verbetering verkeersveiligheid en verkeers-overlast (geluid, luchtkwaliteit, trillingen)</p> <p>Streven: advieswaarden WHO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stil asfalt op de nog ontbrekende delen op de doorgaande wegen

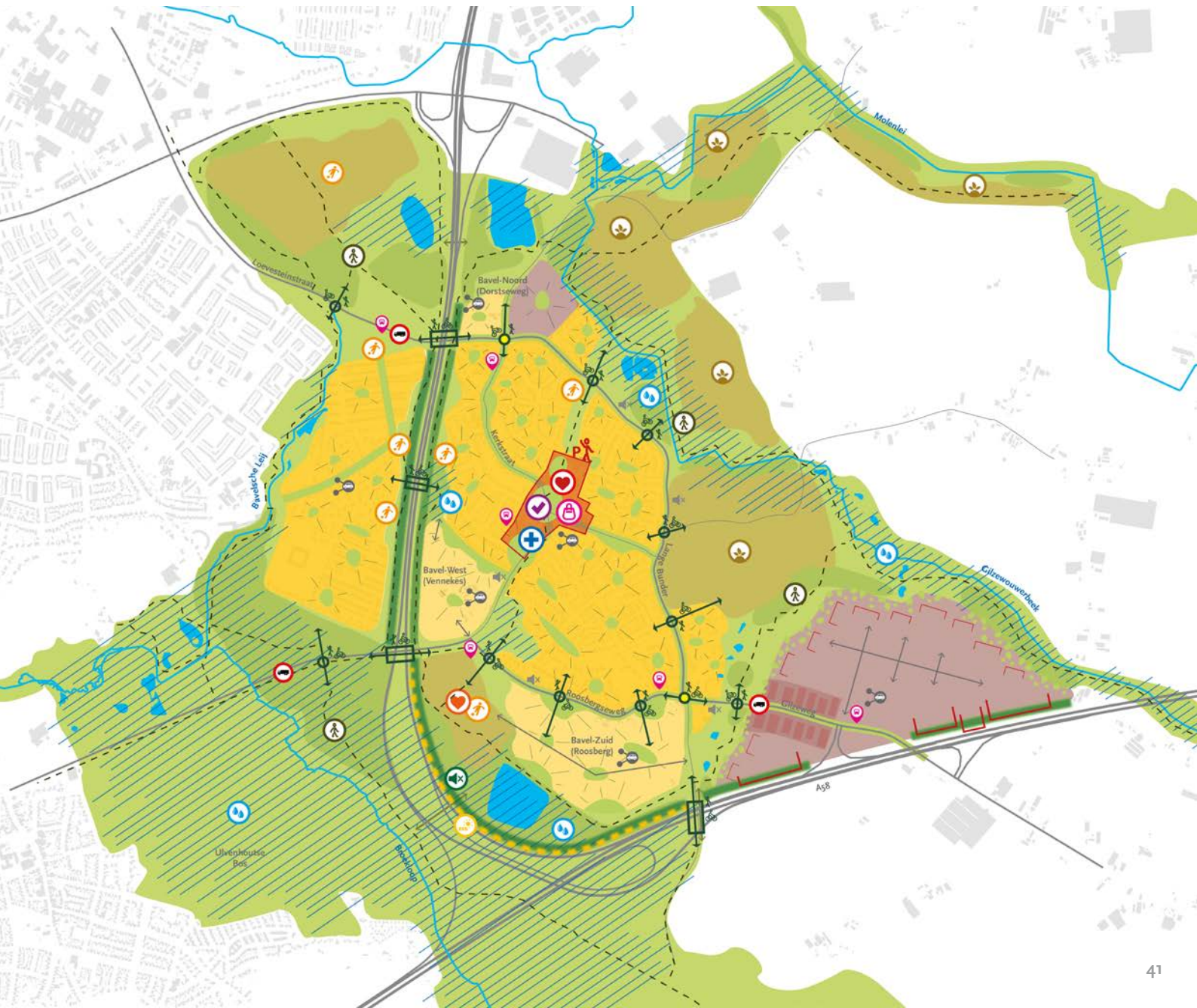
STOMP-principe



Het STOMP-principe vertaald naar ambities en maatregelen voor de situatie in en rond Bavel.

DUURZAME EN GEZONDE MOBILITEIT

- Voldoende ruimte voor fietsen en lopen op viaducten
- Duidelijke en veilige oversteekplekken naar mantel (met verkeersremmende werking)
- Rotonde
- Hoofdontsluiting ontwikkellocaties met de auto
- Aanbieden en faciliteren deelmobiliteit
- OV halte met verbinding naar Breda Centraal
- Vrachtverbod, m.u.v. bestemmingsverkeer (en effectieve handhaving)
- Geluidsarm asfalt op alle doorgaande wegen



gaan we het vrachtverkeer in het dorp fors reduceren door een doorgaand vrachtverbod in te stellen met uitzondering van bestemmingsverkeer. Vrachtverkeer naar het bedrijventerrein valt hier niet onder, dit is doorgaand vrachtverkeer. Cruciale voorwaarde is een goede en effectieve handhaving, bijvoorbeeld door middel van cameratoezicht.

Verder nemen we enkele structurele maatregelen. Die zijn enerzijds gericht op het stimuleren van fietsen, wandelen, openbaar vervoer en deelmobiliteit, anderzijds op het ontmoedigen van doorgaand gemotoriseerd verkeer:

- In het dorp stimuleren we fietsen en wandelen door meer ruimte en betere, veilige routes voor fietsers en voetgangers. We zorgen voor een fijnmazig netwerk van paden zodat het dorpshart en het sportpark altijd binnen 5 minuten fietsen en 10 minuten lopen te bereiken zijn. Zo zijn bewoners meer geneigd de auto laten staan voor korte ritjes. Per straat en locatie is het maatwerk om te bepalen welke ingreep passend is. Aanvullend hierop starten we een meerjarige campagne om bewoners te stimuleren om meer de fiets te nemen in plaats van de auto.
- Daarnaast gaan we fiets- en wandelverbindingen met de omgeving verbeteren en opwaarderen. Op de viaducten creëren we meer ruimte voor fietsers en voetgangers, zodat de verbinding naar Breda aangenamer en veiliger wordt. We willen dat de fiets of voet het logisch en aantrekkelijke vervoermiddel wordt voor een middagje naar de binnenstad of een bezoek aan het bos.
- We optimaliseren de fiets- en wandelroutes vanuit het dorp richting de groenblauwe mantel rond het dorp. De groenblauwe mantel heeft een belangrijke functie voor ontspanning, sporten en bewegen. We willen dat hij voor bewoners van Bavel makkelijk, direct en veilig te bereiken is. In elke windrichting moet je een doorgaande weg oversteken om in het groen te komen: de Lange Bunder/Gilzeweg in noordelijke en oostelijke richting, de Deken Dr. Dirckxweg in westelijke richting en de Roosbergseweg in zuidelijke richting. Door duidelijke en veilige oversteekplekken voor voetgangers en fietsers te creëren, maken we de groenblauwe mantel toegankelijk vanuit het dorp. De oversteekplekken zorgen er ook voor dat het doorgaande verkeer afgeremd en ontmoedigd wordt.
- Het doorgaande verkeer door het dorp gaan we verder ontmoedigen door de nieuwe ontwikkelingen zo direct mogelijk te ontsluiten richting afslag 13. Door het sportpark en het nieuwe woongebied Bavel-Zuid voor de auto in oostelijke richting te ontsluiten, kunnen de verbindingen met het dorp helemaal ingericht worden voor fietsers en wandelaars. Dit draagt ook weer bij aan het stimuleren van de fiets en voet bij korte ritjes in het dorp.
- We zetten ons in om het openbaar vervoer te verbeteren door Bavel te integreren in bestaande openbaar vervoer lijnen zoals naar Breepark, Gilze en/of Ulvenhout.

Hoe verder

Het is duidelijk dat alleen een combinatie van maatregelen kan leiden tot het gewenste resultaat. De komende jaren bepalen we mede op basis van tussenliggende (fysieke) metingen, wanneer en welke passende combinatie aan maatregelen nodig is om extra verkeersdruk en verkeersoverlast te voorkomen. De eerstvolgende stap is het uitvoeren van een (fysieke) o-meting en het gezamenlijk (gemeente en dorp) opzetten van een datagestuurd beleidsmodel.



Ontwikkellocaties zo direct mogelijk ontsluiten richting snelwegen draagt bij aan minder doorgaand verkeer door het dorp.

Goede en **veilige overstekplaatsen** vanuit het dorp naar de groenblauwe mantel stimuleert fietsen en wandelen en remt doorgaand verkeer af.



Huidige situatie viaduct over A27



Impressie van het viaduct over de A27: meer ruimte voor wandelen, fietsen en sporten (beeld: LOS stadomland).





4. Uitvoeringsagenda: hoe verder



Het vervolg van de samenwerking

In het vorige hoofdstuk lichtten we de Gebiedsvisie Bavel 2040 toe in vijf speerpunten. De visie biedt ons als dorp en gemeente het gezamenlijke punt aan de horizon waar we samen naartoe werken.

De samenwerking om tot de visie te komen is goed onthaald. Belangrijk voor een succesvol vervolg is dat deze samenwerking bij de uitvoering wordt voortgezet. We bewaken in de uitvoeringsfase gezamenlijk de uitgangspunten en doelstellingen die in deze visie zijn opgenomen. De deelprojecten die worden uitgewerkt, toetsen we steeds aan de gebiedsvisie. Om dat efficiënt te doen, maken we de volgende afspraken over onze samenwerking.

We bouwen voort op de kracht van het participatiemodel uit de vorige fase, het zogenaamde 'Bavels Model'. Dat wil zeggen: voor de verschillende deelprojecten met veel impact op de directe omgeving stimuleren we dat inwoners bij de planvorming betrokken worden op het niveau van 'coproduceren' binnen de kaders van de nieuwe [Participatieleidraad](#), die recent door gemeenteraad is vastgesteld. Een overkoepelend integraal team bewaakt de samenhang en monitort of er recht wordt gedaan aan de uitgangspunten en doelstellingen zoals verwoord in de gebiedsvisie. Deze werkwijze heeft zich voor Bavel al bewezen.

Voor de ontwikkeling van deelprojecten maken we onderscheid tussen gebiedsgerichte en themagerichte projecten. Bij gebiedsgerichte projecten ligt het initiatief bij de gemeente of bij projectontwikkelaars. Voor themagerichte projecten zal het dorp waar mogelijk als initiatiefnemer optreden. Voor sommige thema's (zoals natuurontwikkeling) zal het initiatief bij de gemeente moeten liggen. Voor de uitwerking van al deze gebiedsplannen en thema's organiseren we participatie met behulp van projectgroepen.

De projectgroepen worden samengesteld uit inwoners en ambtenaren met relevante expertise en/of betrokkenheid. Hierin speelt de Dorpsraad Bavel met haar netwerk een faciliterende en coördinerende rol. De themagroepeleden uit de vorige fase kunnen opnieuw betrokken zijn bij de projectgroepen. Daarnaast zorgen we ervoor dat er voor andere inwoners voldoende mogelijkheden zijn om actief mee te praten over de gebiedsplannen.

Overkoepelend werken we met een integraal team 'Aan de slag met Bavel'. Dit team komt minstens twee keer per jaar samen, of zoveel vaker als daar aanleiding toe is. Het team bespreekt de voortgang van de diverse onderdelen uit de gebiedsvisie. Het integraal team bewaakt daarbij de samenhang tussen de verschillende deelprojecten en toetst ze aan de uitgangspunten en doelstellingen uit de gebiedsvisie en de inbreng van de themagroepen uit de vorige fase. Het integraal team levert minimaal tweemaal per jaar een voortgangsrapportage op. We vragen de gemeente Breda om initiatiefnemers, van deelprojecten in Bavel die een participatieplan opstellen en laten beoordelen door de gemeente, te stimuleren het integraal team als belanghebbende op het niveau van 'adviseren' te laten opnemen (naar de Participatieleidraad).

Het integraal team krijgt daardoor een adviserende, signalerende en monitorende functie, op zowel inhoud als proces. Op het moment dat het integraal team vaststelt dat er afwijkingen bestaan, dan wel dreigen te ontstaan, tussen





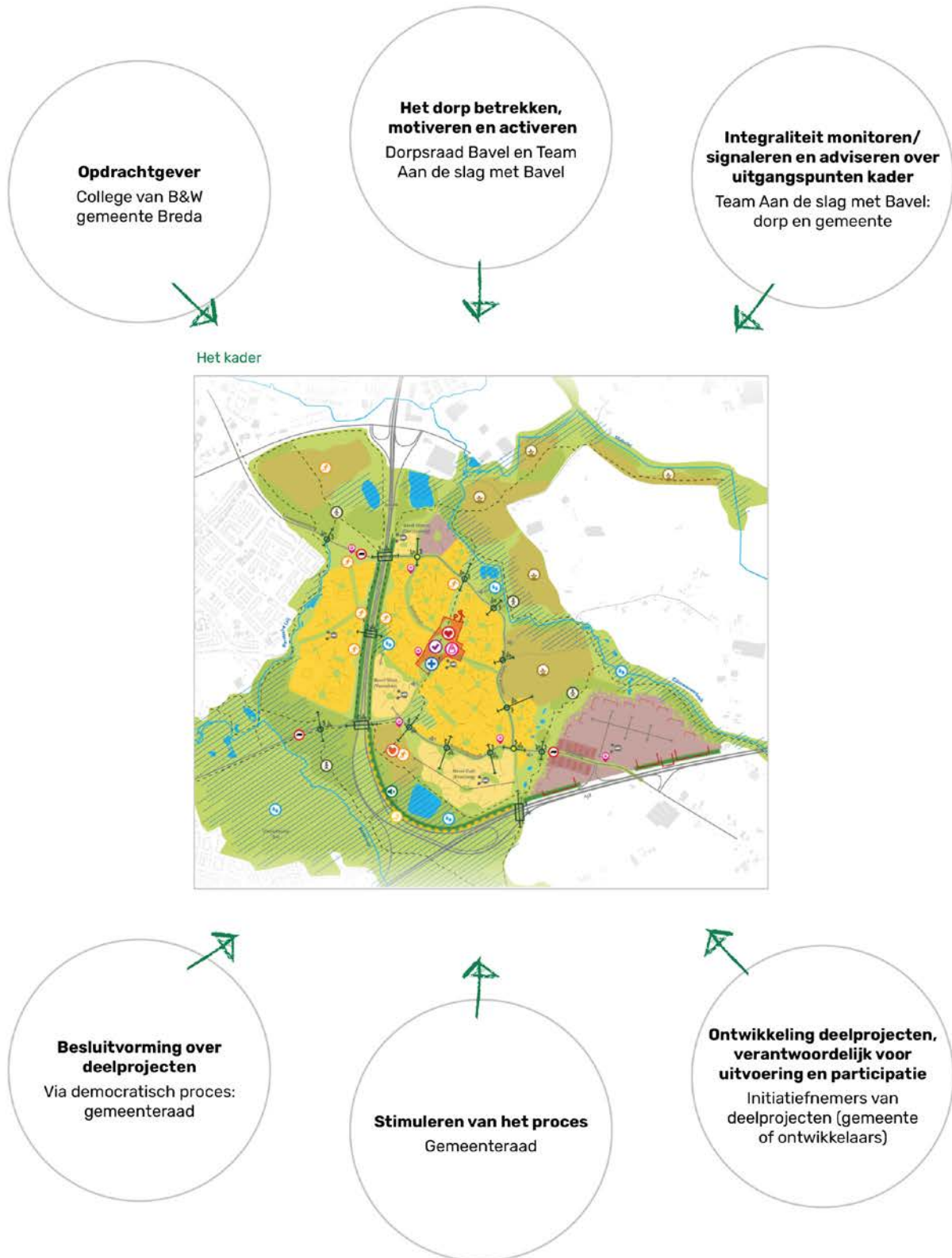
de gebiedsplannen en de vastgestelde gebiedsvisie, dan signaleert het integraal team dit en attendeert de initiatiefnemer, danwel de verantwoordelijk wethouder.

In het integraal team 'Aan de slag met Bavel' zitten vijf Bavelse vertegenwoordigers voor de vijf speerpunten uit de gebiedsvisie. Onder deze vijf vertegenwoordigers zijn vertegenwoordigers van initiatiefnemers van het participatietraject waarbij de Dorpsraad Bavel een coördinerende rol heeft. Daarnaast hebben zitting in het integrale team de programmamanager Bavel vanuit de gemeente Breda en een medewerker projectondersteuning. Het integraal team beslist zelf over het voorzitterschap, al dan niet extern. Afhankelijk van de specifieke onderwerpen kan het integraal team een beroep doen op externe expertise en/of kan de programmamanager ambtenaren met kennis op een bepaald expertisegebied uitnodigen om de vergadering bij te wonen. De agenda van het team wordt voorbereid door de programmamanager Bavel en de voorzitter van de Dorpsraad Bavel vanuit zijn coördinerende rol. Het proces en het functioneren van het integraal team wordt minimaal om de drie jaar geëvalueerd.

Om de advisering, monitoring en signalering als integraal team effectief te kunnen uitvoeren bewaakt de programmamanager Bavel als processtap dat alle voor de gebiedsvisie relevante planvorming ook daadwerkelijk tijdig wordt geagendeerd bij het integraal team, alvorens het politieke besluitvormingsproces in te gaan. Voor de advisering, monitoring, signalering en rapportering zal het integraal team de volgende uitgangspunten hanteren:






- We gaan als integraal team in overleg met initiatiefnemers van deelprojecten om ze mee te nemen in onze visie en achtergronden om zo het belang van participatie te benadrukken.
- Als integraal team kijken we mee op participatieplannen die gemaakt worden door initiatiefnemers, en adviseren hen daar gevraagd dan wel ongevraagd over.
- We leveren als integraal team minimaal tweemaal per jaar een voorgangsrapportage op.
- We onderhouden als integraal team nauw contact met initiatiefnemers van deelprojecten en stellen ons ten allen tijde constructief op om de doelstellingen en uitvoering van de Gebiedsvisie Bavel 2040 te borgen.

Vanuit verschillende rollen werken we samen om deze gebiedsvisie tot uitvoering te brengen



Projecten, planning en rollen

De tabel hieronder geeft een globaal overzicht van deelprojecten (niet uitputtend) waar we de komende jaren mee aan de slag gaan. In grote lijnen is te zien op welke termijn we voorzien dat een project kan starten en wie het project trekt. In de volgende fase werken we deze tabel met vervolprojecten in detail verder uit.

DEELPROJECTEN	FASES	STARTTERMIJN			HOOFDSTUK
		Kort	Middel	Lang	
Overleg met partners	Uitdragen visie				-
	In gesprek				
Waterberging hemelwater	Evaluatie				3.1
	Realisatie				
Decentrale waterzuivering	Haalbaarheidsonderzoek				3.1
	Realisatie				
Ontwikkeling groenblauwe mantel	Plan van aanpak				3.1
	Realisatie (stapsgewijs)				
Ontwikkeling MFA	Besluitvorming				3.2
	Voorbereiding				
	Realisatie				
Ontwikkeling woonzorgcentrum	Voorbereiding				3.2
	Realisatie				
Herinrichting Jack van Gilsplein	Voorbereiding				3.2
	Realisatie				
Verbeteren verkeerscirculatie dorpshart	Onderzoek				3.2
	Uitvoering				
Beleefbare kunst, cultuur en historie in het dorpshart	Analyse en plan van aanpak				3.2
	Uitvoering				
Verbeteren groen in het dorp	Plan van aanpak				3.3
	Realisatie				
Ontwikkeling Bavel-West	Voorbereiden				3.3
	Realisatie				
Ontwikkeling Bavel-Zuid en sportpark	Voorbereiden				3.3
	Realisatie				
Ontwikkeling Dorstseweg	Voorbereiden				3.3
	Realisatie				
Verkenning naar ontwikkeling bedrijventerrein	Verkennen				3.4
	Voorbereiden				
	Realisatie				
Onderzoek stikstof vraagstuk	Uitvoeren				3.4
Onderzoek revitalisering en/of transformatie van bestaande bedrijfslocaties in Bavel	Onderzoek				3.4
Monitoren verkeer en overlast	Plan van aanpak				3.5
	O-meting				
	Monitoring				
Campagne gedrag in het verkeer	Opstellen plan van aanpak				3.5
	Uitvoering				
Verbreding viaducten	Verkenning				3.5
	Realisatie				
Verbeteren langzame verkeersroutes en veilige oversteekplaatsen	Verkenning				3.5
	Uitvoeringsagenda				
	Realisatie				
Instellen vrachtverbod (m.u.v. bestemmingsverkeer)	Opstellen plan van aanpak				3.5
	Uitvoering				

Er zijn drie starttermijnen: **Kort:** periode 2023 tot 2025 | **Middel:** periode 2026 tot 2032 | **Lang:** periode 2033 tot 2040

Trekker:  Gemeente |  Dorp |  Ontwikkelaar



5. Bijlagen: inbreng per thema

Inbreng themagroep ontspannen & leven

Als er de komende jaren meer mensen in Bavel komen wonen en werken, moeten de voorzieningen in Bavel meegroeien. Maar Bavel wil nu al bruisen. Er is behoefte aan meer mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en te recreëren.

