

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van de aspecten erfgoed, stedenbouw, openbare ruimte en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies (wonen, maatschappelijke- en economische functies). Tot slot worden de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied beschreven.

2.2 Positionering plangebied

Bavel is gelegen ten zuidwesten van Breda, in de elleboog van de snelwegen A27 en A58 en op de grens van stedelijk gebied en landelijk gebied. Sinds 1997 valt Bavel, als gevolg van de gemeentelijke herindeling, onder het gemeentebestuur van Breda. Daarvoor hoorde Bavel, samen met het nabijgelegen Ulvenhout en Galder, bij de gemeente Nieuw Ginneken. Sinds de herindeling in 1997 hebben in het buitengebied en de randen van de kern Bavel diverse ruimtelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. Ondanks de herindeling en de recente ontwikkelingen heeft Bavel altijd zijn dorps karakter behouden, vanwege het feit dat het dorp nog ruimtelijk 'los' ligt van Breda. De A27 zorgt ervoor dat Bavel aan de westzijde ruimtelijk gescheiden blijft van Breda. De Lange Bunder vormt de belangrijkste verbinding tussen Bavel en Breda en is gelijktijdig de 'rondweg' van Bavel. De in het centrum van het dorp gelegen kerk, met daaromheen de winkels, geven het dorp een 'echt hart'. Het rijke verenigingsleven en de gemoedelijke sfeer dragen hier zeker ook aan bij.

Bavel is vooral gegroeid vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw. Het woonmilieu (groen, rustig, grotere woningen en dicht bij de stad) waren belangrijke aspecten voor deze suburbanisatietendens. Het dorp is te karakteriseren als een forensendorp.

In het dorp wordt hoofdzakelijk gewoond. Voorzieningen die het basisniveau overstijgen, zoals voorgezet onderwijs, winkelcentra, werkgelegenheid, zijn nauwelijks aanwezig. De oriëntatie op Breda is daardoor nog groot.

2.3 Ruimtelijke structuur

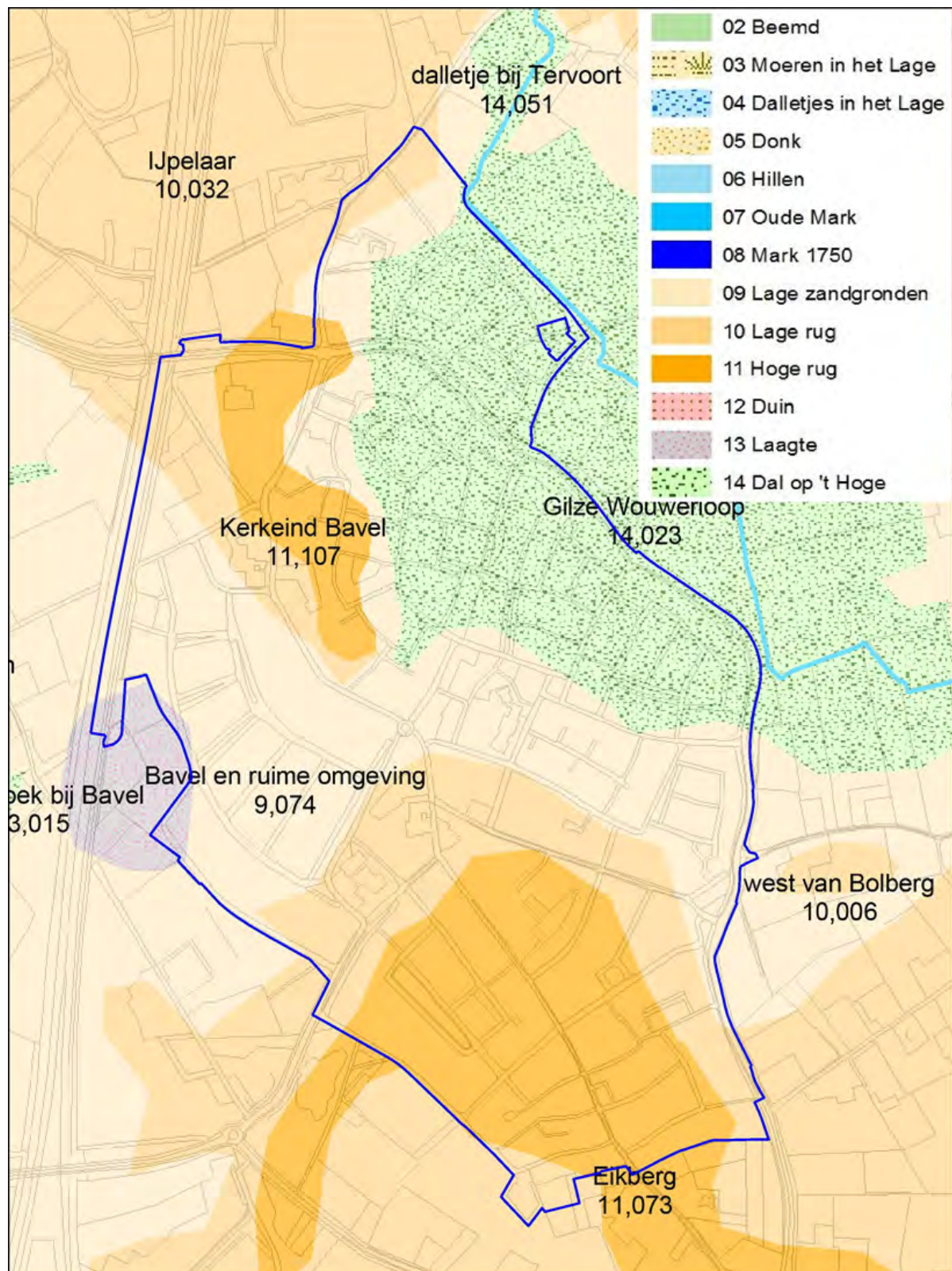
2.3.1 Cultureel erfgoed

In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk.

In deze paragraaf wordt het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

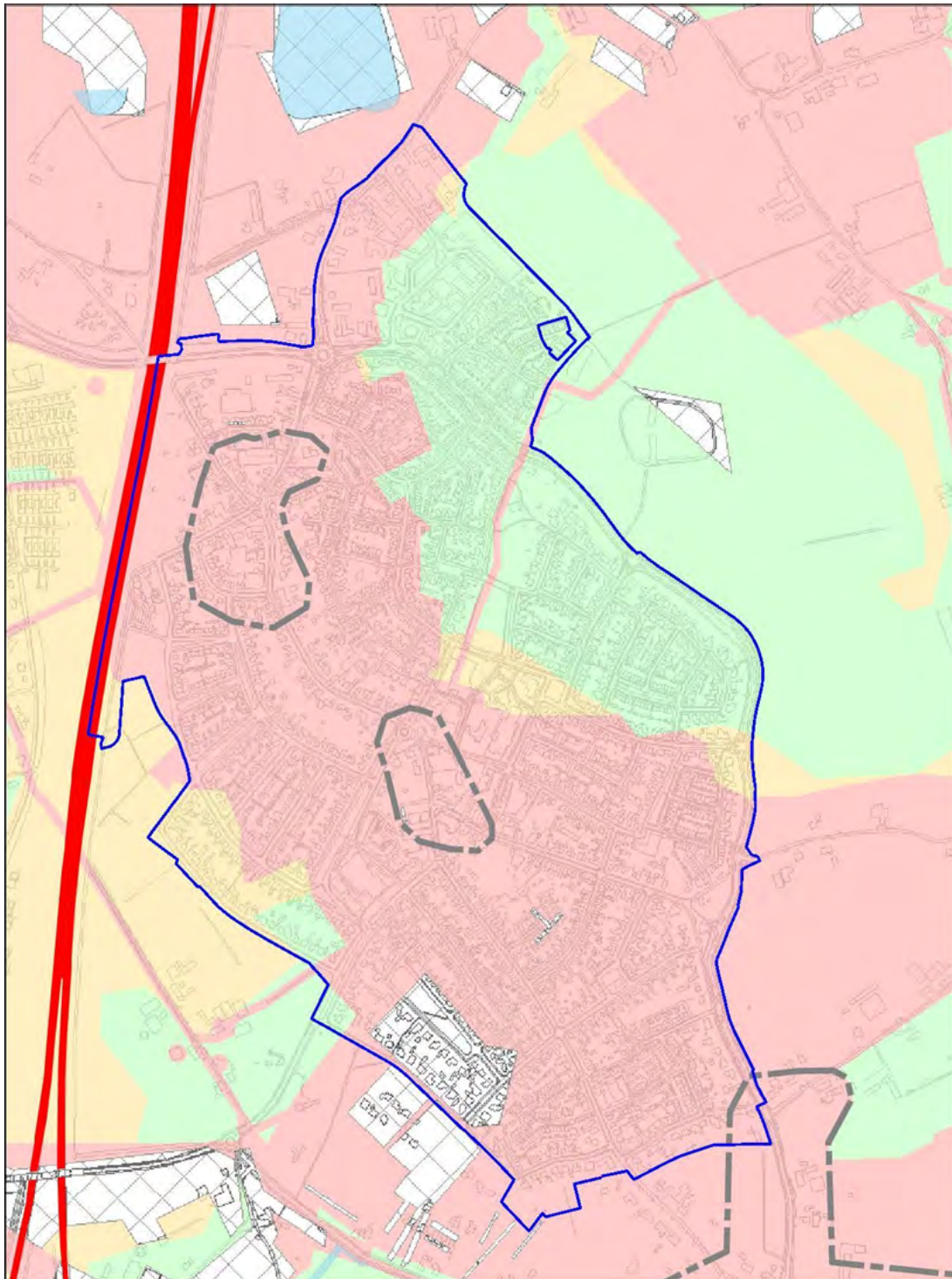
Archeologie

De bewoning in het bestemmingsplangebied is ontstaan op twee hoge dekzandruggen. Deze kennen we tegenwoordig als de Eikberg (11.073) en het Kerkeind Bavel (11.107). Het landschap daartussen bestaat uit lage dekzandruggen waaronder die van Bavel (10.031), IJpelaar (10.032) en overige lage zandgronden van Bavel en ruime omgeving (09.074). Ten noorden hiervan bevindt zich het beekdal van de Gilzewouwerloop (14.023) (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Fysisch landschap [bron: Leenders, 2006] (plangebied is blauw omlijnd)

