

An aerial architectural rendering of a residential development. The plan shows several modern, multi-story apartment buildings with flat roofs and large windows, arranged around a central green space with a pond. There are parking lots with cars, landscaped areas with trees and shrubs, and a winding path. The background shows more trees and a road.

PARTICIPATIEPLAN EN PARTICIPATIEVERSLAG NIEUW TERVOORT BAVEL

6 mei 2024

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	6 mei 2024
KENMERK	44001335.20211402
PROJECT	Nieuw Tervoort - Bavel
PROJECTLEIDER	ing. J.C.C.M. van Jole
OPDRACHTGEVER	Somnium Real Estate
PROJECTNUMMER	20211402
AUTEUR	Jos van Jole
STATUS	Definitief





INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Wat is participatie en waarom?	6
3.	De beoogde ontwikkeling	7
3.1	Stedenbouwkundige opzet en bebouwing	7
3.2	Programma	9
3.3	Groen, ontsluiting en parkeren	9
4.	Naar een gedragen ontwikkeling	11
4.1	Doel van de participatie en belanghebbenden	11
4.2	Niveau van participatie	11
5.	Werkwijze, Communicatie en verslaglegging	12
5.1	Werkwijze	12
5.2	Communicatie en verslaglegging	12

1. INLEIDING

Aan de westelijke rand van Bavel, tussen de Lange Bunder, A27, Kluisstraat en Dorstseweg liggen gronden, tot voor kort in gebruik door agrariërs. Deze gronden vormen het plangebied voor voorliggend woningbouwontwikkeling. Gronden die deel uitmaakten van de meest oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het dorp, maar die in de loop der tijd hun cultuurhistorische en landschappelijke waarde grotendeels verloren hebben.

De beoogde planontwikkeling voorziet in de toevoeging van 165 woningen in een groen woongebied. Een woongebied wat aansluit bij de karakteristiek van Bavel en de woonwensen van inwoners van Bavel. Een woongebied wat kansen biedt voor starters, maar ook doorstromers op de woningmarkt, voor jong en ouder, voor grotere en kleinere huishoudens. Een woongebied wat een belangrijke bijdrage levert aan het toevoegen van nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad binnen Bavel en de gemeente Breda.

In nauwe samenwerking met de gemeente Breda is een ontwikkelvisie voor deze woningbouwontwikkeling opgesteld. De beoogde planontwikkeling past niet in de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Oost' en 'Bavel'. De gemeente Breda heeft op basis van de ontwikkelingsvisie aangegeven medewerking te willen verlenen aan het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied in de vorm van een bestemmingsplan.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging van het plangebied (bron: GoogleMaps)



Draagvlak voor een ontwikkeling krijgen we niet alleen door samenwerking met de gemeente, maar ook door bewoners en belanghebbenden op en rondom de locatie en het dorp Bavel erbij te betrekken. In lijn met de participatieleidraad van de gemeente Breda vormt dit document het participatieplan voor de ontwikkelingsvisie en bestemmingsplan.

2. WAT IS PARTICIPATIE EN WAAROM?

Participatie is het 'in een vroegtijdig stadium bijeenbrengen van kennis, ervaring en perspectieven én het betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'.

Het doel van participatie is het vergroten van draagvlak doordat men zich meer verbonden en gehoord voelt. Dit betekent niet dat alle betrokken partijen het met elkaar eens moeten worden. Participatie betekent dat belanghebbenden volwaardig deelnemen aan het proces van planontwikkeling. Participatie zelf is daarmee ook een proces waarbij transparantie en verwachtingenmanagement van groot belang zijn. Met participatie kan het volgende bereikt worden:

- Planontwikkeling verrijken en verbeteren;
- Vergroten van de democratische legitimiteit en daarmee snellere besluitvorming;
- Betere besluitvorming, omdat alle belangen in beeld zijn en meegenomen kunnen worden.

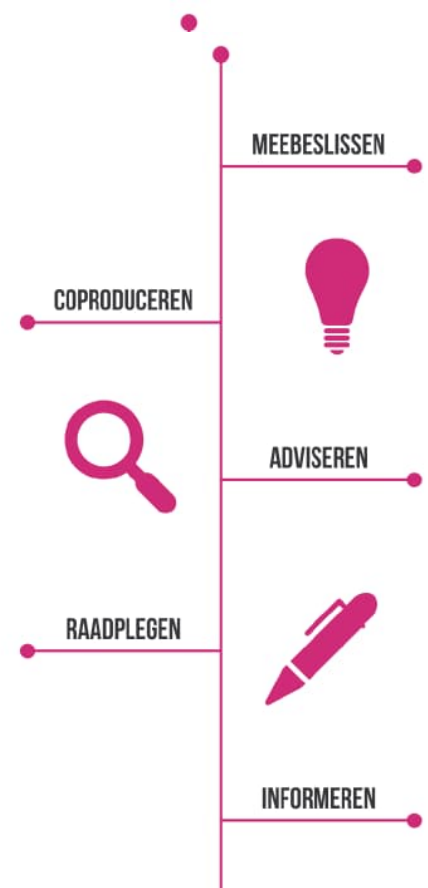
De gemeente Breda heeft in haar 'Participatieleidraad bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving' 4 stappen gedefinieerd waaruit het participatieproces bestaat:

1. Bepaal het participatieniveau;
2. Maak een participatieplan;
3. Voer het participatieplan uit;
4. Leg de resultaten vast in een participatieverslag.

Op basis van de ruimtelijke en maatschappelijke impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt het participatieniveau gekozen. Het participatieniveau kan daarbij verschillen per doelgroep en/of per fase van het project. De meest bekende manier om participatieniveaus te ordenen is de zogenaamde 'participatieladder'. Op basis van beslissingsbevoegdheid zijn 5 niveaus te definiëren (zie figuur 4). De gemeente Breda hanteert niveau 1 t/m 4:

1. Informeren;
2. Raadplegen;
3. Adviseren;
4. Coproduceren;

Op basis van het gekozen participatieniveau kan verdere invulling gegeven worden aan het participatieplan. Daarbij is het van belang in beeld te brengen wie belanghebbenden zijn, hoe en wanneer zij betrokken worden en wat er met de inbreng gebeurt. In hoofdstuk 4 wordt hier nader invulling aan gegeven voor de voorliggende planontwikkeling.



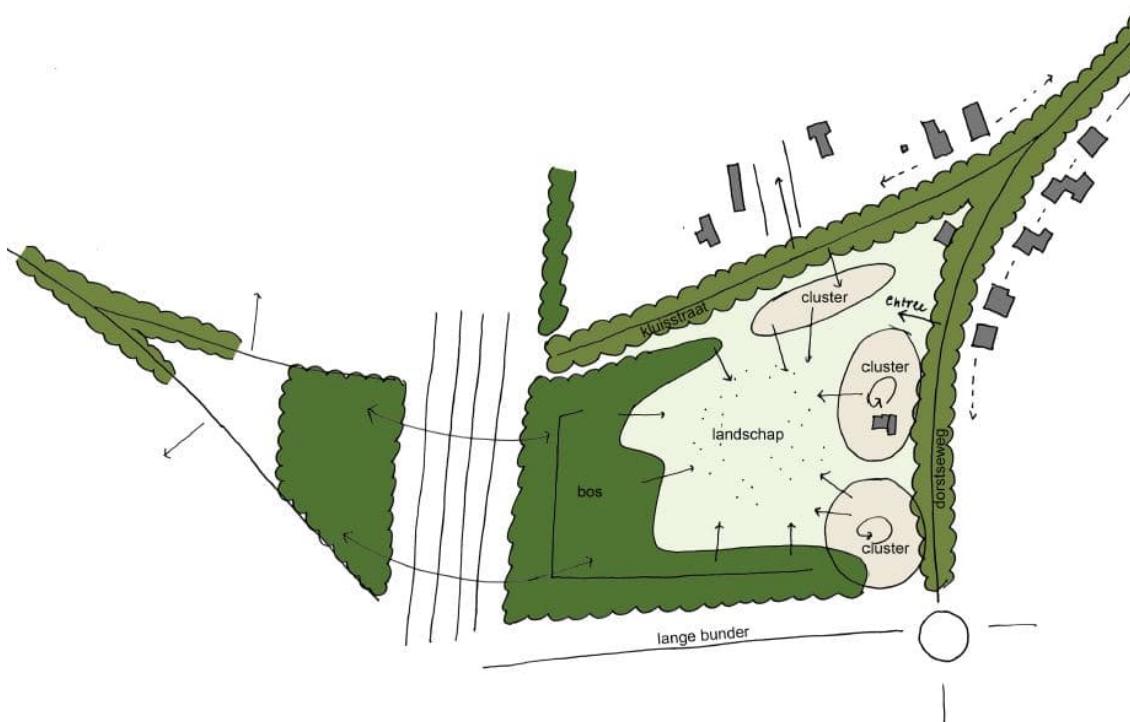
Figuur 2: Participatieniveaus

3. DE BEOOGDE ONTWIKKELING

3.1 Stedenbouwkundige opzet en bebouwing

Versterking oorspronkelijke structuren

Het plan zet stedenbouwkundig in op het versterken van de oorspronkelijke verkavelingsstructuren, zoals het profiel met bomen en bebouwing aan de Kluisstraat en Dorstseweg. Verschillende bebouwingsclusters in de vorm van een enkele woning, maar ook een cluster (nevel) van woningen met bijgebouwen worden in het plangebied geplaatst met daartussen een glooiend landschap. De aanwezige groenstructuren langs de Lange Bunder en de A27 worden versterkt. In deze groenstructuren wordt bebouwing geplaatst die in maat en schaal refereert naar de bebouwing uit het oorspronkelijke nevelandschap.