Zo leeft de wens van uitbreiding van het sportpark en een nieuw recreatiegebied aan de Roosberg, een groter gezondheidscentrum met seniorenwoningen op een meer centrale locatie, een multifunctionele accommodatie (MFA) voor het verenigingsleven en een écht levendig Hart van Bavel. Om deze wensen naar concrete uitgangspunten te vertalen, heeft de themagroep Ontspannen & Leven zich gebogen over de hoofdvraag: "Hoe kunnen we meer mogelijkheden creëren om elkaar te ontmoeten en Bavel meer te laten bruisen?" De themagroep O&L geeft de volgende input mee voor de gebiedsvisie van Bavel.

Multifunctionele accommodatie (MFA)

De multifunctionele accommodatie op de locatie van de Lange Vore zal voor de Bavelnaren een belangrijke rol gaan spelen op het gebied van ontmoeten. De MFA scheidt kansen voor ontmoeting bij het binnensporten, voor cultuurbeoefening en -bezoek en voor het samenkomen in een ontmoetingsruimte met horecavoorzieningen. Mogelijk is er een optimalisatieslag te maken met de functies van het Klooster zodat het dorp voor zowel bijeenkomsten, dagbesteding, oefenruimtes e.d. op dezelfde service kan rekenen. De locatie van de MFA aan de Lange Vore biedt ook kansen om het winkelaanbod in het centrum van het dorp te vergroten. Door mogelijk kleinschalige detailhandel te plaatsen in de plint van het gebouw of ruimte te creëren in het gebouw voor bijvoorbeeld een sportschool of een fysio, waardoor er meer ruimte voor detailhandel beschikbaar komt aan de Pastoor Doensstraat.

Nieuw zorgcentrum

Met de MFA op de locatie Lange Vore komt er ruimte vrij bij de Huif. Die kan ingezet worden voor de bouw van een gezondheidscentrum, bij voorkeur in combinatie met senioren- en/of zorgwoningen. Met de realisatie van een dergelijk zorgcentrum zal voldaan worden aan de behoefte om meer passende zorg te kunnen verlenen aan ouderen vanuit een centrale plek in Bavel. Dit draagt bij aan de doelstelling om publieke voorzieningen en functies zoveel als mogelijk in het centrum te concentreren zodat onderlinge ontmoeting wordt gestimuleerd en het centrum nog meer als levend dorpshart kan functioneren. De ontvangstruimte in het zorgcentrum biedt ook enige mogelijkheden als ontmoetingsplek voor ouderen, bijvoorbeeld met een zitje en een koffiebar en/of een vooruitgeschoven post voor de (WMO) dienstverlening van de gemeente.

Detailhandel in het Hart van Bavel - Lokaal boodschappen doen

Dichtbij in het dorp boodschappen kunnen doen is van groot belang, met een supermarkt als basisvoorziening en diverse aanvullende (vers)speciaalzaken. Het centrum van Bavel onderscheidt zich met haar aangename dorps sfeer en ambachtelijke speciaalzaken waar kwaliteit en aandacht centraal staat. Deze positionering vereist een zorgvuldige balans tussen parkeren en verblijven, waarbij het doel is om de verblijfskwaliteit van het centrum te verhogen maar ook parkeren te behouden. Dat is immers van cruciaal belang voor kwalitatieve speciaalzaken, die ook door klanten van verder weg worden bezocht. Bij een groeiend Bavel en een uitbreidend voorzieningenniveau zetten we in op een verdere concentratie voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen in een compact centrumgebied, waarbij we eventueel een externe (gesubsidieerde) studie laten uitvoeren naar de revitalisatie van het winkelgebied. Als nieuwe winkels zich in Bavel willen vestigen, dan is het centrumgebied daarvoor de geschikte plek, waarbij we voorkomen dat detailhandelfuncties aan de rand van dorp ontstaan die de ontwikkeling van een levendig centrum tegengaan. Een tweede supermarkt achten we niet wenselijk. Dit leidt tot een forse ruimtevraag en een verdere toename van de verkeersdruk.

Jack van Gilsplein als 'Hart van Bavel'

Het centrum van het dorp biedt kansen voor ontmoeting in de buitenlucht. We zien het Jack van Gilsplein als een geschikte ontmoetingsplek. Samen met direct betrokkenen (omwonenden van het plein, middenstanders, 't Klooster) werkt themagroep O&L aan een plan om het Jack van Gilsplein opnieuw in te richten met als doel om het een écht Hart van Bavel te maken. Uitgangspunt in het plan is de zogenaamde 'parkeerbalans'. Dat betekent dat het totale aantal parkeerplaatsen op het plein en in de directe omgeving zoveel mogelijk gelijk blijft aan de huidige situatie. We onderzoeken daarbij de mogelijkheden om parkeerplaatsen te verschuiven. Daarbij is de gedachte om voornamelijk te parkeren langs de rand van het plein. In de Pastoor Doensstraat tegenover de Marskramer is er de mogelijkheid van een combi van langs- en haaks parkeren. Deze verschuiving van parkeerplaatsen biedt kansen om de binnenruimte van het Jack van Gilsplein opnieuw in te richten, met onder andere aanpassing van het straatwerk, extra vergroening, extra aankleding en mogelijk een waterpartij. Daarnaast geeft dit ruimte voor aanvullende horeca, inclusief een terras, aan de kant van het Klooster. Hiermee krijgt het plein de functie van verblijfsplein en wordt het een fijne plek om elkaar te ontmoeten. De herontwikkeling van het plein moet worden gezien in de context van een

totaalplan voor de verkeerssituatie in centrum. O&L pleit daarom voor een serieus onderzoek naar een integraal centrumplan voor verbeterde verkeerscirculatie, waaronder ook de mogelijkheid van éénrichtingsverkeer in delen van het centrum, en naar betere spreiding van parkeerdruk in het centrum.

Uitbreiding Sportpark de Roosberg

Sportpark de Roosberg ligt op een mooie locatie: dicht genoeg bij de dorpskern dat ouders hun kinderen zelf erheen laten fietsen; ver genoeg van de bebouwing zodat er weinig overlast is voor omwonenden. Op dit moment zitten tennis en voetbal dichtbij de grenzen van de capaciteit. Beide verenigingen hebben de ambitie om uit te breiden met het oog op de woningbouwplannen in Bavel. Uitgangspunt is om nu alvast ruimte in te tekenen voor uitbreiding van het sportpark richting de plas van Oomen. We voorzien voor de voetbalvereniging de behoefte aan één extra (kunstgras)voetbalveld en voor de tennisvereniging een blok extra tennisbanen en daarnaast aanvullende ruimte die keuze biedt om ofwel padel te gaan aanbieden of anders nog extra tennisbanen. Ten behoeve van de ruitersport komt er ruiterspad door het recreatiegebied aan de plas als rechtstreekse aansluiting met het Ulvenhoutse bos. Tussen het sportpark en de toekomstige woningbouw komt een groene bufferzone ter beperking van toekomstige situaties van overlast (lichtmasten, geluid) op omwonenden in de nieuwe woonwijk.

In lijn met de inzichten van themagroep Infrastructuur kan het sport-



park in de toekomst op een veilige manier ontsloten worden via de nieuwe woonwijk, vanaf de Woestenbergseweg. Rechtstreekse verbindingen met het dorp zullen er alleen komen voor voetgangers en fietsers. Daarnaast is er is noodzaak om de totale parkeer capaciteit voor het groeiende sportpark uit te breiden. Op de korte termijn is het mogelijk om de parkeer- en veiligheidssituatie te verbeteren via een extra doorsteek naar de Roosbergseweg in combinatie met één-richtingsverkeer.

Recreatiegebied aan de Roosberg

Het gebied rondom de plas van Oomen is een mooie plek voor recreatie. De plas ligt in het verlengde van de sportgebieden waar meer recreatie mogelijk is. Rondom de plas van Oomen ziet themagroep O&L mogelijkheden voor kleinschalige recreatie met picknick tafels, wandelpaden, bankjes, ruimte voor beach volley of andere vormen van sportbeoefening. Ook is het een mogelijkheid om een kleine horeca onderneming aan de plas te vestigen. In verband met het kleinschalige en lokale karakter van de recreatie zal de plas alleen voor voetgangers en fietsers bereikbaar zijn. Een eventueel aan te leggen geluidswal kan geïntegreerd worden in het landschapspark. Dit recreatiegebied kan een belangrijke kern worden binnen de groen-blauwe mantel rondom Bavel.

Overige ideeën rondom 'elkaar ontmoeten' en het stimuleren van de leefbaarheid

Naast de bovengenoemde aspecten zijn er nog diverse kleinere zaken op gebied van ontmoeten. Er is behoefte aan meer kleine ontmoetingsplekken in het hele dorp, met name voor senioren in Nieuw Wolfselaar maar ook in de buurten aan de rand van het dorp. Hierbij valt te denken aan het opzetten van wandelroutes door Bavel inclusief bankjes, of aan het inregelen van kleinschalige buitensportlocaties of ontmoetingsruimtes voor jong en oud. Jongeren missen een 'honk' in het dorp. Mogelijkheid is dat dit ingepast kan worden in de verdere ontwikkeling van het dorp. Ook ligt er een kans om de Groene Long meer de uitstraling van een ontmoetingspark te geven. Op basis van input uit het dorp gedurende het participatietraject blijkt er ook behoefte aan een permanente locatie voor de speel-o-theek en een bibliotheek. Tot slot willen we meer aandacht voor het beleefbaar maken van kunst en cultuur en de (historische) verhalen in Bavel, onder andere via een kunstroute en meer kunst in de openbare Bavelse ruimte, bijvoorbeeld in samenwerking met de Kunstacademie St Joost.

Veel ontwikkelingen zullen door of in samenwerking met de gemeente gerealiseerd moeten worden. De kracht van het dorp zelf met haar vele vrijwilligers zal ingezet worden om kansen te benutten die de verdere groei en ontwikkeling van het dorp biedt. Waar mogelijk zal die kracht ingezet worden om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp te vergroten. Het behouden van de stevige sociale cohesie in het dorp is immers een opgave voor ons allemaal.

Inbreng themagroep werken

Inleiding

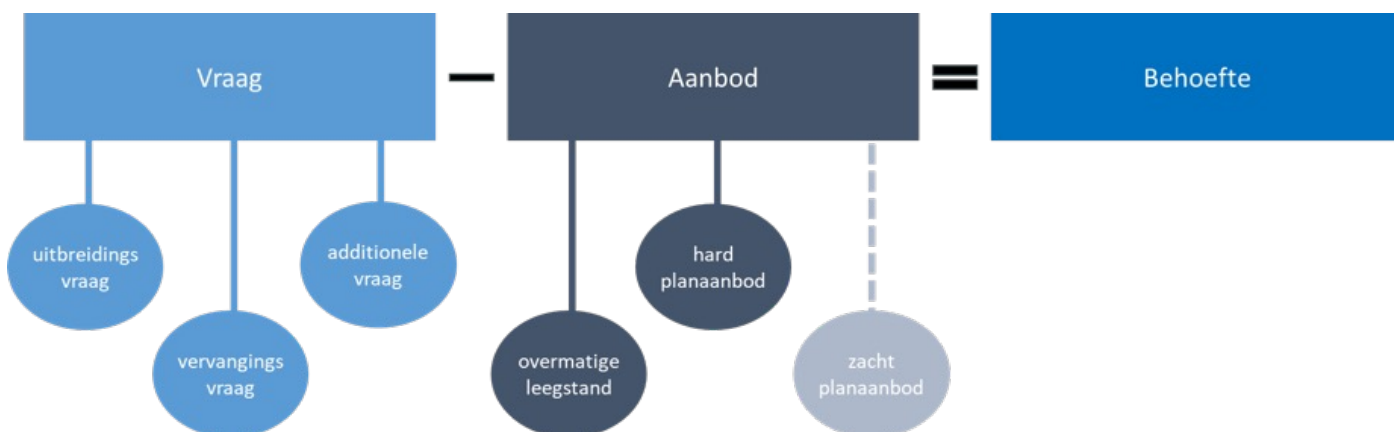
In de voorliggende bijlage wordt de input vanuit de themagroep werken kort uiteengezet. We gaan in op de volgende onderwerpen:

- Prognose bedrijventerreinen 2022 (methodiek en uitkomsten)
- De keuze voor Bavel (waarom is voor de locatie in Bavel gekozen?)
- Het Bavel Manifest (samenvatting van het manifest waarin het dorp uiteenzet waarom zij niet op de komst van een bedrijventerreinen zitten te wachten en de voorwaarden voor de komst van het bedrijventerrein)
- Onzekerheden
- Het bereikte resultaat
- Begrippenlijst

Prognose bedrijventerrein 2022

Iedere bestuursperiode (om de vier jaar) laat de provincie Noord-Brabant een behoefteeraming voor bedrijventerreinen en kantoren opstellen. De meest recente prognose is door Gedeputeerde Staten vastgesteld in september 2022. Op 14 november 2022 (tijdens een openbare bijeenkomst en vanwege de toezegging gedaan door wethouder Adank) zijn de prognoses door de Gemeente Breda gepresenteerd aan geïnteresseerde inwoners en zijn openstaande vragen bediscussieerd. Hieronder gaan we kort in op de opzet van de prognoses en de belangrijkste uitkomsten. Het complete onderzoeksrapport met een toelichting op de methodiek en alle uitkomsten is [hier](#) terug te vinden.

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie is gebruik gemaakt van de prognoses van 2018. De behoefte aan de ontwikkeling van extra bedrijventerrein wordt ingeschat door de toekomstige ruimtevraag naar bedrijventerreinen af te zetten tegen het (toekomstige) uitgifbare aanbod. In de behoefteeraming wordt altijd gekeken naar de benodigde netto hectares. Dus zuivere bedrijfskavels, exclusief infrastructuur, openbaar groen, waterberging etc.



De vraag naar nieuw bedrijventerrein wordt berekend door te kijken naar:

- **Uitbreidingsvraag:** De uitbreidingsvraag is de extra vraag die ontstaat door bevolkingsgroei en de 'normale' economische dynamiek (groei en krimp) van bedrijven. Deze vraag wordt berekend volgens een model waarin (per sector) gekeken wordt naar (1) de verwachte jaarlijkse groei van de werkgelegenheid, (2) het aandeel van de werkgelegenheid dat neerslaat op bedrijventerreinen en (3) de ruimte die gemiddeld nodig is per baan. De berekening van de uitbreidingsvraag wordt gemaakt op basis van tientallen factoren over een lange periode. Daardoor worden schommelingen in de vraag (periodes van hoog- of laagconjunctuur) 'weggemiddeld'. Daarnaast wordt een bandbreedte aangehouden in de behoefte die afhankelijk is van macro-economische omstandigheden.
- **Vervangingsvraag:** Vervangingsvraag ontstaat door de transformatie van bestaande bedrijventerreinen (veelal naar wonen). Bedrijven die op deze te transformeren terreinen zijn gevestigd hebben een nieuwe locatie nodig.
- **Additionele vraag:** De additionele vraag is de vraag die buiten voorspelde ontwikkelingen valt en daardoor niet via de ramingsmethodiek in de uitbreidingsvraag meegenomen is. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie en de ontwikkeling naar een circulaire economie. Deze ontwikkelingen kunnen sterke groei met zich meebrengen die zich niet laat vatten in autonome groeiramingen.

Het aanbod wordt bepaald door te kijken naar:

- Overmatige leegstand: Overmatige leegstand is langdurige meerjarige leegstand boven de 5%. Deze 5%-leegstand is de zogenaamde 'frictieleegstand'. Frictieleegstand is nodig voor een goed functionerende vastgoedmarkt. In Breda is de gemiddelde leegstand op de bedrijventerreinen lager dan 5%.
- Hard planaanbod: Plannen die als zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. In Breda zijn dit bijvoorbeeld de nog beschikbare kavels op Rithmeesterpark en Werkdonken. Op het moment dat de provinciale prognoses werden vastgesteld, was het harde planaanbod in Breda gelijk aan zo'n 8 hectare. Inmiddels is het harde planaanbod verder afgenomen door de verkoop van kavels.
- Zacht planaanbod: Plannen die nog niet zijn vastgelegd in onherroepelijke bestemmingsplannen. In Breda zijn dit de plannen voor de bedrijventerreinen Steenakker Noord, Frankenthalerstraat, Rithmeesterpark Fase II en Bavel. Deze locaties zijn aangewezen vanwege hun ligging aan het stedelijk hoofdwegennet en vlakbij de snelweg.

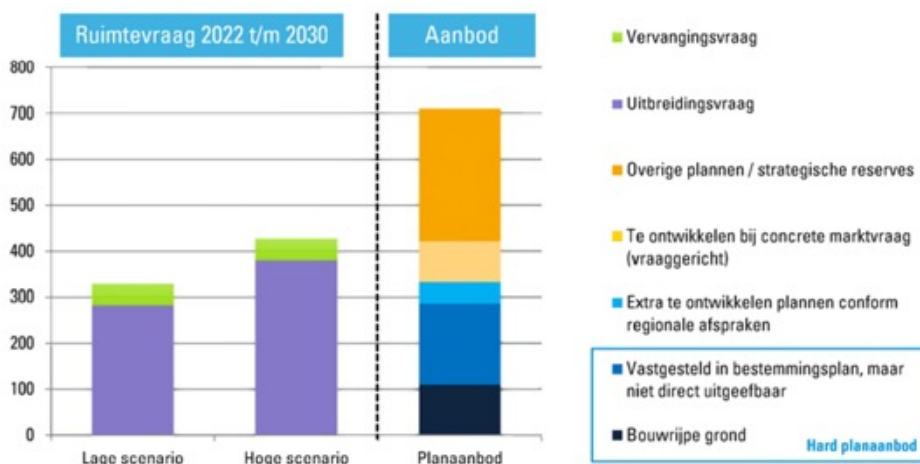
De behoefte aan toekomstige bedrijventerrein wordt berekend voor vier Brabantse regio's, waarbij Breda tot de regio West-Brabant behoort. De figuur hieronder toont de confrontatie van vraag en aanbod in de regio West-Brabant in de periode 2022-2030. In het lage economische scenario is er sprake van een behoefte van 45 hectares t/m 2030, bovenop de huidige bouwrijpe grond en harde bestemmingsplannen. In het hoge scenario is er sprake van een behoefte van 142 hectares t/m 2030, ook bovenop de huidige bouwrijpe grond en harde bestemmingsplannen. De behoefte varieert echter sterk per marktregio.

De figuur hieronder toont de confrontatie van vraag en aanbod per september 2022. Een actuele stand van zaken wat betreft het aanbod wordt jaarlijks in beeld gebracht via het Integrale Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS).

Breda behoort binnen West-Brabant tot de marktregio West-Brabant-Oost samen met de gemeenten Etten-Leur, Oosterhout, Drimmelen en Geertruidenberg. De marktregio's zijn zo bepaald omdat het gros van de marktdynamiek (verhuizingen van bedrijven) zich afspeelt binnen zo'n regio.

In de marktregio West-Brabant-Oost is in de periode 2022 t/m 2030 een ruimtevraag van 161 tot 208 hectares. Daar tegenover staat een hard planaanbod van slechts 36 hectares. Dit is een tekort van 125 tot 172 hectares. Om dit tekort terug te brengen is het nodig alle zachte plannen in de regio tot uitvoering te brengen.

Uitkomsten prognoses regio West-Brabant – september 2022



De prognoses zijn eind september 2022 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. In de bijbehorende statenmededeling ([hier](#) terug te vinden) stelt Gedeputeerde Staten dat de vier Brabantse regio's minimaal moeten programmeren op het niveau van het lage scenario.

De keuze voor Bavel

De regionale opgave die door Breda vervuld moet worden is te splitsen in een opgave voor de kortere termijn en een opgave voor de langere termijn. Voor de korte termijn zijn drie locaties aangewezen: Steenakker-Noord, Frankenthalerstraat en Rithmeesterpark fase II. De locatie Bavel is pas benodigd als de drie andere locaties zijn gerealiseerd. Tevens is de keuze voor Bavel pas aan de orde als revitalisering en betere benutting van bedrijventerreinen in Breda leidt tot de behoefte aan uitbreiding van bedrijventerreinen.

De keuze voor Bavel is gebaseerd op de lagenbenadering zoals die in de Omgevingsvisie is gehanteerd voor het situeren van stedelijke uitbreidingsprojecten. Voor een bedrijventerrein (en dus ook voor de keuze voor Bavel) is de nabijheid van een directe aansluiting op de snelweg een cruciale locatiefactor. Dit is ook terug te zien bij alle locaties die zijn benoemd als mogelijk nieuw bedrijventerrein in Breda.