Binnen de kom van Bavel is een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn naast vondsten en sporen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd ook vondsten uit de ijzertijd, bronstijd en Romeinse tijd aangetroffen, wat het archeologisch potentieel van dit gebied illustreert. Het plangebied ligt in een zone van voornamelijk hoge en middelhoge archeologische verwachting op de beleidsadvieskaart. De hoge verwachting concentreert zich rond de oude kern van Bavel, de middelhoge verwachting rond het beekdal van de Gilzewouwerloop.



-  beschermd archeologisch monument
-  gebied met behoudenswaardige archeologische waarde
-  onderzoeksgebied met hoge archeologische verwachting
-  onderzoeksgebied met middelhoge archeologische verwachting
-  onderzoeksgebied met lage archeologische verwachting
-  verstoord door ontgroningen of opgravingen
-  begrenzing historische kernen

Figuur 2.2 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (plangebied is blauw omlijnd)

Kleine gebieden aan de rand van de bebouwing van Bavel hebben een lage archeologische verwachting. Delen van de kom van Bavel hebben geen archeologische verwachtingswaarde omdat deze verstoord, ontgrond of al archeologisch onderzocht zijn (figuur 2.2).

Geldend archeologisch landelijk beleid is de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007. Om de archeologische resten in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1, archeologie zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De wijze en omvang van het uit te voeren onderzoek is ter beoordeling van de gemeente Breda die deze vastlegt in een Erfgoedadvies of een Programma van Eisen. De wijze van omgaan met de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, aan de hand van een archeologisch rapport conform de vigerende versie van de KNA, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Archeologisch waardevolle gebieden

- Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten). In het plangebied is een dergelijk gebied niet aanwezig.

- Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing. In het plangebied is een dergelijk gebied niet aanwezig.

Archeologische onderzoeksgebieden

- Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 meter onder maaiveld is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

- Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een omgevingsvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de vergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

- Terreinen met een lage archeologische verwachting.

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 ha of meer omvatten. Voor deze gebieden is geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

- Verstoorde terreinen

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen en is geen dubbelbestemming voor opgenomen.

Historische geografie

Al in de veertiende eeuw komt het gebied dat we thans als Bavel kennen tot ontwikkeling. Uit deze tijd stammen de gehuchten Eikberg Bolberg, Tervoort Lijndonk en Kerkeind (kruispunt Kerkstraat, Oude Bredaseweg en Dorstseweg). Deze gehuchten zijn ontsloten door lokale verbindingswegen en akkerwegen, waarvan een aantal nog in het huidige stratenpatroon van Bavel te herkennen zijn. Voorbeelden van deze wegen zijn de huidige Kloosterstraat, Brigidastraat en Kerkstraat.

Rond 1500 komt het zuidelijk Kerkeind (kruispunt Kerkstraat, Brigidastraat en Kloosterstraat) tot ontwikkeling. Op de plaats van de huidige begraafplaats wordt in 1488 een kerk gebouwd. Het gehucht Tervoort wordt middels een kerkpad verbonden met deze kerk. Het zuidelijk Kerkeind ontwikkelt zich tot de belangrijkste nederzetting in het gebied. Er is sprake van een klein dorp. Door de lintbebouwing aan de verbindingsweg tussen Kerkeind en het zuidelijk Kerkeind (Kerkstraat) groeien deze bewoningskernen in de 19e eeuw aan elkaar. In de 20e eeuw is de kern van Bavel gegroeid tot haar huidige omvang.

Gebouwd erfgoed

Zowel Kerkeind als het zuidelijk Kerkeind liggen binnen het plangebied. Op deze plekken is de oudste en meest cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Ook de lintbebouwing tussen deze kernen bevat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Buiten deze kernen en het bebouwingslint zijn enkele panden van cultuurhistorische waarde opgenomen in de jongere bebouwing. In het plangebied bevinden zich in totaal 23 beschermde monumenten. Daarnaast is er nog een groot aantal niet-beschermde identiteitsbepalende panden.

Het karakter van het gebouwde erfgoed langs de linten is heel divers. Veel voorkomend zijn voormalige boerderijen, vaak in één laag onder een dwarse kap. Tussen deze boerderijen aan de linten werden vanaf de tweede helft negentiende eeuw veelal vrijstaande huizen gebouwd.

Waar noodzakelijk (architectonische of stedenbouwkundige kwaliteit met een meerwaarde voor het historisch karakter) krijgt het erfgoed in Breda dezelfde bescherming als in de beschermde gezichten van Breda. Om te weten welke panden en gebieden van cultuurhistorische waarde zijn en op welke manier zij bescherming behoeven, heeft Bureau Cultureel Erfgoed een onafhankelijk onderzoek (zie bijlage) uit laten voeren. In het kader van het onderzoek is, om inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige en architectonische patronen in Bavel, een zogenaamde ordenkaart vervaardigd. Hierin is te zien welke panden welke waardering hebben gekregen. Uit de ordenkaart blijkt dat delen van de historische linten van Bavel (Dorstseweg, Oude Bredaseweg, Kerkstraat, Brigidastraat en Kloosterstraat) zo waardevol zijn dat bescherming van deze erfgoedwaarden gewenst is. Om deze bescherming te realiseren is de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen voor deze panden waaraan specifieke regels zijn verbonden.

2.3.2 Stedebouw

In de periode van 1250 tot 1350 maakte westelijk Noord-Brabant een grote ontwikkeling door. Er ontstonden vele dorpen en gehuchten. In het jaar 1299 wordt Bavel voor het eerst genoemd in een officieel document. Bavel beslaat een uitgestrekt gebied tussen Breda en Gilze en tussen Dorst en Geersbroek. Voor zover bekend, is er nooit een echte dorpskern geweest. Bavel is een typisch voorbeeld van een gehuchtenzwerm, waarvan de bewoners samen een dorpsgemeenschap vormden. Dat patroon was heel algemeen op de Brabantse zandgronden. De mensen van Bavel woonden in gehuchten als Kerkeind, Tervoort, Lijndonk, Lage Aard, Bolberg, Eikberg, Ijpelaar, Ijpelaarseind en bij de kerk. Bijna al die gehuchten bestonden uit een zwerm boerderijen en huizen zonder een echte aaneengesloten concentratie van woningen. Deze gehuchten waren met elkaar verbonden middels straten en wegen, die nu nog bestaan. Eén van die oude verbindingswegen was bijvoorbeeld de Diepstraat, die al in 1525 werd genoemd. Deze straat bestond uit de Bolbergsestraat (nu Bolbergseweg) en de Lijndonkstraat (nu Lijndonkseweg) en verbond de gehuchten Lijndonk, Bolberg en Eikberg met elkaar. Maar ook de Kloosterstraat, de Brigidastraat en de Kerkstraat zijn oorspronkelijk oude wegen die behoren tot de oudste infrastructuur in het gebied.

Rond het jaar 1500 komt er ten zuidwesten van Kerkeind een kern tot ontwikkeling bij het kruispunt van de drie bovengenoemde straten. Op de plaats waar zich nu de begraafplaats bevindt, werd in 1488 een kerk gebouwd die eind negentiende eeuw is vervangen door de huidige kerk tegenover de begraafplaats. De kern die rondom deze kerk ontstond ontwikkelde zich tot de belangrijkste nederzetting van de omgeving en groeit uit tot een klein dorp: Bavel. Tot in de vroege twintigste eeuw blijven Bavel en de omringende gehuchten hoofdzakelijk kleine agrarische nederzettingen. Dit nederzettingpatroon, dat Bavel nog tot 1960 kenmerkte, wordt ook wel de 'nevelvlek nederzetting' genoemd.

Vanaf de jaren twintig van de twintigste eeuw groeien Bavel en Kerkeind naar elkaar toe. Langs de Kerkstraat komt steeds meer lintbebouwing. De huizen langs deze straat bestaan ook nu nog voornamelijk uit de kenmerkende eenlaags dorpswoningen. Verder zijn er op het grondgebied van Bavel hoofdzakelijk boerderijen uit de negentiende eeuw, waarvan echter niet uit te sluiten valt dat ze

een veel oudere kern hebben. Een aantal van de karakteristieke boerderijen en woonhuizen is beschermd als monument.

