

HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

4.1 Stedenbouwkundige opzet

De kom van Bavel wordt aan de zuidzijde begrensd door de Daalakker en de achterzijde van de percelen langs de Akkerveld en Kalverwei. Het gebied daarbuiten valt onder het bestemmingsplan buitengebied Nieuw Ginneken. In november 2006 is voor een groot deel van het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker een artikel 19 plan vastgesteld, waarin de bouw van 61 woningen mogelijk wordt gemaakt. Het plan bestaat uit 24 vrijstaande, 26 twee onder een kap woningen, welke allen onder particulier opdrachtgeverschap gebouwd worden, en 11 rijwoningen, waarvan 9 starterwoningen. Een groot deel van de woningen is inmiddels gerealiseerd. Destijds zijn niet alle gronden in het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker meegenomen in de vrijstellingsprocedure omdat er nog geen overeenstemming was met de toenmalige eigenaren. Deze gronden krijgen in dit bestemmingsplan alsnog een stedelijke bestemming. Door ontwikkeling van het hele gebied dat ligt tussen de Deken Dr. Dirckxweg in het oosten, de Roosbergseweg in het zuiden, de Brigidastraat in het westen en de Daalakker aan de noordzijde ontstaat een logische uitbreiding van de kern Bavel. De Roosbergseweg wordt daarmee de nieuwe begrenzing van de kern Bavel aan de zuidzijde.

In en rond Bavel vinden we een aantal historische bebouwingslinten. De Kerkstraat en Brigidastraat zijn dorpse bebouwingslinten, de Roosbergseweg en Gilzeweg zijn agrarische bebouwingslinten. De dorpse linten worden gekarakteriseerd door de verscheidenheid in bebouwing, terwijl de agrarische linten worden getypeerd door de afwisseling van vrijstaande bebouwing en open ruimte, met doorzichten naar het achtergelegen gebied. Bij de ontwikkeling van het gebied Roosbergseweg Noord vormen de historische linten van de Roosbergseweg en Brigidastraat de ruggengraat van het ruimtelijk plan. De grote open ruimtes en de doorzichten naar het achtergelegen landelijk gebied verdwijnen bij ontwikkeling van het plangebied. Om het karakter van de Roosbergseweg toch herkenbaar te houden wordt de verspreid staande bebouwing aangevuld met vrijstaande woningen op grote kavels. De kavels hebben een minimale grootte van 1.000m² en een minimale kavelbreedte van 20 meter. Achter de lintbebouwing liggen de nieuwe woonbuurten.

In het westen van het plangebied worden, ontsloten op de Roosbergseweg, een zevental percelen ontwikkeld voor vrijstaande woningen. Achter de percelen ligt een bestaand bosgebied, dat deel uitmaakt van de groene hoofdstructuur. Aan de oostzijde van het plangebied, tussen de Hoge Daalakker en achter de diepe percelen aan de Brigidastraat, wordt een nieuw woongebied gerealiseerd. Dit woongebied bestaat uit 33 nieuwe woningen; voornamelijk vrijstaande en enkele geschakelde woningen. Het nieuwe woongebied krijgt een verkeersontsluiting op de Roosbergseweg en wordt aangesloten op de Hoge Daalakker. De ontsluiting doorsnijdt een reeds aangelegde groenstrook met daarin een speelvoorziening en een hondenlosloopplaats. De hondenlosloopplaats wordt verplaatst naar de groenstrook langs de Daalakker. Op de plaats van de hondenlosloopplaats ontstaat zo ruimte om een woning te bouwen. De nieuwe woningen aan de zuidkant van de ontsluitingsweg vormen daarmee een continuering van de bebouwing aan de Hoge Daalakker. Aan de noordzijde liggen de nieuwe percelen tegen de diepe achtertuinten van de woningen aan de Kalverwei. Langs de nieuwe ontsluitingsweg ontstaat hierdoor een grote groene ruimte, waarin de bestaande speelvoorziening wordt opgenomen. De centrale groene ruimte en de koppeling van de wegen zorgen ervoor dat het nieuwe woongebied als één geheel wordt ervaren met het woongebied Hoge Daalakker, in plaats van als een afzonderlijke woonbuurt.

De negen kavels aan de noordzijde en elf kavels aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg worden ontwikkeld door twee collectieven. De vier meest noordoostelijk gelegen percelen grenzen met de achtertuinten aan de groenzone. Een gezamenlijke groene erfafscheiding zorgt voor een versterking van de groene uitstraling. De overige percelen grenzen met de voorzijde aan de openbare ruimte.

Langs de nieuwe weg vanaf de Roosbergseweg komen twaalf kavels voor particuliere woningbouw. Hier wordt een deel van een bestaande houtwal opgenomen in de openbare ruimte. Het andere deel maakt onderdeel uit van de uit te geven percelen. Langs de weg wordt een verlaagde groene berm aangelegd voor de opvang en infiltratie van regenwater.



Figuur 8: Verkavelingsschets Roosbergseweg Noord (Bron: Gemeente Breda, 2011)

4.2 Beschrijving op onderdelen

4.2.1 Wonen

Bavel wordt gekenmerkt door een dorps woonmilieu dat bestaat uit een groot aandeel vrijstaande woningen. Recent zijn in het gebied tussen de Roosbergseweg en Daalakker 24 vrijstaande, 26 twee-onder-een-kap en 11 rijwoningen (waarvan 9 starterswoningen) gerealiseerd. De nieuwe plannen sluiten aan bij het huidige groene dorps woonmilieu en bestaan uit vrijstaande en enkele geschakelde of twee-onder-een-kap woningen. Langs de Roosbergseweg is ruimte voor een aantal vrijstaande woningen op percelen met een minimaal oppervlak van 1000m². Het karakter van de Roosbergseweg als historisch lint is daarbij het uitgangspunt. De nieuwe woningen worden allemaal in particulier en/of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) uitgevoerd. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de toenemende vraag naar zelfbouwkavels.

