

The background is a solid green color with a pattern of white footprints and curved lines. The footprints are scattered across the page, and the curved lines create a sense of movement and flow. The text is centered in a white, rounded rectangular box.

Samen aan
de slag voor Bavel

Bavel staat aan de vooravond van een **aantal grote opgaven**: woningbouw, werklocaties, natuur en voorzieningen zoals de multifunctionele accommodatie (MFA). Flinke uitdagingen, maar ook kansen. Dat vraagt om een goede samenwerking tussen dorp en gemeente.

Om de onderlinge samenwerking te bevorderen, startten vertegenwoordigers uit het dorp en de gemeente begin 2022 een **verkenning**. Onderdeel van dit gesprek was de vraag hoe het dorp en de gemeente beter met elkaar in gesprek konden komen en blijven samenwerken. Deze verkenning heeft geleid tot dit 'doorstartdocument', met een set aan werkafspraken en gezamenlijke uitgangspunten.

Bavel, mei 2022

Opdrachtgevers

Boaz Adank, wethouder gemeente Breda

Tim van het Hof, wethouder gemeente Breda

Voorzitters

Toine van Es, dorpsraad Bavel

Ad Bastiaansen, belangengroep Lange Bunder / Gilzeweg

Jac van Gils, belangengroep Behoud Bavels Buitengebied

Jan Dirk Geschiere, gemeente Breda

Deelnemers

Marco Kiezenberg, dorpsraad Bavel

Arjan Bol, Bavel onderneemt 't

Ben Vaesen, Harmonie St. Caecilia en Stichting Cultuurbehoud Bavel

Jacqueline van Eijk, KBO Bavel

Arnoud Klep, tennisvereniging Bavel en vertegenwoordiger V.V. Bavel en manege

Suzanne Huijben, huisarts Bavel

Ad Boeren, ZLTO afdeling Breda

Heleen Groot, woningcorporatie Laurentius

Sanne Rops en Margo Hermans, KPJ Bavel

Barry Hellings en Gert-Jan Heeren, basisscholen de Spindel en de Toermalijn

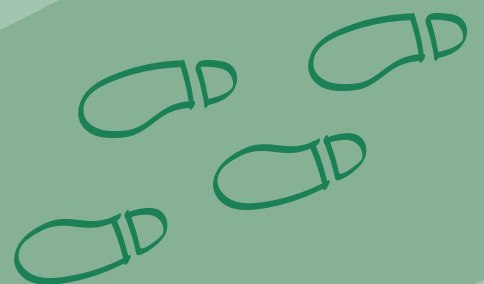
Jeroen Saeijs, stichting Bavelse Vallei io

Jodie Joossen, stedenbouwkundig ontwerper, inwoner Bavel



DEEL I

Hoe gaan we samenwerken?