In de jaren na 1960 kwam Bavel in toenemende mate onder invloed van verstedelijking. Eind jaren '60 vond de eerste uitbreiding plaats met de wegen Lange Vore, Korte Vore en Mariastraat met voornamelijk twee-onder-een-kapwoningen. Tegelijkertijd naderde Breda door de aanleg van de wijk IJpelaar.



Bavel in 1960



Bavel in 1968

Door de aanleg van de A27 kreeg Bavel een meer geïsoleerde ligging ten opzichte van Breda ten oosten van de snelweg. Tussen ongeveer 1970 en 1980 werd het dorp in zuidwestelijke richting (richting A27) uitgebreid. Vanuit die tijd dateren de aanleg van o.a. de Deken Dr. Dirckxweg, de Jan Oomenstraat en de Schoutenlaan.

In de jaren '80 en '90 vond een grote dorpsuitbreiding plaats: de wijk 'Bunder' samen met het gelijknamige bedrijventerrein wordt aangelegd aan de noordkant van het voormalige lintdorp. Deze wijk wordt begrensd door de Gilzewouwerbeek en door de weg Lange Bunder. De inrichting van het straatprofiel van de Lange Bunder met de dubbele bomenrij geeft een bijzondere kwaliteit en is beeldbepalend voor deze wijk en voor Bavel. De wijk bevat twee groene ruimtes waar de interne hoofdwegen samenkomen en verschillende kleine groene ruimtes waar woningen naar georiënteerd zijn.



Bavel in 1980



Bavel in circa 1998

De Bunder wordt verdeeld door wijkpark 'De Groene Long'. Het wijkpark ligt aan het oude kerkepad richting Tervoort en liep oorspronkelijk door tot aan de Kerkstraat-Brigidastraat. Het zuidelijke deel van het park bevat nu de basisschool 'De Toermalijn' en een parkeerterrein. De groene long sluit aan op de groenstructuur aan het Hof en de Deken Dr. Dickxweg, waar deze groene as aansluit aan het boscomplex van de Roosbergseweg.

Vanaf het begin van deze eeuw wordt het dorp uitgebreid met de aan de andere kant van de snelweg gelegen wijk Nieuw Wolfslaar (ongeveer 750 woningen). Ook in Bavel-Zuid stond een belangrijke uitbreiding gepland (circa 1000 woningen) maar deze plannen vinden in deze omvang geen doorgang

meer. Van de oorspronkelijk geplande 1000 woningen zullen tot 2020 uiteindelijk 100 worden gerealiseerd.



Bavel circa 2010

2.3.3 Openbare ruimte en groen

Visie Openbare Ruimte 2020 (2009)

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. In deze visie worden daartoe drie belangrijke keuzes gemaakt. We kiezen voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte:

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is zo min mogelijk opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte:

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn/haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het totale netwerk van openbare ruimten. De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte:

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

De herkenbare, gedeelde en duurzame openbare ruimtes van de kom van Bavel

Bavel heeft een groen karakter door de ruim opgezette openbare ruimte met veel straatbomen en de vele voortuinen. Het dorp heeft een organisch stratenpatroon met een duidelijke samenhang. Belangrijke openbare ruimten zijn de historische linten met hun historisch karakter en de Groene Long. Kenmerkend voor Bavel zijn de 'groene vingers': openbaar groen dat door een gebied heen steekt.

Het winkel- en voorzieningengebied rondom de kerk is de centrale ontmoetingsplek voor het dorp. Evenementen zijn in principe in alle openbare ruimten toegestaan, maar daar moet wel een vergunning voor worden aangevraagd. Richtlijnen en randvoorwaarden staan in de Nota Feestregels uit 2003. Nieuw beleid op dit gebied is in voorbereiding. De groene hofjes hebben een ontmoetingsfunctie op buurtniveau. De woonerven zonder verdere indeling voor parkeren, fietsen of wandelen zijn bij uitstek voorbeelden van gedeelde openbare ruimte. Wandelende en spelende mensen hebben voorrang.

2.3.4 Verkeer

Algemeen

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda, en dus ook voor Bavel, de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijk- en dorpsontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).

Per indeling worden ook de wegen in en om Bavel genoemd welke hieronder vallen (figuur 2.3):

Stroomwegen

Bavel ligt in een elleboog van twee autosnelwegen, de A27 en de A58. Het dorp is van de stad Breda en van Nieuw Wolfslaar gescheiden door de A27.

Stadsontsluitingswegen

De stedelijke hoofdwegestructuur, de zogenoemde stadsontsluitingswegen, zijn onmisbaar voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van en in de stad. Stadsontsluitingswegen zijn primair bedoeld voor het stedelijk autoverkeer. Het verkeer tussen stadsdelen en het verkeer tussen de stroomwegen en de stadsdelen in de stad. De route via de Claudius Prinsenlaan (van en naar het centrum) en de Franklin Rooseveltlaan (Zuidelijke Rondweg, van en naar de A27 en A16) is de dichtstbijzijnde stadsontsluitingsstructuur voor Bavel en als zodanig een belangrijke route voor het verkeer van en naar Bavel.

Om de hoofdwegen optimaal te benutten, is het noodzakelijk de doorstroming te bevorderen door middel van maatregelen zoals een betere benutting van bestaande wegen door het aanpassen van bestaande verkeersregelingen, het beheersen van verkeersstromen door bijvoorbeeld te doseren op piekmomenten en het geleiden en ombuigen van verkeersstromen en eventueel indien noodzakelijk het uitbreiden van de infrastructuur. In 2010 is bijvoorbeeld het doorstromingsproject Claudius Prinsenlaan / Loevesteinstraat uitgevoerd, waarbij de doorstroming ook van en naar Bavel sterk is verbeterd. Het mag duidelijk zijn dat de afwikkeling/doorstroming van het autoverkeer één op één kan worden gekoppeld aan milieu (met name luchtkwaliteit). Een verbetering in de doorstroming van het verkeer, betekent vrijwel automatisch ook een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

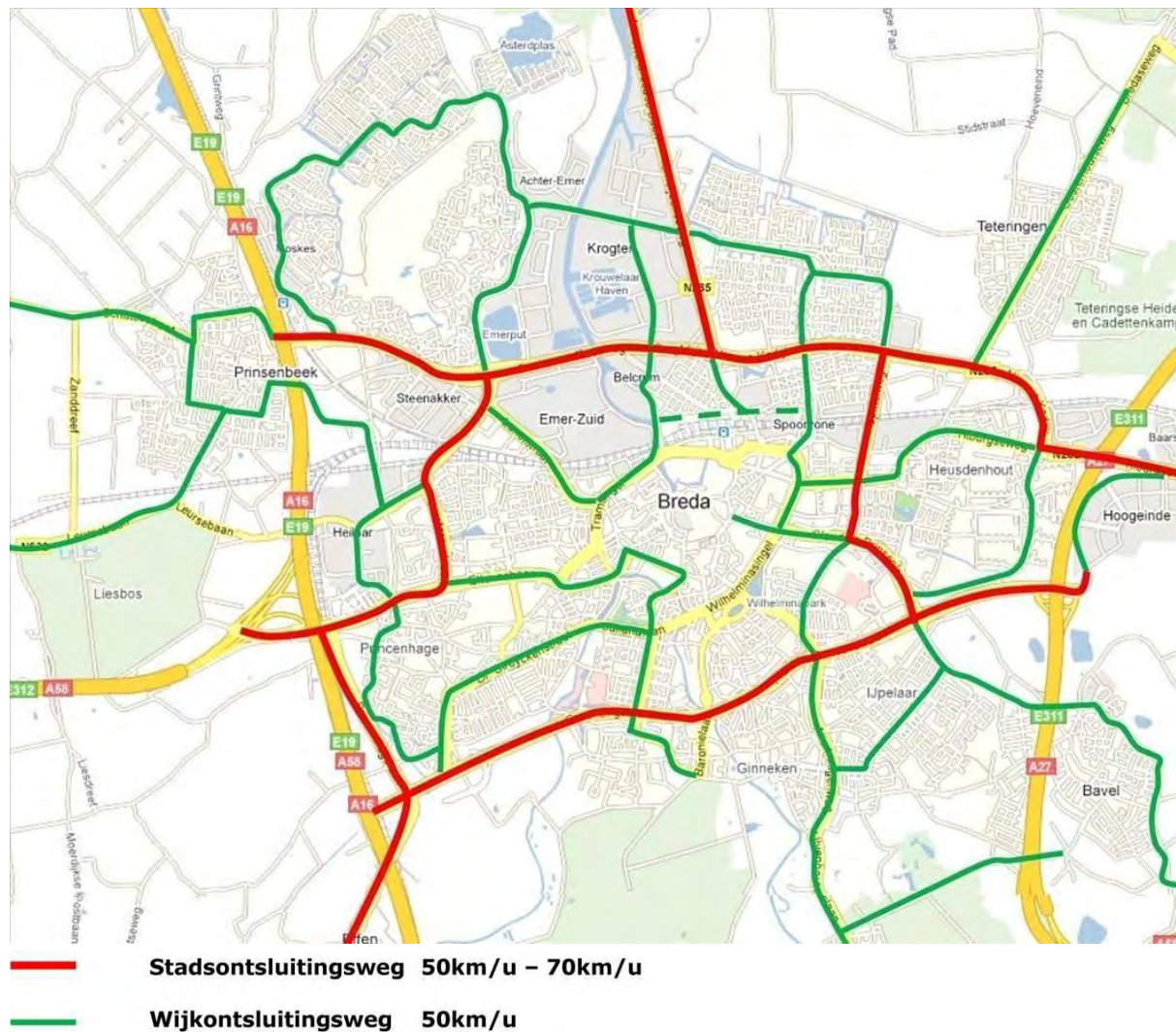
Wijkontsluitingswegen

Wijkontsluitingswegen brengen het autoverkeer van de stadsontsluitingswegen naar de wijken. Ze hebben vaak ook een functie als hoofdroute voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Scheiding van verkeerssoorten (vrijliggende fietsvoorzieningen) is uitgangspunt voor de inrichting van deze wegen. De route Claudius Prinsenlaan – Loevesteinstraat – Lange Bunder – Gilzeweg – Roosbergseweg – Deken Dr. Dirckxweg vormt de wijkontsluitende structuur voor de kom van Bavel. Deze wegen hebben een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar Bavel.

Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied)

Op de erftoegangswegen gaat het er om de woningen, voorzieningen en bedrijven te ontsluiten voor alle verkeerssoorten. Een goed verblijfsklimaat heeft de hoogste prioriteit. De wegen maken onderdeel uit van 30 km/u-zones. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten (voorrang van rechts). In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofd fietsroutes en busroutes voorkomen. De inrichting van deze straten kan daardoor afwijken. Voor de wegen in Bavel geldt een maximale snelheid van 30 km/u.

Overigens is de vormgeving (inrichting) van 30 km/u wegen een onderwerp wat vaak tot discussie en verwarring leidt. Een klein woonstraatje staat niet in verhouding tot bijvoorbeeld de wegen met een meer zogenaamd 'buurtontsluitingskarakter', zoals bijvoorbeeld de Kerkstraat.



Figuur 2.3 Wegencategorisering Breda

Openbaar vervoer

De volgende lijn rijdt van en naar Bavel:

- Lijn 11: Centraal Station - Tolbrug - Centrum - Amphia Ziekenhuis Molengracht - Bijster - Loevesteinstraat - Nieuw Wolfslaar – Bavel en vice versa.

Bushaltes worden zoveel mogelijk toegankelijk gemaakt, wat wil zeggen dat ook bijvoorbeeld met een rolstoel vrij eenvoudig de bus in kan worden gereden.

Fietsverkeer

Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit de volgende routes:

- Loevesteinstraat – Lange Bunder - Gilzeweg;
- Bavelse laan – Nieuw Wolfslaarlaan via het fietsviaduct richting centrum Bavel/rotonde Kerkstraat en noordoostwaarts richting buitengebied;
- Deken Dr. Dirckxweg aansluitend op centrum Bavel/rotonde Kerkstraat.

In Bavel zijn geen ontbrekende schakels in stedelijke fietsroutes, maar wel een paar schakels van slechte(re) kwaliteit, zoals bijvoorbeeld delen van de Kluisstraat. Ook de algemene inrichting van 30 km/uur gebieden is van belang voor de veiligheid van de fietser.

2.4 Functionele structuur

In Bavel is de woonfunctie de belangrijkste en meest voorkomende functie. Ter ondersteuning van de woonfunctie zijn verschillende andere functies in Bavel aanwezig, zoals detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en sportfaciliteiten. Hierna wordt op de verschillende functies ingegaan.

2.4.1 Wonen

Woningvoorraad

Bavel is een 'rijk' dorp als we dat afmeten aan de waarde van de woningen. Het grootste deel van de woningen behoort tot de dure categorie (circa 43%). De gemiddelde woningbezetting in de kom (het aantal personen per woning) is iets lager (2,5) dan het landelijk en stedelijk gemiddelde: 2,7 personen per woning (2,3 in heel Breda).

Het woningbestand in Bavel bestaat voor het merendeel uit koopwoningen. Het aantal huurwoningen in Bavel is 750 (een kwart van alle woningen). Het merendeel van de huurwoningen hoort tot de sociale sector (huur tot € 653,-).

Woningcorporatie Laurentius heeft 713 woningen in Bavel, waarvan 181 in Nieuw Wolfslaar. Er is weinig doorstroming in het woningbezit van Laurentius. Precieze gegevens over de wachttijden voor huurwoningen zijn niet bekend, maar de kansen voor jonge starters zijn zeer beperkt.

De omvang van de particuliere huursector is niet bekend. In deze markt zit mogelijk nog wel ruimte, omdat er veel redelijk bemiddelde ouderen zijn, waarvan een deel zijn eengezins koopwoning graag zou inruilen voor een huurwoning in een duurder segment.

Bevolkingsopbouw

In de kom van Bavel wonen momenteel circa 5.100 mensen, in het buitengebied bijna 700 mensen en in Nieuw Wolfslaar ruim 2.200.

Het oude dorp Bavel heeft de afgelopen 10 jaar een licht dalend bevolkingsaantal van 5.370 in 2001 naar ruim 5.100 mensen nu. Ook het buitengebied van Bavel laat een bevolkingsafname zien (van 736 in 2001 naar bijna 700 nu). Nieuw Wolfslaar daarentegen is sinds haar ontstaan in 2004 snel gegroeid. Op dit moment bedraagt het inwoneraantal ruim 2.200. Dat betekent voor het oude dorp Bavel een extra aanwas van meer dan 25% van haar oorspronkelijke bewoners.

De verwachting is dat het aantal inwoners van Bavel (oude kom) de komende jaren nog verder daalt van 5.179 in 2011 naar 4.968 in 2020. Ook in Nieuw Wolfslaar neemt het aantal inwoners richting 2020 licht af (van 2.212 naar 2.083). Bavel staat de komende jaren dus, net als zoveel dorpen, een verdere krimp te wachten. Het is wel denkbaar dat dit niet leidt tot een daling van het aantal huishoudens, de gemiddelde woningbezetting zal immers dalen als er minder kinderen in het dorp wonen. Welke invloed de bouw van ca. 100 woningen op de totale bevolkingssamenstelling heeft, is moeilijk te zeggen.

Als we vooruit kijken naar 2020 dan staat Bavel niet alleen in absolute aantallen maar ook in de samenstelling van de leeftijdscategorieën een verandering te wachten. Het aantal 0 tot 12 jarigen zal gaan afnemen¹⁾, evenals de groep 13 – 18 jarigen. Het aantal 65+ gaat richting 2020 stijgen (een absolute stijging van ongeveer 300). Daarbij vergrijst de kom van Bavel harder dan Nieuw Wolfslaar.

¹⁾ (Opgemerkt moet worden, dat de werkelijke daling mede afhankelijk is van ontwikkelingen in de totale regionale woningvoorraad. Als er meer seniorenwoningen dan eengezinswoningen worden gebouwd zal uitstroom van ouderen uit de eengezinswoningen plaatsvinden. Bavel lijkt dan goede kansen te hebben als vestigingslocatie voor jonge gezinnen in de bestaande woningvoorraad).

Beleid wonen

In de vastgestelde Structuurvisie Breda 2020 van december 2007 (zie ook paragraaf [3.4.1](#)) is geschetst wat het ruimtelijke beleid is voor de stad. Hierin is opgenomen dat de stad tot een omvang van 185.000 inwoners kan groeien in 2020. Om dit doel te verwezenlijken is een woningbouwprogramma opgesteld waarin is aangegeven waar, wanneer en hoeveel woningen gebouwd kunnen worden. Recente inzichten in de demografische ontwikkelingen geven echter aan dat de bevolkingsgroei minder zal zijn dan verwacht. Gevolg is dat tot 2020 minder woningen gebouwd hoeven te worden dan gedacht. Deze conclusie heeft consequenties voor de gestelde programmadoelen in de Structuurvisie 'Stad in Evenwicht' 2020. Deze programmadoeleinden zijn dus niet meer actueel en zijn aan herziening toe. Hierdoor zijn bijvoorbeeld de woningbouwplannen in Bavel-Zuid gewijzigd. Inmiddels is een herziening van de gehele structuurvisie in voorbereiding.

Vooruitlopend op een nieuwe structuurvisie heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 de nota '**Stedelijke programmering 2020, Koers gezet**' vastgesteld. De nota 'Koers gezet' stelt, op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen, onder andere vast dat in Breda sprake is van 1. een overprogrammering aan woningen en 2. een kwalitatieve 'mismatch' in woningbouwplannen:

- ad 1: op basis van gewijzigde demografische ontwikkelingen is in regionaal verband bepaald dat tot 2020 in Breda een maximum aantal woningen gebouwd mag worden. Er zijn in Breda echter meer nieuwbouwplannen in voorbereiding tot 2020 dan regionaal is afgesproken. Dit wordt 'overprogrammering' genoemd.
- ad 2: daarnaast is sprake van een (gepland) woningbouwaanbod dat niet of niet geheel aansluit op de vraag van de consument. Zo zijn bijvoorbeeld (te) veel appartementen gebouwd in Breda terwijl daar nu en in de toekomst geen vraag meer voor zal zijn. Er moet dus beter zicht komen naar welke woningen in de toekomst vraag is, om zo de ontstane 'mismatch' op te heffen.

