

1. Opening Frans

2. Toelichting Toine van Es – Dorpsraad

- a. 10 jaar integraal beleidsplan Wonen – Kavel voor Bavel
- b. Insteek destijds tot 2020 160-210 woningen → merendeel Eikberg, B voor Bavel en CPO Nieuw Wolfslaar (in totaal 138 woningen)
- c. Te weinig gebouwd door de gemeente de afgelopen jaren
- d. Nieuw college met nieuw plan: Lef&Liefde.
 - i. 4000-6000 woningen bouwen in Breda
 - ii. 34 vd Eikberg van de 210 / Geen verdere woningen toegewezen aan Bavel
 - iii. In mei heeft de wethouder aangegeven bezig te zijn met zijn 100 dagen exercitie 'vervulling plan woningbouw'
 - iv. Plan daaruit is WVG; vorige week donderdag door wethouder gepresenteerd
 - v. Sterke voorkeur van Dorpsraad Bavel is bouwen in Roosberg Zuid want dat is strategische reservelocatie waar gemengde bouw mogelijk is
 - vi. Dorpsraad heeft aan vorige wethouder aangegeven: inbreiding in Bavel, aantal plaatsen aangegeven waar volgens de Dorpsraad gebouwd zou kunnen worden (niet zijnde WVG-gebied) → geen reactie ontvangen
 - vii. Nood blijft hoog in Bavel voor starters en senioren
- e. Geluidsoverlast blijft hoog. De aarden wal bij de A27 is ingeklonken en ligt nu te laag. Deze moet meer dan 4 meter zijn. De onderhoudsplicht hiervan ligt bij Rijkswaterstaat. Adank in overleg met O'hout/Altena/Breda om iets te doen aan geluidswal.

3. Hans discussieleider / Toelichting Gemeente – Jan-Dirk Geschiere – projectmanager / v.a. ca 21.00 uur schuift aan Paul de Beer wethouder

- a. Gemeente kan niet dwingen tot verkoop van kavels waarop WVG is gevestigd door de gemeente, maar als er verkocht wordt door grondeigenaren dan heeft gemeente 1^e recht tot koop.
- b. Belangrijkste reden vanuit de gemeente: tegengaan grondspeculatie door projectontwikkelaars. Dit stuk is nog 1 van de weinige stukken grond in Bavel (maar ook in de gemeente Breda) waar nog geen grondontwikkelaar op zit.
- c. Timing en tijdsfad
 - i. 12-11 besluit gemeente/ 14-11 besluit gaat officieel in en grondeigenaren worden op de hoogte gebracht / 15-11 Breda Bericht naar omwonenden
 - ii. Bezwaar/zienswijze: binnen afzienbare tijd indienen: 4/6 weken
 - iii. Binnen 3 maanden, dus uiterlijk (later wordt ergens januari genoemd overigens) 6-2-2020 moet Raad recht WVG bevestigen
 - iv. Binnen 3 jaar structuurvisie/omgevingsvisie aanpassen om evt te kunnen bouwen. Nu is de betreffende grond waarop WVG is gevestigd agrarische grond
 - v. Vervolgens binnen 3 jaar bestemmingsplan vaststellen
 - vi. Daarna binnen 10 jaar realisatie
- d. Afweging locatie

