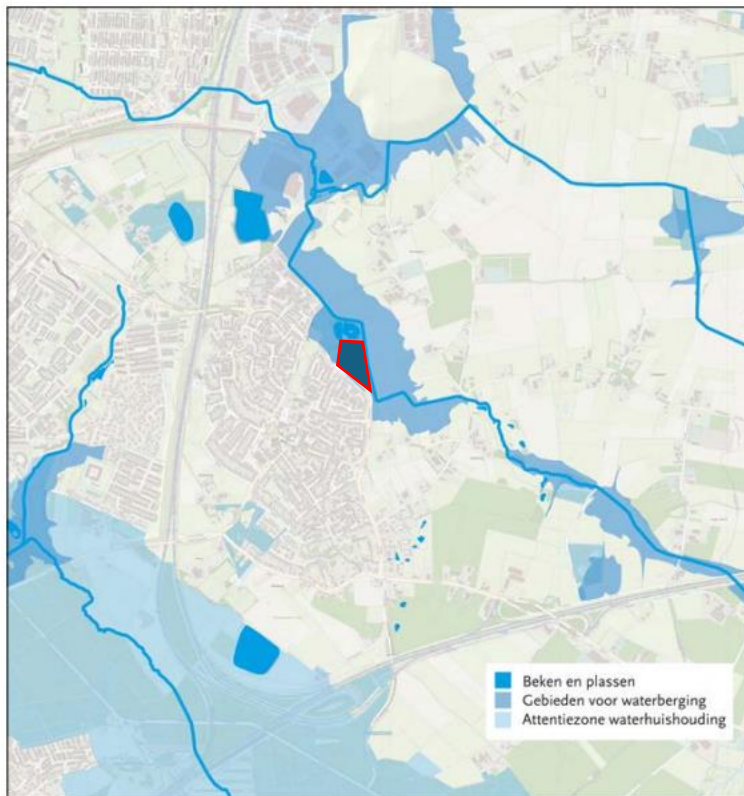


Uitgangspunten ontwikkeling
Eikbergseweg – Bolbergseweg – Lange Bunder

Water

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

Daarnaast is aan de beken ruimte nodig voor waterberging om overstromingen na hevige regenval tegen te gaan. Ook daarvoor zijn verschillende gebieden aangewezen. In het dorp kan ook wateroverlast ontstaan. De rioolcapaciteit is te beperkt om bij piekbuien de steeds grotere hoeveelheden regenwater op te kunnen vangen. Hier ligt een belangrijke opgave om hemelwater zoveel mogelijk af te koppelen en/of de rioolcapaciteit te vergroten. Kortom, droogte en wateroverlast zijn belangrijke thema's die in deze gebiedsvisie aan de orde komen.
(Gebiedsvisie Bavel 2040)



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

Waterpark

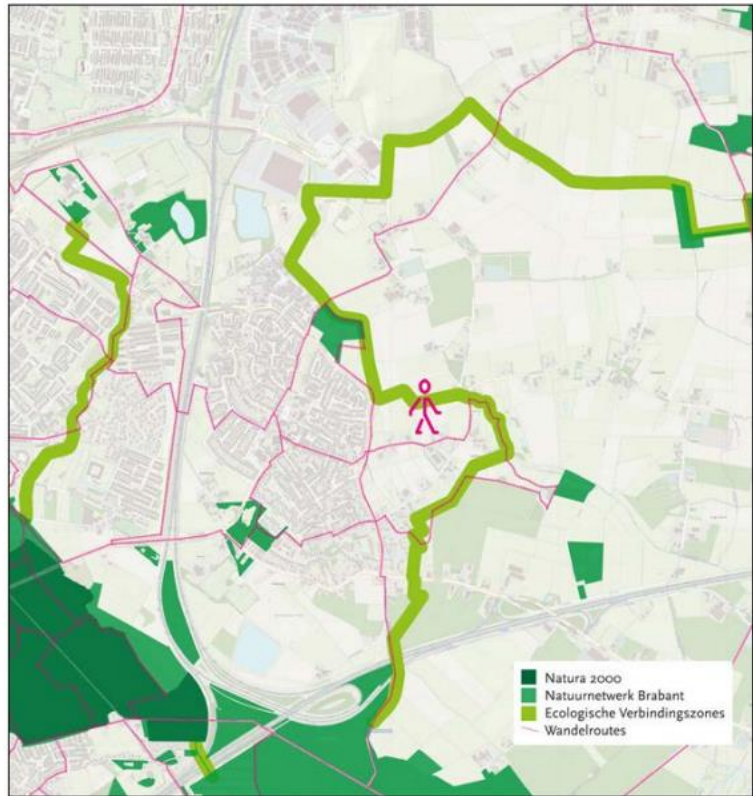
Het bestaande waterbekken ten noorden van dit gebied zal gehandhaafd blijven. Het water dat in het waterbekken wordt opgeslagen is momenteel vervuild en moet gereinigd worden voordat het in de Gilze Wouwerbeek kan stromen. Daartoe wordt een watermachine (rood omlijnd in verbeelding) van ongeveer één kilometer lengte gemaakt waar het water door middel van rietkragen gezuiverd wordt. Een groot gedeelte van dit systeem zal worden aangelegd binnen deze desbetreffende gronden. De natuurontwikkeling en watermachine sluiten goed aan op de gebiedsvisie voor Bavel. De watermachine bestaat uit met riet omzoomde singels, hebben een interessante gebogen vorm en worden ogenschijnlijk losjes gecomponeerd zodat smalle landtongen afgewisseld worden met bredere plekken. De watermachine wordt ontworpen om goed aan te sluiten om het omliggende landschap en bovendien kansen te bieden voor extensieve recreatie.