Vraag en aanbod zullen dus beter op elkaar afgestemd moeten worden. Het is dus van belang dat een herprogrammering plaatsvindt, waarbij prioriteiten gesteld worden welke woningbouwplannen wel en geen doorgang mogen vinden. Doel van 'Koers gezet' is te komen tot een realistisch programma dat door de markt uitgevoerd wordt. Met 'Koers gezet' zijn de kaders hiervoor vastgesteld en is ingestemd met locatiekeuzes voor ontwikkelingen die zo mogelijk in de periode tot 2020 tot uitvoering kunnen worden gebracht. Daarvoor is het noodzakelijk een proces aan te gaan van realisatie, heroverweging, verdunning en fasering. Met vaststelling van 'Koers gezet' is geen eindbeeld neergezet ten aanzien van de stedelijke programmering; het is het begin van een aangepaste koers bij gewijzigde omstandigheden.

Ter uitvoering van het beleid zoals verwoord in 'Koers gezet' heeft het college in 2010 het regie- en actieplan "Koers gezet en acties Stedelijke programmering" vastgesteld dat ingaat op de wijze waarop de stedelijke programmering wordt verankerd en welke acties zijn uitgezet om de vraagstukken zoals benoemd in 'Koers gezet' aan te pakken.

Op 8 mei 2012 heeft het college de '**2e Voortgangsrapportage stedelijke programmering**' vastgesteld. Gelet op de gesignaleerde overprogrammering en kwalitatieve mismatch is het wenselijk om tot een bijsturing van de projecten te komen. De gemeente heeft zowel publiek- als privaatrechtelijke mogelijkheden om tot bijsturing van het programma te komen. Een inventarisatie van de instrumenten heeft plaatsgevonden en gelet op de financiële consequenties is gekozen voor een actieve rol van ingrijpen op een natuurlijk moment. Op die natuurlijke momenten zal optimaal ingezet worden op toepassing van het publiek- en privaatrechtelijke instrumentarium.

Eén van de genoemde acties uit het Regie- en Actieplan is het terugbrengen van de bestemmingsplancapaciteit. Dit geldt onder meer voor de onbenutte capaciteit in bestemmingsplannen van bestemmingen die, al dan niet exclusief, voorzien in realisering van woningen, of in het gebruik van gronden of gebouwen voor woondoeleinden. Ter uitwerking van 'Koers gezet' geldt als uitgangspunt dat de locaties waar nu, op grond van het geldende bestemmingsplan, de mogelijkheid bestaat om woningen, al dan niet in reeds bestaande gebouwen, te realiseren of uit te breiden en deze mogelijkheid niet is benut, zodanig worden bestemd dat het toevoegen van extra woningen of het uitbreiden daarvan niet zonder meer zal zijn toegestaan. Dat geldt voor het gehele grondgebied van Breda. Zo wordt gegarandeerd dat er niet ongecontroleerd meer woningen gebouwd worden. Indien de plancapaciteit wordt teruggebracht kan middels een wijzigingsplan (indien wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen in het zogeheten moederplan), bestemmingsplanherziening of een afwijkingsbesluit worden meegewerkt aan een wenselijk initiatief. In de huidige tijd van overprogrammering is dat een wenselijke aanpak.

Consequenties beleid voor voorliggend bestemmingsplan

In lijn met bovenstaande is dus ook in voorliggend bestemmingsplan woningvermeerdering uitgesloten, ook als dat op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan wel mogelijk was (weghalen van onbenutte woningbouwcapaciteit).

Bij nieuwe aanvragen voor woningbouwontwikkeling wordt dus kritisch gekeken of hier medewerking aan wordt verleend en wel ontwikkeld moet en kan worden en zo ja, met hoeveel woningen en welk woningtype. Een toevoeging van woningen zal gepaard moeten gaan met een kwalitatieve verbetering van de locatie en met het niet-realiseren van woningbouw elders in de stad.

Voor Bavel is in 'Koers gezet' opgenomen dat ingezet wordt op de ontwikkeling van Bavel-Zuid. Voor deze locatie is uitgangspunt de ontwikkeling van bedrijventerrein, een beperkte woningbouwontwikkeling van circa 100 woningen en ruimte voor circa 10 hectare gemengde functies (waaronder woonwerkkavels met bedrijfswoningen, maatschappelijke functies afgewisseld met wonen). Het college hecht belang aan het bouwen aan de dorpen en het faciliteren van bouwen met (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De locatie Bavel-Zuid is echter niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, omdat dit een dergelijke grootschalige ontwikkeling is die niet passend is binnen de uitgangspunten van voorliggend bestemmingsplan.

Mocht te zijner tijd nog aanvullende woningbouw wenselijk en noodzakelijk zijn in het plangebied, dan zal hiervoor een aparte juridische procedure voor doorlopen moeten worden. Hierin zal dan onder andere gemotiveerd moeten waarom woningbouw passend is binnen de kaders van de stedelijke programmering.

De '**Woonagenda 2011-2014**' is op 20 september 2011 door het college vastgesteld. De kern van de Woonagenda is het beter matchen van vraag en aanbod op de woningmarkt. De Woonagenda zet vooral in op acties in de bestaande voorraad, omdat deze de grootste dynamiek kent. Hiermee levert zij een bijdrage aan de planologische opgave die volgt uit de nota 'Koers gezet'. De woonagenda is onder ander opgesteld op basis van het Woononderzoek 2010.

In de 'Woonagenda 2011-2014' zijn tien actiepunten benoemd:

1. collectief en particulier opdrachtgeverschap;
2. project 'Wonen boven Winkels';
3. wonen in kantoren;
4. kansen voor wonen en zorg;
5. doorstroming;
6. vermindering woonlasten;
7. meer wooneenheden voor studenten;
8. sloopafwegingskader;
9. aandacht voor arbeidsmigranten;
10. regionaal overleg.

Om de vraag beter op het aanbod te kunnen laten aansluiten en woonmilieus kwalitatief aantrekkelijk te houden, wordt de volgende richting voor gebiedsontwikkeling in de woonagenda aangeven:

- Appartementen kleiner dan 60 m² alleen in de binnenstad;
- Buiten de binnenstad: minimaal 60% eengezinswoningen en maximaal 40% appartementen kleiner dan 60 m²;
- Wonen voor ouderen en starters ook buiten de binnenstad faciliteren.

Conclusie

In en rond Bavel is een beperkt aantal nieuwbouwplannen mogelijk. In Bavel-Zuid (buiten plangebied) zal vooral aandacht kunnen worden besteed aan kansen voor collectief en particulier opdrachtgeverschap. De kansen voor wonen en zorg worden bij voorkeur gezocht in de kom van Bavel binnen de gwi-cirkel. Het initiatief aan de Kloosterstraat/Pastoor Doensstraat levert hiervoor een belangrijke bijdrage (zie paragraaf [2.5](#)). Dit initiatief is momenteel, hoe wenselijk ook, echter niet concreet genoeg om reeds in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Deze ontwikkeling zal met een aparte juridische procedure doorlopen kunnen worden. In voorliggend bestemmingsplan (de kom) is woningvermeerdering, in overeenstemming met 'Koers gezet', in het hele plangebied uitgesloten.

2.4.2 Bedrijven en kantoren

Om inzicht en afstemming tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen in Breda te krijgen, is de **'Structuurvisie Bedrijventerreinen Breda 2020'** vastgesteld (december 2008). De gemeente Breda wil in de periode tot 2020 over kwantitatief en kwalitatief voldoende bedrijventerreinen beschikken. Bij ontwikkelingsruimte voor bedrijventerreinen wordt onderscheid gemaakt naar vier typen gebieden: consolidatiegebieden, herstructureringsgebieden, transformatiegebieden en nieuwe uitleg.

In het noorden van Bavel bevindt zich het kleinschalig bedrijventerrein De Bunder. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen is dit bedrijventerrein aangegeven als consolidatiegebied. In deze gebieden dient een (actieve) vorm van beheren te worden uitgevoerd, zonder dat functieverandering wordt nagestreefd. Bij consolideren van bedrijvigheid gaat het vooral om 'op eigen kracht' en 'met de tijd mee'. Het betreft hier vooral de werkterreinen in de stad nabij woonwijken/buurtten. Het handhaven van de functie en kwaliteit is van groot belang (behoud toekomstwaarde van deze bedrijventerreinen). Om die reden is het bedrijventerrein positief bestemd voor bedrijven. De enkele niet-bedrijfsmatige functies op het bedrijventerrein zijn eveneens positief bestemd. Meer van dergelijke functies is echter niet wenselijk op dit te behouden terrein voor bedrijven. Aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein is een zone bestemd voor gemengde functies, te meer omdat dit gebied alleen maar niet-bedrijfsmatige functies huisvest. De bebouwing is ook zodanig gebouwd en ingericht dat deze beter geschikt is voor niet-bedrijfsmatige functies.

Het nieuwe geplande bedrijventerrein in Bavel-Zuid bevindt zich ten zuiden van het dorp, buiten onderhavig plangebied. Dit gebied is op ruime afstand gelegen van de kom van Bavel en wordt om die reden niet verder beschreven in dit bestemmingsplan. Het bedrijventerrein wordt te zijner tijd in een afzonderlijke juridische procedure mogelijk gemaakt.