Figuur 3: De opzet van het woongebied (bron: Bedaux de Brouwer Architecten)

Ontwikkeldaders

Voor de verdere invulling van het plan is rekening gehouden met een aantal ontwikkeldaders:

- de huidige kwalitatieve uitstraling van de Kluisstraat, het grindpad met volwaardige bomen, zal beleefbaar moeten blijven. Om die reden komt er geen autoverbinding tussen de Kluisstraat en het plangebied;
- de hoofdontsluiting van het plangebied moet, omwille van het vrijspelen van de Kluisstraat, komen te liggen aan de Dorstseweg. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt moet de inrit op voldoende afstand liggen van de rotonde (125 meter);
- in de nabijheid van de A27 kan vanwege externe veiligheid binnen een zone van 30 meter geen bebouwing gerealiseerd worden;
- er is sprake van een verhoogde geluidbelasting in het gebied. De nieuwe woningen moeten voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder en bij voorkeur zorgen voor een geluidluw (openbaar) binnengebied.

Planvorming

De bovenstaande ambities en kaders leiden tot de planvorming waarbij verschillende clusters van bebouwing met elk eigen kenmerken in een open en glooiend landschap zijn geplaatst. Aan de westzijde van het plan, langs de Lange Bunder, A27 en het westelijk deel van de Kluisstraat zijn losse bouwvolumes geplaatst tussen de bomen, waarbij de geluidwering in de vorm van een scherm verweven is in het bouwplan en het landschap. Deze volumes verspringen en hebben een getrapte gevel zodat zij meer opgaan in het glooiende landschap aan die zijde.

Langs de Kluisstraat staat een blok met geschakelde gebouwen. Deze refereren in maat en schaal naar de oorspronkelijke bijgebouwen of schuren uit het nevelandschap. Langs de Dorstseweg zijn (aan de noordzijde van het plangebied) enkele kavels met vrijstaande woningen. De bestaande woning aan de Dorstseweg 29a is hier onderdeel van.

Rondom de bestaande woning aan de Dorstseweg 29 worden ook verschillende woningblokken geplaatst. De huidige woning vormt daarbij het hoofdgebouw in het geheel.

Langs de rotonde zijn grotere bouwvolumes gepland, zodat er een accent ontstaat op de hoek van het plangebied. Midden in het plangebied komt, net als in de oorspronkelijke nevelstructuur, een los bouwvolume refererend naar de oorspronkelijke schuren.



Figuur 4: Definitief ontwerp inrichtingsplan (bron: Bedaux de Brouwer Architecten)



Figuur 5: Definitief ontwerp stedenbouwkundig plan (bron: Bedaux de Brouwer Architecten)

3.2 Programma

Het programma bestaat uit 165 nieuwe woningen en het behoud van 5 bestaande woningen. De woningen worden in verschillende typologieën (grondgebonden woningen en appartementen) uitgevoerd, zijn voor verkoop en verhuur en in verschillende prijsklassen. Van de appartementen worden er 30 uitgevoerd als woonzorgwoningen. Dit zijn woningen voor senioren en ouderen met een zorg- en ondersteuningsvraag (geen 24-uurs zorg).

30% worden de woningen aangeboden in het sociale huursegment. Dit zijn de genoemde woonzorgwoningen, 15 appartementen en 5 grondgebonden woningen. Minimaal 40% van het programma wordt gerealiseerd in de categorie sociale koop tot aan de betaalbaarheidsgrens. Dit betreft zowel grondgebonden woningen als appartementen. Voor het overige worden de woningen aangeboden in het vrije sector koopsegment.

De woningen variëren in grootte en er zijn ook kleinere woningen (< 70 m² gebruiksoppervlak) aanwezig waardoor ook voldoende ruimte is voor alleenstaanden.