- i. Coalitieakkoord gaat uit van het bouwen van 6000 woningen de komende periode.
- ii. Dorpen mogen organisch groeien
- iii. Eind 2018/begin 2019 Quick scan gedaan door gemeente van locaties rondom Bavel
- iv. Gaat voor bouwen in Bavel over een periode van 5-10 jaar (middellange termijn)
- v. Nog onderzoek naar werklocaties (op niveau van de stad Breda, niet van het dorp Bavel)
- vi. Er is een reservelocatie in het dorp benoemd in de huidige structuurvisie → gemeente is hierop nog aan het studeren
- vii. Integraal onderzoek door de gemeente staat gepland voor 1^e helft 2020
- viii. Via participatieplan zal inspraak van bewoners geregeld worden (iedereen wordt vertegenwoordigd: ook Dorpsraad en Bredanaars; de indruk wordt gegeven door hier op voorhand veel inwoners uit Bavel toe behoren)
- ix. Er wordt al behoorlijk wat gebouwd in Breda. Bavel en Prinsenbeek (grond van projectontwikkelaars) mogen gaan uitbreiden
- x. Er is naar zeggen van de gemeente nog niets getekend etc door de projectmanager
- xi. Door het feit dat de grond niet aan projectontwikkelaars “vast” zit, kan Breda zelf bepalen wat er gebouwd zou gaan worden. Projectontwikkelaars bouwen vooral voor de duurere categorieën. Breda wil voor het dorp met name het segment starters, senioren + alleenstaanden en middel-dure huur gaan aanbieden,
- xii. Op de vraag of er gekeken is naar demografische ontwikkelingen voor Breda, en met name Bavel (Wolfslaar en het dorp) kwam geen afdoend antwoord. Daar moeten we allemaal nog naar kijken, maar de nood blijft ook de komende jaren hoog, gaf De Beer later aan. Dat is sterk de vraag, zeker als gekeken wordt vanuit het dorp Bavel, wellicht wel gezien vanuit pure overloop vanuit Breda)
- xiii. Andere locaties in Bavel, zoals Dorstseweg en Haarbeemd komen moeilijk van de grond. Eikberg komen nog starterswoningen
- xiv. Bavel Zuid: komende half jaar ook nader onderzoek uitvoeren naar dit gebied en ook naar gebied bij de Vennekes.

In een eerder stadium heeft de gemeente het gebied rondom Veenstraat afgeketst als bouwgrond i.v.m. geluidsoverlast

- xv. Op dit moment is de provincie nog niet door de gemeente geïnformeerd
- xvi. Breda heeft keuze om te kiezen tussen Bavel zuid en gebied Vennekes. waarom niet andere gebieden zoals bv Lange Bunder en groenblauwe raamwerk? Reactie van Geschiere: in een uitgevoerde quick scan zijn door de gemeente de voor en tegens tegen elkaar afgewogen. De genoemde gebieden komen naar mening van gemeente op dit moment niet in aanmerking i.v.m. geluidsoverlast vliegveld GR. Er wordt aangegeven door

bewoners dat dit niet het geval is, omdat dit betreffende gebied buiten de geluidszone ligt. Daar heeft de heer Geschiere geen antwoord op.

e. Paul de Beer

- i. De gemeente is aan het kijken naar zones en naar beschikbare locaties in het dorp om hun plannen te kunnen realiseren. Ook in centrum, de Tussenpauz, maar dat is voor bouwen op korte termijn.
- ii. Deze locatie is gekozen voor de middellange termijn. Belangrijkste reden om hier WVG op toe te passen, is dat deze grond dan niet in handen valt van projectontwikkelaars. En de grond zit grotendeels bij een paar grote landeigenaren (dat is wat lastiger voor Bavel-Zuid). En voor bijna alle andere percelen in Ulvenhout, Prinsenbeek en Bavel geldt dat die verder in handen zijn van projectontwikkelaars. Dus daar heeft de gemeente dan niets in de pap te brokkelen.
- iii. Welke locaties zijn er in Bavel?
 1. Bavel –Oost: niet geschikt vanwege de waterhuishouding. Dit betreft het gebied Lange Bunder
 2. Bavel-Zuid: is reservelocatie in huidige structuurvisie → wordt nog nader naar gekeken
 3. Ons gebied → geluidsoverlast geen issue tot grote verbazing van aanwezigen. De heer De Beer heeft hier geen afdoende reactie op, behalve dat dat de mening van de gemeente is
 4. Showstoppers zijn mobiliteit en waterhuishouding voor de andere genoemde gebieden. Stikstof en fijnstof zijn niet onderscheidend voor het gebied Vennekes tov de andere genoemde gebieden
 5. Belangrijkste reden voor WVG is het tegenhouden van projectontwikkelaars. Daarmee kan vervolgens voor specifieke groepen specifiek worden gebouwd; niet voor inwoners van Bavel in het algemeen, maar voor iedereen. Inwoners van Bavel krijgen geen voorkeur/voorrang indien er gebouwd zou worden. Wordt door de gemeente gezien als groot voordeel.
 6. Zone-onderzoek is geweest, maar meer nog niet.
 7. Prinsenbeek mag ook uitbreiden, is ook wens van gemeente, alleen daar zit alle grond bij projectontwikkelaars en daar kan de gemeente niet verder
 8. De Beer geeft aan dat het tempo wordt aangehouden dat bij het dorp past, en participatie zal alsdan passend worden ingekleed. Over demografische ontwikkelingen is door de gemeente nog niet nagedacht.
 9. Oud-Bavel kent momenteel ca 3700 woningen. Dit betreft potentieel een uitbreiding van zo'n 10% van het aantal woningen. Gemeente kan wettelijk niet toezeggen dat dit voor inwoners van Bavel is, gemeente dient wettelijke regels te volgen. En de gemeente kan en wil dat in principe ook niet. Volgens De Beer kan dit wel wat omzeild worden via cpo, maar die staan in principe ook voor iedereen open,