Als gevolg van de grote vraag naar de (zelf)bouw van woningen in het dure segment, is de realisatie van de eerste fase woningbouw tussen Roosbergseweg en Daalakker succesvol verlopen. Om deze reden is de verwachting dat de tweede fase gerealiseerd zal worden. In het plan is, naast de uitgifte van particuliere kavels, grond gereserveerd voor de realisatie van een tweetal CPO-projecten. Het gaat hierbij om de realisatie van 20 woningen.

4.2.2 Maatschappelijk

Historische linten kenmerken zich naast een diversiteit in bebouwing ook door een mix van functies. In het plangebied is daarom op een van de kavels langs de Roosbergseweg ruimte voor de vestiging van een praktijkruimte. Ten zuiden van de Roosbergseweg ligt buurthuis 'De Haay'. Deze functie gaat waarschijnlijk verdwijnen, op deze locatie kan dan een andere maatschappelijke functie onderdak vinden.

4.2.3 Infrastructuur

Volgens het Verkeersplan (2003) is de Roosbergseweg gecategoriseerd als een wijkontsluitingsweg, die de dorpen Ulvenhout en Gilze verbindt. Er mag nu maximaal 60 km/uur gereden worden. De maximum snelheid zal worden verlaagd naar 50 km/uur en het asfalt zal worden vervangen door geluidsarm asfalt. Aan de Roosbergseweg liggen grote kavels, welke rechtstreeks een inrit hebben of krijgen op de weg. Voor de ontwikkeling van de Hoge Daalakker is één nieuwe aansluiting aangelegd, waarmee 42 woningen worden ontsloten. De ontsluiting van de twaalf woningen aan de Lage Daalakker vindt plaats op de Daalakker. De circa zeven nieuwe kavels aan de westkant van het plangebied zullen twee gezamenlijke inritten krijgen op de Roosbergseweg. De nieuwe woonbuurt aan de oostzijde van het plangebied, gelegen achter de Brigidastraat, Roosbergseweg en Akkerveld, zal ontsloten worden door middel van een nieuwe ontsluitingsweg op de Roosbergseweg en een aansluiting op de Hoge Daalakker. Door aansluiting op de Hoge Daalakker ontstaat hier een gelijkwaardige kruising, in plaats van een T-splitsing, wat een meer overzichtelijke verkeerssituatie oplevert. De kruising wordt ingericht met een plateaudrempel. In de nieuwe woonbuurt geldt een maximum snelheid van 30 km/ uur. De nieuwe aansluiting op de Roosbergseweg zal extra aandacht krijgen, omdat deze in een onoverzichtelijke bocht plaatsvindt. De aansluiting zal vormgegeven worden met een plateaudrempel. De dierenartspraktijk aan de Roosbergseweg zal de inrit krijgen via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Ook ter hoogte van de aansluiting van de Hoge Daalakker en ter hoogte van het fietspad tussen de Daalakker en Roosbergseweg zal van een plateaudrempel worden aangelegd. Het asfalt van de Roosbergseweg zal op delen worden versmald en ingericht worden als een 50 km/uur weg. In een later stadium zal ook een aanpassing van de kruising met de Brigidastraat en Gilzeweg plaatsvinden. De kruising met de Gilzeweg zal zo worden vormgegeven dat de Roosbergseweg een afslaan beweging wordt en de Gilzeweg richting Lange Bunder de doorgaande (voorrangs) route. De aansluitingen op de Roosbergseweg, alsmede de inrichting van het gebied zelf, worden ontworpen volgens de richtlijnen die passen bij een verkeersveilige inrichting. Bij de ontwikkeling van het gebied wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm uit de nota 'Parkeer- en Stallingbeleid'. In principe dienen parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, al is het realistisch dat een deel (zeker het bezoekersparkeren) op openbaar gebied wordt gerealiseerd. Het gebied wordt tevens ontsloten via een fietsstructuur (Fietsnota 2008). De hoofdfietsroutes zijn de Deken Dr. Dirckxweg en de Lange Bunder/Gilzeweg. De aanvullende fietsroutes betreffen de Roosbergseweg en de Brigidastraat.

4.2.4 Groen

Binnen het plangebied liggen verschillende bospercelen, welke aangewezen zijn als ecologische groenstructuur. Ook een houtwal, welke tussen de Lage en Hoge Daalakker is gelegen, maakt onderdeel uit van deze groenstructuur. De percelen worden middels de bestemming Natuur beschermd. Aan de zuidoostkant van het plangebied ligt ook een fraaie houtwal rondom een agrarisch perceel. Om deze houtwal zoveel mogelijk te behouden is een gedeelte opgenomen in de nieuwe openbare ruimte. Binnen de houtwal worden percelen uitgegeven voor woningbouw. De houtwal staat gedeeltelijk op de nieuwe percelen en dient gehandhaafd te blijven.

Tussen de Daalakker en de gerealiseerde woongebieden Lage en Hoge Daalakker is een brede groenstrook aangelegd, waarin onder andere een trapveldje is aangelegd. Tussen de Hoge Daalakker en het nieuwe woongebied komt een centrale groene ruimte, waarin een reeds aangelegde speelvoorziening wordt opgenomen. De reeds aangelegde hondenlosloopplaats zal worden verplaatst naar de groenstrook langs de Daalakker.

Langs een groot deel van de Roosbergseweg is laanbeplanting aanwezig. Deze beplanting zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd en eventueel versterkt.