3.3 Groen, ontsluiting en parkeren

Groen

Het plan gaat uit van het versterken van de landschappelijke karakteristiek van het plangebied. In het zuiden en westen van het plangebied, langs de A27 en de Lange Bunder, wordt de aanwezige structuur met bomen aan de westzijde van de A27 doorgezet. Langs de Dorstseweg en de Kluisstraat wordt de landschappelijke karakteristiek versterkt door het toevoegen van bomen. Door de bomen op deze geclusterde wijze te planten ontstaat een robuuste groenstructuur. Daartussen wordt een glooiend landschap aangelegd waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van inheemse vegetaties in de volle grond. In overleg met de gemeente Breda is bij de nadere uitwerking van de planvorming gekeken welke beheervorm van het landschap gewenst is en welke beplantingssoorten (zoals kruidenrijk grasland of struweel) daar het beste bij passen. Op deze wijze kan er zoveel mogelijk ingespeeld worden op het vergroten van de biodiversiteit ter plaatse (bijvoorbeeld het aantrekken van bijen en vlinders). Waar mogelijk wordt het landschap ook zodanig ingericht dat het aantrekkelijk is voor verschillende diersoorten om te verblijven (bijvoorbeeld door de plaatselijke aanleg van takkenhopen).

Het aan te leggen landschap en de te planten bomen vormen beleefbaar groen. Dit is groen wat bijdraagt aan de gezondheid van de nieuwe bewoners door er naar te kijken, maar ook door er doorheen te kunnen wandelen en elkaar te kunnen ontmoeten.



Ontsluiting en parkeren

De hoofdontsluiting voor het autoverkeer vindt in de nieuwe situatie plaats vanaf de Dorstseweg. Dit op voldoende afstand (minimaal 125 meter) van de rotonde, ter plaatse van de belemmeringenstrook van de gasleiding waarop bebouwing niet mogelijk is. Van daaruit loopt een weg naar de achterzijde van de appartementen. Verschillende aftakkingen brengen bewoners en bezoekers naar de clusters met woningen. Het groene binnengebied blijft daarmee autovrij. Parkeren is voorzien in parkeervoorzieningen per cluster, direct bereikbaar vanaf de hoofdontsluiting.

Maatschappelijke impact

De ruimtelijke en maatschappelijke impact van een dergelijke gebiedsontwikkeling mag niet onderschat worden. Het vroegtijdig betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden en heldere communicatie en informatie is daarbij essentieel om te komen tot een gedragen gebiedsontwikkeling. In de navolgende paragrafen is uiteengezet hoe hiermee omgegaan zal worden.

4. NAAR EEN GEDRAGEN ONTWIKKELING

4.1 Doel van de participatie en belanghebbenden

Participatie is geen doel op zichzelf, maar een middel om een doel te bereiken. Met participatie kan het draagvlak voor de ontwikkeling vergroot worden of, door lokale kennis te gebruiken, de kwaliteit van het plan verbeterd worden. Voor de ontwikkeling Nieuw Tervoort kunnen we twee doelen formuleren:

1. Het vergroten van draagvlak voor de ontwikkeling

De locatie ligt op een strategische plek aan de entree van het dorp vanuit Breda. Aan de noordzijde ligt het historische lint de Kluisstraat met vrijstaande woningen. Deze bewoners zullen veel impact ervaren van de ontwikkeling. Het is daarom belangrijk om hen mee te nemen in het proces en hun wensen en belangen inzichtelijk te maken. Door deze groep mee te nemen in het proces zorgen we ervoor dat ze gehoord worden en waar mogelijk hun inbreng meegenomen kan worden in het plan. De bedrijven aan de oostzijde zullen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt, maar krijgen wel nieuwe 'buren'. Daarom is het ook van belang om hen op de hoogte te brengen van de ontwikkeling.

2. De kwaliteit van het plan verbeteren door gebruik te maken van lokale kennis

Bavel kent een hechte gemeenschap met een hele actieve dorpsraad die zich hard maakt voor de toekomst van het dorp op allerlei vlakken en zeker op gebied van woningbouw voor eigen jeugd (starters), ouderen eventueel in combinatie met zorg en doorstroming op de woningmarkt. En anderzijds om te waarborgen dat de ontwikkeling ruimtelijk gezien past bij de dorpskarakteristiek van Bavel. Met het betrekken van de dorpsraad maken we gebruik van lokale kennis om woningbouwprogramma in kwalitatieve zin af te stemmen op de lokale behoefte.

Voor de participatie zetten we in op beide doelgroepen: de omliggende bewoners en bedrijven, dorpsraad en belangstellende uit het dorp zelf.