Bavels Manifest

Het dorp zit niet te wachten op een bedrijventerrein. Om allerlei redenen. Vooral de aanwezige ecologische belangen, kwaliteit van het buitengebied en afsluiting van Bavel voor verdere woningbouw worden daarbij aangehaald. Ook wordt gewezen op de onzekerheden ten aanzien van de reconstructie A58 (mogelijk zelfs verdwijnen van de noodzakelijke afslag 13), het Stikstofdossier en het naast gelegen zeer kwetsbare Natura 2000 gebied Ulvenhoutse Bos. Het gevoel in Bavel heerst dat die potentiële risicofactoren niet of onvoldoende zijn meegenomen bij de lagenbenadering. De aanwezigheid van een op- en afrit naar de snelweg lijkt de enige factor geweest te zijn. Een politieke en transparante heroverweging zou volgens hen op zijn plaats zijn.

Het is belangrijk om cijfers en ontwikkelingen vanuit de ingediende moties te bewaken via onafhankelijk onderzoek (door gezamenlijk opdrachtgeverschap van het dorp en de Gemeente Breda). Dit betreft o.a. de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente Breda, waar in Breda nog ruimte is voor bedrijven en wat de kosten van die (indikking) zijn, onderzoek of er daadwerkelijk een significante geluidswerende werking optreedt richting dorp Bavel bij plaatsing bedrijventerrein aan A58, tijd-volgorde inplannen van Steenakker-Noord, Rithmeesterpark fase II, Frankenthalerstraat, Bavel.

Mocht het bedrijventerrein er toch komen, dan onder de volgende condities; Dorps, Rust en Groen. Ook wil het dorp dat de bestaande bedrijvigheid op bedrijventerrein De Bunder wordt verplaatst naar het nieuwe bedrijventerrein zodat het huidige bedrijventerrein De Bunder geschikt wordt voor woningbouw en aansluit bij natuur. Dit geldt ook voor de huidige bedrijven op de hoek van de Gilzeweg.

Verder heeft het dorp de volgende criteria:

- Kleinschalig;
- Lokaal georiënteerde ondernemers;
- Geen grootschalige logistiek;
- Bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3;
- Geen overlast;
- Geen verkeershinder;
- Geen zicht-, geur- of geluidsoverlast;
- Een groene natuurlijke afscheiding tussen dorp en bedrijventerrein van minimaal 250 meter;
- Groene gevels en dat soort materialen voor de bedrijfsgebouwen;
- Geen horizonvervuiling middels reclamezuilen / lichtmasten;
- Mocht er bestaand groen verdwijnen, dan moet dat 3x worden gecompenseerd;
- Lintbebouwing behouden/verstevigen aan toegang Gilzeweg.

Onzekerheden

Het Stikstofdossier. Bij iedere activiteit/ontwikkeling waar een planologische procedure moeten worden gevoerd, dient in beeld gebracht te worden in hoeverre de stikstofemissie kan leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (0,00 mol/hectare/jaar) op het Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos. Gezien de nabijheid van het bos kan dit aspect een belemmering vormen voor de realisatie van het bedrijventerrein.

De reconstructie van de A58. Door Rijkswaterstaat wordt gestudeerd op mogelijkheden om de gebrekkige doorstroming te verbeteren. Daarbij zijn ook modellen waarbij de bestaande afrit 13 verplaatst, of zelfs vervalt. Het mogelijk verplaatsen van de afrit (in oostelijke richting) heeft gevolgen voor de interne opzet van het bedrijventerrein. De varianten voor de aanpassing van de A58 zijn [hier](#) te bekijken. RWS heeft op 25 november 2022 aangegeven dat de MIRT-verkenning voor de aanpassing van de A58 voorlopig is stilgelegd, tot het moment dat er voldoende budgetten stikstofruimte beschikbaar is. De kamer is hierover ingelicht op 23 juni 2023 middels een kamerbrief. Deze brief is [hier](#) te bekijken.

Transportschaarste op het elektriciteitsnetwerk. Energievoorziening is cruciaal voor een bedrijf. Momenteel is het elektriciteitsnetwerk, mede door de energietransitie, overbelast. De ontwikkeling van het bedrijventerrein dient daarom in nauw overleg met de netbeheerder Tennet te worden afgestemd.

NNB-bosje Blookweg (NNB staat voor Natuurnetwerk Brabant). In het zoekgebied ligt een NNB-bosje aan de Blookweg. Voor een efficiënte verkaveling is het wenselijk dat dit bosje wordt verwijderd. Verwijdering is slechts onder strikte voorwaarden mogelijk. Zelfs als aan die voorwaarden kan worden voldaan, zal het enkele jaren duren alvorens tot daadwerkelijke kap kan worden overgegaan.

Het bereikte resultaat

In de themagroep Werken is gezocht naar meerwaarde van het bedrijventerrein voor het dorp.

- Directe aansluiting op afrit 13 ("geen afrit, geen bedrijventerrein").
- Bijzondere aandacht voor de uitstraling aan de Gilzeweg ("niet door een bedrijventerrein naar het dorp rijden").
- Omkadering door een groene buffer.
- Geen grootschalige logistiek.
- Milieucategorieën 1 t/m 3: De milieucategorieën staan voor de minimale afstand tussen woningen en een bedrijventerrein. Hoe hoger de milieucategorie, hoe groter de minimale afstand moet zijn. Milieucategorie 1 bedrijvigheid geldt als passend in een rustige woonomgeving en hoeft dus niet geplaatst te worden op een bedrijventerrein. Deze bedrijvigheid is dus wellicht geschikt voor het lint langs de Gilzeweg. Bedrijven kunnen de milieucategorie waar zij in vallen verlagen door het nemen van specifieke maatregelen bij de bouw en/of inrichting van hun bedrijfspand.
- Voorrang voor Bavelse/Bredase/plaatselijke bedrijven. De essentie is dat het toekomstige bedrijventerrein ook ruimte biedt voor bedrijven die nu elders in Bavel en omgeving gevestigd zijn en zich door verplaatsing naar het bedrijventerrein verder kunnen ontwikkelen en zo ook aan Bavel verbonden kunnen blijven. Dit geldt ook voor bedrijven die zich in de periode tussen vaststelling van de gebiedsvisie en de eerste uitgifte in Bavel en omgeving ontwikkelen. We zullen hierbij rekening moeten houden met de geldende wettelijke mogelijkheden en beperkingen (zoals het Didam-arrest).
- Geluid afschermdende werking: Bij de planologische en de stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein worden bedrijfspanden zodanig gepositioneerd dat ze bijdragen aan het weren van het geluid vanaf de snelweg richting het dorp Bavel.
- Tot slot onderzoeken we wat de mogelijkheden zijn om de ontwikkeling van dit werklandschap te koppelen aan mogelijke revitalisering en/of transformatie van bestaande bedrijfslocaties in Bavel. Denk daarbij aan het kleine bedrijventerrein de Bunder en de bedrijvenlocaties op de hoek Gilzeweg.

Begrippenlijst

- Netto bedrijventerrein: de oppervlaktes van de percelen die aan bedrijven zijn uitgegeven, dus uitsluitend de bedrijfskavels.
- Bruto bedrijventerrein: de oppervlaktes van de uitgegeven bedrijfskavels plus de oppervlaktes voor wegen, parkeerplaatsen, groen, waterberging, andere functies, et cetera.
- Uitgifte percentage: netto gedeeld door bruto. Bij het terrein Bunder ligt dit op circa 80%. Bij moderne terrein ligt dit eerder bij de 60 à 70%, onder andere vanwege meer ruimte voor groen, waterberging en parkeren in openbaar gebied.
- Groenkompas: beleid van de gemeente Breda om bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen 25 % van de bruto terreinomvang te benutten voor groeninrichting.
- Logistiek: De sector die zich bezig houdt met het beheer van de beweging van goederen. Logistieke bedrijven richten zich op de distributie, opslag en het transport van goederen en de daarvoor relevante dienstverlening. Een logistiek bedrijf verzorgt de toeleveringsketen (of een deel daarvan) tot de klant.
- Grootschalige logistiek: gebruik van gronden of bouwwerken op een perceel groter dan 3 hectare, waarop grootschalige bebouwing staat en dat in hoofdzaak in gebruik is voor logistieke- of distributieactiviteiten, met een door de aard en schaal van de activiteiten hoge verkeersaantrekkende werking en impact op de omgevingskwaliteit (definitie overgenomen uit Interim omgevingsverordening - regelwijziging 5);
- Plaatselijke bedrijven: Bedrijven gevestigd in Bavel, elders in de gemeente Breda en de directe omgeving van Bavel. De lokale sociaal-economische gebondenheid van bedrijven blijkt ook uit de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven. Die is zo'n zeven kilometer, circa 75% van alle bedrijven verhuist binnen deze straal.
- Milieucategorie 1 t/m 3: De milieucategorieën staan voor de minimale afstand tussen woningen en een bedrijventerrein. Hoe hoger de milieucategorie, hoe groter de minimale afstand moet zijn. Milieucategorie 1 bedrijvigheid geldt als passend in een rustige woonomgeving en hoeft dus niet geplaatst te worden op een bedrijventerrein. De aangegeven afstanden zijn zodanig dat door het in acht nemen van die afstand er geen hinder is voor het goede woon- en leefklimaat van omwonenden én er geen specifieke maatregelen door de bedrijven behoeven te worden getroffen. Er is daarmee sprake van een wederzijdse bescherming. Door specifieke maatregelen te nemen voor bedrijfsactiviteiten en/of de inrichting van het bedrijfspand kunnen de daadwerkelijke milieueffecten van die bedrijvigheid beperkt worden, waardoor ook een hogere milieucategorie binnen de richtafstanden voor een lagere milieucategorie kunnen vallen. Lees [hier](#) verder.

Inbreng themagroep infrastructuur

De inbreng vanuit de themagroep infrastructuur bestaat uit de verslagen van een aantal bijeenkomsten. De bevindingen zoals hierin verwoord gelden als input voor gebiedvisie.

Verslag 6 april 2023

a) Uitgangspunt voorkom extra druk / overlast op bestaande infra

Belangrijk is dit overeengekomen uitgangspunt tevens in een meer concrete vorm als een ambitie te verwoorden. Bij tussentijdse evaluatie (elke 5 jaar) duidelijk wordt of ondernomen activiteiten afdoende zijn en uitzicht blijven bieden op realisatie van deze ambitie; dan wel waar nodig activiteiten moeten worden aangepast of dat de haalbaarheid van ambitie noodzaakt deze bij te stellen. Wat betreft het overeengekomen uitgangspunt voorkomen van extra druk / overlast op bestaande infrastructuur (incl wijkontsluitingswegen) is afgesproken het doorgaand verkeer zo veel als mogelijk te verminderen, met als ambitie 30 % vermindering t.o.v huidige situatie, doch in elk geval zodanig dat het afdoende is om de aanwas van vervoersbewegingen agv nieuwe ontwikkelingen te compenseren. Dit zal kan door een verscheidenheid aan complementaire maatregelen worden bewerkstelligd welke op korte termijn, maar ook, mede afhankelijk van ontwikkelingen, in de tijd tot uitvoering kunnen worden gebracht. Belangrijk aspect daarbij is het vrachtverbod (muv bestemmend verkeer) dat voorzien is van effectieve handhaving.

b) Ontsluiting Sportpark Roosberg en Recreatieplas

Geheel conform "STOMP principe" en met respect voor het uitgangspunt "voorkomen van extra druk op bestaande infra" worden beiden ontsloten door een aparte weg die, zonder tussen connecties op bestaande infra, onder Woestenbergseweg doorgaat richting afslag 13 (A58). Voor het langzaam verkeer is het wenselijk wel een aansluitingen op bestaande infra te voorzien.

c) Ontsluiting nieuwe woonwijken

De Woestenbergseweg kan voor een deel (tussen viaduct A58 en kruising met Gilzeweg) worden benut voor ontsluiting van woonwijk Roosberg en van daaruit ri een nieuw aan te leggen rotonde bij kruising met Gilzeweg en Roosbergseweg. Duidelijk is gesteld dat zowel woonwijken Vennekes en Roosberg, voor autoverkeer, minimaal twee volwaardige ontsluitingen hebben op bestaande infra (noord-zijnde en zuid-zijde). Voor langzaam verkeer zijn uiteraard vele aansluitingen op bestaande infra wenselijk. Het resterend deel van Woestenbergseweg ri bos zal conform STOMP principe worden ingericht.

d) Ontsluiting eventueel nieuw bedrijventerrein

Hier wordt het overeengekomen uitgangspunt welke in overleg van 16 feb j.l. reeds werd bevestigd nogmaals herbevestigd. Belangrijk is dat er geen vrachtverkeer via bestaande Bavelse infra van / naar bedrijventerrein kan. Eerder genoemd vrachtverbod gecombineerd met effectieve handhaving moeten dit mede veilig stellen. Opmerking: Bedrijventerrein valt hierbij niet onder de rubriek "bestemming " wat hier boven bedoelt wordt met " Muv bestemmend verkeer". Het overig verkeer wordt middels mobiliteitsplan geleid. Door deze via A58 te leiden wordt de facto deel van A27 /A58 een rondweg om Bavel en wordt bestaande infra in Bavel ontzien.

e) Verkeer circulatie centrumgebied

Mede op verzoek van Bewoners / ondernemers wordt dit onderwerp nogmaals besproken. Algemeen standpunt is dat één-richtingverkeer nadelig effect heeft op veiligheid. TG Infra steunt hetgeen bewoners / ondernemers hebben besproken waarbij JvGilsplein voornamelijk een verblijfsfunctie krijgt met herinrichting van parkeerfaciliteiten (met nadruk op kort parkeren). Daarnaast spreekt TG Infra de ambitie uit op lange termijn Jack van Gilsplein geheel autovrij te maken, mits parkeerfaciliteiten grotendeels kunnen worden gecompenseerd. Vervolgens is op korte termijn een studie over het belang en nut van verkeerscirculatie belangrijk, mede in context van aanpalende ontwikkelingen in het centrum gebied (bijv MFA, Zorg centrum etc.)

f) Openbaar vervoer

Het maatschappelijk belang van goed OV blijft erg groot en overstijgt dat van economische haalbaarheid . Zaak is dat gemeente hier in overleg met provincie prioriteit aan geeft en budgettaire ruimte vindt. Eerder gedane suggesties van buslijnen combineren (bijv Gilze, Ulvenhout, Breepark) kunnen hierbij van nut zijn.

g) Energie / windmolens

In vorige sessie is besproken geen windmolens te plaatsen binnen een straal van 3 km vanuit centrum Bavel. Belangrijk is dat gemeente dit ook meeneemt in regionaal overleg om te voorkomen dat er alsnog binnen genoemd straal, maar op grondgebied van gem Alphen Chaam windmolens worden geplaatst.

h) Milieu / normen en metingen

Dit onderwerp staat elke sessie op de agenda, mede omdat benodigde informatie (ref actiepunten) nog steeds ontbreekt. Belangrijk is dat in gebiedsvisie wordt opgenomen dat Bavel (bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen) moet gaan voldoen aan de wettelijke milieunormen (bijv geluid, stikstof, CO₂, fijnstof, etc.) rekening houdend met het aanscherpen van de normen richting WHO normen. Om hier een passend beleid te voeren en benodigde budgetten beschikbaar te stellen is het essentieel dat er volstrekte duidelijkheid bestaat over de huidige situatie als basis (vertrekpunt). Pas dan is duidelijk welke maatregelen (en dus budgetten) op korte en lange termijn nodig zijn om de gewenste doelstellingen te realiseren.

Verslag 8 maart 2023

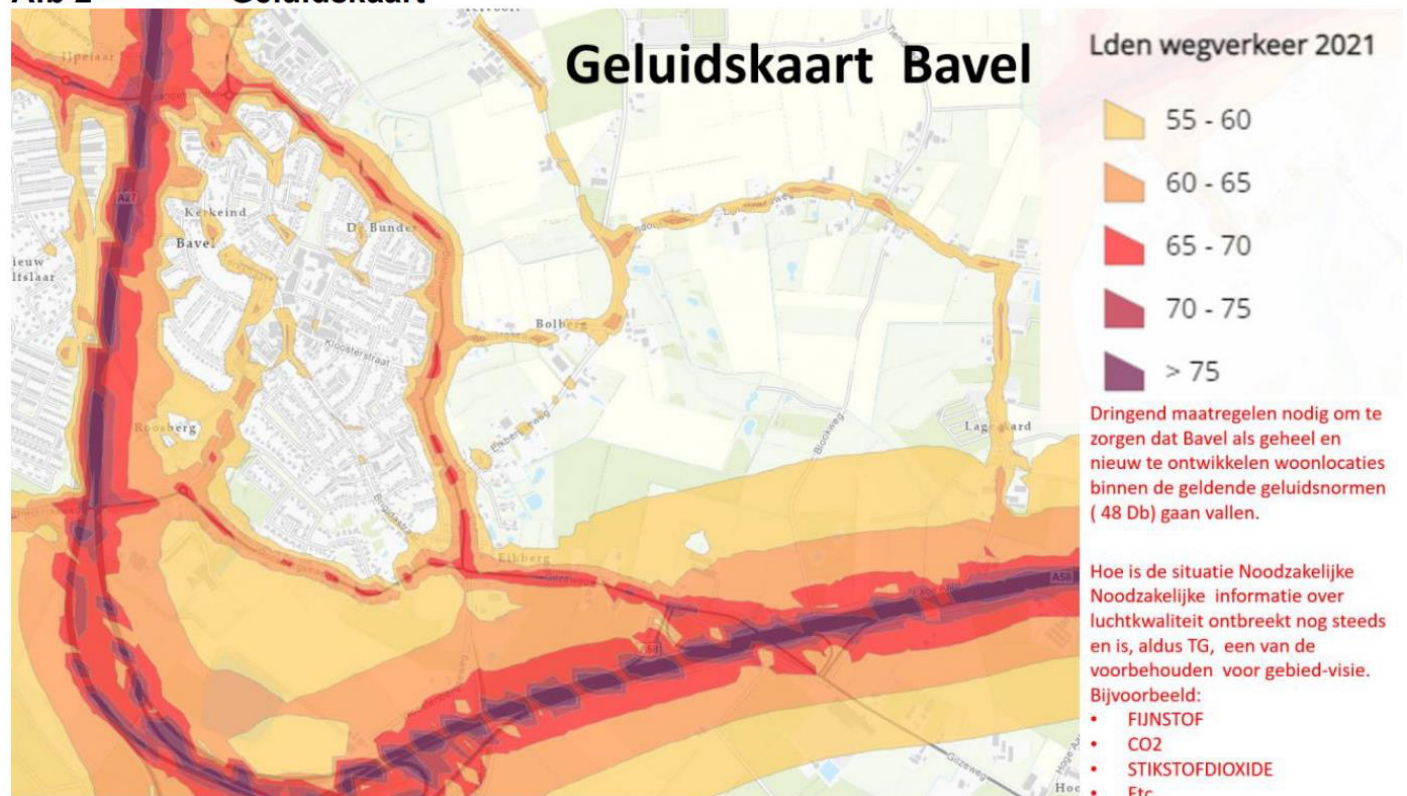
Aanvulling input TG Infra voor gebied visie:

Naast inhoud van verslag van 16 febr is hier nader stil gestaan bij de visualisaties van scenario's zoals deze, in bijlage, van verslag van 27 febr j.l werden weergegeven. Aan de hand van deze visualisaties zijn lastige en nog openstaande onderwerpen besproken met als doel met elkaar te komen tot een passende oplossingsrichting. Dit heeft geresulteerd in hetgeen onderstaand wordt verwoord en dient als aanvullende input voor gebied visie.

Oksel A58/A27

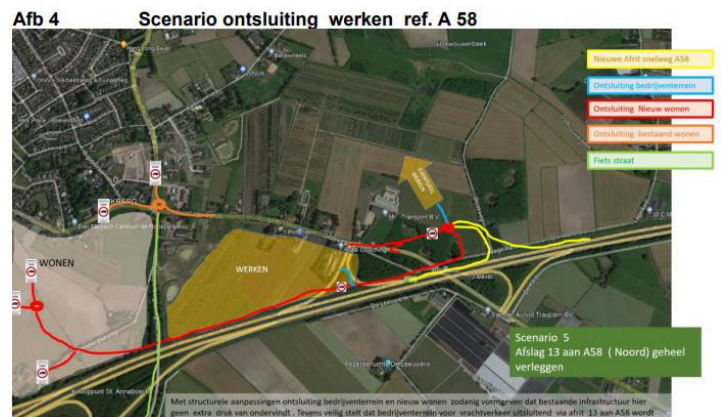
- Hoogste prioriteit geven om doorstroming in "oksel A58/A27" te verbeteren. Doel en Effect is minder sluipverkeer via Bavel. Bijkomend effect is dat betere doorstroming en minder files eveneens minder nadelig is voor nabijgelegen Natura 2000 gebied. Suggestie is hier ook contact te onderhouden met logistieke lobby ri Rijks-waterstaat.
- Hoge aarden geluidswal (even hoog als die van Nieuw Wolfslaag /A27) om directe geluidsoverlast voor Roosberg en indirect voor geheel Bavel zodanig te verminderen dat het past binnen wettelijke normering voor woongebied. (zie afbeelding 2) Indien er een bedrijventerrein komt grenzend aan A58, dan is het voorstel dat het bedrijfsgebouw als een optisch aaneengesloten verlenging van hoge aarde wal op stilistische wijze vorm wordt gegeven.
- Meer richting noorden zal ook de aarden wal ten behoeve van Vennekes aanzienlijk verhoogd moeten worden om hetzelfde geluiddempend effect te realiseren zoals bij nieuw Wolfslaar.