Van grootschalige kantoren is in de kom van Bavel geen sprake. Er is wel een aantal (kleinschalige) dienstverlenende activiteiten gehuisvest in het dorp, zoals financiële en juridische dienstverlening.

2.4.3 Detailhandel

In de door de raad vastgestelde **'Detailhandelsnota 2010-2020, actualisatie detailhandelsbeleid'** (15 juli 2010) is de gewenste ontwikkelingsrichting voor de detailhandel voor de gehele stad tot 2020 beschreven.

Uitgangspunt voor de dorpscentra (waaronder Bavel) is in eerste instantie de verzorging van de eigen inwoners. Vanouds hebben dorpen vaak een eigen karakter, ook wat betreft de winkelstructuur. Zo is het aanbod vaak meer verspreid aanwezig. Daar waar mogelijk wordt de beleidslijn van het streven naar clustering ook toegepast op de dorpen. Het handhaven van een basispakket aan keuzemogelijkheden voor de consument binnen de bestaande ruimtelijke structuur prevaleert boven de concentratiegedachte. Het detailhandelsbeleid met betrekking tot de dorpen is gestoeld op het handhaven en waar mogelijk versterken van de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Het handhaven en waar mogelijk versterken van de lokale consumentenverzorging staat hierbij voorop.

De nadruk ligt hierbij op het handhaven of realiseren van een zo compleet mogelijk dagelijkse artikelaanbod passend bij het consumentendraagvlak in het dorp.

In zijn algemeenheid wordt een concentratie van detailhandel in de dorpskern nagestreefd. Maar in het geval dat dit de leefbaarheid van de kern doorkruist, bijvoorbeeld door ongewenste verkeerstoename, of als de historisch gegroeide ruimtelijke structuur aangetast wordt, zal individueel bezien worden of uitbreiding van bestaand aanbod of nieuwvestiging buiten het centrum aanvaardbaar is.

Toetsingscriteria daarbij zijn de bijdrage aan de versterking van de lokale consumentenverzorging en de effecten op andere winkelgebieden. Het (toekomstig) aantal inwoners in Bavel is voldoende om ook op termijn een redelijk pakket aan dorpsverzorgende winkelvoorzieningen te behouden. Ingezet wordt op modernisering/schaalvergroting van het bestaande aanbod.

Door de beoogde woningbouw in Bavel-Zuid ontstaat voldoende draagvlak in het dorp om te komen tot een uitbreiding van het winkelaanbod. Er zijn hiervoor plannen in ontwikkeling, waarbij ingestoken wordt op een concentratie van het winkelaanbod rond de Pastoor Doensstraat/Kloosterstraat (zie paragraaf [2.5](#)). De haalbaarheid en effecten van de plannen wordt op dit moment onderzocht. Door de

beoogde versterking zullen de inwoners voor langere termijn over een redelijk compleet eigen winkelaanbod beschikken.

In Bavel zijn de meeste detailhandelsvestigingen gelegen aan de oude dorpslinten Brigidastraat, Kloosterstraat en Pastoor Doensstraat. Daarnaast is een aantal solitair gelegen (volumineuze) detailhandelsvestigingen aanwezig, zoals de Boerenbond en een meubelzaak.

2.4.4 Horeca

Horecabeleidsplan 2005

Het horecabeleid ligt vast in het Horecabeleidsplan 2005. Hierin wordt ten aanzien van de dorpen en wijken in Breda in principe uitgegaan van de bestaande situatie. Alleen daar waar sprake is van een groeiend inwonertal en/of substantiële toevoeging van bijvoorbeeld het winkelaanbod of het leisueraanbod, kan ter ondersteuning van de betreffende functie of ontwikkeling een daarbij passende uitbreiding van het horeca aanbod worden nagestreefd. Het doel daarbij is om de dorpen en wijken attractief en leefbaar te houden voor de inwoners. In het kader van de leefbaarheid is het in stand houden van sociale structuren van belang. Hierbij kan (onder andere) de aanwezigheid van horecavestigingen een rol spelen, omdat dit plekken zijn waar mensen elkaar ontmoeten.

Aanvulling Horecabeleidsplan 2011

Op 22 september 2011 is door de gemeenteraad een aanvulling op het Horecabeleidsplan vastgesteld wat betreft het onderdeel 'horeca categorie indeling'. Gebleken is dat deze indeling verouderd is en onvoldoende rekening houdt met de ontwikkelingen die zich in de horeca en in de branche detailhandel voordoen. In het oude model was sprake van vier categorieën horeca. In de nieuwe opzet wordt gewerkt met zeven categorieën. In onderhavig bestemmingsplan is de nieuwe indeling opgenomen.

In Bavel zijn diverse lichte horecagelegenheden aanwezig, zoals een snackbar, restaurant en een café-lunchroom. Deze horecavoorzieningen zijn verspreid gelegen door het dorp. De huidige horecabedrijven hebben vooral een lokaal verzorgende functie. Er is in Bavel geen sprake van enige clustervorming.

Gelet op het overwegende woonkarakter van het plangebied, is het niet wenselijk dat buiten de winkelcentra, dat wil zeggen in de bestaande woongebieden, horecabedrijven worden toegevoegd of dat op de bestaande locaties horecavestigingen in een zwaardere categorie worden gevestigd of het aantal vestigingen wordt uitgebreid. Ook winkelondersteunende daghoreca (horeca 1) behoort zoveel mogelijk te worden geconcentreerd in de winkelgebieden, een te grote spreiding hiervan zal namelijk het gewenste ondersteunende effect teniet doen. Zelfstandige winkelondersteunende daghoreca is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de Winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden. De winkeltijdenwet maakt het mogelijk dat winkels tot 22.00 uur open mogen zijn. Behalve supermarkten blijkt in de praktijk dat de winkels met uitzondering van de koopavond tot 18.00 uur open zijn. Omdat winkelondersteunende daghoreca gericht is op het winkelen publiek moeten de vestigingen zich houden aan de algemeen gehanteerde winkeltijden. Het schenken van alcohol is zonder drank- en horecavergrunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan. Op het moment dat geen sprake meer is van winkelondersteunende daghoreca en/of het hoofddoel van het horecabedrijf meer gericht is op het verstrekken van maaltijden en alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse valt het bedrijf binnen een andere horeca categorie, te weten categorie 2 of 3. Er is dan geen sprake meer van overeenstemming met de gebruiksvorming en karakter van het winkelgebied.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel

Ook is in toenemende mate sprake van een combinatie van detailhandel en horeca in één vestiging waardoor vaak discussie ontstaat of nu sprake is van een detailhandelsvestiging of van een horeca 1 vestiging. Om die reden is in het geactualiseerde horecabeleid aangegeven wanneer een functie zelfstandig wordt uitgeoefend en wanneer deze ondergeschikt is.

Ondergeschikte horeca bij detailhandel is het bedrijfsmatig verstrekken van vooral niet-alcoholische dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit bij de hoofdfunctie detailhandel waarbij de ondergeschikte horeca-activiteiten passen bij de hoofdfunctie detailhandel qua uitstraling. Hierbij geldt een aantal randvoorwaarden:

- De horeca dient ter ondersteuning van de hoofdfunctie (detailhandel).

- De openingstijden van de horeca zijn gelijk aan de openingstijden van de winkel.
- De hoofdfunctie is detailhandel.
- De horeca mag niet zelfstandig worden uitgeoefend.
- Het horecagedeelte mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie.
- Het schenken van alcohol is zonder drank-en horecaverunning en de eisen die daarmee gemoeid zijn niet toegestaan.
- Terrassen zijn bij winkels met ondergeschikte horeca niet toegestaan.
- Voor de ondergeschikte horeca bij detailhandel mag geen specifieke aandacht worden gevraagd los van de aandacht voor de detailhandel in de vorm van afzonderlijke reclames, openingstijden internetsites e.d.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet door een derde, niet zijnde de exploitant van de hoofdfunctie, worden geëxploiteerd.
- Het ondergeschikte horecagedeelte bij detailhandel mag niet worden verhuurd of anderszins in gebruik worden gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.
- Ondergeschikte horeca is ook toegestaan bij culturele-, maatschappelijke- en sportvoorzieningen.

2.4.5 Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor de leefbaarheid in een gebied. Verspreid in en net buiten het plangebied komen verschillende maatschappelijke voorzieningen voor.

Wijk- en buurtcentra

Het stadsbestuur heeft bij haar aantreden in 2010 gekozen voor 'anders met minder'. Specifiek ten aanzien van maatschappelijk vastgoed heeft de gemeenteraad het college verzocht om 1,5 miljoen euro te bezuinigen door de kosten te verminderen en de inkomsten te verhogen. Dit betreft ook de wijk- en buurtcentra (hierna: wijkcentra) in Breda en betekent dat een deel van de wijkcentra in gemeentelijk eigendom moet sluiten. Er blijven voldoende andere (wijk-)accommodaties in de stad over om doelstellingen van gemeentelijk beleid te realiseren. Samen met de wijkcentra die open blijven, wordt een plan voor de toekomst gemaakt. De gemeente Breda ziet het huisvesten van activiteiten van en voor Bredanaars als een gedeelde verantwoordelijkheid. Partners in de stad zijn nodig om deze toekomst te realiseren. Uitgangspunt is dat wijkcentra een middel zijn voor het realiseren van beleidsdoelen en geen doel op zich.