Gezamenlijke vertrekpunten

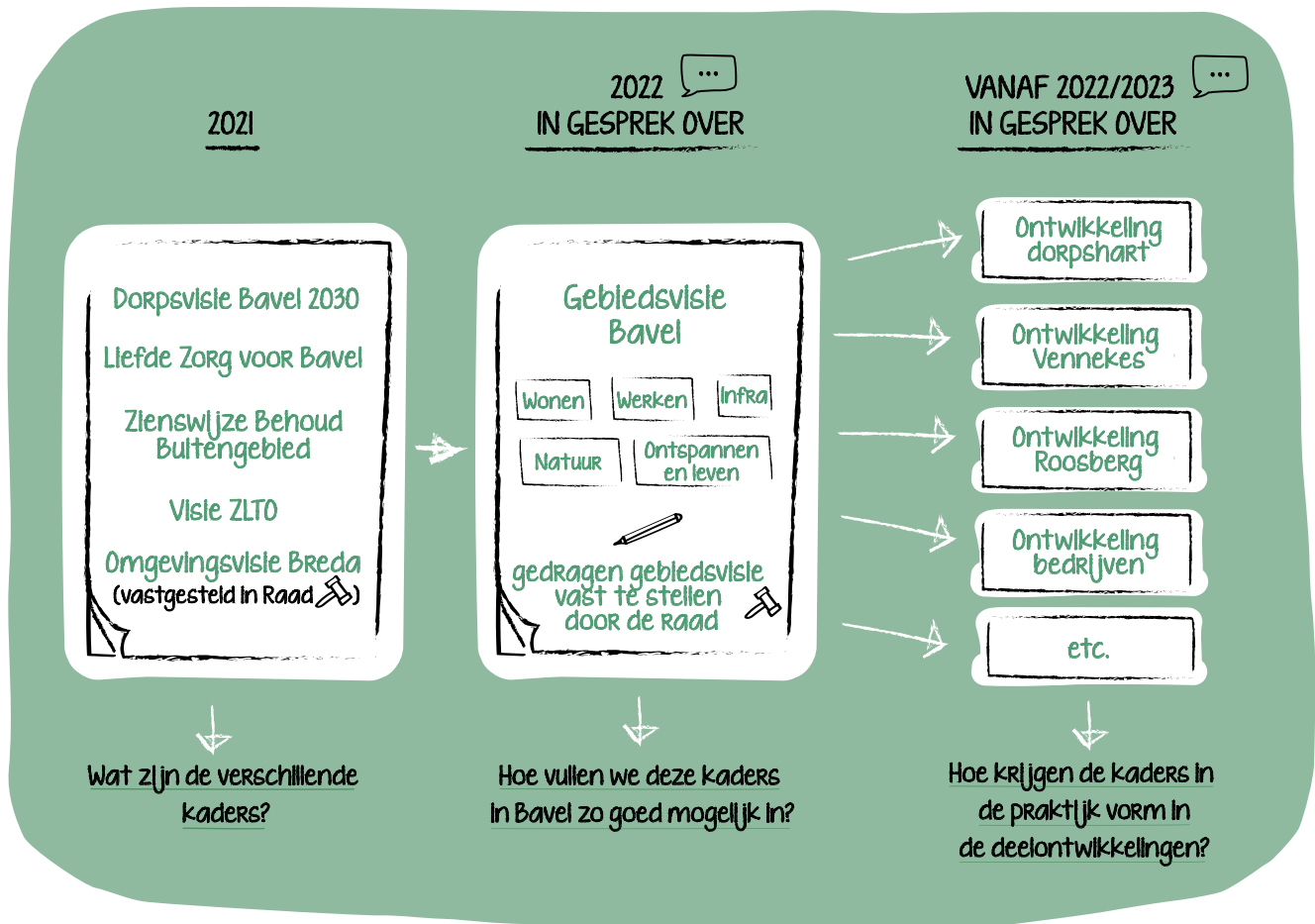
- Er bestaan **meerdere visies** over Bavel, te weten de visie Bavel2030 van de dorpsraad Bavel, de beleidsnota 'Liefde en zorg voor Bavel' van Platform Lange Bunder/Gilzeweg, de zienswijze van Behoud Bavels Buitengebied, de visie Samen genieten van Bredaas buitengebied van ZLTO Breda en de Omgevingsvisie Breda 2040¹, toegespitst op Bavel. Deze laatste is vastgesteld door de raad. Daarnaast zijn er tijdens de verkenning aandachtspunten op tafel gekomen die als input hebben gediend voor dit 'doorstartdocument'.
- We zien het als onze **gezamenlijke opgave** om op zoek te gaan naar de overlap en deze verschillende visies zo veel mogelijk, onderbouwd met argumenten, met elkaar te verenigen in een gebiedsvisie.
- We weten dat het lastig is álle wensen in Bavel te realiseren. Er staan bijvoorbeeld al tegenstrijdige wensen in de verschillende visies. Maar we zijn **ambitieuw** en spannen ons maximaal in om deze verschillen te beslechten.
- Daarnaast zijn er beperkingen vanuit wet-, regelgeving en bestaand beleid. We willen én moeten realistisch zijn over de nationale, regionale en gemeentelijke opgaven, maar deze moeten in balans zijn met de kwaliteiten en de leefbaarheid in Bavel. **Samen gaan we op zoek naar de ruimte** die er binnen deze kaders te vinden is.
- Om richting te geven aan die zoektocht spreken we met elkaar een set aan **inhoudelijke gezamenlijke vertrekpunten** af. Deze zijn verderop in dit document te vinden.
- **Partnership en realisme** moeten de basisprincipes zijn in onze onderlinge samenwerking, waarbij we respect hebben voor elkaars verschillende rollen en verantwoordelijkheden. Daarnaast delen we zo veel mogelijk beschikbare informatie (beleidsdocumenten, schetsen, afwegingen, etc.) zodat we kennisachterstanden zo veel mogelijk voorkomen.
- We hebben de ambitie om op een **nieuwe en vernieuwende manier samen te werken**. We beseffen dat dit niet altijd makkelijk gaat zijn. We kiezen daarom voor een lerende aanpak, waarbij we de samenwerking regelmatig evalueren.

