

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en de functionele structuur.

2.2 Positionering

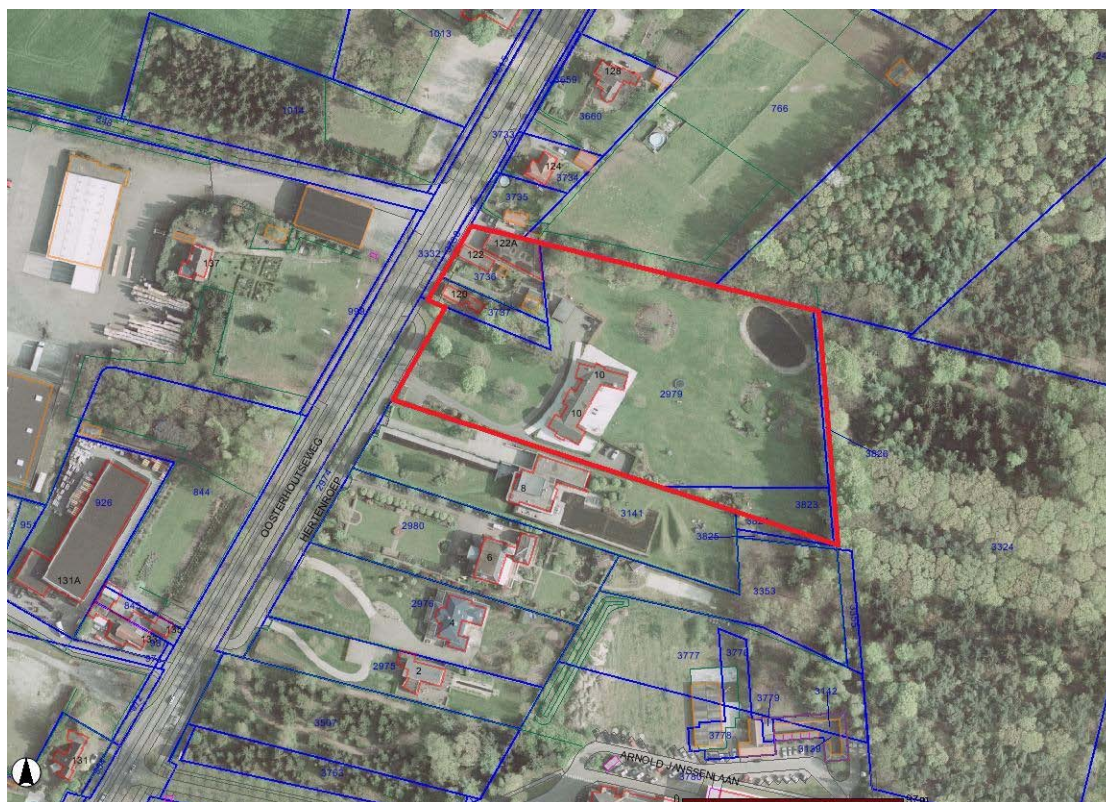
Het plangebied is gesitueerd aan de Hertenroep ten noorden van Teteringen. De Hertenroep is een parallelweg van de provinciale weg tussen Teteringen en Oosterhout. De bedoelde percelen hebben een totale oppervlakte van 15.770 m².

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen op een lage dekzandrug. Deze dekzandrug is omringd door hogere dekzandruggen. In een dergelijk landschap kan vanaf de vroege prehistorie bewoning van diverse aard hebben plaatsgevonden. Voor de locatie geldt een archeologische verwachting naar sporen uit de vroege ijzertijd tot en met de late middeleeuwen. Sporen uit de nieuwe tijd, dat wil zeggen na 1500 nC, zijn veelvuldig in en rond Teteringen aangetroffen. Veel van deze sporen zijn te duiden als resten van de ontginning van de gebieden rondom de kern Teteringen vanaf de late middeleeuwen. Ook zijn bij verschillende onderzoeken resten aangetroffen van militaire linies en kampementen uit de eerste helft van de zeventiende eeuw. De onderhavige percelen maakten vanaf het midden van de negentiende eeuw onderdeel uit van een groter bebost gebied.

Tijdens een in 2007 uitgevoerd archeologisch onderzoek is vastgesteld dat er ter plaatse van de bouwlocatie geen archeologische resten zijn. Op deze locatie is de voorgenomen ontwikkeling daarom mogelijk. Voor het overige deel van het plangebied, anders dan de voorgenomen bouw van het zwembad, blijft de hoge archeologische verwachtingswaarde gelden. Vigerend beleid is de gemeentelijke Erfgoednota en de Monumentenwet 2007.





middelhoge archeologische verwachting

Figuur 2. Middelhoge archeologische verwachtingswaarde

2.3.2 Verkeer

De woningen zijn gezamenlijk op de Oosterhoutseweg ontsloten via de hieraan parallel lopende Hertenroep. De Oosterhoutseweg is de napoleonistische route tussen Breda en Oosterhout via Teteringen.

2.3.3 Bebouwingstructuur

Aan de Hertenroep staan vijf luxe, vrijstaande huizen met een eigen architectuur. Aan de Oosterhoutseweg staat oudere bebouwing, vaak dicht op de weg.

2.4 Functionele structuur

Met het bestemmingsplan 'Oosterhoutseweg 118 e.o.', goedgekeurd eind 1994, is het terrein dat aanvankelijk (deels illegaal) werd gebruikt voor agrarische doeleinden, horeca, autosloop en autohandel getransformeerd tot een woonstrip.

Ten zuidoosten van de woningen is woonzorgcentrum Zuiderhout gevestigd. Aan de westzijde is tussen de Heistraat, Bolderstraat en Oosterhoutseweg het bedrijventerrein van Teteringen gelegen, waar momenteel bedrijven in de bouw, autobanden en distributie/transport gevestigd zijn. Ten noorden van het plangebied staan enkele woningen, kleinschalige bedrijvigheid en horeca. In het oosten ligt bos.

De woon- en detailhandelfuncties op de adressen Oosterhoutseweg 120, 122 en 122a zullen vervallen.