4.2 Niveau van participatie

Participatie kan op verschillende niveaus plaatsvinden, variërend in de mate van (mede)zeggenschap. In 1969 stelde Sherry Arnstein de participatieladder op waarin ze 8 niveaus van participatie onderscheidde. Deze ladder vormt de basis voor de manier waarop wij tegenwoordig niveaus in participatie onderscheiden. Ook de gemeente Breda maakt gebruik van de participatieladder. Zij hanteren vier niveaus:

1. Informeren;
2. Raadplegen;
3. Adviseren;
4. Coproduceren;

Voorgesteld wordt belanghebbenden te informeren en te raadplegen over de ontwikkeling, om ze voor te bereiden op de veranderingen in hun omgeving (participatieniveau 1 en 2). Er wordt naar de mening van omwonenden en bedrijven geluisterd, en waar mogelijk vindt vertaling van opmerking en suggesties plaats in de planvorming. Er wordt niet voor gekozen om het participatieniveau adviseren of coproduceren (3 en 4) in te zetten. Dit omdat de planontwikkeling in nauwe samenwerking en op basis van reeds afgestemde uitgangspunten met de vakspecialisten van de gemeente Breda tot stand komt. Hierdoor ontstaan beperkt mogelijkheden voor extra beïnvloedingsruimte van omwonenden en belanghebbenden op het initiatief.

5. WERKWIJZE, COMMUNICATIE EN VERSLAGLEGGING

5.1 Werkwijze

Met het vaststellen van het doel, de doelgroep en het niveau kan de uitvoering van het participatieproces verder uitgewerkt worden. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in twee fases: de ontwikkelvisie + VOSP en bestemmingsplan + DOSP. In bijlage 1 is de uitvoering van het participatieplan verbeeldt en in tijd uitgezet.

5.2 Communicatie en verslaglegging

Brieven aan en individuele gesprekken met direct omwonenden en bedrijven

Door middel van een brief zijn direct belanghebbenden op de hoogte van gebracht van de mogelijke herontwikkeling van het plangebied en vervolgens op basis van het eerste voorlopig ontwerp stedenbouwkundigplan uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Deze individuele gesprekken met direct belanghebbenden hebben met name in de loop van 2022 plaats gevonden. Hierin zijn wensen en input opgehaald voor de ontwikkeling die waar mogelijk is meegenomen. Van deze individuele gesprekken is geen verslag gemaakt.

Overleg Dorpsraad Bavel

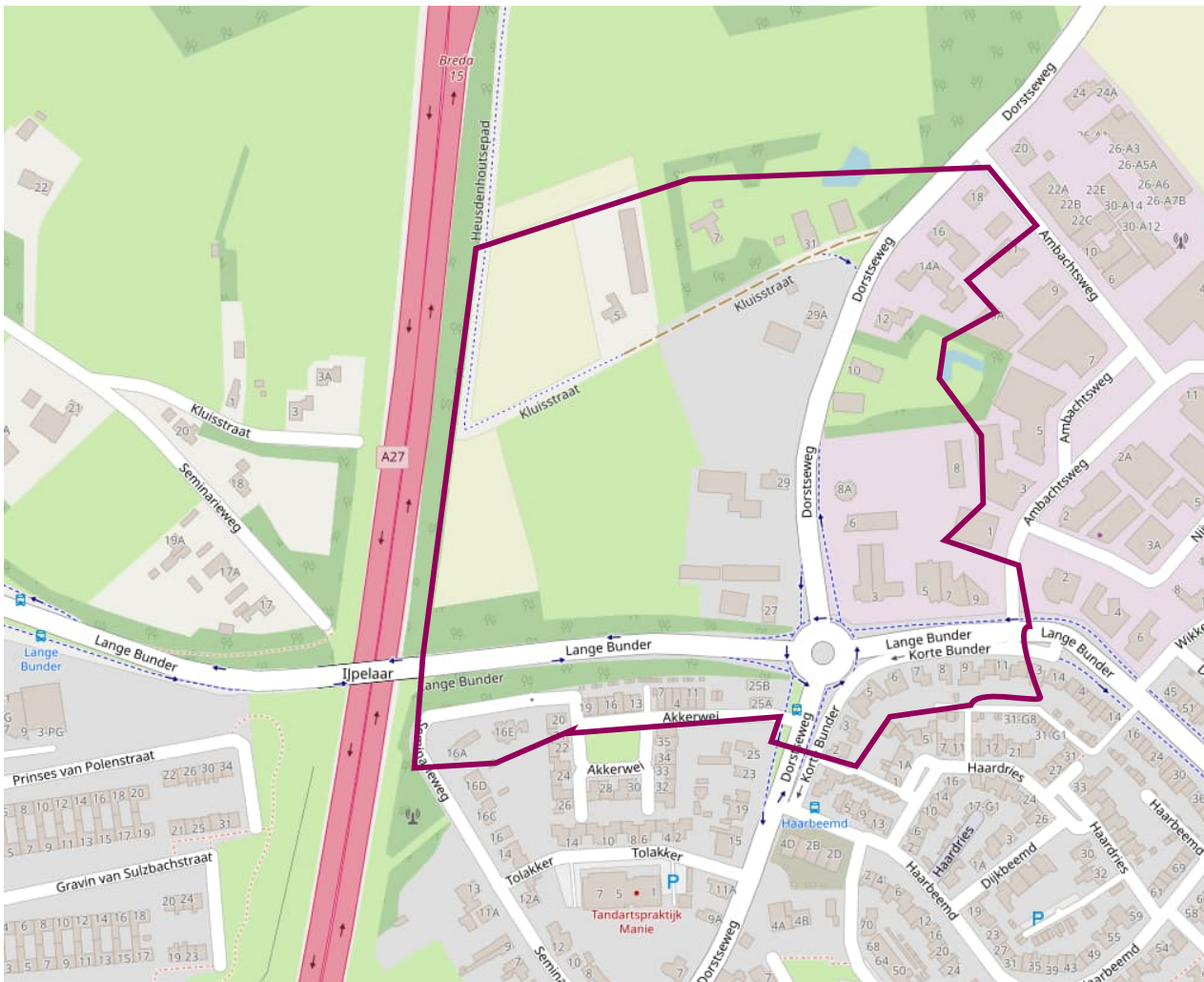
In juni 2022 heeft overleg plaats gevonden met vertegenwoordiger van Dorpsraad Bavel. Tijdens dit overleg aan de hand van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundigplan beoogde ontwikkeling toelicht en zijn verdere vragen beantwoord. Vertegenwoordiger heeft vervolgens planvoornemen besproken in voltallige vergadering van Dorpsraad. Op basis van betreffende beraadslaging heeft Dorpsraad Bavel per brief d.d. 9 oktober 2022 haar positieve reactie gegeven (zie bijlage 2).