Gezamenlijke uitdaging?

- Hoe komen we vanuit bovenstaande gezamenlijke vertrekpunten tot een **gedragen gebiedsvisie** voor Bavel?

Wat is een gebiedsvisie (en wat nog niet)?

Om maatschappelijk en politiek draagvlak te creëren, wordt soms een **gebiedsvisie** opgesteld. Een gebiedsvisie is een verdere concretisering van een omgevingsvisie. **Het is de stap voorafgaand aan de uitwerking van individuele deelontwikkelingen.** De participatie over deze deelontwikkelingen vindt na vaststelling van de gebiedsvisie plaats. Met uitzondering van participatieprocessen die in Bavel al lopen, zoals het MFA en enkele kleinere ontwikkelingen.



Werkwijze

Het Bavel's model: eerste fase 'op naar een gedragen gebiedsvisie'

- ➔ Als vervolg op de participatieverkenning maken we **werkafspraken** en gaan we werken in een gezamenlijke werkstructuur. Dat noemen we het Bavel's model.
- ➔ De **eerste fase** van deze vernieuwende vorm van samenwerking loopt van juli 2022 tot maximaal februari 2023. Als het sneller kan, doen we het sneller.
- ➔ Beoogd eindresultaat van deze eerste fase is een **gedragen gebiedsvisie voor Bavel**.
- ➔ Deze gebiedsvisie wordt samen met een **evaluatie** van de samenwerking aangeboden aan de raad.
- ➔ De gemeente kiest als initiatiefnemer nadrukkelijk voor een gezamenlijk proces om te komen tot een gebiedsvisie en wel op het hoogste niveau van participatie: **co-creatie**. Dit is, zoals beschreven in de participatieleidraad van de gemeente Breda, de participatievorm met de meeste invloed voor het dorp.
- ➔ De kaders uit de gebiedsvisie worden toegepast in de **individuele deelontwikkelingen** die in Bavel gaan volgen.
- ➔ Tot de vaststelling van de gebiedsvisie nemen we geen **onomkeerbare besluiten** die de realisatie van de gebiedsvisie in de weg zitten. We bekijken per project de impact van een besluit.

Definitie van co-creatie volgens de participatieleidraad:



De initiatiefnemer vraagt belanghebbenden om actief mee te doen in de ontwikkeling van het plan. Samen bepalen ze de agenda, uitgangspunten en eventueel de inrichting van het proces. Samen zoeken ze naar oplossingen en maken ze keuzes. De initiatiefnemer gebruikt de gekozen oplossingen bij de uitwerking van het plan.

Werkwijze

Wie doet wat?