dus het is de vraag of aan de originele vraag vanuit Bavel daaraan voldaan kan worden.

10. Evt. onteigenen is een aparte procedure (die altijd kan en niet specifiek gekoppeld is aan WVG, echter wel onhandig genoemd is in brief, en daarmee (onbewust) dreigend overkomt bij huidige grondeigenaren
 11. Insteek gemeente is projectontwikkelaars voor te zijn. Paul de Beer trekt dit project samen met Daan Quaars. Voor de nieuwe visie Lef&liefde wordt naar zeggen van De Beer 90% binnenstedelijk al opgelost.
 12. Insteek van de gemeente is voor de korte termijn (3/4 jaar) te kunnen bouwen in Bavel; dat wordt gerealiseerd. Voor de middellange-termijn dienen gebieden aangewezen te worden c.q. grond te worden aangekocht.
 13. Andere opties in het dorp:
 - a. Oost- vrijwel onmogelijk i.v.m. waterhuishouding
 - b. Zuid: al in 2013 aangemerkt als reservelocatie → meer uitzoeken, met name werken en meer een lappendeken qua eigenaars. Voorkeur De Beer dit te gaan veranderen naar wonen en werken, nu vooral werken.
 - c. Andere gebieden: m.n. door lintbebouwing en ruimte voor ruimte → meer geschikt voor grote woningen en dat sluit niet aan bij de wens van starters en senioren
- iv. Toekomst: samenhang in het gebied te krijgen
1. Grondonderzoek
 2. Richting A27 en rekening te houden/bezien geluidsoverlast
 3. Hele gebied zal deelnemer zijn via participatie, dat een advies geeft aan de gemeente. Gemeente kan en mag een advies naast zich neer leggen, is niet dwingend.
 4. In juli is een participatieleidraad aangenomen door de Raad, waar de raad zich naar zeggen van De Beer aan dient te houden
 5. Indien besluit genomen is door de Raad, zal er actieve communicatie naar alle belanghebbenden plaatsvinden door de gemeente.
 6. De Beer komt terug op vraag m.b.t. onteigening van projectontwikkelaars t.o.v. individuele grondeigenaren of dat veel lastiger is.
 7. Waarom WVG niet eerder in stelling gebracht; laatste keer was 15 jaar geleden?
 - a. 2005-2010: gemeente had al zoveel grond, niet nodig dus
 - b. Va 2010:
 - i. Was nog steeds genoeg grond
 - ii. En daarna kwam de crisis, dus niet veel grond nodig
 8. Quick scan is begin dit jaar geweest. College neemt begin januari besluit

9. Concluderend: Bavel dient puur ter opvulling van evt. overschot vraag vanuit Breda

4. Hans

- a. Inspreken op raadsvergadering
- b. Inspreken op nadere besluitvorming door het college