Stichting Molen Bavel

Tijdens informatieavond d.d. 28 september 2022 is gesproken met voorzitter van de stichting Molen Bavel. Geconstateerd is dat de beoogde woningbouwontwikkeling buiten de molenbiotoop in Noord-Noordoostelijke richting, niet zijnde de heersende windrichting, ligt. Daarnaast is in de huidige situatie door de verhoogde ligging van de Lange Bunder met aanwezige groenzone op de taluds reeds afscherming en afvang van wind aanwezig op de maximale bouwhoogte uit het bouwplan. Verwachting is daarmee dat de beoogde ontwikkeling geen enkele invloed zal hebben op de molenbiotoop en daarmee vrije windvang van de molen. Ten behoeve van overleg met molendeskundige zijn de gepresenteerde panelen en presentatie nagezonden. Naar aanleiding van het overleg met molendeskundige heeft Stichting Molen Bavel per email op 5 oktober 2022 bevestigd dat gezien de afstand van het plan tot de molen, de molen geen last zal hebben van de beoogde ontwikkeling en er dus geen bezwaar is tegen het plan.

Informatieavond

Op 28 september 2022 is door initiatiefnemer bij molen 'De Hoop' een informatieavond georganiseerd. Hiervoor zijn direct omwonenden en bedrijven door middel van een brief uitgenodigd (zie figuur 6). Via de Dorpsraad is de uitnodiging ook breed verspreid onder dorpsbewoners van Bavel. Daarnaast was er een ruime vertegenwoordiging van de gemeente aanwezig.



Figuur 6: Verspreidingsgebied huis aan huis uitnodiging informatieavond

Tijdens de avond is het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan plenair gepresenteerd. Aansluitend was er gelegenheid bij verschillende panelen voor het stellen van vragen. De reacties waren overwegend heel positief, met een strekking van 'Blij met ontwikkeling, een heel mooi plan', 'goed dat er woningen voor ouderen komen' en 'hou het tempo erin zodat er snel gebouwd kan worden'. Daarnaast zijn er een aantal aandachtspunten meegegeven. Onderstaand hebben we betreffende vragen per thema samengevat en beantwoord.

Verkeersontsluiting

1. Vraag: Is er een mogelijkheid voor een fietsverbinding vanaf de rotonde door het plangebied naar Brepark/Breda?

Antwoord: Een directe aansluiting op de rotonde is lastig. Ten zuiden van de woning Dorstseweg 29 wordt een fietspad aangelegd vanaf de Dorstseweg. Op die manier wordt een fiets verbinding door het plangebied gemaakt.