We richten **5 themagroepen** op en een overkoepelend **Integraal Team**



5 thema's: Wonen, Infrastructuur (breed: mobiliteit & milieu), Werken, Ontspannen & Leven en Natuur (WIWON)

Het Integraal Team krijgt de opdracht

- Maak -met input themagroepen- een gedragen gebiedsvisie
- Bewaak het gezamenlijk proces en het tijdsplan
- Bewaak en bevorder Integraliteit en bewaak de gezamenlijke kaders
- Bevorder kennisdeling en communicatie
- Ga actief op zoek naar alle bestaande visies in het dorp en andere overheden, leg de relatie en onderbouw de gemaakte afwegingen met argumenten

INTEGRAAL TEAM

Themagroep
Wonen

Themagroep
Infra

Themagroep
Werken

Themagroep
Ontspannen
en leven

Themagroep
Natuur

De themagroepen krijgen de opdracht

- Maak een gedragen themaverkenning
- Verken de oplossingsrichtingen en schets indien nodig scenario's
- Inventariseer de opgaven, de beschikbare informatie en welke vingeroefeningen er rondom dit thema al gedaan zijn (vanuit dorp of gemeente)
- Biedt dit alles aan het Integraal Team aan



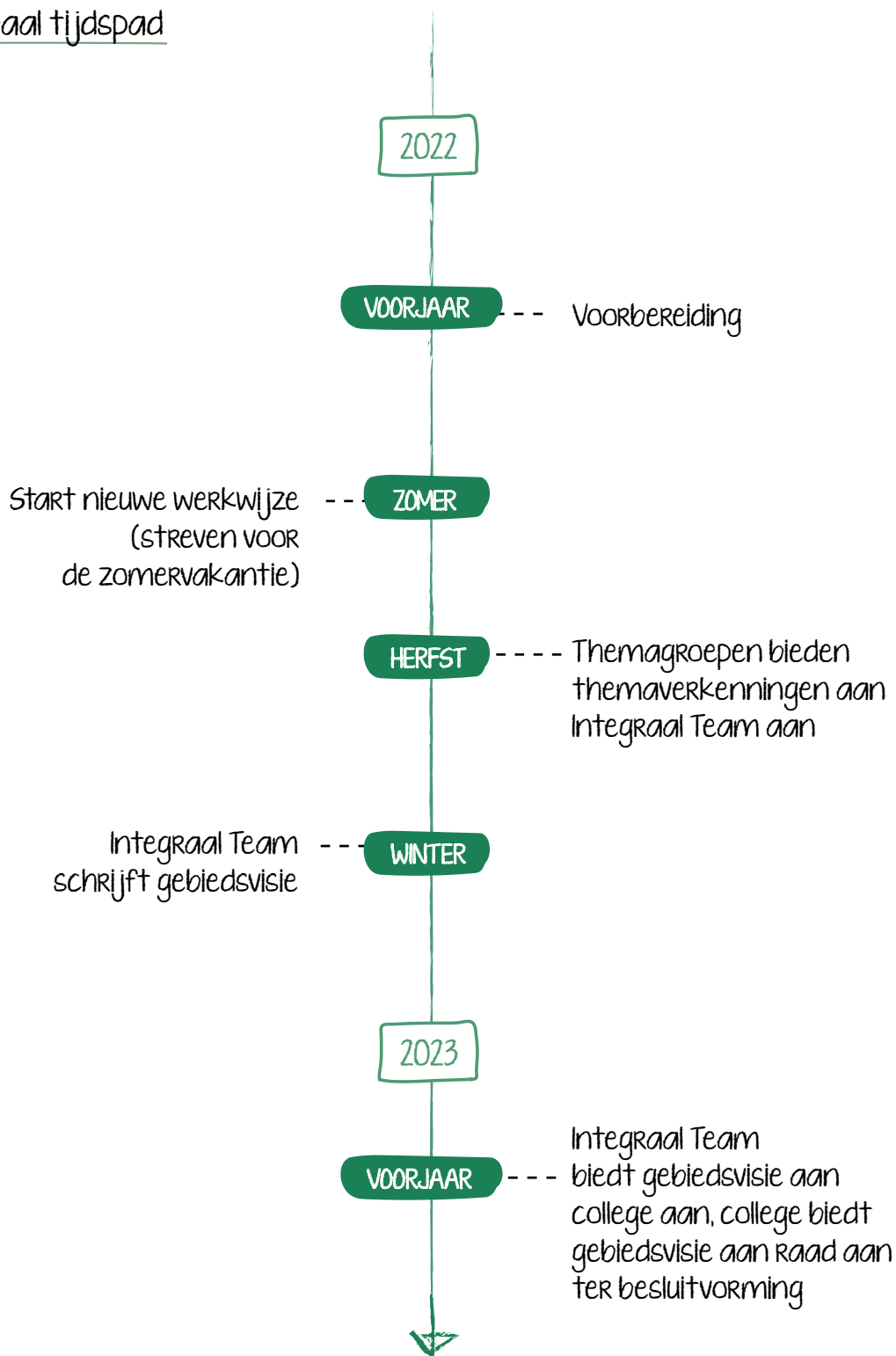
- In de themagroepen zitten minimaal:
 - een voorzitter
 - iemand die de kaders vanuit wet-, regelgeving en beleid bewaakt
 - iemand die de gezamenlijke kaders bewaakt
- Vanuit het Linking Pin principe: alle voorzitters hebben zitting in het Integraal Team. Waar wenselijk nemen zij een secondant mee met een bepaalde expertise. Ook de programmamanager van de gemeente heeft zitting in het Integraal Team.
- Het Integraal Team wordt ondersteund door een onafhankelijk aan te stellen procesbegeleider en een secretaris/ondersteuner. Deze procesbegeleider is iemand die enige statuur geniet en bekend is in bestuurlijk Nederland. De eerste taak van deze procesbegeleider is het selectieproces van de mensen in