Ecologie

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

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

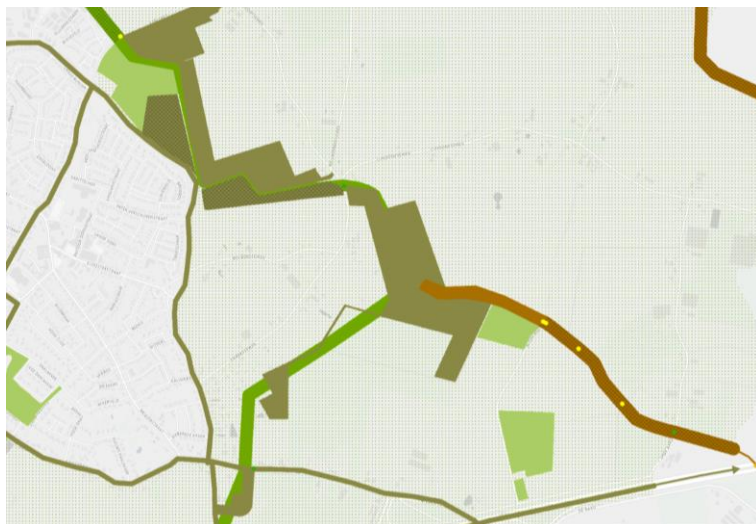
(Gebiedsvisie Bavel 2040)



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

Gilze-Wouwerbeek EVZ

De ecologische verbindingszone langs Gilze-Wouwerbeek is al grotendeels ingericht. Deze moet langs de beek doorlopen tot in gemeente Alphen-Chaam. De huidige inrichting dient tevens als populair uitloopegebied van Bavel.



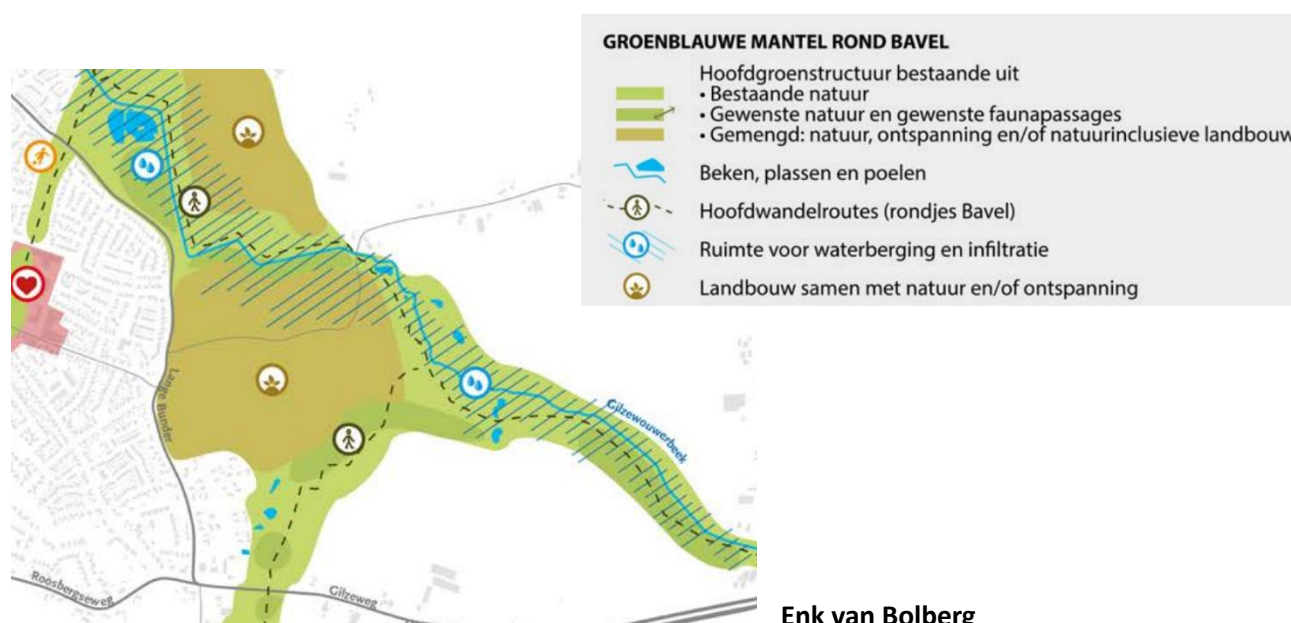
Landschap

Groenblauwe mantel van Bavel (landschapspark)