Afb 2 Geluidskarta



Ontsluiting eventueel bedrijventerrein

- Ontsluiting uitsluitend via afrit 13 aan A58 en elke mogelijkheid via dorpse infrastructuur vermijden is een heel belangrijk. Visualisaties (ref verslag 27 feb j.l) tonen aan dat er haalbare oplossingen zijn voor dit vraagstuk. (Zie afbeeldingen 3 en 4).
- Vrachtverkeer en overig verkeer (o.a. woon/werkverkeer) via A58/afrit 13 naar bedrijventerrein en niet via dorpse infrastructuur. Uitzondering is Openbaar vervoer (met bussluis) en langzaam verkeer (fietsers/voetgangers).
- Door gemotoriseerd verkeer uitsluitend via afrit 13 toegang tot bedrijventerrein te bieden gaat A58 /A27 als “de-facto” rondweg voor Bavel functioneren en wordt de bestaande dorpse infrastructuur geheel ontzien.



Rondweg

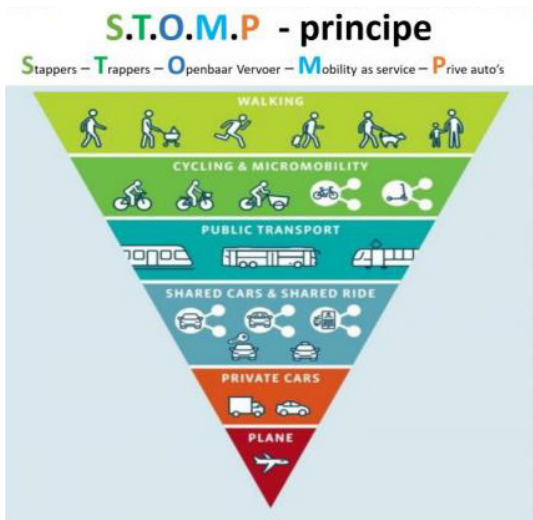
Alhoewel een nieuwe rondweg door de meesten in de themagroep wordt gezien als de structurele oplossing om extra druk op bestaande infrastructuur van Bavel te voorkomen; zijn er aspecten die de haalbaarheid in vraag stellen w.o ruimte van RWS bij A27, politiek, etc. Desalniettemin moet gezocht worden naar een passende oplossingsrichting. TG benadrukt dat het hier een unieke mogelijkheid betreft dat deze nu nog kan worden aangelegd. Zodra hiervoor genoemde private bouwambities (ref agendapunt 4.e) worden uitgevoerd vervalt deze unieke mogelijkheid voor altijd. Na intense, doch constructieve, discussie komt themagroep tot een alternatieve oplossingsrichting voor het noordelijk deel (Molen -Breepark) indien tevens aan onderstaande aanvullingen op de alternatieve oplossingsrichtingen kan worden voldaan. (zie afbeeldingen 5 en 6). Immers met het “sleutelen” aan de structurele oplossing als rondweg - wordt het uitgangspunt “geen extra druk op bestaande infrastructuur” nog belangrijker en staat voor veel leden van TG a.h.w “in beton”.

- Nieuwe weg vanaf molen door nieuw ontwikkelingsgebieden Vennekes dat voor ontsluiting van gemotoriseerd verkeer ri zuid (A58) aansluit op westelijke ontsluiting Sportpark / nieuwe weg door gebied Roosberg en ri noord (Breda /A27) aansluit op Oude Bredaseweg. Uitsluitend langzaam verkeer (Voetgangers / fietsers) wordt ontsloten via aansluiting op bestaande infrastructuur van het dorp zoals Schoutenlaan, Vennekes, Veenstraat en DDD-weg .
- Nieuwe weg vanaf sportpark (westzijde A27) door nieuw ontwikkelingsgebied Roosberg voor ontsluiting van gemotoriseerd verkeer dat aansluit op Gilzeweg zo dicht mogelijk bij afrit 13 van A58 en geen verbinding heeft met Roosbergseweg en Woestenbergseweg opdat extra druk deze wegen alsmede Lange Bunder en deel Gilzeweg wordt voorkomen. Gemotoriseerd verkeer moet zo snel als mogelijk naar afrit 13 / A58 geleid worden waarmee A58 /A27 als “de-facto” rondweg voor Bavel gaan functioneren. Uitsluitend voor ontsluiting van langzaam verkeer kan er aansluiting zijn met bestaande infrastructuur zoals DDD-weg, Roosbergseweg, en Woestenbergseweg en deel Gilzeweg.
- Wegdeel langs A27 ri Breepark (zie #4 STOMP principe)
- Als bovenstaande aanvullingen en daarmee “voorkomen van extra druk op bestaande infrastructuur” kunnen worden veilig gesteld (gegarandeerd) ziet TG geen reden om voorbehoud te maken jegens genoemde bouwambities aan Oude Bredaseweg en Dorstseweg.

S.T.O.M.P – principe

- Voor aanleg van nieuwe infrastructuur en bij onderhoud en/of reconstructie van bestaande infrastructuur wordt in het ontwerp en uitvoering ervan integraal het STOMP principe gehanteerd (zie afbeelding 7) en de straten vergroend.
- Huidig fietspad vanaf Breepark verlengen langs A27 tot aan molen (zie afbeelding 5) en indien mogelijk zodanig vormgeven (zie afbeelding 8 en 9) dat deze tevens geschikt is voor voetgangers (ref TG Natuur “Rondje Bavel”) en dmv bus-sluis eveneens voor openbaar vervoer (busbaan) met halte bij Molen (feitelijk centrum van woongebied Bavel).

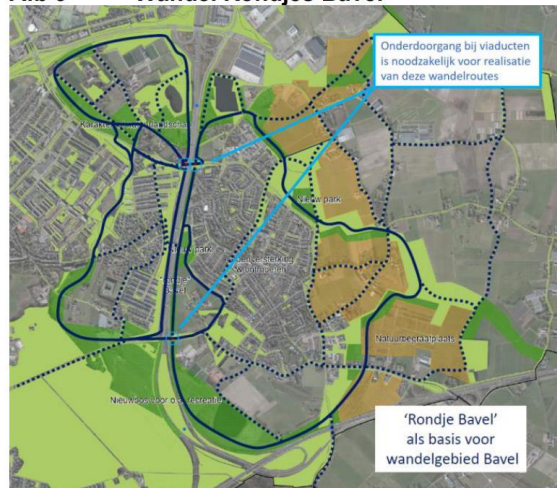
- Uitbreiding van aantal OV verbindingen van/naar Breda centrum bijv (i) via Brepark; (ii) via Ulvenhout; (iii) op doorgaande route naar Gilze /Tilburg verbetert economische haalbaarheid van OV voor Bavel en biedt Bavel betere OV ontsluiting.
- Om op bestaande infra doorgaand vrachtverkeer te vermijden en extra druk van overig gemotoriseerd door- gaand verkeer te voorkomen worden op kruisingen en kritische delen van een weg voorzieningen getroffen welke langzaam verkeer met prioriteit faciliteert (is ook veiliger) en gemotoriseerd (doorgaand) verkeer stimuleert dorps infra te mijden en de route via A58/A27 te nemen (zie afbeeldingen 10,11 en 12).
- Woestenbergsesweg (toegang tot bossen) prioriteit geven aan langzaam verkeer en minder geschikt maken voor gemotoriseerd verkeer; bijv fietsstraat (voorkeur geheel gemotoriseerd verkeer wegnemen ; zie afbeelding 13).
- Bestaande viaducten over A27 (Lange Bunder en DDD-weg) kunnen aan beide zijden worden uitgebreid met een aparte fiets- en voetgangers viaduct opdat Bavel voor langzaam verkeer veilig kan worden bereikt (zie afbeelding 14).



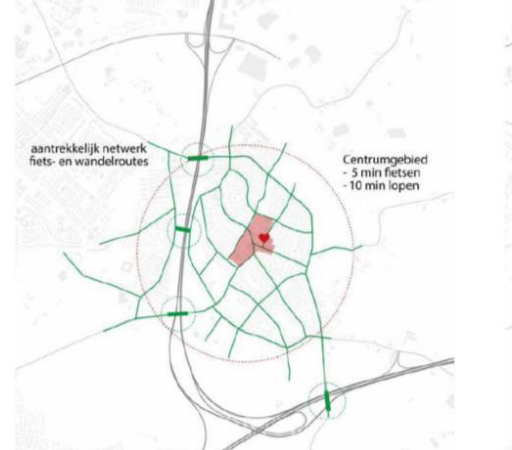
Afb 8 Langzaam verkeer en OV faciliteren



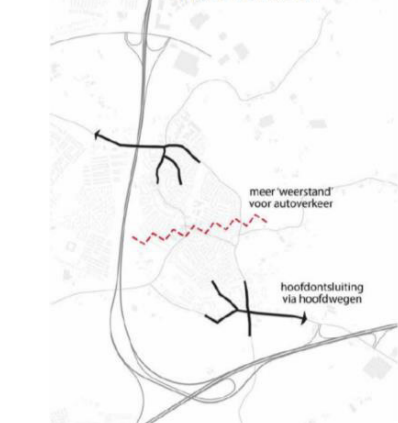
Afb 9 Wandel Rondjes Bavel



Afb 10 Prioriteit aan Fietsers en voetgangers fiets en voet



Afb 11 Ontmoedigen doorgaand verkeer (A58/Breda vv) autoverkeer



Afb 12 Scheiding Langzaam- en gemotoriseerd verkeer bij ontsluitingen



Afb 13 Fietsstraat naar bossen



Afb 14 Bavel veilig te bereiken voor voetgangers en fietsers



Kern & Centrum gebied

- Jack v Gilsplein geheel autovrij en inrichten als sfeervolle verblijfsruimte (w.o. terrassen). Dit als aanzet tot een warm en gastvrij hart van Bavel (zie afbeelding 15). Het plein is wel met auto bereikbaar omdat omliggende straten (deel Kloosterstraat en deel Pastoor Doensstraat) autoluw zijn met kort parkeren/laad/lossen.
- Parkeren geschiedt aan de binnengrenzen van het centrumgebied zoals deze in vorige bijeenkomst reeds is vastgesteld (zie afbeelding 16 en 17).

Afb 16 Centrum gebied



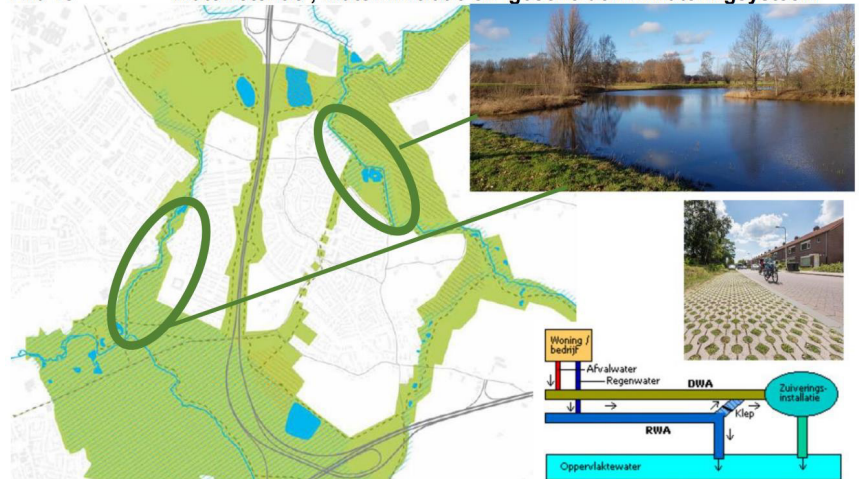
Afb 17 Parkeren aan binnenranden van centrum gebied



Water

- TG "Natuur" benadrukt met "groen/blauwe mantel" het belang van water-opvang; hetgeen door TG Infra wordt bevestigd; waarbij met name de Gilzewouwerbeek (en mn omgeving Groene long) en Bavelse Leij dmv een waterpark als belangrijke wateropvang gebieden worden gezien.
- Daarbij is reeds aangegeven dat bij werkzaamheden aan bestaande infrastructuur deze wordt vergroend, waar mogelijk waterinfiltratie wordt bevorderd en waar van toepassing het enkelvoudig afwateringsysteem wordt vervangen door gescheiden afwateringsysteem (zie afbeelding 18).

Afb 18 Waterretentie , Waterinfiltratie en gescheiden Afwateringsysteem



Afrit 13 aan A58

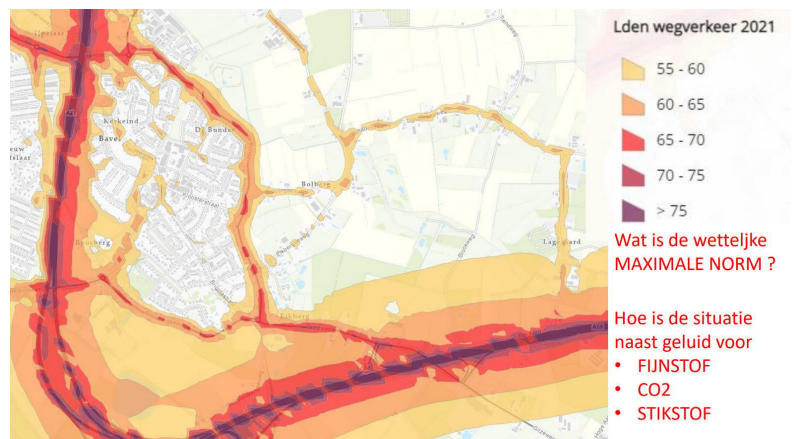
Voorlopige conclusies zijn:

- Deze afrit is in aantal opzichten een bepalende factor voor belangrijke ontwikkelingen in en om Bavel.
- Op globale tekeningen zijn ontsluitingen via deze afrit makkelijk in beeld te brengen, maar om dan overeengekomen uitgangspunten te respecteren wordt e.a. nog een hele puzzel; zoals
- Ontsluiting van bedrijventerrein voor vrachtverkeer **UITSLUITEND** via afrit 13 aan A58.
- Overig verkeer zodanig geleiden opdat extra druk op bestaande infrastructuur wordt voorkomen.
- Uit de discussie konden diverse scenario's worden afgeleid die hierbij zijn gevisualiseerd; zoals daar zijn: Afrit 13 vervalt, huidige afrit 13, lichte aanpassing in loop van huidige afrit 13 aan noordzijde, verleggen van afrit 13 aan noordzijde.

Milieu-normen

Voorlopige conclusies zijn:

- Los van landelijke stikstof discussie en nog onduidelijkheid over huidige luchtkwaliteit (niet gemeten) toont de geluidkaart aan dat er drastische maatregelen nodig zijn in de oksel A58 /A27.
- Op kaart is duidelijk het effect van de hoge aarden wal langs A27 / Wolfslaar te zien. Dergelijke hoge wal zal ook in de oksel van A27 / A58 aangelegd moeten worden om te volden aan acceptabele geluidsnormen voor nieuwbouw in Roosberg.
- Te overwegen is deze wal aan de zijde van snelweg als energie opwekker (zonnepanelen) in te zetten met een groene, beplante aan de zijde van het dorp.
- Door aangepaste maatregelen in mobiliteit en infra geluidsoverlast op bestaande infrastructuur drastisch verminderen.



S.T.O.M.P voorbeeld Fietsstraat

Voorlopige conclusies zijn:

- Het principe van S.T.O.M.P is belangrijk om in gebiedsvisie van Bavel 2040 te worden opgenomen.
- Hierbij in discussie "fietsstraat" als voorbeeld genomen (zie vlg plaatje).
- Verdeelde meningen over nut en veiligheid
- Zinvol waar in huidige situatie fietsverkeer al hoofdbestanddeel is van het aantal verkeersbewegingen.



Centrumgebied

Voorlopige conclusies zijn:

- Vastlegging van centrumgebied.
- Parkeren aan binnenrand van autoluw centrumgebied.
- Laat verkeer afwikkeling zich organisch ontwikkelen en tzt eventueel maatregelen nemen waar aanpassing wenselijk is.
- Sferbeelden van autovrij J v Gilsplein zijn illustratief van hetgeen beoogd wordt (idem voor vergroening van straten).



Hoekstenen voor gebiedsvisie inzake INFRA

Hier wordt de bespreking van 11 januari j.l voortgezet . Doel is hier duidelijke input voor (de tekst van) de gebiedsvisie te verschaffen . De overeengekomen uitgangspunten zoals verwoord in het doorstartdocument worden, behoudens kleine aanpassingen (zie Tabel 1 hier onder) integraal overgenomen. Hetzelfde geldt voor de daarin genoemde aandachtspunten aangevuld met nadere toelichting (zie tabel 2). Vervolgens wordt naast voorgaande de in TG Infra besproken aanvullende prioriteiten nader toelichting welke eveneens, aldus TG infra , in de gebiedsvisie kan worden openomen (zie tabellen 3 en 4). Tot slot toelichting op enkele onderwerpen uit SWOT analyse als aanvullende input voor gebiedsvisie.

Tabel 1 Uitgangspunten

	Input voor redactie gebiedsvisie	Ref. 16 feb '23 Themagroep : INFRASTRUCTUUR
	OVEREENGEKOMEN UITGANGSPUNTEN Voor overname in tekst gebiedsvisie Bavel 2040 <small>Ref . Ondertekend doorstartdocument "Samen-aan-de-slag-voor-Bavel ".</small>	Besproken aanpassing voor overname in tekst <i>Cursief / grijs evt opmerkingen ter overweging</i>
1	Afhankelijk van ontwikkelingen moet de infrastructuur passend gemaakt worden of uitgebreid. Tegelijk zijn we het er over eens dat we de leefbaarheid in het dorp op peil willen behouden.	
2	We spannen ons in om extra druk op bestaande infrastructuur, inclusief die bij wijkontsluitingswegen, te voorkomen.	We spannen ons in om extra druk en/of overlast op bestaande infrastructuur, inclusief die bij wijkontsluitingswegen, vanwege – in gebiedsvisie - genoemde ontwikkelingen , te voorkomen.
3	Buiten deze toekomstige ontwikkeling bestaat nu al de wens tot verbetering en uitbreiding van de infrastructuur.	
4	Ontsluiting van het bedrijventerrein gaat voor vrachtverkeer via de A58, niet via de dorpse infrastructuur. Met behulp van een mobiliteitsplan wordt gestuurd op een goede afwikkeling van het overige verkeer (bijv met behulp van bewegwijzering, verkeerstekens etc.)	Ontsluiting van het bedrijventerrein gaat voor vrachtverkeer via de A58, niet via de dorpse infrastructuur. Met behulp van een mobiliteitsplan wordt gestuurd op een goede afwikkeling van het overig bestemmend verkeer (w.o woon/werkverkeer) bijv met behulp van bewegwijzering, verkeerstekens etc.) opdat extra druk en/of overlast op bestaande infrastructuur van Bavel wordt voorkomen.
5	We behouden en versterken bestaande dorpslinten, ook in een nieuwbouwoomgeving.	
6	De verwachting is dat tot 2040 in Bavel zo'n 1.000 extra woningen nodig zijn. Om de impact hiervan op de leefbaarheid van het dorp en de infrastructuur beheersbaar te maken, vinden wij het belangrijk woningen geleidelijk toe te voegen. We spannen ons in om extra druk op bestaande infrastructuur, inclusief bij de wijkontsluitingswegen, te voorkomen.	
7	We zetten in op verbetering van de natuur en waterberging van de beekdalen Gilzerwouwerbeek en Bavelse Leij. Dit is ook een belangrijk doel om wateroverlast stroomafwaarts te voorkomen. Ook bekijken we de mogelijkheden van natuurinclusieve landbouw zoals bijvoorbeeld Agro-Forestry.	

