

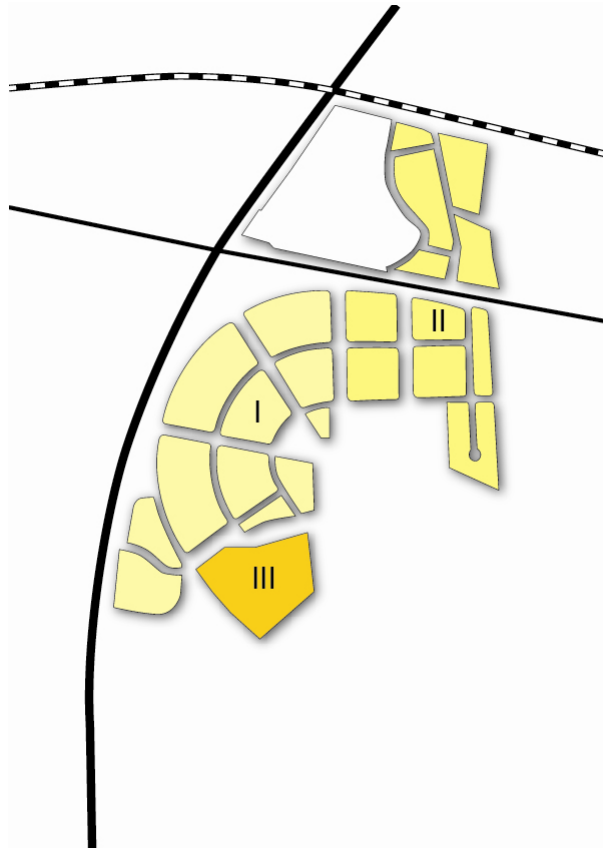
HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een gebiedsanalyse gemaakt aan de hand van de ligging van het plangebied en de ruimtelijke structuur.

2.2 Positionering plangebied

Het bedrijventerrein Hoogeind is gelegen aan de oostzijde van Breda, langs de A27. Het bedrijventerrein is in drie fasen ontwikkeld vanaf eind jaren '90 van de vorige eeuw.



Fasen Hoogeind

Hoogeind - fase 1 betreft het gedeelte direct gelegen aan de Rijksweg A27. Het kent diverse prestigieuze vestigingen, onder meer van de farmaceuticagigant Amgen, het districtcentrum van Scholle Europe, meubelfabrikant Lensvelt, het Beneluxkantoor van Alfa Laval en de van oorsprong Bredase producent van huishoudelijke apparatuur Princess.

Hoogeind - fase 2 betreft het oostelijk deel van het bedrijventerrein, zowel ten zuiden als ten noorden van de Tilburgseweg. Vergelijkbaar met fase 1 zijn ook hier hoogwaardige ondernemingen gevestigd in groothandelsactiviteiten, lichte industrie en distributie. Ten zuiden van de Tilburgseweg is het pand van Brabant Water een opvallend gebouw en kenmerkend element van Hoogeind. Aan de noordzijde is het terrein van ING-Car Lease, een grootschalig verhard open terrein dat vol staat met leaseauto's, een belangrijke blikvanger.

Fase 3 van Hoogeind is gelegen aan de zuidelijke rand. De ontwikkeling van deze fase is gebleven bij de realisatie van één bedrijf. Dit bedrijf, Abbott, vormt met name door haar omvang en schaal eveneens een blikvanger.

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven met milieucategorieën toegestaan van categorie 1 tot maximaal categorie 4 in verschillende zoneringen. Enkele functies binnen het plangebied zijn specifiek bestemd zoals het Hotel Campanile, de kinderdagopvang, een aantal bestaande detailhandelsvestigingen en de woningen aan de Tilburgseweg.

Naast het bedrijventerrein Hoogeind is ook de voormalige gemeentelijke stortplaats in de noordwestelijke hoek onderdeel van het bestemmingsplan. Hier is momenteel het bedrijf Stolwerk Sloopwerken gevestigd. Het terrein is in gebruik als stortplaats, opslagterrein voor bouwpuin en zand en als puinbrekerij. Daarnaast is autosloperij Kreitlein er gesitueerd en staan er aan de Tilburgseweg enkele woningen.

2.3 Functioneren plangebied

Het bedrijventerrein kan over het algemeen worden beschouwd als een hoogwaardig en goed functionerend bedrijventerrein. Drie aspecten dragen hier met name aan bij.

Allereerst is de ligging in het verkeerskundige netwerk zeer gunstig. Het bedrijventerrein is direct gelegen aan de rijksweg A27 met twee op- en afritten. Hiermee is het bedrijventerrein zowel wat betreft de noord-zuid verbindingen (A27-A2 richting Utrecht en Amsterdam, A16 richting Rotterdam en Antwerpen) als de oost-west verbindingen (A58 richting Tilburg en Eindhoven, A59 richting Waalwijk) gunstig gelegen. Tevens is het bedrijventerrein goed bereikbaar middels de provinciale weg N282, de regionale route tussen Breda en Tilburg. De Tilburgseweg loopt door het bedrijventerrein en ontsluit op twee verschillende plaatsen het bedrijventerrein Hoogeind. Het noordelijk deel via de Baarschot - Oude Leijstraat en het zuidelijk deel via Minervum.

Ten tweede heeft Hoogeind een goede hoogwaardige ruimtelijke uitstraling. Dit komt door de representatieve architectuur van de bedrijfspanden die zich op het terrein gevestigd hebben en de ruimtelijke opzet. De ruimtelijke opzet kenmerkt zich door een sterke totaalopzet, waarin het bedrijventerrein (met name fase 1) als een waaier is uitgelegd aan de voet van de Bavelse Berg richting de A27 en de Tilburgseweg. Daarbij kent het bedrijventerrein een bijna parkachtig opzet met brede wegen, veel groen en diverse waterpartijen.

Als derde en laatste aspect kan genoemd worden dat het bedrijventerrein technisch gezien op een knooppunt van landelijke telefoonverbindingen gelegen is. Er lopen twee kringen in Nederland, die elkaar overlappen ter hoogte van Hoogeind. Dit is ook een belangrijke reden waarom een van communicatie afhankelijk bedrijf als Amgen voor Hoogeind heeft gekozen.

Concluderend kan gesteld worden dat Hoogeind beschouwd kan worden als een goed functionerend bedrijventerrein, met betrekkelijk weinig knelpunten of problemen. Het bedrijventerrein wordt door bedrijven over het algemeen hoog gewaardeerd. Verbeterpunten zijn echter wel aanwezig:

1. De locatie van het bedrijf Stolwerk Sloopwerken heeft op dit moment een directe aansluiting op de Tilburgseweg. Dit is vanuit verkeerskundig opzicht een minder gewenste situatie. Een passende ontsluiting via de interne ontsluiting van het bedrijventerrein Hoogeind is gewenst. Het gaat om een ontsluiting via de Baarschot - Oude Leijstraat. Tevens is het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Stolwerk sterk verouderd en moet het bedrijf binnen een passende bestemming worden gelegd;
2. Binnen het plangebied bevinden zich twee terreinen voor kermisexploitanten. Het terrein aan de zuidzijde bij de Bavelse Berg moet verplaatst worden in verband met de ontwikkeling van het park Bavelse Berg. Momenteel wordt er naar nieuwe locaties gezocht voor deze verplaatsing. In deze inventarisatie wordt ook de locatie aan de Baarschot meegenomen.