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

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

(Gebiedsvisie Bavel 2040)



Enk van Bolberg

De enk van Bolberg is cultuurhistorisch waardevol omdat de huidige verkaveling grotendeels is terug te leiden naar het begin van de 20^e eeuw. Bovendien is de hoger gelegen grond van de enk nog goed herkenbaar in het landschap. Het uitgangspunt voor ontwikkeling bij de enk en de bijpassende natuurinclusieve landbouw met natuur en landschapselementen terugbrengen.

Op de gronden nabij de Gilze-Wouwerbeek zal ruimte worden gezocht om waterberging in het agrarisch landschap in te passen.

Bebouwingslint Eikbergseweg

Behoud waarde van het landschappelijke lint

In Bestemmingsplan Breda Oost (2019) staat: *“In Breda Oost gaat het om de transparante landschappen van: de Dorstseweg, de Tervoortseweg, de Wouwerbeekseweg, de Lijndonkseweg, de Lage Aard, de Bolbergseweg, De Eikbergseweg, de Gilzeweg en de Veenstraat.”*

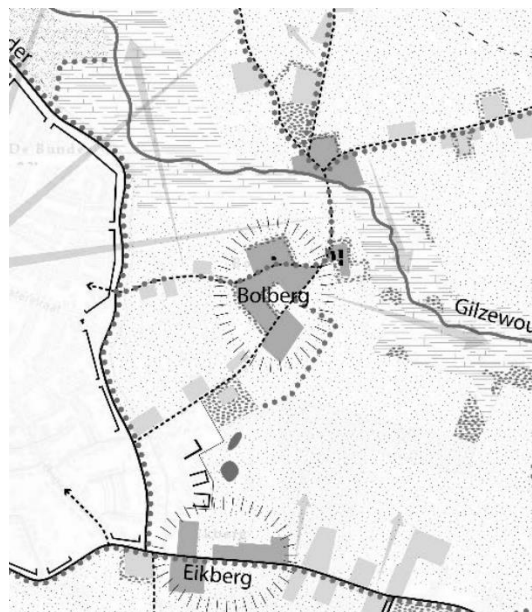
De bebouwingslinten waar één heldere structuur duidelijk afleesbaar is door het afwisselend voorkomen van open en dichte delen langs landwegen. De dichte delen bestaan uit een patroon van bebouwing, erven en boombeplantingen. De open delen maken lange doorzichten mogelijk naar de achterliggende landbouwgronden. De linten worden als waardevol aangemerkt, omdat zij zorgen voor het begrenzen van de grote open agrarische gebruiksruimten en omdat zij als eigen entiteit zorgen voor kleinschalige variatie en afwisseling. (bestemmingsplan Breda oost 2019)

De waarde van het landschappelijk lint zit hem in de afwisseling tussen erven en doorzichten op het achterliggende land (zie kaart NRK). Er is nog zeer beperkt ruimte voor het toevoegen van woningen langs dit lint zonder dat de waarde van doorzichten beperkt wordt.

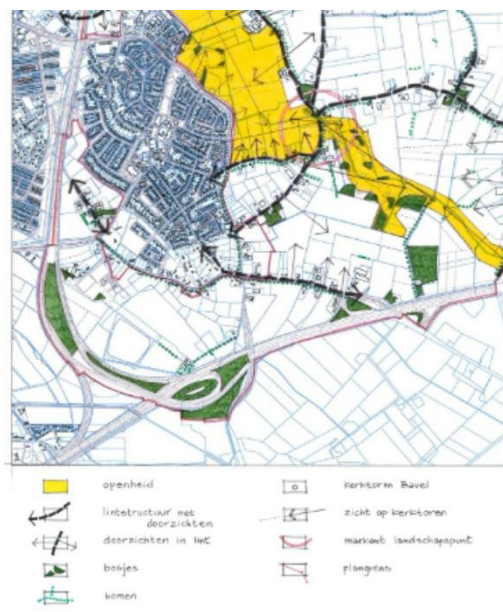
Behoud waarde Bolberg als gehucht

In de NKR is aangegeven dat het belangrijk is de waarde van het historische karakter van het gehucht Bolberg te behouden. Dat betekent dat het vrij moet blijven liggen van de omliggende bebouwing aan het lint.