Tabel 2 Aandachtspunten

	Input voor redactie gebiedsvisie	Ref. 16 feb '23 Themagroep : INFRASTRUCTUUR
	OVEREENGEKOMEN AANDACHTSPUNTEN Voor overname in tekst gebiedsvisie Bavel 2040 <small>Ref . Ondertekend doorstartdocument "Samen-aan-de-slag-voor-Bavel ".</small>	Besproken aanpassing voor overname in tekst <i>Cursief / grijs evt opmerkingen ter overweging</i>
A	Houd het Verkeerscirculatieplan in het centrum actueel. Als er wordt bijgebouwd heeft dat effect op de bestaande structuur.	Houd het Verkeerscirculatieplan in het centrum actueel. Als er wordt bijgebouwd heeft dat effect op de bestaande structuur. <ul style="list-style-type: none"> • Centrumgebied is als volgt gedefinieerd . Gebied bevindt zich tussen DDD-weg, Hof, Zuster Boomaarsstr. Kapittelhof, Past Doensstraat, Kerkplein/ Brigidaastr. (zie afbeelding) • Kern van centrumgebied is Jack v Gilsplein (incl deel kloosterstr en Past. Doensstr.) • Kern in Centrum gebied verkeersluw maken w.o. JvGils plein parkeervrij en (dynamische) parkeer - compensatie in directe omgeving. • Ontsluiting MFA in centrumgebied kan in alle richtingen afdoende plaatsvinden en behoeft vooralsnog geen specifieke regie. Na ervaringen van aantal jaren kan dit alsnog worden getoetst. • Parkeerfaciliteiten aan de binnenrand van centrumgebied
B	Laten we de rondweg niet als optie vergeten in de haalbaarheidsstudie van het thema Infrastructuur	

Tabel 3 Aanvullende prioriteiten - mobiliteit

	Input voor redactie gebiedsvisie	Ref. 16 feb '23 Themagroep : INFRASTRUCTUUR
	Besproken prioriteiten Als aanvulling op overeengekomen uitgangspunten	
1	Mobiliteit	
1.A	Bavel moet te voet /per fiets veilig te bereiken zijn. <i>Wandel- en Fietsveiligheid op toegangswegen van/naar Bavel incl A27 / A58 viaducten verbeteren ; in volgorde van prioriteit : 1. Lange Bunder (Breda) 2. DDD –weg (Ulvenhout) ; 3. Woestenbergseweg (bos) ; 4. Dorstseweg (Dorst) en 5. Gilzeweg (Gilze).</i>	
1.B	Meer functionele verplaatsingen met wandelen en fietsen faciliteren ; alsmede makkelijker en snel toegang tot natuur	
1.C	Motorvoertuigen zijn te gast op geheel Bavelse Infrastructuur <ul style="list-style-type: none"> Het S.T.O.P (respS TOMP) principe wordt integraal uitgangspunt voor infrastructuur-beleid in Bavel. STOP staat in volgorde van prioriteit voor Stappers (voetgangers) ; Trappers (fietsers) ; openbaar vervoer ; (M= Mobility as service) ; Personenwagens Langzaam verkeer heeft prioriteit en is de basis voor (her) inrichting van bestaande – en nieuwe infrastructuur in geheel Bavel. Onderzoek naar haalbaarheid fietsstraten in Bavel is relevant (mn focus op die wegen waar reeds intensief fietsverkeer plaatsvindt bijv ri Breda) 	
1.D	Doorgaand verkeer Breda >A58 te dicht langs woongebieden (veiligheid, overlast geluid, fijnstof, CO2 , etc) <ul style="list-style-type: none"> Ondanks autonome groei van verkeer is het belangrijk de toename in overlast te minimaliseren en druk te verminderen. Druk en overlast beperken is mogelijk met nieuwe rondweg . Haalbaarheidsonderzoek zal moeten aantonen of dit een gehele of gedeeltelijke rondweg nodig is. Belangrijk is dat alle ontwikkelingen aan westzijde van Bavel (vennekes, Sprrtpark, Roosberg, Recreatie,) zodanig worden ontsloten via nieuwe infrastructuur (bijv deel nieuwe rondweg) snel bij afslag 13 op de snelweg kunnen. Hiermee wordt de oksel A58/A27 een verkapte rondweg van Bavel en wordt extra druk en overlast op bestaande infrastructuur in Bavel voorkomen. Invoeren van emissie loze zone op wijkontsluitingswegen in Bavel (Lange Bunder, Gilzeweg, Roosbergseweg, DDD-weg) draagt bij aan gewenste reductie van vrachtverkeer, vervuiling vervoer en derhalve betere luchtkwaliteit voor direct omwonenden . Ter overweging data van externe (landelijke en private partijen als Here, TomTom etc te betrekken met nadruk op Origin/Destination informatie; dan wel uitvoering geven aan toegezegd kenteken onderzoek om duidelijk inzicht te krijgen in doorgaand verkeer 	
1.E	Heroriëntatie t.a.v ontsluiting Nw Wolfslaar (Thans slechts 1 volwaardige ontsluiting ipv meervoudig) ref. veiligheid, doorstroming <ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar haalbaarheid en acceptatie bij bewoners (in Bavel) van meervoudige ontsluiting gewenst. 	
1.F	Aansluiting A58 <ul style="list-style-type: none"> Rijkswaterstaat voorziet GEEN mutatie in komende 10 jaar. Situatie , zoals overeengekomen en verwoord in doorstartdocument wordt deze situatie, na 5 jaar (2028) weer getoetst . Opmerking Mocht afslag 13 /aan A58 vervallen dan heeft TG infra geen bezwaar. 	
1.G	Bavel groeit organisch met behoud van dorps karakter en historische linten (wegen / bebouwing) <ul style="list-style-type: none"> Terugdringen doorgaand verkeer in/om Bavel Ontsluiting Sportpark Roosberg vereist oplossing op korte termijn. TG Infra voorziet een veilige ontsluiting en parkeer mogelijkheden via éénrichting / lus-constructie Roosbergseweg – achterzijde gebied nabij A27 en DDD-weg. Dit scenario faciliteert op termijn tevens de ontsluiting van Vennekes . Voor de ontsluiting van Sportfaciliteiten Roosberg; de nieuwe woongebieden Vennekes & Roosberg; Denieuwe Recreatieplas en mogelijke Bedrijventerrein is een nieuwe (rond-) weg een oplossingsrichting om te voldoen aan het overeengekomen uitgangspunt dat als gevolg van deze ontwikkelingen extra druk op bestaande infrastructuur in Bavel (incl wijkontsluitingswegen) wordt voorkomen . Nader onderzoek zal moeten aantonen op welke wijze de ontwikkelingen – met inachtneming van genoemde overeengekomen uitgangspunt – het beste kan worden ontsloten. Het scenario een gehele of gedeeltelijke rondweg is één van de opties . Belangrijk is dat alle ontwikkelingen aan westzijde van Bavel (Vennekes, Sprrtpark, Roosberg, Recreatie, en evt bedrijventerrein bij Woestenbergseweg) zodanig worden ontsloten via nieuwe infrastructuur (bijv deel nieuwe rondweg) snel bij snelweg A27 en/of A58 kunnen zoals bijv bij afslag 13 aan A58 . Hiermee wordt de oksel A58/A27 een verkapte rondweg van Bavel en wordt extra druk en overlast op bestaande infrastructuur in Bavel voorkomen. GROENE entree van Bavel veiligstellen (in volgorde van prioriteit Lange Bunder ref Breda; DDD-weg ref Ulvenhout , Woestenbergseweg ref Bos; Dorstseweg ref Dorst; Gilzeweg, ref Gilze) n dit combineren met veilig entree van Bavel voor voetgangers en fietsers (mn op de viaducten richting Breda en Ulvenhout 	
1.H	Openbaar vervoer is van toenemende maatschappelijke waarde (ref. jeugd, vergrijzing, milieu) . <ul style="list-style-type: none"> Behoort tot de “kern-voorziening “ van een woongemeenschap zoals dorp Bavel . Dagelijkse en frequente bereikbaarheid van Bavel is een “must” 	

Tabel 4 Aanvullende prioriteiten - water, milieu, energie

	Input voor redactie gebiedsvisie	Ref. 16 feb '23 Themagroep : INFRASTRUCTUUR
	Besproken prioriteiten Als aanvulling op overeengekomen uitgangspunten	
2	Water & Milieu	
2.A	Waterbuffer mogelijkheden ontwikkelen nabij park / “schaatsvijver” Lange Bunder /Gilzerwouwerbeek en Bavelse Lei	
2.B	Water infiltreren en waar nodig afvoeren	
2.C	Onzekerheid of Bavel milieutechnisch in gevaar is omtrent overschrijding normen en streefwaarden in huidige situatie inzake Akoestiek, Stikstof, Fijnstof, Co2, etc. Derhalve is een fysieke meting van luchtkwaliteit in en om Bavel essentieel . Deze fysiek meting is een van de meest relevante beleidsuitgangspunten en mede richting gevend aan de invulling van de gebiedsvisie Bavel 2040 . Derhalve is een fysieke meting van de werkelijke luchtkwaliteit in combinatie met modellen de basis voor een data-ondersteund beleid met borging van maatschappelijke verantwoordelijkheid .	
2.D	Fysieke meting van huidige milieu status (geluid, Stikstof, Co2, fijnstof, etc. Enerzijds om feitelijke en werkelijke situatie te meten en anderzijds om modellen te kalibreren naar lokale situatie in Bavel en directe omgeving.	
2.E	Reduceren van Co2 (ref infra) met een “saldo 0 “benadering voor mens en natuur op kritische locaties	
2.F	Gezonde, groene en veilige woon/leefomgeving (ref. bodem, water, lucht, geluid, licht, geur)	
3	Energie	
3.A	Voorkom horizon vervuiling (vanuit Dorp gezien) door zichtbare energie-opwekkers (windmolens, zonneweide, zendmasten)	
3.B	Benut “oksel “A58/A27 . In combinatie met nieuwe rondweg biedt dit een optie voor 8 km / 50.000 m2 zonnepanelen; welke vanuit dorp gezien achter groen ligt verscholen. <ul style="list-style-type: none"> Dient tevens als geluidscherm vanuit snelweg 	

Tabel 5: Toelichting op enkele SWOT onderwerpen als aanvulling

	Basis voor redactie gebiedsvisie	Aanvulling / opmerking
Besproken S.W.O.T in Themagroep Infra als aanvulling op overeengekomen uitgangspunten en besproken prioriteiten		
A	Mobiliteit	
A.1	Verbeteren van Senior-vriendelijkheid (infra slecht onderhouden , weinig rustpunten)	
A.2	Bocht afrit A58 naar lage Aard geschikt maken voor vrachtverkeer richting achterland	
A.3	Benut lopende ontwikkelingen voor herinrichten van straten naar S.T.O.P principe met state-of-the-art techniek; en bijzondere aandacht voor vergroening. Bavel geeft bij (her)inrichten van bestaand en nieuw infrastructuur prioriteit aan voetgangers en fietsers . Dit betekent bij ook dat bij nieuwbouw het aantal parkeerplaatsen per woning met ca 20-30 % wordt verlaagd . Dit laatste is mogelijk zodra aan de voorwaarde is voldaan dat toegang tot Bavel voor voetganger en fiets veilig is en er elke dag een frequente openbaar voorziening is tussen Breda en Bavel als passend alternatieven voor personenwagens	
B	Water & Milieu	
B.1	Benutten en waar mogelijk uitbreiden EVZ (Ecologische Verbinding Zone ref boomkikker)	
B.2	Bij herinrichting van starten in oude straten in Bavel deze voorzien van gescheiden afwater-systeem	
C	Energie	
C.1	Voorkom het veronachtzamen van de mogelijkheden van de huidige gasleidingen voor de toekomstige (niet fossiele) gastransporten	
C.2	Overweeg locatie voor grootschalige (ondergrondse) energie-opslag i.c.m natuur / groen als afdekking	

Visionary outlooks

ANNEXATIE (ref TG Infra 6 april 2023): Voor opname in de rubriek "Visionary outlooks" het verzoek aan gemeente om in regio-overleg (waar Breda de kar trekt) annexatie van Bavel deel gelegen in gemeente Alphen/Chaam aan de orde te stellen. Het is voor gemeente Alphen Chaam geen prioriteitsgebied en het kan voor gemeente Breda van groot nut zijn. De verwachting is immers dat zodra Breda een bedrijven terrein ontwikkelt aan noordzijde van A58 (binnen haar huidige gemeente grenzen) dat gemeente Alphen Chaam dit eveneens gaat doen aan de zuidzijde van A58; hetgeen de directe (dorpse en natuurlijke) omgeving van dorp Bavel ernstig aantast. Nu is het moment om dit aan de orde te stellen.

ECODUCT (ref TG Infra 27 februari 2023): Zou geweldig zijn om op die manier (bijna) centrum Breda, via de groene wal om Bavel, te verbinden met het grote groene gebied (w.o. van Gogh Nationaal Park) dat zich uitstrekt tot Turnhout. Ecoducten is een onderwerp dat op de agenda van Rijkswaterstaat thuis hoort, maar zeker de moeite waard om als gemeente hiervoor te pleiten (zie ook Prinsenbeek). Moet zeker opgenomen worden in de paragraaf "visionary outlooks".

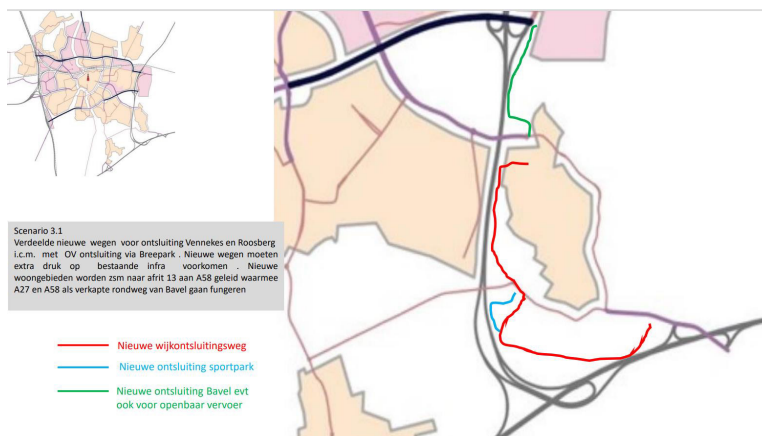
ONTSLUITING / RUIMTE voor Molen (ref TG Infra 27 febr. 2023)



Situatie Molen aan nieuwe weg welke Vennekes en Roosberg ontsluit

Huidige situatie

Mogelijke nieuwe situatie



Inbreng themagroep wonen

Ontwikkeling Wonen in de kern Bavel

Tot in de jaren zestig van de 19e eeuw was de woonbebouwing op de plek van de huidige kern Bavel voornamelijk geconcentreerd rondom de linten tussen de toenmalige kernen Kerkeind en Bavel. Eind jaren zestig van de vorige eeuw worden de eerste kleinschalige uitbreidingen rondom de kern Bavel gerealiseerd, min of meer parallel aan de toen al bestaande lintbebouwing (Lange Vore) en tussen de Kerkstraat en Brigidastraat. Tien jaar later, eind jaren zeventig is de groei een stuk groter en groeien Bavel en Kerkeind aan elkaar tot een kern, globaal zuidwestelijk van de lijn Kerkstraat – Kloosterstraat. In de jaren tachtig en negentig groeide Bavel vooral aan de noordoostkant van voornoemde lijn, eerst rondom Kerkeind en later meer ten oosten van het centrum van Bavel. In de 21e eeuw was de Eikberg en de ontwikkelingen ontsloten via de Roosbergseweg de belangrijkste uitbreidingen van het woongebied van de kern Bavel. Daarnaast werd in deze tijd eveneens Nieuw-Wolfslaar ontwikkeld aan de andere zijde van de A27, dat weliswaar niet direct aansluit aan de kern Bavel, maar wel behoort tot het grondgebied van Bavel (CBS-wijkindeling). Bavel en Nieuw-Wolfslaar zijn fysiek van elkaar gescheiden door de rijksweg A27 en verbonden door een fietsviaduct.

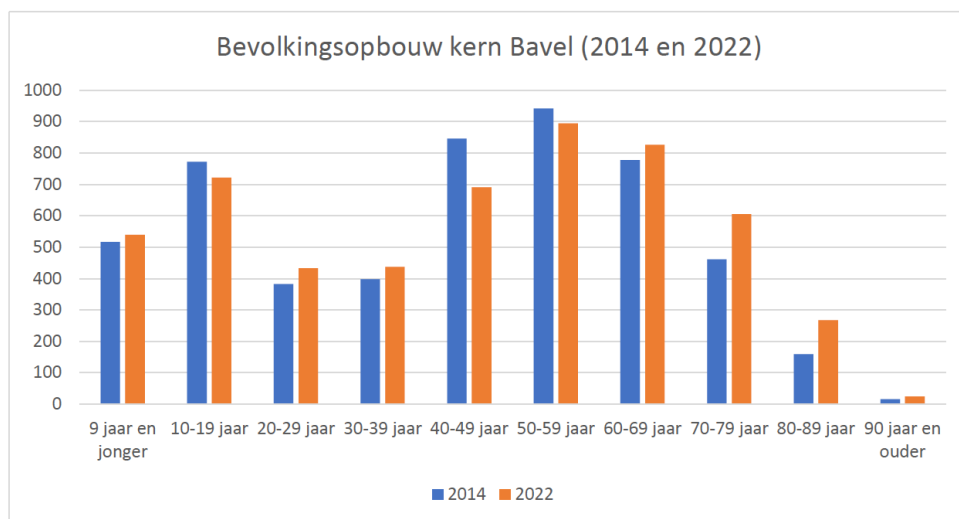
De kern Bavel nu

Bavel is sinds 1997 onderdeel van de gemeente Breda, maar de kern ligt los van de stad Breda. Het dorp Bavel is nog steeds herkenbaar als dorp doordat het vrijwel geheel wordt omgeven door landschappelijk en agrarisch gebied. Een aantal verbindingswegen vormt de basis van verschillende karakteristieke oude linten, namelijk de Gilzeweg, Kerkstraat, Kloosterstraat en, Brigidastraat. Zij vormen de dragers van de ruimtelijke structuur, waaraan de kerk, de begraafplaats en diverse voorzieningen zijn gelegen met een concentratie rond het Jack van Gilsplein. Het kleine dorpscentrum van Bavel oogt het dichtst bebouwd doordat de huizen veelal tegen de weg aan liggen. In de uitbreidingsplannen zijn de huizen voorzien van voortuinen en zijn relatief ruime profielen toegepast soms nog met toepassing van groene middenbermen. De huizen in de tachtiger en negentiger jaren uitbreidingen aan de zuidwestkant van het dorp zijn veelal van het vrijstaande of twee-onder-één-kap type. Aan de noordoost zijde van het dorp treffen we daarnaast ook rijenwoningen aan.

De Roosbergseweg is eveneens een oude verbindingsweg, die thans de zuidwestelijke rand van het dorp vormt, samen met de Deken Dr. Dirckxweg, de Vennekes en de Schoutenlaan. Aan de noordzijde van het dorp is een ontsluitingsweg gelegd, de Lange Bunder. In het noordelijke deel ligt de Lange Bunder binnen het bebouwd gebied van de kern Bavel en ontsluit daar onder meer het bedrijventerrein De Bunder en een woonbuurtje. Dan kruist de weg het Kerkepad en vormt ter hoogte van de Groene Long de rand van het dorp. Aan dit deel van de ontsluitingsweg grenzen achtertuinen en is geen oriëntatie (adressering) van woningen op de weg. Het zuid oostelijk deel van de ontsluitingsweg heet Gilzeweg, die weer door het bebouwde gebied van de kern Bavel gaat met aan beide zijden vrijstaande woningen.

Woningvoorraad en bevolking

Op grond van de website breda.incijfers.nl is in Bavel de volgende situatie zichtbaar. De kern Bavel (exclusief Nieuw Wolfslaar en het buitengebied) bestaat in 2023 uit 2.303 woningen. In 2013 waren er nog 2.111 woningen. Dat geeft een gemiddelde netto woningtoename van 20 woningen per jaar. En een groei van 9% in die tien jaar. Dat is iets lager dan de groei van woningvoorraad in de gehele gemeente Breda in dezelfde periode (CBS: 10%). De woningbouwrealisatie in Bavel blijft dus iets achter op die van geheel Breda. In de grafiek is zichtbaar hoe de bevolking van de kern Bavel is opgebouwd in leeftijdsgroepen van 10 jaar. Duidelijk zichtbaar is het zwaartepunt vanaf de categorie 40 jaar. In de 2 afgelopen tien jaar is de categorie ouderen vanaf 60 jaar toegenomen, hierin is de vergrijzing zichtbaar. Maar ook de categorie tot 10 jaar en de groep 20- tot 40-jarigen kennen een zekere groei.



Tabel 1: Bevolkingsopbouw kern Bavel, 2024 en 2022

Aantrekkelijk woonklimaat

Mensen willen graag in Bavel wonen. De vraag naar woningen overstijgt structureel het aanbod waardoor de prijzen van de bestaande woningen op een hoog niveau liggen. Bavel is een klein dorp met een karakteristieke kern met daarin de belangrijkste voorzieningen, zoals een supermarkt en een basisschool. In de kern zijn alleen kleinschalige groen- en speelvoorzieningen aanwezig. Het dorp ligt bovendien dicht bij de stad Breda met vlakbij een groter winkelcentrum in de wijk Ijpelaar. Verder is de directe ontsluiting op de rijkswegen A27 en A58 een pré voor veel bewoners. Het rijke en levendige verenigingsleven in het dorp zorgt ervoor dat ook de jeugd graag in Bavel wil blijven wonen.