het Integraal Team en de themagroepen. Deze procesbegeleider sluit zijn opdracht af met een advies over de inrichting van de participatie in de individuele deelontwikkelingen na vaststelling van de gebiedsvisie. In dit advies wordt ook ingegaan op de participatie bij belangrijke stappen in het ontwikkelproces, zoals de vijfjaarlijkse herijking van behoeftes op het gebied van wonen en werken. Tot slot borgt de procesbegeleider dat de overgang naar de volgende fase goed van start gaat.
- Een coördinerend wethouder is namens het college vast aanspreekpunt voor het Integraal Team. Deze wethouder sluit op belangrijke beslismomenten aan bij het Integraal Team en informeert en consulteert de overige betrokken wethouders, zodat vroeg in het proces bestuurlijke richting kan worden gegeven. Insteek moet zijn: geen verrassingen achteraf.
- Bij de start van deze werkwijze wordt een kennismaking georganiseerd met de raad, waarbij we ook stilstaan bij wat er nodig is om de raad goed aangehaakt te houden en hoe we de raad op het juiste moment in positie brengen.
- We informeren Bavel proactief en transparant over de voortgang.



Van gedragen gebiedsvisie naar besluitvorming in de Raad

- De themagroepen bieden hun **themaverkenning** aan het Integraal Team aan.
- Vanuit een integrale blik verwerkt het Integraal Team dit in een **gebiedsvisie**.
- Het **Integraal Team** biedt de gebiedsvisie aan het college aan.
- Het college biedt deze gebiedsvisie vervolgens met een **advies aan de raad** ter besluitvorming aan.
- Na besluitvorming van de raad over de gebiedsvisie worden de kaders **verder geconcretiseerd** per individuele deelontwikkeling.
- Deze fase wordt geëvalueerd en er worden **nieuwe afspraken** gemaakt over de samenwerking en participatie in de volgende fase.