2. Vraag: Dorstseweg is gevaarlijk voor overstekende fietsers. Kan deze worden heringericht of maximum snelheid worden verlaagd?

Antwoord: een veilige fietsverkeersverbinding inclusief oversteek is natuurlijk belangrijk. De Dorstseweg maakt echter geen onderdeel uit van het plangebied, dus ook herinrichting of snelheidsregime niet. Gemeente Breda zal hier richting realisatie naar kijken.



Bebouwing

3. Vraag: klopt de bouwhoogte van 11 meter aan de noordzijde van de Kluisstraat?

Antwoord: nee, dit is 9 meter. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal hier rekening mee worden gehouden.

Geluid

4. Vraag: Geluid van evenementen bij Breepark wordt bij huidige bewoners rondom het plangebied als hinderlijk ervaren. Wordt daar iets aan gedaan?

Antwoord: Dit is buiten de scope van deze ontwikkeling en woningbouw zal dit ook niet wegnemen. Als hierover klachten zijn dan kunnen die gemeld worden bij de gemeente.

5. Vraag: Wat is het effect van weerkaatsing van geluid op bestaande woningen aan de noordzijde van de Kluisstraat?

Antwoord: Dit zal onderzocht worden in het akoestisch onderzoek.

6. Vraag: Er is sprake van verkeers- en geluidsoverlast in het weekend van aannemersbedrijf aan de Dorstseweg. Wordt daar iets aan gedaan?

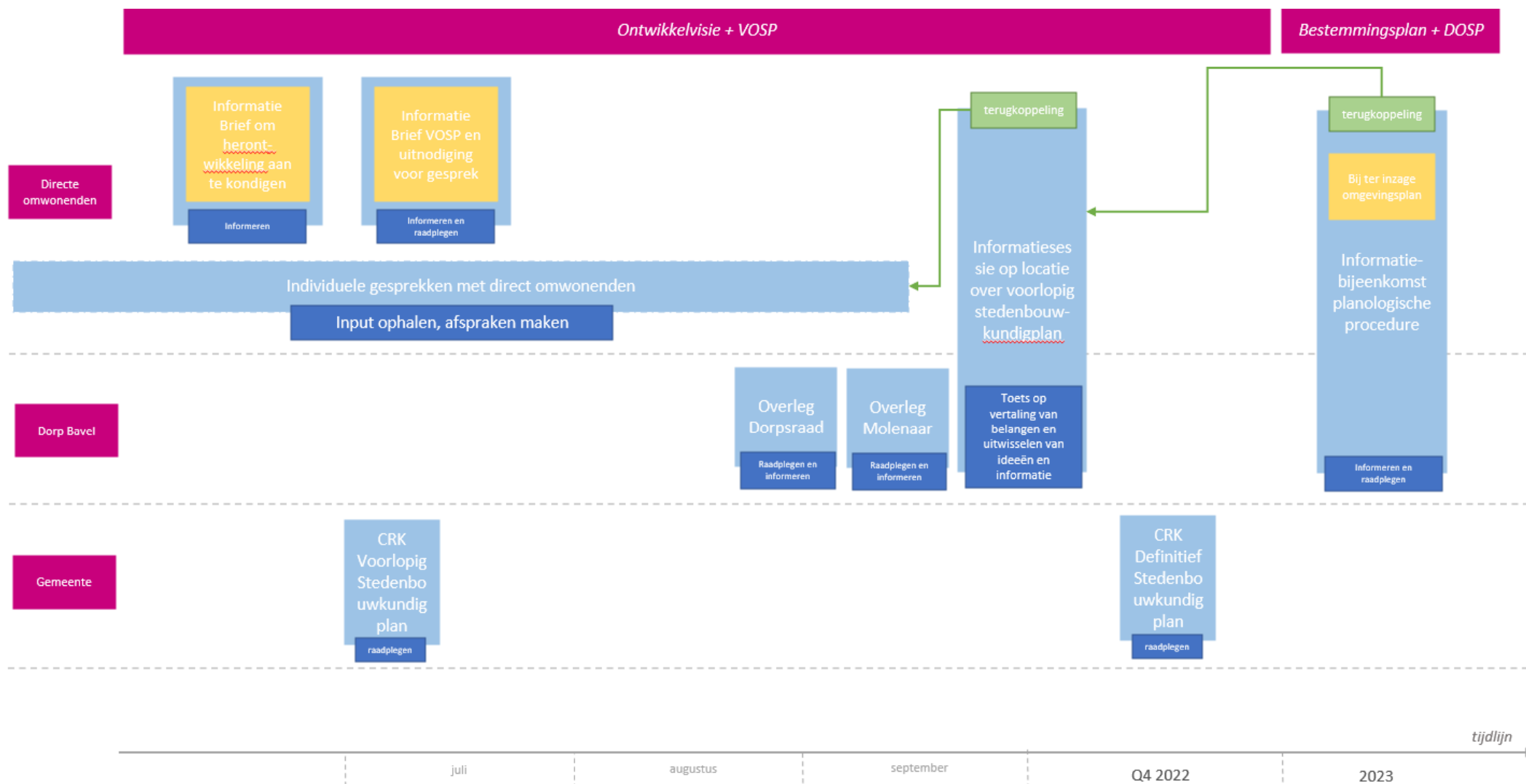
Antwoord: Nee, betreffende bedrijf ligt niet in het plangebied. Bedrijfsvoering wordt door de woningbouwontwikkeling niet beperkt en huidige bedrijfsvoering past volgens richtafstanden bij een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