Toekomst van Wonen in Bavel

Op grond van het document 'Samen aan de slag voor Bavel' en de dialogen met de inwoners van Bavel op de informatemarkten heeft de themagroep Wonen gekeken naar de toekomst van het Wonen in Bavel. Uitgangspunten voor de uitwerking richting de nieuwe gebiedsvisie zijn:

- De bewoners van Bavel zijn overwegend zeer tevreden met de woonkwaliteiten van hun dorp en willen die zo veel mogelijk behouden bij de uitbreiding.
- Geleidelijke uitbreiding aan de randen van de kern Bavel met extra 1.000 woningen tot 2040.
- Betaalbare woningen voor starters en senioren.
- Maximaal bouwen naar woonbehoefte.
- Bewaking nieuwe Huisvestingswet met betrekking op voorrang eigen bewoners Bavel / Breda.
- Aansluiting bij bestaande dorp door landelijke uitstraling voor nieuwe woongebieden en woningen.
- Behoud en versterken bestaande dorpslinten, ook in een nieuwbouwmgeving.
- Kansen benutten voor verduurzaming, vergroening en geschikt maken voor de oude dag.
- Aandacht voor bijzondere woonvormen voor zorgbehoevenden.
- Voldoende ontmoetingsplekken zowel binnen als buiten.
- Kaders en randvoorwaarden voor woningbouw die worden afgesproken in de Gebiedsvisie zullen prioriteit hebben over oorspronkelijk geformuleerde aantallen te bouwen woningen per wijk in geval van conflicterende doelstellingen.
- Kwalitatief hoogwaardige opzet van de nieuwe wijkjes en bouwuitvoering: hoog ambitieniveau.
- Herijking van deze punten elke vijf jaar.

Deze uitgangspunten zijn in deze output verder geoperationaliseerd, zodat een gedetailleerder beeld is geschapen ten behoeve van de op te stellen Gebiedsvisie Bavel 2040.

Toename met 1.000 woningen

Er wordt rekening gehouden met de ruimte die in de Omgevingsvisie Breda 2040 is aangewezen voor woningbouw. Daarnaast is het gebied ten oosten van het dorp Bavel (Bolberg) interessant als eventueel overlooptgebied voor woningbouw of voor mogelijke extra toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. De provincie heeft in de interim Verordening Ruimte het gebied aangewezen als zoekgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Bovendien is het hedendaagse urgente vraagstuk rond de stikstofopgave in relatie tot enerzijds de aanwezigheid van Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos en aan de andere kant onder andere de beoogde woningbouw mogelijk van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden rond de kern Bavel en op de volgorde en prioriteit en locatie van eventueel nieuw te bouwen woningen. De opsomming van woningbouwplannen in de beschrijving van de deelgebieden hieronder, toont een totaal van ca. 1.125 woningen. Extra woningen opnemen in de programmering (zgn. overprogrammering) draagt aan de mogelijkheden om de beoogde woningopgave te behalen.

De Omgevingsvisie Breda 2040 richt de totale woningbouwopgave voor de gemeente Breda op 25.000 woningen tot 2040. De 1.000 beoogde woningen in Bavel tot 2040 dragen bij aan de totale opgave voor de gemeente Breda. Gelet op de lage netto woningbouwproductie in de afgelopen tien jaar van gemiddeld 20 woningen per jaar, dient de opgave tot 2040 ook als inhaalslag.

Aansluiting bij bestaande dorp

Het dorp Bavel is tot de zestiger jaren organisch gegroeid langs de linten. De eerste uitbreidingen daarna zijn logisch ontstaan door invullingen tussen de linten en in de decennia daarna door ruim opgezette en relatief kleinschalige uitbreidingen, die vooral in de tachtiger en negentiger jaren sterk gericht waren op het landschap. Daardoor vormen veel dorpsranden een fraaie overgang naar het landschap en kunnen in die zin een onderdeel vormen van de groene mantel rond het dorp. De nieuwe uitbreidingen zouden opnieuw zo moeten worden ingepast dat het dorps karakter wordt gecontinueerd en het landschap als het ware in het dorp voelbaar blijft (doorkijk). In het dorp is het landschapelijke altijd heel dichtbij. Realisatie nieuwe woongebieden

Onderstaande schets is een voorbeeld op hoofdlijnen van hoe het landschappelijke karakter in de dorpse uitbreidingen terug kan komen.



Figuur 1: verbeelding voorbeeld uitbreiding woongebieden Bavel, hier louter ter illustratie.

Inbreiding bestaande kern

Inbreiding ofwel concentratie van wonen is in meerdere opzichten een beter alternatief dan uitbreiden. Door inbreiden blijft immers het landschap altijd dichtbij. Er lijken daarvoor echter onvoldoende kansen meer te zijn omdat de wijze waarop uitbreiding van Bavel in het verleden heeft plaatsgevonden behoorlijk efficiënt en planmatig is opgepakt. Daarbij is de schaal van de beschikbare locaties te beperkt om de gewenste aantallen te kunnen behalen. Dat alles wil niet zeggen dat geen prioriteit gegeven zou moeten worden aan inbreiden, daar waar zich kansen voordoen. Kansen liggen er bijvoorbeeld bij panden gelegen midden tussen de woonbebouwing of in het benutten van De Huif indien het nieuwe MFA de functie daarvan geheel of gedeeltelijk kan overnemen. Inbreiding mag niet ten koste gaan van het huidige, kleine groen in het dorp.

Bavel Noord (Dorstseweg)

De locatie Dorstseweg ligt ingesloten tussen het met bomen beplante talud van het viaduct in de Lange Bunder, de geluidswal van de A27, de boombeplanting langs de Kluisstraat en de al aanwezige lintbebouwing van de Dorstseweg. In het binnengebied worden woningen gebouwd rond een open groene binnenhof. De woningen worden zo gebouwd dat ze de binnenhof zoveel mogelijk omsluiten en afschermen voor het geluid uit de omgeving door wat meer hoogte aan de zijde van de Lange Bunder en A27. De buitenranden aan de zijde van de Lange Bunder en de A27 krijgen een bosachtig karakter door het doorzetten van de al aanwezige houtopstanden. De bebouwing krijgt karakteristieke bouwstijlelementen, met veel toepassing van groen in erfafscheidingen. Het plan voorziet in de realisatie van 165 nieuwe woningen. Het plan wordt door de themagroep als inspiratie beschouwd voor de andere woongebieden vanwege de samenstelling en het ruimtegebruik.

Bavel West

De Vennekes is een woonstraat aan de rand van de huidige kern Bavel met voornamelijk vrijstaande woningen uitkijkend over het open buitengebied met de bebouwing van het oude lint de Veenstraat. De straat heeft maar aan één zijde een trottoir; de andere zijde is een groene berm met bomen. Door de geplande bouw van de nieuwe woningen hier, zal het huidige beeld van de dorpsrand veranderen. Maar door de nieuwe woningen te clusteren in erven die qua bebouwing aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing aan de Veenstraat, wordt dit beeld zoveel mogelijk intact gelaten. Het landelijke groen moet de drager worden van dit gebied. De nieuwe woongebieden in Bavel West zullen aansluiten bij de bestaande kern Bavel door middel van een robuuste groene mantel die om het bestaande dorp ligt. De invulling van de groene mantel rondom het bestaande dorp wordt in de afstemming van de woningontwikkelingsplannen met het dorp nader vormgegeven. De Veenstraat krijgt vooral een functie voor langzaam verkeer.

Tussen de Veenstraat en de A27 wordt met de nieuwe bebouwing ook aansluiting gezocht met de bestaande erven en daarnaast zullen woningen zo gebouwd worden dat ze het geluid van de A27 afschermen, op eenzelfde wijze als dat ook bij het plan Dorstseweg is bedacht. In totaal zijn in Bavel West circa 360 nieuwe woningen beoogd.

Bavel Zuid (Roosberg)

De Roosbergseweg is een ontsluitingsweg met aan beide zijden lintbebouwing. De lintbebouwing aan de buitenzijde van het dorp laat veel doorzichten over het open landschap ten zuiden van Bavel bestaan. Daarmee vormt de Roosbergseweg ook een rand van het dorp Bavel, maar geheel anders dan de Vennekes. Bij de Roosbergseweg is meer aanleiding nieuwe bebouwing te laten aansluiten bij de bestaande erven aan deze weg met daartussen nieuwe groene plekken zoals die ook op andere locaties in Bavel veel te vinden zijn. De nieuwe woongebieden in Bavel Zuid zullen aansluiten bij de bestaande kern Bavel door middel van de robuuste groene mantel die om het bestaande dorp ligt en samen met de inwoners nader vorm wordt gegeven bij nieuwbouwplannen. Ook hier is het idee om het agrarische karakter tot in het woongebied zichtbaar en beleefbaar te maken, door substantieel groene ruimte (en bergingsgebied voor water) uit te sparen c.q. te concentreren. Richting de Put van Oomen wordt meer accent gelegd op waterberging en infiltratie en neemt de woonbebouwing af. We onderzoeken of we dat kunnen doen door de bebouwing te clusteren in kleinere en middelgrote erven wellicht deels op terpen. (wonen aan vennen / poelen). Het plangebied kan voorzien in de toevoeging van circa 600 woningen.

De waterplas kan worden benut voor een (niet commerciële) maatschappelijke functie. In deze zone is ook uitbreiding van sportvoorzieningen bedacht. Door de grotere afstand tot de rijksweg A58 - A27 kan wellicht anders met geluid worden omgegaan.

Bavel Oost (Bolberg)

De Bolbergse Akker ligt aan de andere zijde van de kern Bavel aan de overkant van de Lange Bunder - Gilzeweg Het gebied is momenteel niet aangewezen als uitbreidingsgebied voor wonen in de Woonvisie Breda 2040. Er zijn op dit moment dan ook geen plannen om hier woningen te realiseren. Rekening houdend met de aanwijzing in de Interim Verordening Ruimte en de uitwerking van het stikstofvraagstuk, is het raadzaam om het gebied ten oosten van de kern Bavel wel in het vizier te houden voor het eventueel realiseren van stedelijke functies zoals wonen.

STOMP-principe

Bavel is een dorp waar het landschap altijd dichtbij is. Dat betekent ook dat alles in Bavel te belopen en te fietsen is en dat er dus meer aandacht mag zijn voor lopen en fietsen. Het STOMP-principe hanteert die volgorde van ontwerp: eerst Stappen, dan Trappen, dan OV, vervolgens Maas (deelmobiliteit) en dan de eigen Personenwagen. De nieuwe woonwijken worden als eerste en meest direct met het dorp verbonden via paden door het groen. Uiteraard komt er een auto-ontsluiting, maar die ligt buitenom, zo direct mogelijk aangesloten op een hoofdstructuur. Door toepassing van dit STOMP-principe kan voorkomen worden dat het dorp dichtslibt met infrastructuur en parkeerplaatsen.

Dorpse uitstraling

De openbare ruimte en toegevoegde padenstructuren worden afgeleid van het Brabantse landschap: paden die de patronen uit het landschap volgen, plaatsen, erven en lanen. Het principe van bebouwing om erven, die tevens een collectieve en sociale functie hebben. De uitstraling moet zijn: 'wonen op een plek' in plaats van 'wonen in een straat'. Parkeren op het erf of binnengebied, wonen aan het landschap: boomgaard, pluktuin, dierenweiden. In de bestaande uitbreidingen van Bavel is vaak gekozen voor een opzet met vrijstaande woningen en parkeren op eigen terrein met ruime voortuinen die een (hopelijk) groene buffer met de straat blijven vormen. Voor het segment kleinere en betaalbare woningen, die thans worden gevraagd, zal bij een andere dorpse karakteristiek moeten worden aangesloten; het boerderij model waarbij enkele grotere volumes (met meerdere woningen) zijn gegroepeerd rond een informeel ingericht erf. De architectuur refereert daarbij naar de Brabantse boerenhoeve en langgevelboerderij. Veel toepassing van hout eventueel in combinatie met baksteen en grote zadeldaken. Privé tuinen zijn beperkt, collectiviteit op het erf en uitzicht op het landschap.

Geluidafscherming

Indien aantoonbaar niet noodzakelijk dienen geen grote geluidschermen gebouwd te worden, maar groene wallen, soms onderdeel uitmakend van een bosstrook, zoals ook bij het plan Dorstseweg gebeurt. De bebouwing wordt zo geplaatst dat het voor geluidafscherming zorgt. Fysieke ingrepen om het geluid te weren zijn niet als zodanig zichtbaar, maar onderdeel van het landschap. Vanuit het dorp kijk je niet tegen een insluitende geluidswal, maar lijkt het landschap door te lopen. Aan de snelwegzijde zijn kansen voor energieopwekking met zonnepanelen.

Huishoudens en doelgroepen

Op grond van het landelijke en gemeentelijke beleid is het uitgangspunt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen: 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. Daarnaast is het gemeentelijke beleid ten aanzien van volkshuisvesting van toepassing. Buiten dat wil het dorp ook graag een complete wooncarrière kunnen bieden zodat ook jongeren en ouderen in Bavel kunnen wonen. Ook wil het dorp ruimte kunnen bieden aan mensen die met een groep zelf hun woonwens willen realiseren via CPO.

Jongeren

Voor jongeren en ook andere huishoudens met een kleine of gemiddelde beurs is het vinden van een betaalbare woning onmogelijk. Daarom dient er met name voor deze doelgroepen voldoende aanbod te komen. Dit is in lijn met de gemeentelijke (en landelijke) beleidslijn: 70% van de te realiseren woningen moet in het betaalbare segment vallen.

Ouderen

Ontwikkellocaties voor ouderenhuisvesting nabij de voorzieningen. Doorstroming realiseren door geschikte woningen te bouwen voor ouderen, met als doel om zeker de eengezinswoningen vrij te maken voor jongere huishoudens waaronder gezinnen. Het ontwikkelen van knarrenhofjes draagt bij aan de oplossing en was een vraag die hoorbaar was in de gesprekken met de huidige inwoners van Bavel.

Woon/zorg

De vraag naar woonzorgeenheden groeit. Hiervoor wordt in de nieuwe woongebieden, maar ook bij inbreiding in de huidige kern zoveel mogelijk ruimte geboden. In het geval dat in het huidige centrum van Bavel een nieuwe MFA zal worden gerealiseerd is het plan om op de huidige locatie van De Huif woonzorgeenheden te realiseren, mogelijk rondom een nieuwe zorgcluster.

Afwegingskader woningbouwinitiatieven

Nieuwe woningbouwplannen in Bavel worden aan de hand van de volgende criteria beoordeeld.

- Borging van de criteria die hierboven zijn beschreven onder 'Toekomst van wonen in Bavel', gebeurt door deze over te nemen en vast te stellen in bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen.
- Het dorp Bavel zal al in de haalbaarheidsfase betrokken worden, in principe via Dorpsraad (vertegenwoordigers) en zoals bij het opstellen van de gebiedsvisie.
- In de haalbaarheidsfase bespreken gemeente, ontwikkelaar en dorp Bavel hoe in een ontwikkeling zo ver mogelijk kan gaan in de kwaliteiten die in de output wonen is beschreven. Een zo hoog mogelijk ambitieniveau te behalen is daarbij het uitgangspunt.
- Er vindt een vast periodiek overleg, ten minste iedere zes maanden, tussen gemeente en het dorp Bavel over de stand van zaken van de woningbouwinitiatieven.
- Gemiddeld worden er 80 woningen per jaar gerealiseerd, in samenwerking met meerdere ontwikkelaars / architecten zodat een afwisselend stedenbouwkundige situatie ontstaat (de criteria in de gebiedsvisie zijn daarbij van toepassing). Maar ook verder denkend rekening houdend met nieuwe ontwikkelingen op maatschappelijk en technisch gebied (bijvoorbeeld: stikstof, CO₂).

Algemeen voorstel voor de Gebiedsvisie

- Neem een extra, strategische paragraaf op met daarin procesafspraken over de uitwerking van de gebiedsvisie voor alle thema's (hoe, met wie, wanneer).
- Herijking van de visie vindt elke 5 jaar plaats door het Dorp Bavel en de gemeente. Door middel van het hierboven genoemde periodiek gezamenlijk overleg tussen gemeente en het dorp Bavel kan indien nodig tussentijds worden bijgestuurd op de Gebiedsvisie.

Inbreng themagroep natuur

Dit document bevat de input van Themagroep Natuur voor de gebiedsvisie Bavel, als onderdeel van participatietraject 'Samen aan de Slag voor Bavel'. De inhoud vormt één samenhangend geheel met de visiekaart die de themagroep heeft ontwikkeld (zie conceptkaart in bijlagen). De tekst en kaart geven locatie en context bij de visie voor Natuur. Inhoud van dit document:

- Beschrijving van hoofdlijnen
- Beschrijving per gebiedszone
- Algemene aandachtspunten
- Bijlage: concept-kaart Natuur
- Bijlage: pijlenkaart natuurverbinding
- Bijlage: wandelroutes 'rondje Bavel'
- Bijlagen: moodboards

Hoofdlijnen voor de visie

Ongeacht de locatie wordt er gestreefd naar meer en toekomstbestendig groen. Groen wat dichtbij de bewoners is, wat daarmee ook makkelijk toegankelijk is. Dit zorgt voor een gezonde leefomgeving, niet alleen omdat de natuur/groen de lucht zuivert maar ook omdat groen uitnodigt om te bewegen en bedraagt aan ontspanning.

Er moet daarnaast gestreefd worden naar een grote diversiteit. Groen moet namelijk er mooi uitzien, maar ook bijdragen aan de biodiversiteit en je moet ervan kunnen genieten. Deze biodiversiteit is tevens afhankelijk van verbindingen. Wegen etc. zijn vaak voor diverse dieren en planten te grote barrières.

Daarnaast moet groen bijdragen aan enkele grote maatschappelijke opgaven. Zo kan in het groen veel water worden vastgehouden en bij grote regenbuien kan juist daar water geparkeerd worden. Niet alleen om kelders droog te houden maar ook om de verdroging bij diverse agrarische teelten tegen te gaan met die droge zomers. Maar ook kan hierdoor het landelijke karakter behouden blijven en zelfs op sommige plekken ook versterkt worden. Sleutelwoorden in onze visie voor Natuur:

- Diversiteit
- Beleefbaar groen
- Gezonde leefomgeving (luchtkwaliteit en uitnodigend om te bewegen)
- Elkaar ontmoeten
- Mooi, karaktervol en aantrekkelijk
- Klimaatbestendig
- Onderling verbonden groen/natuurdelen
- Water vasthouden en infiltreren
- Groene mantel (groenbuffer oostzijde Bavel)
- Verzuring/vermesting verminderen
- Landelijke karakter behouden en versterken
- Groene entrees van Bavel

De visie is uitgewerkt aan de hand van 3 verschillende zones: de dorpskern, het omliggende woongebied en het buitengebied. Hierna wordt ingegaan op de maatregelen die voor ogen zijn per zone. Maatregelen kunnen uiteraard overlap hebben met meerdere zones.