Globaal tijdspad



DEEL 2

De inhoudelijke vertrekpunten

Via het Bavel's model gaan we samen **invulling geven aan de gebiedsvisie**. Dat doen we aan de hand van 5 thema's. Hieronder staan de **5 thema's** benoemd, net als enkele gezamenlijke vertrekpunten.

1 WONEN

2 INFRASTRUCTUUR

3 WERKEN

4 ONTSPANNEN & LEVEN

5 NATUUR

1 WONEN

Net als in heel Nederland is er in Bavel behoefte aan voldoende, betaalbare woonruimte. Met name bij starters en senioren is er onvoldoende aanbod dat aansluit op de behoeftes van deze doelgroepen. We spannen ons in om zo maximaal mogelijk te bouwen naar de lokale woningbehoefte. Daarbij gelden op basis van het huidige beleid de volgende percentages: minimaal 50% is betaalbaar (20% sociaal, 30% middelduur), minimaal 10% in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Daarnaast houden we de ontwikkeling van nieuwe wetgeving in de gaten om mensen uit het dorp en de gemeente Breda voorrang te geven bij de koop of huur van een woning.

De verwachting is dat tot 2040 in Bavel zo'n 1000 extra woningen nodig zijn. Om de impact hiervan op de leefbaarheid van het dorp en de infrastructuur beheersbaar te maken, vinden we het belangrijk om die woningen geleidelijk toe te voegen aan Bavel. We spannen ons in om extra druk

op bestaande infrastructuur, inclusief bij de wijkontsluitingswegen, te voorkomen. Ook willen we dat de uitstraling van die nieuwe woningen goed aansluit bij de dorpse, landelijke uitstraling die het dorp nu heeft. We behouden en versterken bestaande dorpslinten, ook in een nieuwbouwmgeving.

We zien ook kansen op het gebied van duurzaamheid, groenvoorzieningen en aanpassingen voor senioren. We hebben aandacht voor bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld voor senioren of woon/zorg combinaties. We vinden het belangrijk dat er voldoende ontmoetingsplekken zijn, zowel binnen als buiten. Omdat woonbehoeftes veranderen, herijken we elke vijf jaar de woonbehoeftes in Bavel, wat kan leiden tot een aanpassing in de bouwplannen. We weten dat er in de loop van de tijd veranderingen kunnen plaatsvinden, die ons dwingen om onze vertrekpunten te herijken.

2 INFRASTRUCTUUR (MOBILITEIT, MILIEU EN ENERGIE)

Nieuwe ontwikkelingen in Bavel vragen meer van de bestaande infrastructuur. Nieuwe huizen moeten ontsloten worden, net als nieuwe bedrijven. Afhankelijk van de ontwikkelingen moet de infrastructuur passend gemaakt worden of uitgebreid. Tegelijk zijn we het erover eens dat we de leefbaarheid in het dorp op peil willen houden.

We spannen ons in om extra druk op bestaande infrastructuur, inclusief die bij wijkontsluitingswegen, te voorkomen. Buiten deze toekomstige ontwikkeling, bestaat nu al de wens tot verbetering en uitbreiding van de infrastructuur.

Als we met een verbetering van de infrastructuur aan de slag gaan, willen we actief andere kansen onderzoeken, zoals het beperken van de geluidsproblematiek (geluidswallen), betere waterretentie of de verbetering van de veiligheid.

We definiëren infrastructuur breed, dus we verstaan er ook zaken onder als mobiliteit, milieu en energie, luchtkwaliteit / fijnstof, energietoevoer en de ondergrondse infrastructuur zoals kabels en leidingen. We hebben nadrukkelijk aandacht voor het verbeteren van het openbaar vervoer en ruimte voor voetgangers en fietsers vanuit de mobiliteits- en duurzaamheidsgedachte.



3 WERKEN

De gemeente heeft het zuidoosten van Bavel aangewezen als zoekgebied voor een bedrijventerrein. De voorbereidende onderzoeken hiervoor zijn in de opstartfase, omdat tussen planvorming tot realisatie nog vele jaren zitten.