Op de erfgoed kaart is dit gebied blauw gekleurd, wat betekent dat behoudt van de historische waarden daar van groot belang is. Het gehucht Bolberg wordt gekenmerkt door een aantal monumenten en andere waardevolle gebouwen van uit de 19^e eeuw. Om deze waarde te behouden kunnen er dus geen gebouwen aan worden toegevoegd.



Breda Oost (2019)



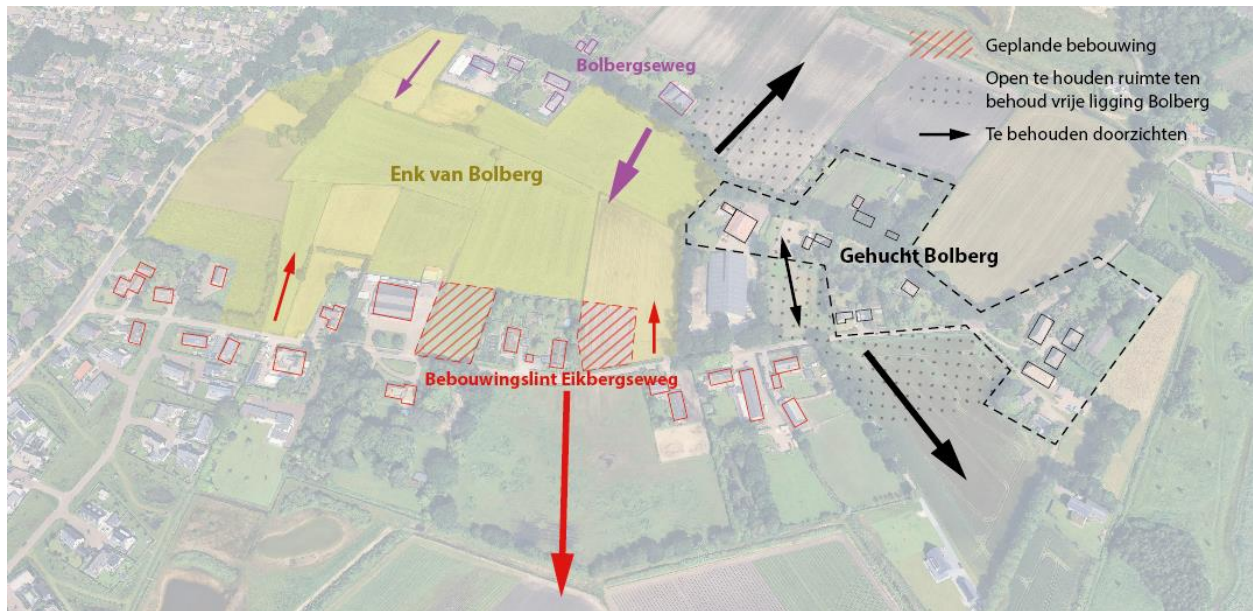
NRK(2023)

Bestemmingsplan

Uitbreiding van de bebouwingsconcentratie

Uitbreiding van het bebouwingslint moet dus aan twee eisen voldoen.

1. Bij toekomstige ontwikkelingen zal moeten worden afgewogen of er voldoende doorzicht behouden blijft om te kunnen voldoen aan de kenmerken van het landschappelijke lint. Dit geldt voor zowel de noord als de zuidzijde van de Eikbergseweg (zie rode pijlen). Voornamelijk tussen eikbergseweg 6 en 8 is het belangrijk dat er een ruim doorzicht overblijft (zie kaart hieronder).
2. Het lint mag niet vastgroeien aan het gehucht Bolberg. Er moet voldoende ruimte tussen de bebouwing aan het lint en het gehucht blijft (licht grijze arcering) om het gehucht als zelfstandige bebouwingsconcentratie te kunnen herkennen.



Mobiliteit

Er wordt overlast ervaren van het vele verkeer op de lange bunder. Men wil daar ook inzetten op betere oversteekbaarheid van deze weg voor voetgangers en fietsers bij de Eikbergseweg en Bolbergseweg. Op deze twee wegen wordt echter weinig overlast ervaren van verkeer en valt het mee met de verkeersintensiteit.

(Gebiedsvisie Bavel 2040)

De groenblauwe mantel en beeklopen vormen de basis voor de recreatieve routes rond Bavel.

Bedrijventerrein

In de regio en in de gemeente Breda is grote behoefte aan meer ruimte voor bedrijvigheid en ondernemerschap. Voldoende werklocaties zijn van vitaal belang voor de samenleving als geheel. Om hier een bijdrage aan te leveren is in de omgevingsvisie nabij afslag 13 een bedrijventerrein voorzien van 33 tot 40 hectare uitgeefbaar terrein. De komst van het bedrijventerrein is een uitgangspunt in deze visie.

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

(Gebiedsvisie Bavel 2040)