Doelen Zone 1 Dorpskern

- Dorpskern vergroenen (bv icm autoluw)
- Dorpskarakter versterken middels groen en bomen Jack van Gilsplein groener (desnoods verrijdbaar).
- Groene long zover mogelijk doortrekken naar hartje centrum
- Verkennen: westelijke strook van huidige evenementen- / parkeerterrein een deels natuurinrichting geven icm wandelpad (welmaar multi-functioneel houden ivm evenementen). Door herinrichting/opheffen van het (ruim bemeten en weinig gebruikte) wandel- en fietspad aan oostzijde van terrein is impact op grootte en bruikbaarheid van parkeerterrein nihil

Doelen Zone 2 Woongebied

- Groen versterken, uitbreiden en diverser maken
- Groen combineren met ontmoeten in het dorp (spelen, zitten, genieten)
- Natuur (vanuit buitengebied) het dorp in 'trekken', groenstroken worden 'groene vingers'
- Karakter in dorp aanbrengen/versterken middels bomen

Gewenste maatregelen: (volgorde is willekeurig; geeft geen prioriteit aan)

- Bestaande groene veldjes/stroken (nu simpel gras + bomen) omvormen voor meer natuurlijk spelen, biodiversiteit, ontmoetingsplaatsen voor buurtbewoners
- 'Ontharden' van grote versteende stukken (bijvoorbeeld de locatie van de Boerenbond)
- Bomenstructuur versterken/afmaken (zie gemeentelijk plan, hoofdbomenstructuur).
- Versmallen van (zeer brede) klinker-wijkstraten en zo ruimte creëren voor meer groen
- Tijdelijke bomen in bakken plaatsen, op locaties waar het (voorlopig) niet in volle grond kan
- Bij aanpak van wegen/straten: een totale herinrichting doen, in plaats van alleen 1 probleem oplossen. Dus niet alleen bv wortelopdruk aanpakken, maar meteen ook verkennen of meer groenruimte is te creëren (bv door autoluw/smaller maken van de straat)
- Input van veel bewoners tijdens Wintermarkt: wandel/groenstrook (>30m breed; 'wild' groen) aanleggen langs de Vennekes icm wandelpad, als groene wandelverbinding tussen het nieuwe park bij de Molen en het bosje/natuurgebied grenzend aan Daalakker/DDDweg. Hiermee ontstaat als het ware "Groene Long 2" aan de westzijde van Bavel en tevens een extra variant van het Rondje Bavel.
- 'Rondje Bavel' mogelijk maken (zie wandelroutekaart in bijlage) als aaneengesloten natuur icm wandelroute (rondom Bavel-dorp + rondom Bavel-Wolfslaar + rondom Bavel als geheel). Dit betekent ontbrekende delen aanleggen waaronder:
 - Een groene, ononderbroken wandelstrook langs de A27, vanaf zuidzijde Bavel (viaduct DDD-weg) tot aan noordzijde Bavel (nieuwe Van der Valk hotel), eventueel gecombineerd met cq als onderdeel van een aangepaste geluidswal.
 - 'onderdoor'-verbindingen creëren onder de huidige twee viaducten over de A27, zodat een wandelpad op maaiveld-niveau doorgetrokken kan worden wandelbaar maken en vergroenen van viaduct over A27 bij manege (DDD-weg) (zie punt 6 bij Buitengebied)
 - wandelbare groenverbinding maken tussen Bavel-dorp en 'landschappelijke driehoek' (liefst met nieuw groenviaduct (zie punt 5 bij Buitengeid); doch minimaal door aanpassing van het bestaande viaduct
 - Rondje 'landschappelijke driehoek' mogelijk maken (op dit moment is een wandeling rondom / langs de buitenrand van dit gebied niet mogelijk; loopt dood)
 - Wandelverbinding (door/via groenstrook) maken tussen Bavel-Zuid (nieuwe bos/recreatiegebied) en Bavel-Oost (groene mantel); op dit moment is alleen de Woestenbergseweg te gebruiken als verbinding, maar deze heeft geen wandel- of fietspad
 - Te verkennen: mogelijk maken om vanaf het wandelpad op de westelijke geluidswal A27 door te lopen / af te dalen (onder het viaduct door) naar de Seminarieweg en daarmee een wandelverbinding te maken naar de landschappelijke driehoek
 - Nieuwe parken creëren voor oa waterberging, met extra aandacht voor combi recreatie en biodiversiteit. Oa ten zuiden van de Molen en ten zuiden van het huidige park op grens van Groene Long. Deze parken middels groen en wandelvoorzieningen verbinden met bestaande natuur/paden en buitengebied
 - Nieuwe bebouwing ontwerpen conform gemeentelijk 'Groenkompas' en zorgen dat wijkgroen aansluit op en onderdeel wordt van grotere geheel (geen 'eilandje' apart)
 - Dorpskern-begraafplaats behouden, toegankelijk maken/houden en vergroenen.
 - Verkennen: kan een "Tiny Forest" gecreëerd worden (bij & ism met scholen)
 - "ErvenPlus" regeling voor bewoners opzetten: informeren, enthousiasmeren promoten en ondersteunen met het vergroenen en biodiverser maken van hun huis en tuin (bewoners zelf aan de slag door subsidie/kennis verstrekken/ruimte voor eigen ideeën etc.) Ook bv groene daken, gevels en geveltuinjes. Eenvoudige folders + promotieteam
 - Rotondes natuurlijker inrichten, bijvoorbeeld tbv biodiversiteit (bijenburcht) en/of kunst
 - Groen schoolplein
 - Boomspiegels vergroenen
 - Bushokjes vergroenen
 - Groene trafohuisjes

Doelen Zone 3 Buitengebied

- Natuurverbinding creëren tussen Breda, Chaamse Bos en Dorst (zie pijlenkaart in bijlage)
- Bestaande natuurdelen onderling verbinden en verbindingen verbreden/versterken
- Gebiedsstructuren (oa beekdal, landschappelijke driehoek) als basis gebruiken om meer karakter aan te brengen in gebied
- Groene bufferzone creëren als 'mantel' rond Bavel, om te borgen dat er voldoende natuur is en blijft, alvast anticiperend op toekomstige (stedelijke) ontwikkeling in buitengebied van Bavel

- Kansen creëren voor nieuwe typen landbouw, in eerste instantie als onderdeel van de groene mantel, maar duidelijk ook bedoeld als voorbeeldfunctie en perspectief voor uitbreiding naar buitengebied verder oostwaarts
- Daar waar mogelijk natuur en nieuwe landbouw combineren met andere functies (ontmoeten, educatie, genieten, wandelen, fietsen)
- Infiltratiegebied creëren tbv Ulvenhoutse Bos (aan Bavelse zijde van A27)

Gewenste maatregelen: (volgorde is willekeurig; geeft geen prioriteit aan)

- Nieuw bos (oost zijde Ulvenhoutse Bos + , delen van Landschappelijk driehoek)
- Robuuste inrichting van beekdalen
- Groene Mantel / overgangszone van natuurlijke beek (Gilzewouwerbeek) naar intensieve landbouw op nieuwe leest geschoeid (voedselbos, productie bos, natuurinclusieve boer) langs oostzijde Bavel
- Realisatie natuurbegraafplaats, ingebed in / als onderdeel van groene mantel
- Versterken landschap en natuur in 'Landschappelijk Driehoek'
- Verbinding Bavel-dorp met Landschappelijke Driehoek (fauna en mens).
- Verbinding Bavel naar Ulvenhoutse bos, onder A27 door (fauna) en aanpassen viaduct (fauna en mens)
- Verbinding Woestenbergsseweg naar bossengebied Chaam, over de A58 (fauna en mens)
- Markant/uniek gezicht voor/van Bavel: naast natuur ook een uniek visuele 'trekker' voor gebied (zie moodboards)
- Put/plas bij Hotel Vd Valk robuust uitvoeren met bos, natuur en wandelpad, liefst gekoppeld aan Landschappelijke Driehoek via nieuw ecoduct over A27 (zie punt 5)

Motivatie/context per maatregel

1. Nieuw bos. Er zijn meerdere aanleidingen om meer nieuw bos te willen aanleggen:

- Invulling geven aan de bossenstrategie (EU, Rijk, Provincie en Gemeente Breda). Gemeente Breda heeft dit verwoord en vastgelegd in het Groenkompas, het gemeentelijke groenbeleid dat is vastgesteld eind 2022.
- De recreatieve druk op bestaande natuur is in de bestaande situatie al te hoog. De natuurwaarden nemen daar dan ook mede door af. Vooral in het Ulvenhoutse bos is de druk al te groot. Door uitbreiding van dit bos aan de oostzijde ontstaat een minder kwetsbaar natuurgebied waar recreatie geen belemmering hoeft te zijn. Tevens voorziet dit in de uitbreidingsdoelstellingen van het natura 2000 gebied Ulvenhoutse Bos.
- Door toekomstige woningbouw komen er nog meer bewoners die ook willen recreëren. Dus er is meer natuur nodig om de recreatiedruk te verspreiden.
- Door bos aan te leggen dichterbij de bebouwing vergroot dit de leefkwaliteit. Mensen zijn eerder genegen om een rondje te lopen. En dit zorgt ook weer voor een verdere ontlasting van reeds bestaande natuurgebieden. Aan de oostzijde van de A27 maakt dit zelfs andere recreatie mogelijk. Hier zou bijvoorbeeld een ruiterroute, wandelroute, speelbos en een obstakelrun etc. onderdeel van uit kunnen maken. Zeker in combinatie met de huidige plas 'Put van Oomen'.
- In bovengenoemde ontwikkelingen deze opzet kan dan ook de Maastrichtse Baan als cultuurhistorisch erfgoed worden hersteld/versterkt en geïntegreerd.

2. Robuust inrichten van beekdalen. Beken zijn voor flora en fauna de 'snelwegen' in een intensief gebruikt landschap. Ze verbinden vaak gebieden met elkaar. De meeste beken zijn daarom ook aangewezen als Ecologische Verbindingszone in het beleid van de provincie, waterschap en gemeenten. Zie bijvoorbeeld het groenkompas van de gemeente Breda. Maar het zijn niet alleen verbindingen voor flora en fauna, mensen kunnen het ook waarderen als wandelverbinding. De voorziene maatregelen:

- Natuurlijk en recreatief inrichten van het ontbrekende stuk van de Bavelse Leij tussen het bestaande park Bavelse Leij en Park Wolfslaar.
- Natuurlijk inrichten van de ontbrekende stukken van de Molenleij, parallel aan de Leijweg.
- Natuurlijk inrichten van het ontbrekende stuk van de Gilzewouwerbeek, tussen de Blookweg en de A58 en het stukken tussen het Kerkepad en de Dorstseweg.
- Natuurlijk en recreatief inrichten van het ontbrekende stuk van de Dorstse leij.
- De stapstenen van de EVZ boomkikker met elkaar verbinden met nieuwe natuur om de secundaire doelsoorten van deze EVZ te verbinden.
- De EVZ Boomkikker over de snelweg A58 mogelijk maken. Hiervoor is het noodzakelijk om het bestaande viaduct van de Woestenbergsse weg worden voorzien van een natuurstrook.

3. Overgangszone van natuurlijke beek naar 'nieuwe' landbouw:

Als onderdeel van de 'groene mantel' voorzien we een overgangsgebied tussen de natuur rondom de Gilzewouwerbeek en het verder oostelijk gelegen buitengebied. Dit overgangsgebied is een perfecte plaats voor landbouw op nieuwe leest geschoeid (voedselbos, productie bos, natuurinclusieve boer). We willen hier kansen/ruimte creëren voor nieuwe typen landbouw, in eerste instantie binnen de groene mantel, maar duidelijk ook bedoeld als voorbeeldfunctie voor andere ondernemers en perspectief voor uitbreiding naar het buitengebied verder oostwaarts. Een combinatie van natuur met nieuwe landbouw/voedselbos/houtproductiebos maakt dit gebied dan multifunctioneel (werken/ontmoeten/recreëren/opleiden) met behoud en versterking van het groene karakter van het buitengebied Bavel. Zo ontstaat langs oostzijde Bavel een multi-functionele, groene mantel. Met de groene bedrijvigheid creëren we een win-win voor natuur én ondernemer.

4. Realisatie natuurbegraafplaats:

De begraafplaats Lichtenberg ligt tegen het zeer kwetsbare natura 2000 Ulvenhoutse Bos aan. Een bos wat sterk afhankelijk is van kwelwater. Omdat graven een bepaalde drooglegging vereisen ligt de begraafplaats dan ook zeer ongunstig. Het is de wens om na het aflopen van de rechten deze begraafplaats te sluiten en op korte termijn wel alvast te voorzien in een nieuwe locatie. We voorzien de natuurbegraafplaats in het gebied tussen Gilzeweg / Eikbergseweg / Gilzewouwerbeek (momenteel boomkwekerij). Deze locatie biedt het voordeel dat het gebied een groen karakter behoudt én hiermee een dubbelfunctie krijgt, als onderdeel van / ingebed in de omliggende natuur en groene mantel. Daarbij is nadrukkelijk de wens om aan te sluiten bij hedendaagse wensen, wat neer komt op een ruime locatie voor een natuurbegraafplaats. Natuurwaarden krijgen hier ook nadrukkelijk kans waardoor dit ook een uitstekende invulling is aangrenzend aan "puur" natuur. Open qua opzet (geen hek op perceelgrens), als onderdeel van grotere natuurgeheel, toegankelijk (wandelen), begraafplaats gaat naadloos over in omliggende natuur(-gebied) Mocht een natuurbegraafplaats niet haalbaar zijn/blijken, dan is het streven om het hele gebied vanaf de Woestenbergseweg, via de Gilzeweg en Gilzewouwerbeek in te richten als natuurzone en onderdeel van de groene 'mantel' aan de oostzijde van Bavel. Een combinatie van natuur met nieuwe landbouw/voedselbos/houtproductiebos maakt dit gebied dan multifunctioneel (werken/ontmoeten/recreëren/opleiden) met behoud en versterking van het groene karakter van het buitengebied Bavel.

5. Versterken landschap en natuur in 'Landschappelijk Driehoek':

De bestaande natuur- en landschapswaarden kunnen aanzienlijk verbeterd worden in de Landschappelijk driehoek. Tussen de Flodderdreef en de Loevensteinstraat komt kwelwater bijna tot op het maaiveld en voed daarmee de beek de Bavelse Leij. Oftewel het betreft hier het brongebied. Dit gehele gebied dient optimaal voor natuur te worden ingericht om zo te voorkomen dat meststoffen, pesticiden etc de gehele beek vervuilen. Ook kan het huidige areaal aan bos iets worden uitgebreid, vooral aan de zuidoostzijde van het monumentale landhuis.

6. Verbinding Bavel-dorp met Landschappelijke Driehoek (fauna en mens).

Het gebied de Landschappelijke driehoek kent nu al hoge natuur- en landschapswaarden. Het gebied ligt echter sterk geïsoleerd voor mens en dier. Een ecologische verbinding noordzuid (onder de zuidelijke rondweg door) en een ecologische verbinding oost-west (onder A27) dienen aangelegd te worden. Verkend dient te worden hoe dit ook recreatief ontsloten kan worden middels een ecoduct over de A27, met wandel- en fietspad in het groen.

7. Verbinding onder A27 bij Ulvenhoutse bos

Zodra aan weerszijden van de A27 het nieuwe bos is gerealiseerd is het wenselijk om ook deze gebieden met elkaar te verbinden. Soorten als marters en eekhoorn krijgen dan de kans om zich uit te breiden. Daarnaast: verkennen of viaduct over A27 van Bavel naar Ulvenhoutse Bos zodanig kan worden heringericht (auto-te-gast, rijbanen versmalen en fietspad verhuizen naar 1 zijde) dat er ruimte ontstaat voor een wandelpad (door/over een groenstrook(je) op viaduct) in combinatie met een veilig fietspad. Dit maakt het 'rondje Bavel' compleet en verbindt wijk Klein Nieuw Wolfslaar beter en veiliger met de rest van Bavel.

8. Verbinding Woestenbergse weg over de A58

De EVZ boomkikker is door de gemeente en het waterschap gerealiseerd en het enige knelpunt voor deze zeldzame soort is het passeren van de A58. Het is daarom noodzakelijk dat het bestaande viaduct wordt heringericht met een ecologische strook. Gezien het lokale karakter van het verkeer over dit viaduct biedt dit meteen de kans om het viaduct auto-luw te maken en de natuurstrook uit te breiden met een wandel- en ruiterspad dat Bavel verbindt met de Chaamse bossen.

9. Markant/uniek gezicht voor/van Bavel:

Naast natuur ook een uniek visuele 'trekker' voor gebied (zie moodboard) creëren. Het doel is om het vooruitstrevende karakter van de nieuwe gebiedsinrichting daarmee te versterken en zichtbaar te maken voor bezoekers dat hier iets bijzonders gaande is. Bavel wordt hiermee 'op de kaart gezet' als een bijzondere ervaring.

10. Put/plas bij (nog te bouwen) Hotel Vd Valk:

Robuust uitvoeren met bos, natuur en wandelpad, gekoppeld aan de 'groene mantel' en liefst ook gekoppeld aan Landschappelijke Driehoek via nieuw ecoduct over A27 (zie punt 5). Doel is om dit tot nu toe afgescheiden gebied onderdeel te maken van de omliggende natuurontwikkeling, met een open karakter en toegankelijk voor wandelaars en hotelgasten.

Algemene aandachtspunten

NB 1: Let bij de ontwikkeling van alle plannen op de gemeentelijke afspraken en doelstellingen rondom een gezonde leefomgeving zoals:

- Deelname gemeente Breda aan het schone lucht akkoord <https://www.schoneluchtakkoord.nl> (denk hierbij ook aan woningbouw niet te dicht bij de snelweg)
- <https://www.brabant.nl/onderwerpen/gezondheid/beleidskader-gezondheid-2021-2030>: niet alleen bescherming van gezondheid maar ook bevordering van gezondheid, aandacht voor luchtkwaliteit en preventie: de gemeente Breda heeft via de gemeenschappelijke regeling zitting in het algemeen en dagelijks bestuur van de GGD West-Brabant, waar preventieadviseurs, onderzoekers en specialisten gezondheid, milieu en veiligheid werken aan deze onderwerpen voor West-Brabant en de gemeente Breda. Deze partij zou in dit kader toetsend kunnen zijn.

NB 2: Input van leerlingen Curio:

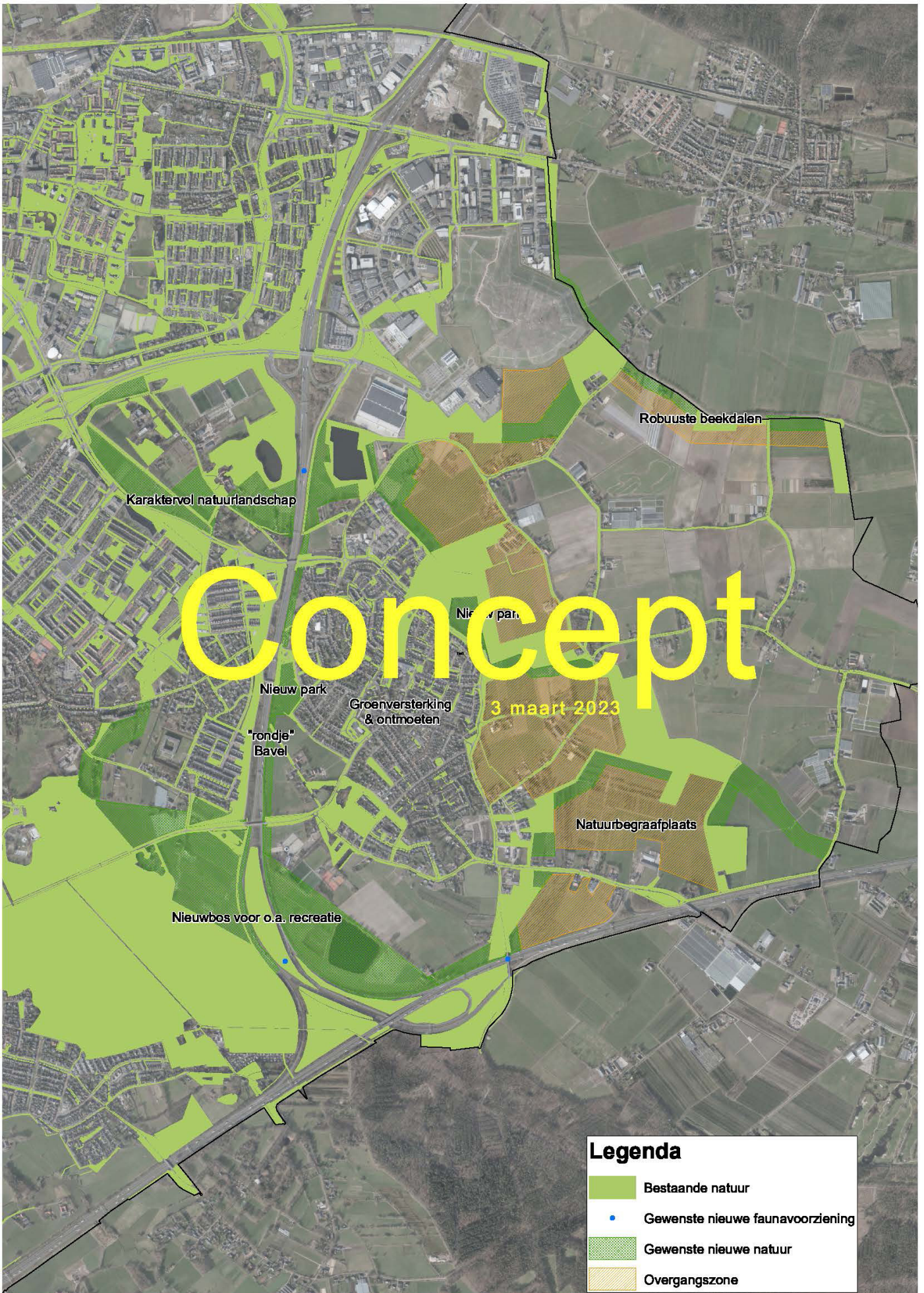
Hans Dellen was jurylid van een opdracht om de buitenruimte te vergroenen in Breda. Er waren mijn inziens een paar erg leuke ideeën die wellicht bruikbaar zijn voor Bavel (en geeft ook draagvlak als je leerlingen betreft bij het vergroenen van de buitenruimte).