Het dorp ziet de komst van een bedrijventerrein niet zitten. De gemeente gaat proactief en transparant met het dorp in gesprek over nut en noodzaak van het bedrijventerrein en begint met de planvorming in de themagroep werken. In lijn met de vastgestelde omgevingsvisie met de daarbij aangenomen moties is het uitgangspunt dat voordat tot realisatie wordt overgegaan, bekeken is of het beter benutten van bestaande werklocaties in Breda mogelijk is, bijvoorbeeld door herverdeling of het beter benutten van de bestaande ruimte. De gemeente past dit al toe op bestaande bedrijventerreinen en zal dit ook steeds blijven doen. Omdat de gemeente geen eigenaar is van de bedrijfspercelen, is deze reeds ingezette aanpak complex. Door actief te sturen op de juiste bedrijven en invulling van de eventuele resterende percelen kan op korte termijn in een beperkte behoefte worden voorzien.

Voor de gebiedsvisie richten we ons op het maximale in de omgevingsvisie opgenomen zoekgebied. Bij de daadwerkelijke realisatie zal de eerste fase begonnen

worden in de driehoek A58, Gilzeweg en Woestenbergseweg. Als we tot realisatie van nieuwe werklocaties overgaan, streven we naar een groene inpassing van de werklocatie die past bij Bavel. Gemeente en dorp gaan samen in gesprek over de mogelijkheden. Daar waar nodig kijken we dus actief naar natuurcompensatie met respect voor de Ecologische Verbindingszone (EVZ).

Net als bij woningen het geval is, gaat de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein gefaseerd in een periode van 5 – 15 jaar. We herijken vijfjaarlijks de behoefte en evalueren jaarlijks de geprognosticeerde behoefte. Belangrijk is dat we waken voor de verkeerde bedrijven op de verkeerde plek. Hierover gaan wij met elkaar in gesprek. Daarbij behoort ook het uitgiftebeleid tot de opties. Na afstemming worden de categorieën in het benodigde bestemmingsplan vastgelegd. Daarmee is er houvast op het type bedrijf dat er komt. Het bedrijventerrein mag geen blokkade vormen voor een verdere groei van het dorp (insluiting). Ook in de avonduren voelt het terrein sociaal veilig. 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 (bijvoorbeeld met behulp van bewegwijzering, verkeerstekens, etc.).

4 ONTSPANNEN & LEVEN

Als er meer mensen in Bavel komen wonen en werken dan is het logisch dat voorzieningen in Bavel daarbij meegroeien. Er is behoefte aan meer mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en te recreëren. Een passend aanbod van horeca en detailhandel draagt bij aan een vitaal centrum. Ook uitbreiding van het sportpark en een (groter) gezondheidscentrum op een meer centrale locatie, nabij de zorgvraag en senioren zijn nodig. Groen is belangrijk voor het welzijn van mensen en draagt bij aan de kwaliteit van het leven in Bavel. Een voedselbos hoort tot de mogelijkheden.

In het dorp leeft al langere tijd de wens om een MFA te realiseren. Lange Vore is onze voorkeurslocatie. Momenteel vindt er een haalbaarheidsonderzoek plaats waar ook een terugvaloptie in wordt bekeken voor het geval de voorkeurslocatie onverhoopt toch niet haalbaar blijkt te zijn. De uitkomst hiervan wordt meegenomen in de gebiedsvisie. Daarnaast voert de dorpsraad momenteel een verkenning uit naar de wensen voor de verdere ontwikkeling van het dorpshart.