In de notitie 'Uitwerking consequenties gemeentelijk beleid voor wijkcentra' zijn de keuzes beschreven die zijn gemaakt en de argumenten die daaraan ten grondslag liggen. Ook komen de effecten van de keuzes aan bod, juridisch en financieel. Op 22 september 2011 heeft de raad ingestemd met de notitie. Hieropvolgend is een formeel juridisch traject gestart voor de 18 accommodaties waar de wijkcentrum/doelgroepfunctie beëindigt wordt en overgegaan wordt tot verhuur dan wel verkoop. Mede op basis van overleg met bestuur, huidige en potentiële huurders, wordt per accommodatie een toekomstscenario bepaald. Voor de 18 te handhaven wijkcentra wordt een transitie naar een nieuwe zakelijker beheervorm en optimalisatie van de inkomsten beoogd. Besturen worden geacht de exploitatie kostendekkend, dus zonder gemeentelijke subsidie, te organiseren.

(Specifiek) voor Bavel geldt het volgende voor de wijkcentra:

- De wijkcentrumfunctie van 't Klooster en ouderensteunpunt de Voore wordt gehandhaafd vanwege de behoefte aan huisvesting van maatschappelijke activiteiten in dit gebied.
- De functie van De Haay (buiten het plangebied gelegen) als wijkcentrum is komen te vervallen, aangezien de gebruikswaarde van De Haay beduidend lager is dan die van het gebouw 't Klooster.

Er zijn in Bavel verschillende alternatieve locaties in Bavel aanwezig, die ook deels als ontmoetingsplek c.q. wijkfunctie kunnen fungeren:

Primair onderwijs:	Toermalijn, Spindel
Voortgezet onderwijs:	-
Zorgvoorzieningen:	De Voore
Overige voorzieningen:	Bibliotheekservicepunt

Onderwijs en jeugd

Bavel kent een tweetal basisscholen:

- openbare basisschool De Toermalijn aan de Zuster Boomaarsstraat;

- katholieke basisschool De Spindel aan de Pastoor Doensstraat.

De Toermalijn is gehuisvest in een semi-permanent gebouw. De Spindel is gehuisvest in een permanent gebouw. Beide scholen maken bovendien gebruik van tijdelijke huisvesting eveneens in de vorm van semi-permanente bouw.

In het Integraal Dorps Ontwikkelingsplan Bavel (IDOP) (paragraaf [3.4.2](#)) is aangegeven dat de huidige locatie (in het centrum) van beide basisscholen voldoet. Dependances elders lijken niet wenselijk. Er is een sterke wens bij de schoolbesturen om de komende jaren op de huidige locatie tot nieuwbouw te komen waarbij beide basisscholen samen gaan in één gebouw (talentencentrum / brede school) waarin ook ruimte kan komen voor andere maatschappelijke voorzieningen. Door daarbij te kiezen voor een meerlaags gebouw (nu is alles 1-laags) kan op de huidige locatie ruimte vrijgespeeld worden voor woonvoorzieningen voor ouderen. Een dergelijk plan is alleen haalbaar als alle betrokken partijen (o.a. Bestuurlijk Overleg Breda, zorginstellingen, woningcorporaties en eventuele andere investeerders) bereid zijn mee te denken en mee te doen. De nieuwbouw zou een vervanging moeten worden van de huidige schoollocaties. In het IDOP is voorgesteld om hiernaar een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren. Inmiddels is dit onderzoek uitgevoerd en zijn drie scenario's onderzocht. De verdere uitwerking en bijbehorende consequenties van de scenario's moet nog plaatsvinden (zie ook paragraaf [2.5](#)). Om die reden is in het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Bavel nog geen rekening gehouden met een dergelijk talentencentrum, aangezien de consequenties nog niet helder zijn en hierover dus nog te veel onduidelijkheid bestaat. In het bestemmingsplan zijn de huidige locaties van de scholen bestemd voor onderwijs/maatschappelijke doeleinden. Hierbij is wel ruimte geboden voor een beperkte (permanente) uitbreiding van de huidige bebouwing.

In de kom van Bavel is ook een aantal voorzieningen voor kinderopvang aanwezig, bijvoorbeeld aan de Lange Bunder, Pastoor Doensstraat en Zuster Boomaarsstraat. Deze voorzieningen worden (wederom) opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Zorg

In het dorp is een huisartsenpraktijk met 3 huisartsen aanwezig. Geneesmiddelen kunnen inwoners van Bavel ophalen bij twee apotheken. Ook zijn er fysiotherapeuten, een tandarts en een logopediste gevestigd in Bavel. Bavel heeft geen woonzorgcentrum en geen verpleegbedden (wonen met intensieve permanente zorg). In het IDOP wordt dit door ouderen, de huisarts en door zorginstellingen signaleerd als een urgent en belangrijk gegeven. Het gevolg is dat wanneer thuiszorg onvoldoende hulp kan bieden, hulpbehoevende ouderen verplicht zijn buiten Bavel te moeten wonen. Hierdoor raken deze ouderen hun sociale contacten onnodig kwijt. Voor veel Bavelaren een punt van grote zorg. Men wil, ook als men hulpbehoevend wordt graag in het eigen dorp blijven wonen.

Het initiatief om zorgwoningen toe te voegen in de kom van Bavel (Kloosterstraat/Pastoor Doensstraat, paragraaf [2.5](#)) is een welkome ontwikkeling en sluit aan op de zorgvraag in Bavel.

Religie

In het plangebied is één religieuze instelling aanwezig: de katholieke kerk van de parochie Heilige Maria Hemelvaart op de hoek van de Kloosterstraat en Brigidastraat.

2.4.6 Sport en recreatie

Sport

In onderhavig plangebied is wat betreft sportvoorzieningen alleen sporthal de Huif aan de Deken Dr. Dirckxweg gelegen. Hierin is een groot aantal binnensportverenigingen actief, zoals de tafeltennisvereniging en de badmintonvereniging. De Huif wordt overdag voor een groot deel gebruikt voor schoolsport.

In 't Karrenwiel heeft een aantal verenigingen onderdak gevonden: de sjoelvereniging, dart- en biljartvereniging en de handboogschieters. Ook is er een commerciële sportschool, het Gymnasium, aan de Ambachtsweg.

Recreatie

Inwoners van Bavel kunnen kiezen uit een zestal koren en twee muziekverenigingen. Ook is er een fotovereniging (in 't Klooster) en een slagwerkvereniging. De Nieuwe Veste heeft een dependance in 't Klooster. Zij bieden hier muzieklessen aan (zoals viool, keyboard, saxofoon, klarinetles) en

voorbereidend muziekonderwijs. Daarnaast grenst aan de kom een groot buitengebied wat als recreatief uitlooph gebied wordt gebruikt (wandelen, fietsen, hardlopen, etc.).

2.5 Ontwikkelingen

Herontwikkeling hoek Pastoor Doensstraat / Kloosterstraat

In februari 2012 is een principeverzoek ingediend voor nieuwbouw van winkels en zorgwoningen op de percelen Pastoor Doensstraat 4 en Kloosterstraat 11-19 (oneven nummers) in Bavel.

Het ingediende plan bestaat uit een onderbouw met detailhandel (AH verplaatst van verderop in de Pastoor Doensstraat naar nieuwbouw) en op de verdiepingen 29 onzelfstandige zorgeenheden en 11 woningen met mogelijkheden tot zorg. De opgang naar deze zorgeenheden en woningen is aan de Kloosterstraat gesitueerd. Een aantal van de eenheden is op het achterterrein georiënteerd, waar de nieuwe parkeerplaats met 78 parkeerplaatsen gepland is. Ook aan de straatzijden komen extra parkeerplaatsen. Tussen de oud- en nieuwbouw door loopt aan de Pastoor Doensstraat een voetgangersdoorgang naar de nieuwe parkeerplaats. De parkeerplaats is voor voertuigen via de Kloosterstraat en Lange Vore bereikbaar.

Het verzoek is op hoofdlijnen getoetst aan het gemeentelijk beleid en de ontwikkelaar heeft het plan samen met de gemeente verder uitgewerkt. In principe wordt positief gestaan tegenover deze ontwikkeling; een uitbreiding van detailhandel en zorgeenheden is gewenst op deze locatie. Het geeft een impuls aan het hart van Bavel en past binnen de opgaven voor Bavel zoals genoemd in het IDOP.

Deze ontwikkeling is momenteel echter nog niet concreet genoeg om deze rechtstreeks te vertalen in onderhavig bestemmingsplan. Indien de plannen concreet genoeg zijn, zal voor de locatie apart een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. Deze procedure kan eventueel deels parallel aan onderhavig bestemmingsplan doorlopen worden.

Realisatie brede school

Aanleiding

In februari 2011 is de Beleidsvisie Brede scholen Breda 2011-2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Breda met de ondertitel een kansrijke omgeving voor jong talent. Deze visie is de eerste deelluitwerking van de visie op het jeugdbeleid, vastgelegd in de nota 'Jong@Breda'. In 2014 moeten alle basisscholen een brede school vormen door samen te werken met tenminste de kinderopvangvoorzieningen (kinderdagverblijven/peuterspeelruimte/voorschool/buitenschoolse opvang), maar ook met andere voorzieningen die de talentontwikkeling van kinderen stimuleren, zoals sport, cultuur, gezondheid.