NB 3: Is of wordt er nog rekening gehouden met het verwerken van bestaand beleid





- gemeentelijke plannen
- bomenstructuur,
- NNN en NNB,
- bossenstrategie,
- Stila,
- groen-blauwe dooradering,
- KRW en NPLG, op dit moment in vertaling naar een BPLG (Brabants Plan Landelijk Gebied)
- Afstemming met GGA (voorkeur aansluiten bij GGA Ulvenhoutse Bos)

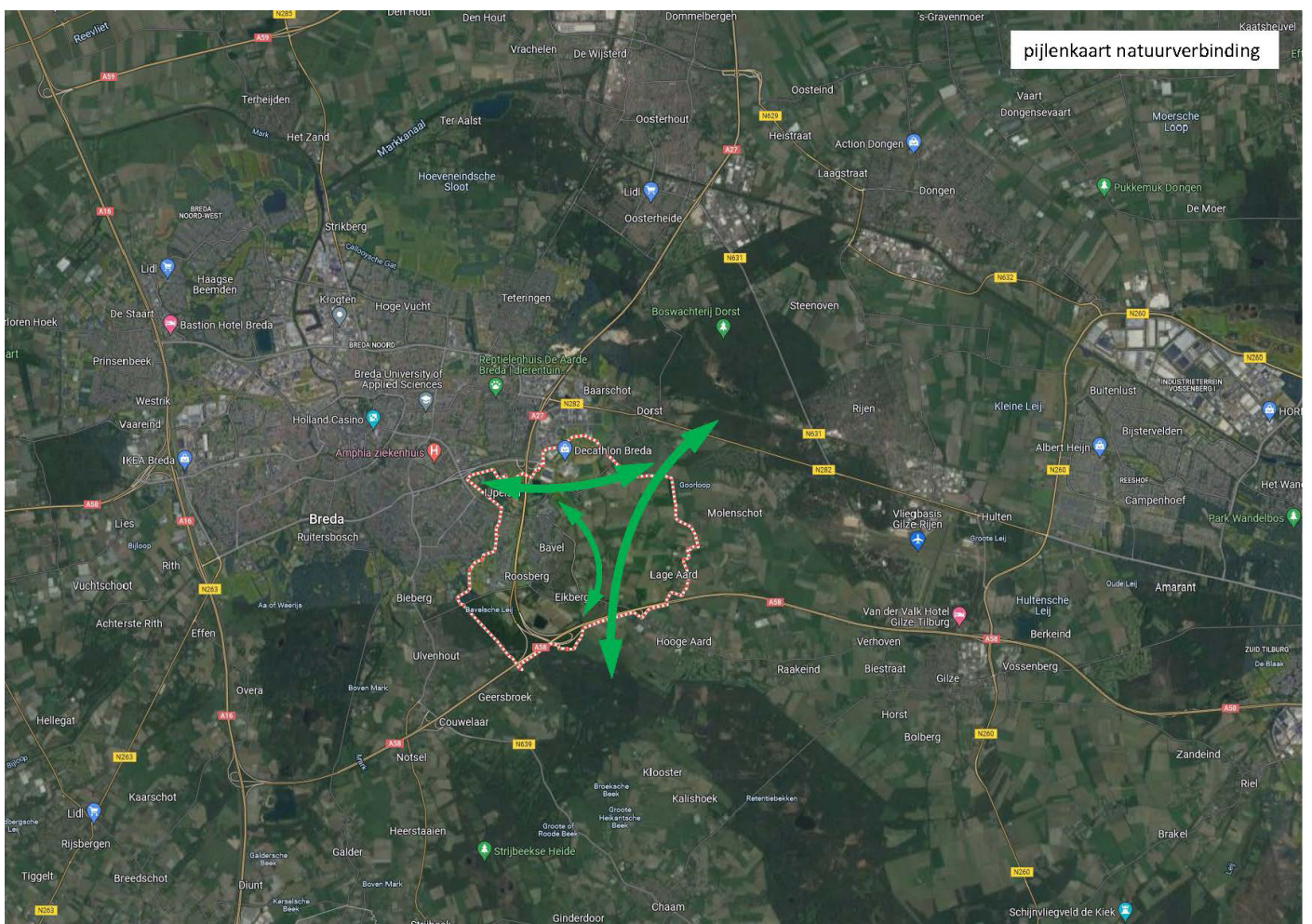
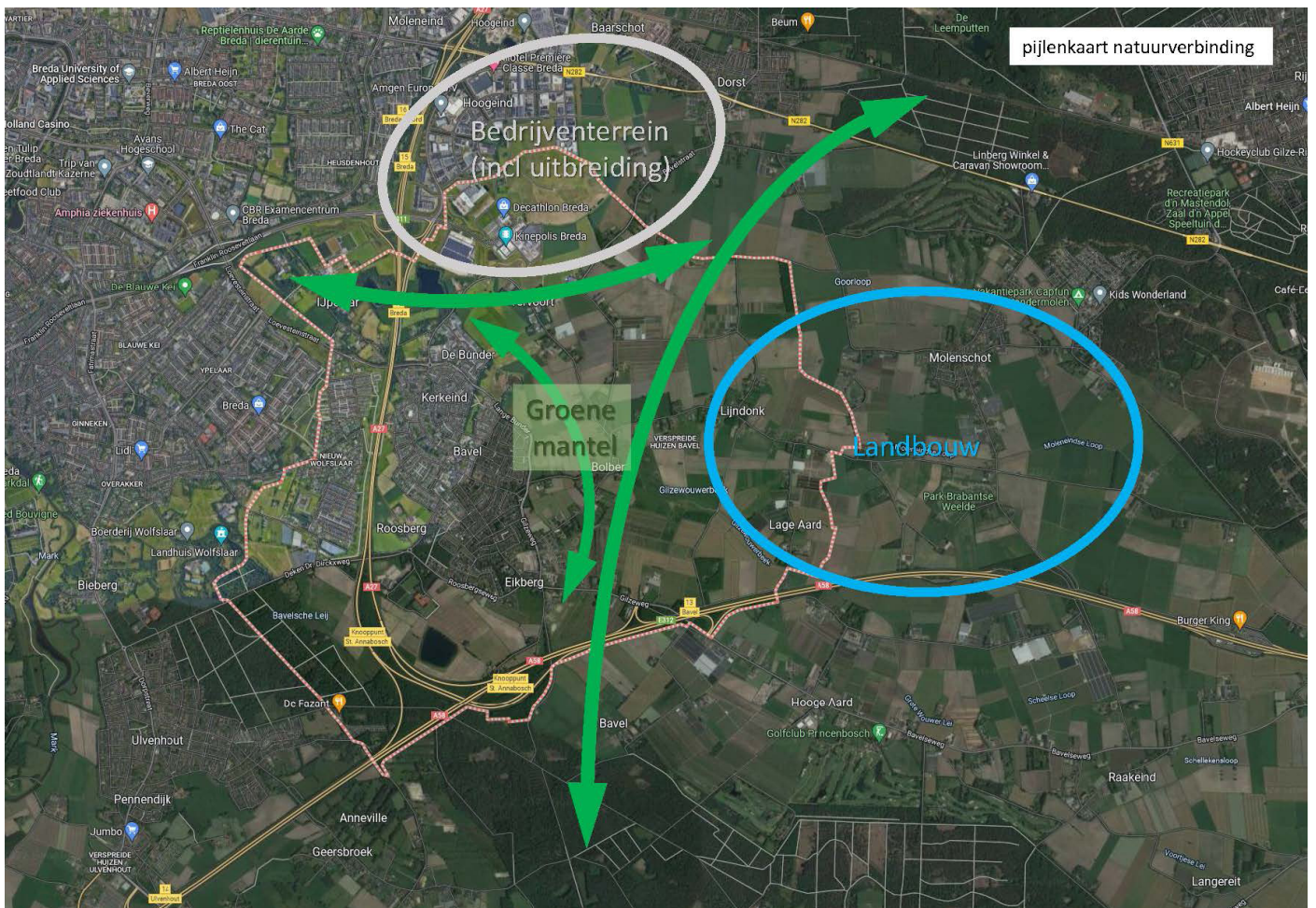
NB 4: Financiële middelen / subsidies in beeld brengen

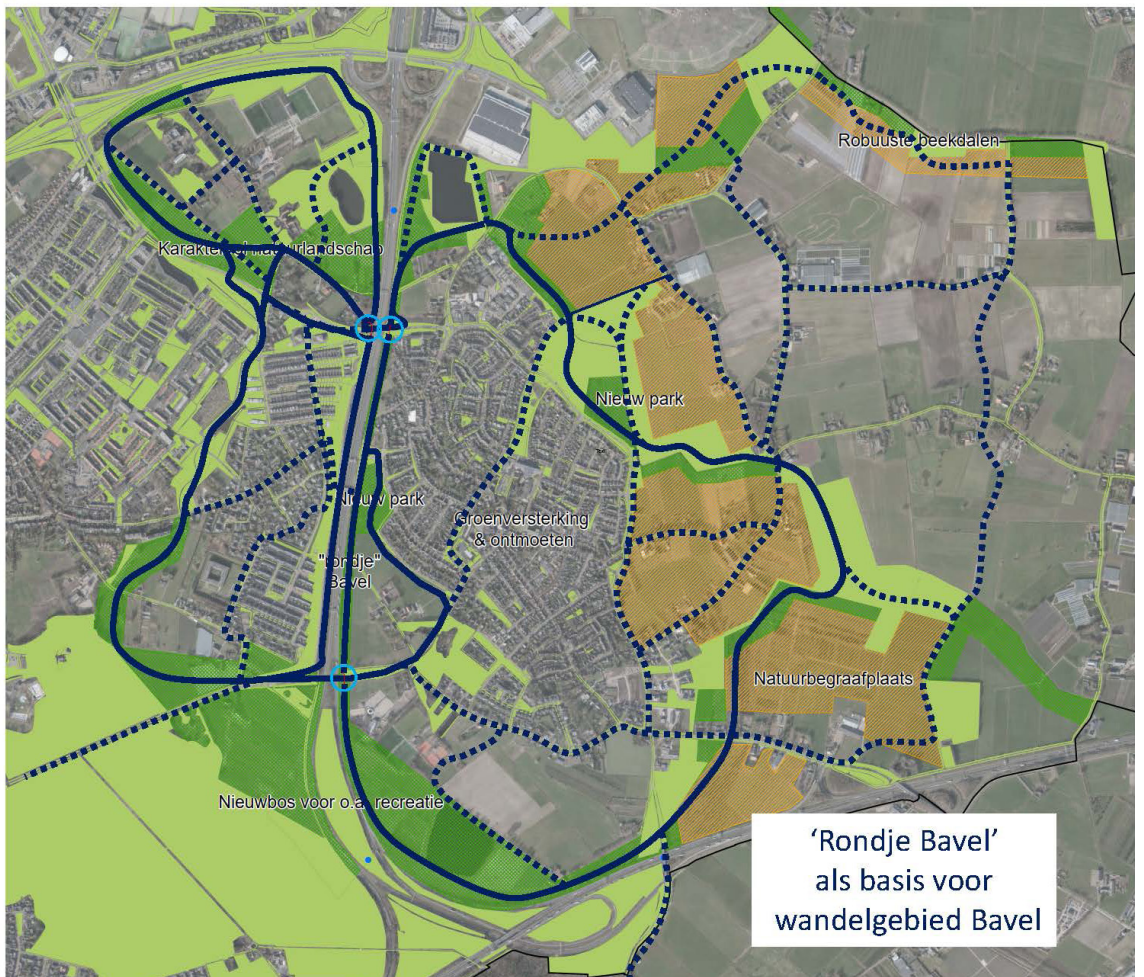
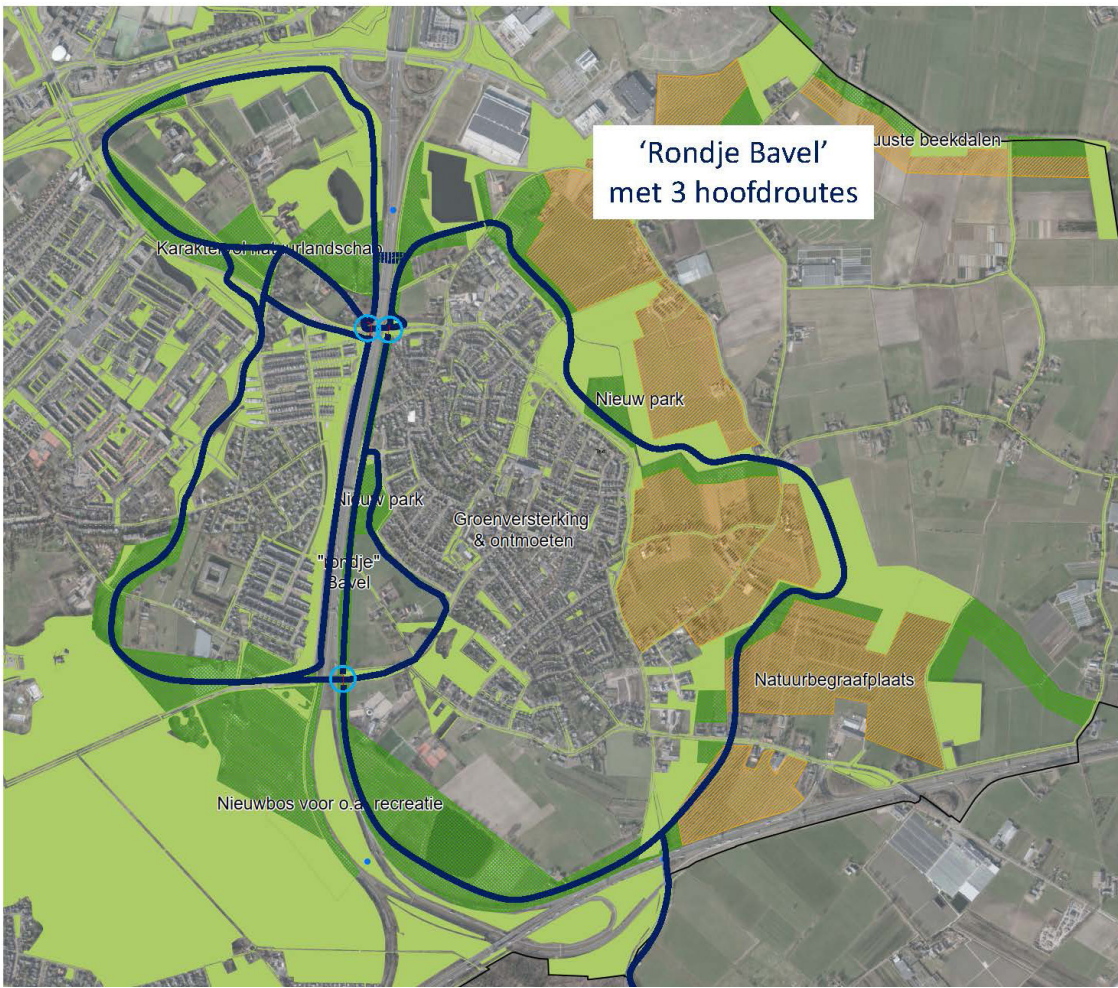
- Denk aan brief v.d. Wal met piekbelasters, verplaatsingsregelingen, etc.
- Zie ook www.ggagroenblauw.nl
- In GGA wordt op dit moment planuitwerking gedaan voor Ulvenhoutse Bos. Sluit hierbij aan (lees het visiedocument) en zorg dat subsidies aangevraagd kunnen worden voor met name het landelijke gebied
- Kijk ook even naar paragraaf 14, 16 en 17 van de subsidieregeling natuur van de provincie Noord Brabant voor mogelijkheden Landelijk Programma Natuur (14) deelname GGA (16) en bos buiten NNN (17)



Legenda

	Bestaande natuur
	Gewenste nieuwe faunavoorziening
	Gewenste nieuwe natuur
	Overgangszone





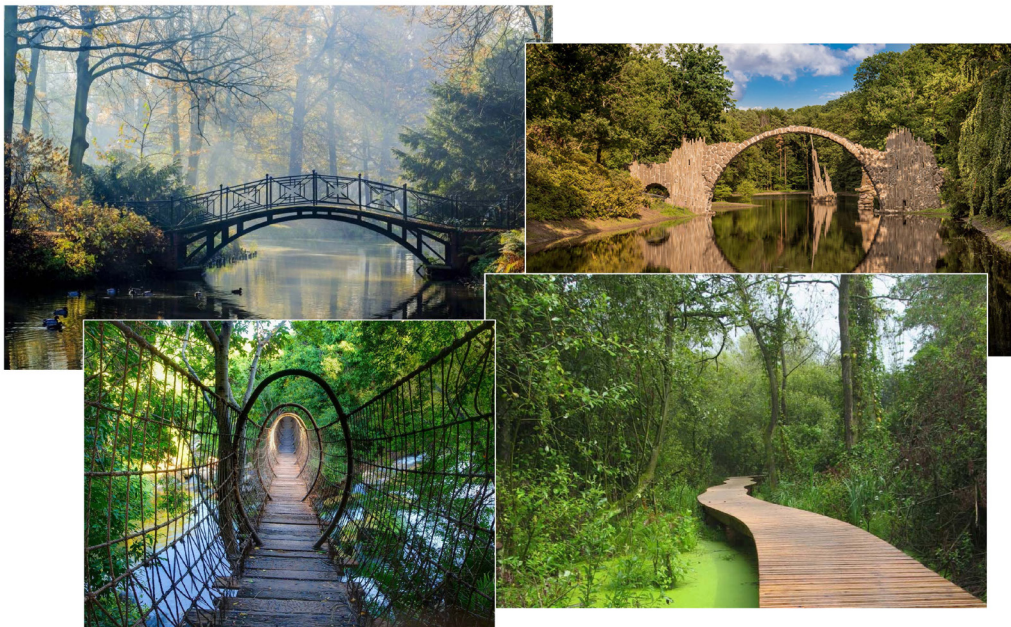
Recreatieve verbindingen



Natuur-speelplaatsen



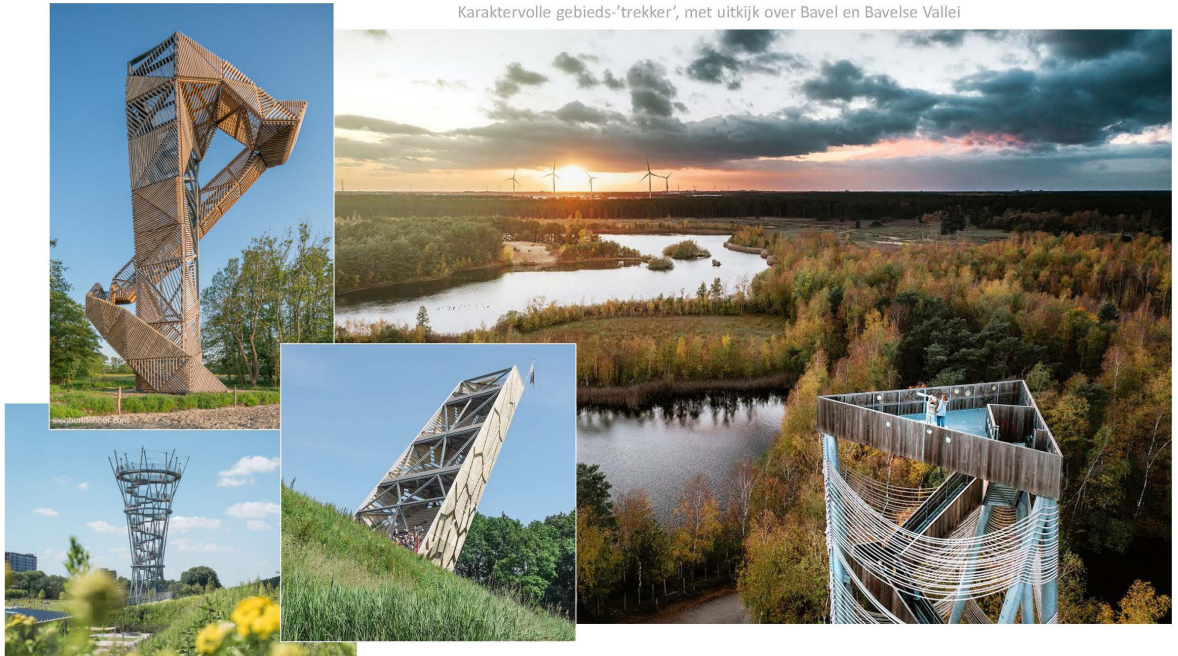
Karaktervolle verbindingen



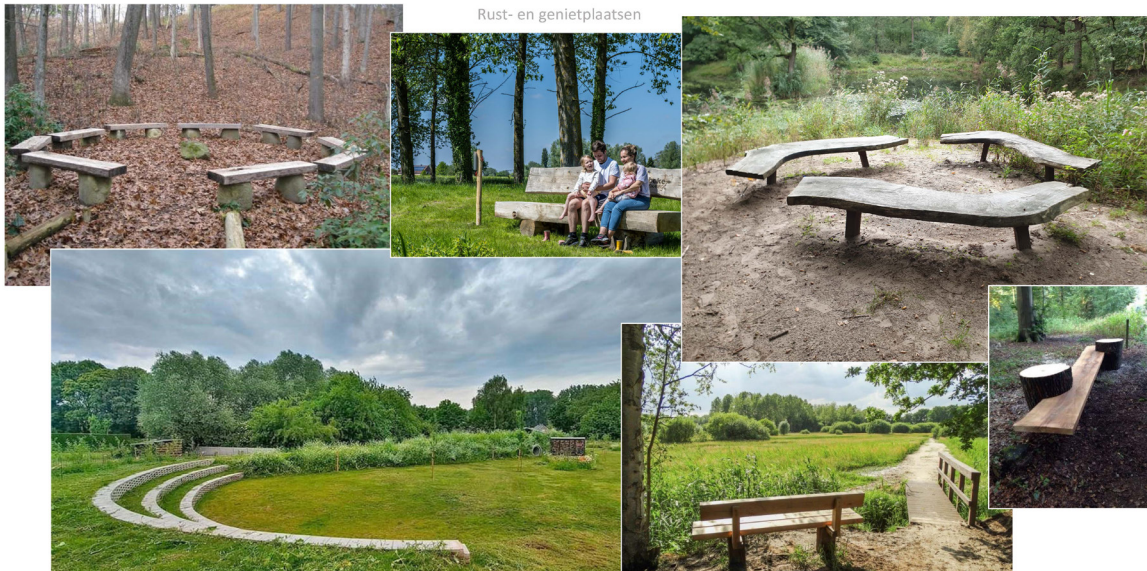
Waterberging icm andere functies



Karaktervolle gebieds-'trekker', met uitzicht over Bavel en Bavelse Vallei



Rust- en genietplaatsen



Aan de slag **met Bavel**

Gebiedsvisie Bavel 2040
www.aandeslagmetbavel.nl