5 NATUUR

Natuur is belangrijk om te behouden en te versterken. Bavel en Breda worden omgeven door waardevolle natuur en dat draagt bij aan het woongenot. Natuur moet goed beleefbaar zijn en toekomstbestendig. We compenseren natuur die eventueel moet wijken voor toekomstige bouwplannen. Maar bij voorkeur behouden we bestaande natuur. Het streven is om natuur te creëren waar mogelijk. Hierbij wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een Bavel's Bos (vallei), met nieuw bos en natuur. We maken de ecologische verbindingzone naar het noorden, richting Oosterhout en richting Gilze /Chaam af.

Bij alle ingrepen in het dorp behouden of herstellen we de cultuurhistorische waarden van Bavel, zoals archeologie en de historische stedenbouw. Er moet perspectief en ruimte blijven voor de agrariërs in het buitengebied.

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.

BIJLAGE

Aandachtspunten

Tijdens de laatste verkenningsessie hebben de deelnemers enkele aandachtspunten benoemd voor het vervolg, dus voor de procesbegeleider, het Integraal Team en/of de gebiedsgroepen. Het zijn aandachtspunten, dus dingen om in het achterhoofd mee te nemen bij overwegingen, bij de besluitvorming en het komen tot de gebiedsvisie.

AANDACHTSPUNTEN PROCES

→ We willen de raad goed informeren over deze verkenning en de status van deze gezamenlijke kaders. We willen voorkomen dat we hier een mooi proces hebben gelopen, op basis van deze kaders veel werk gaan verrichten, en dat de raad het dan ineens afweert.

Bij de start van het Integraal Team moeten we ook inregelen:

- wanneer de wethouder aansluit, bij beslismoment en/of periodiek.
- hoe we de subthema's onder de thema's onderverdelen.
We missen bijvoorbeeld nu gezondheidszorg.
- hoe we parallelle participatiesporen (bijvoorbeeld van kleine ontwikkelingen) slim koppelen aan het Bavel's model.

→ Deze nieuwe werkwijze vraagt om gedragsverandering en een inspanningsverplichting van alle betrokkenen. Het gaat om grote waarden als transparantie, vertrouwen en respect voor elkaars rol en verantwoordelijkheden. Dat is lastig in regels en procedures te vatten. Dit dienen we bespreekbaar te maken en houden.

→ Ook binnen de gemeente vraagt het benodigde veranderproces aandacht.

→ Snelheid: laten we niet 'overformaliseren' en het oog houden op de door iedereen gewenste voortgang.

AANDACHTSPUNTEN INFRASTRUCTUUR, NATUUR EN WONEN

→ Data zijn belangrijk om goed inzicht te krijgen in de situatie. Het is aan de themagroepen om een inventarisatie te maken van alle beschikbare data en informatie en aan het Integraal Team voorstellen te doen over aanvullende data, al dan niet fysieke nulmetingen (luchtkwaliteit/aantal verkeersbewegingen).

→ Laten we de rondweg niet als optie vergeten in de haalbaarheidsstudie van het thema Infrastructuur.

→ Houd het Verkeerscirculatieplan in het centrum actueel. Als er wordt bijgebouwd heeft dat effect op de bestaande structuur. Veiligheid komt wellicht in het geding. Het is misschien slim om op sommige plekken eenrichtingsverkeer in te voeren.

→ Het centrum is een plek die je maar één keer kunt aanpakken/veranderen/inrichten. Draag zorg voor een zorgvuldig proces waarbij alle meningen gehoord worden.

→ Laten we de ambities van de provincie Noord-Brabant in de gaten houden. Deze heeft de provincie net aangepast/aangescherpt. Hier moeten we aan voldoen.



AANDACHTSPUNTEN WERKEN EN ONTSPANNEN EN LEVEN



We willen voorkomen dat verkeerde bedrijven op de verkeerde plek landen. Maar wat is dan verkeerd? Dat zullen we moeten definiëren en verder over doordenken.



We willen niet dat in de toekomst het dorp geblokkeerd wordt door alle ruimtelijke projecten die er zijn gekomen. Laten we daarom ook nadenken over na 2040. We zijn nu niet alleen bezig tot 2040.