Het gaat vooral om inhoudelijke samenwerking (doorgaande leer- en ontwikkelingslijnen). Daarbij wordt de school gezien als het hart van de wijk. Er wordt breder gebruik gemaakt van de ruimte in de scholen en samengewerkt met andere voorzieningen voor de realisatie van dagarrangementen, waardoor kinderen gedurende werkdagen in een sluitend programma de hele dag kunnen worden opgevangen binnen schooltijd en vrije tijd van 7.00-19.00 uur. De functie van schoolgebouwen verandert hierdoor. Als hart van de wijk worden ze niet alleen gebruikt voor het onderwijsprogramma aan kinderen, maar kan er ook buiten schooltijden gebruik van worden gemaakt door zowel kinderen als anderen die bijdragen aan de ontwikkeling van het brede schoolconcept. Schoolpleinen worden waar mogelijk openbaar speelterrein en aangrenzende openbare ruimte wordt onderdeel van het schoolplein.

De brede school als hart van de wijk is daarmee verbonden aan onderwijshuisvesting. Doel is niet alle voorzieningen onder één dak te huisvesten, maar wel om schoolgebouwen van voldoende kwaliteit te hebben die veel breder kunnen worden ingezet dan alleen voor het onderwijs. Daar waar ontwikkelingen op het gebied van onderwijshuisvesting de brede schoolontwikkeling kan versterken is het van belang kansen die zich voordoen te benutten.

In Bavel wordt door de scholen en kinderopvang reeds inhoudelijk samengewerkt. Mogelijke nieuwbouw zal zo worden vormgegeven dat dit bijdraagt aan het verder ontwikkelen van het brede schoolconcept door de scholen als wijksschool te positioneren en samenwerking te zoeken met het bijzonder onderwijs.

Haalbaarheidsstudie

Naar aanleiding van bovenstaande is in de raadsvergadering van 28 juni 2012 een motie aangenomen. Hierin wordt het college verzocht om aan de commissie Maatschappij in een

haalbaarheidsstudie tenminste 3 scenario's voor te leggen, waarbij per scenario aangegeven wordt binnen welke termijn een brede school in Bavel gerealiseerd kan worden. Het haalbaarheidsonderzoek is op 13 november 2012 in het college behandeld en op 29 november 2012 aan de commissie Maatschappij voorgelegd.

In het haalbaarheidsonderzoek worden de gevraagde scenario's gepresenteerd met de globale financiële gevolgen en realisatietermijnen. Het gaat in dit stadium om "*volumestudies*", dat wil zeggen dat onderzocht is of op de onderzochte locaties voldoende plek is voor de benodigde ruimte. Het gaat dus nog *niet* om voorstudies van concrete gebouwen. Bij de berekening is uitgegaan van de hierbij gebruikelijke normbedragen. Als de realiseringsfase aanbreekt, worden deze studies op detailniveau uitgewerkt en kunnen allerlei praktische wensen, zoals een extra wisselokaal of schuifruimte, meegenomen worden.

Uitgangspunten

- De huidige locatie van de beide basisscholen in Bavel is ook de voorkeurslocatie zoals die in het IDOP Bavel is opgenomen.
- De scenario's bestaan uit de verschillende stedenbouwkundige oplossingen voor het inpassen van de gewenste nieuwbouw in het gebied. Zowel de tijdelijke huisvesting als de Toermalijn zijn aan vervanging toe, zodat nieuwbouw onvermijdelijk is.

Stedenbouwkundige visie

Op groter schaalniveau is het wenselijk om de Groene Long van Bavel te laten doorlopen tot aan het centrum van het dorp. Dit is een grote ruimtelijke en functionele kwaliteit van Bavel.

Dit betekent voor de voorliggende locatie dat de bestaande Toermalijn zal worden verplaatst in oostelijke richting en de nieuwe school zich helder oriënteert op deze doorlopende groene ruimte. Het evenemententerrein ten westen van de locatie kan worden opgenomen in de groene zone.

Er worden een drietal modellen voorgesteld die verschillen in fasering.

Scenario 1: gefaseerde nieuwbouw voor beide scholen in één gebouw:

Dit model gaat uit van een sterke fasering. Uiteindelijk zou dit model leiden tot één groot gebouw van 2 bouwlagen. Het gebouw kan verschillende schoolpleinen krijgen waarvan één ervan binnen het bouwblok is gelegen. De mogelijke realisatie van een aantal zorgwoningen aan de Pastoor Doenstraat is ideaal gezien de ligging naast de voorzieningen van het centrum van Bavel.

Nadelen:

- De Carroussel dient bij het eindmodel te worden verplaatst.

Voordelen:

- Één helder ruimtelijk volume aan een grote open plek.
- Het plan kan goed gefaseerd worden waarbij delen van bestaande scholen in bepaalde fases gehandhaafd kunnen worden.
- De locatie van de bestaande Toermalijn wordt vrijgespeeld om de "groene long" te laten doorlopen of de locatie te ontwikkelen.
- De locatie van het bestaande gebouw van De Spindel wordt ook deels vrijgespeeld voor ontwikkeling.
- Het bestaande fietspad kan worden behouden.

Scenario 2: volledige nieuwbouw voor beide scholen in één gebouw

Dit model gaat uit van één duidelijk volume van 2 bouwlagen gelegen aan de "groene long" van Bavel. Het bestaande fietspad dient te worden vervangen. Het gebouw wordt gebouwd in een carré met het schoolplein binnen het bouwblok. Afstand tot de woningen ten westen van de schoollocatie is circa 45 meter wat met groen kan worden ingericht.

Nadelen:

- Fasering is moeilijk. Het gebouw dient in 1 keer gebouwd te worden. Voor alle scholen dient dus tijdelijke huisvesting elders te worden gerealiseerd.
- Bestaande fietspad wordt opgeheven en nieuwe route kan worden gerealiseerd. De kosten voor het verplaatsen en opruimen van ondergrondse infrastructuur is groot.

Voordelen:

- Elke fase zou stedenbouwkundig een acceptabel model zijn. Uiteraard heeft de eindfase de uitgesproken voorkeur.
- Kansen voor zorgwoningen aan de Pastoor Doenstraat in/nabij het centrum van Bavel.
- De Carroussel en het evenemententerrein kunnen blijven zitten op de huidige locatie.

Scenario 3: brede school met behoud van het gebouw van de Spindel:

Dit model gaat uit van het behouden van het hoofdgebouw van De Spindel, het bouwen van een gebouw van 2 bouwlagen voor de Toermalijn en een gebouw van 2 bouwlagen voor De Spindel waar tevens een aantal centrale functies kunnen worden opgenomen voor beide scholen. De hoofdentree van de brede school komt te liggen nabij het parkeerterrein aan de westzijde van de locatie. Een tweede mogelijke entree kan worden gesitueerd aan de Pastoor Doensstraat. Er komen twee grote schoolpleinen voor elke school één. De buitenruimte van de kinderdagopvang De Carrousel kan eventueel onderdeel zijn van één van de grote schoolpleinen. Dit past binnen het concept van de brede school.

Nadelen:

- Ruimtelijk gezien wordt het een vrij langgerekt gebouw met lange gangen.
- Er is een behoorlijk aantal verhuisbewegingen noodzakelijk.
- Het bestaande fietspad wordt deels verlegd wat flinke kosten met zich meebrengt (voor de verplaatsing van mogelijke kabels en leidingen)

Voordelen:

- Het plan kan goed gefaseerd worden waarbij delen van de bestaande bebouwing in bepaalde fases gehandhaafd kunnen blijven.
- Het bestaande gebouw van De Spindel kan gehandhaafd blijven.
- De locatie van de bestaande Toermalijn wordt vrijgespeeld om de "groene long" te laten doorlopen of de locatie te ontwikkelen.

Conclusies

Nieuwbouw op de locatie is mogelijk waarbij een compacter volume gerealiseerd kan worden. Hierdoor komt ruimte vrij voor een groenvoorziening of een andere bestemming. Ook is het mogelijk om op de locatie nieuwbouw te realiseren in losse units waardoor veel groene tussenruimte ontstaat.

De situatie rondom de Toermalijn, de tijdelijke huisvesting en de Spindel is complex. In dit stadium is het daarom lastig om een voorkeurscenario aan te wijzen. Welk scenario de voorkeur heeft, hangt af van de beoordeling van de vele verhuisbewegingen die in het ene scenario nodig zijn en de omvang van de nieuwbouw die het andere scenario met zich mee brengt. De schoolbesturen en andere partijen zullen daar samen een oordeel over moeten vellen.

Aangezien het haalbaarheidsonderzoek duidelijk bedoeld is als 'massastudie' en nog niet duidelijk is welk scenario of combinatie van scenario's wordt gekozen en tot een bouwplan wordt verwerkt, is gekozen om deze ontwikkeling niet juridisch mogelijk te maken in onderhavig bestemmingsplan. Er zijn te veel onzekerheden en er kan niet voldoende onderbouwd en gemotiveerd worden waarom deze ontwikkeling ruimtelijk, maatschappelijk en financieel gezien haalbaar is.