Informatieavond ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 8 november een informatieavond georganiseerd in de 'Tussendeur'. Vertegenwoordiging van de Dorpsraad was voorafgaand aanwezig om 1 op 1 een toelichting te krijgen van gemeente en initiatiefnemer.

Tijdens de avond is het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan en ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd op 2x 4 panelen op 2 plekken in de ruimtes. Vertegenwoordiging van gemeente, initiatiefnemer en adviseurs waren aanwezig bij de panelen voor het beantwoorden van vragen. De reacties waren ook nu weer nagenoeg uitsluitend heel positief. Vragen die er waren hadden veelal betrekking op soort woningen, voor welke doelgroep, prijsklasse, mogelijkheid om in te schrijven en planning: 'wanneer start de bouw?'.

Bijlage 1 Uitvoering participatieplan





Bijlage 2 Brief Dorpsraad Bavel d.d. 9 oktober 2022



Verzonden Per e-

mail

Aan: Somnium real estate
T.a.v. de heer W. van der Velden
RHO adviseurs
T.a.v. de heer W. van Jole

Uw brief

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Dorstseweg

Datum

9 oktober 2022

Informatie

Ons kenmerk

Bijlagen

Geachte heren,

Allereerst hartelijk dank voor uw mondelinge toelichting op de plannen voor woningbouw op de locatie Dorstseweg/Lange Bunder in Bavel en de aanvullende presentatie tijdens de informatiebijeenkomst op 28 september.

Wij hebben uw plan besproken in onze vergadering van de Dorpsraad op 5 oktober en dit getoetst aan de visie van het dorp zoals beschreven in het document Bavel2030.

Het resultaat daarvan is:

- Het plan voldoet in hoofdlijnen aan de wensen van het dorp voor wat betreft:
 - o Aantal woningen per doelgroep
 - o Dorpse architectuur
 - o Ruimte voor beschermd en verzorgd wonen
 - o Verbetering van geluidskwaliteit
 - o Behoud van historische linten
- Het plan voldoet in mindere mate aan:
 - o De wens voor ruimte voor woningen middels CPO
 - o De wens voor organische groei

Voor wat betreft deze 2 laatste bemerkingen is de Dorpsraad van mening dat:

1. gezien de totale woningbouwopgave (1000 woningen), het ook mogelijk moet zijn CPO te realiseren op andere woningbouwlocaties en dat niet op iedere locatie exact dezelfde percentages van toepassing hoeven te zijn maar dat per saldo aan het percentage van 10% wordt voldaan;
2. gegeven het feit dat de woningbouwopgave vanuit de nota van uitgangspunten Breda-Oost 2012 slechts recentelijk is gerealiseerd en dat daardoor inmiddels vanaf 2020 al een behoorlijke achterstand is ontstaan in de realisatie van woningen en daarvoor geen of nauwelijks substantiële plannen zijn die eerder dan in 2026 gerealiseerd kunnen worden, het aantal van circa 160 woningen in uw plan een goede wijze is om de achterstand in te halen middels dit project.

De dorpsraad komt derhalve tot de conclusie dat het plan een welkome aanvulling is op de woningbouwontwikkeling in het dorp.

[redacted] om te bespreken op welke manier uw plan kan worden ingepast in de discussie over de woningbouwlocaties en de het aantal en soort woningen.

Namens het bestuur van de stichting Dorpsraad Bavel
 [Redacted] waarnemend voorzitter



- Boonakker (ligt immers naast de Akkerwei en Tolakker) op het gebied van de families Boon
- Dorstse weide
- Kempische weide (verwijzing naar de voormalige kempische boerderijen in het gebied)