

HOOFDSTUK 4 Inventarisatie en analyse

4.1 Bodem, cultuurhistorie en archeologie

Hoogeind ligt ten noordwesten van de kern Bavel en ten zuidwesten van de kern Dorst van de gemeente Oosterhout. Het gebied rondom Bavel maakt deel uit van een dynamisch landschap waar in vele perioden sprake is van een menselijke aanwezigheid. Met Bavel maakt ook Hoogeind hier onderdeel van uit. Sporen uit verschillende Steentijden, Metaaltijden als ook uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen zijn bij verschillende archeologische onderzoeken aangetroffen. Ook ten aanzien van cultuurhistorische relict en waarden is het een waardevol gebied. Ten aanzien van de gebouwde monumenten zijn er geen objecten in het plangebied aanwezig.

Bodem en archeologie

Hoewel de oppervlakte van Hoogeind beperkt is, maakte het onderdeel uit van een groter landschap. Om het landschap binnen Hoogeind, en daarmee ook haar bewoningsgeschiedenis, beter te kunnen begrijpen is een beschrijving van het historisch landschap van dit deel van de gemeente noodzakelijk. De geomorfologie van het gebied wordt gevormd door een dekzandlandschap dat deels doorsneden wordt door het beekdal van de Gilzewouwerbeek. Dit beekdal ligt aan de oostzijde van de kom Bavel, buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan. Om de historie van het gebied rondom Bavel beter te kunnen begrijpen is een korte inleiding op de hogere gronden en het beekdal wel van evident belang.

De Gilzewouwerbeek vormt de centrale beek van Bavel en heeft hier een grote breedte, verder stroomopwaarts is het een smaller dal. De beek is genoemd naar de visvijvers of "wouwers" van de heer van Breda die langs de bovenloop van deze beek, net onder Gilze, lagen. Het dekzand bestaat deels uit zandvlakten, zandwelvingen en zandruggen met daartussen verschillende moerassige laagten. Op de dekzandruggen zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd. In Bavel bestaat het landschap uit een onregelmatig patroon van vrij grillige hoge ruggen die rond de centrale laagte van het dal van de Gilzewouwerbeek liggen. De grilligheid wordt mede bepaald door enkele ingesloten laagten, zoals de Lishoek ten westen van Bavel. Ten zuidwesten van de Gilzewouwerbeek bestaat het landschap uit de grote dekzandrug van de Eikberg met daarop de gehuchten Roosberg en Eikberg als mede de Akker van Bavel.

Aan de Gilzewouwerbeek ligt een kleine zandkop, namelijk de Bolberg. Verder naar het zuiden toe liggen de Hoge Aard langs de Gilzewouwerbeek en de Locht aan de Gilzeweg, die het begin vormen van een hoge dekzandrug die doorloopt naar Gilze. Ten noordoosten van de Gilzewouwerbeek ligt de brede dekzandrug van Lijndonk; dit is een uitgestrekte en grillige hoogte met het gehucht Lijndonk als centrum.

Vanuit archeologisch standpunt, en vooral vanuit de nederzettingsproblematiek, zijn de hoge dekzandruggen en hun directe omgeving bijzonder interessant. De landschappelijke ligging van het terrein suggereert mogelijk de aanwezigheid van menselijke bewoning vanaf de Steentijden tot in de late Middeleeuwen. Deze menselijke aanwezigheid heeft in de bodem mogelijk sporen achtergelaten. Deze sporen kunnen bestaan uit resten van boerderijen, waterkuilen, grafstructuren en dergelijke meer.

Een groot deel van Hoogeind wordt gekenmerkt door moerige eerdgronden en beekerdgronden. Deze gronden vormen een aanwijzing voor een relatief laaggelegen deel van het landschap dat pas laat ook in ontwikkeling werd genomen. Het moerige karakter van een aantal van de gronden wijst op de relatief lage ligging door de aanwezigheid van veen. Veelal is dit veen voorafgaand aan het in gebruik nemen als landbouwgrond afgegraven of ter plaatse ontgonnen. In de omgeving van Bavel overheerst een heiningenlandschap: de akkers en andere velden waren vroeger veelal omgeven met een levende heg, al dan niet op een walletje, en eventueel boomrijen. Open akkercomplexen waren aan de buitenzijde wel begrensd met een levende haag, eventueel op een wal, maar de interne verdeling in eigendoms- of gebruikseenheden bestond uit greppels van een voet breed en diep, of een grasbandje van een voet breed, dan wel een denkbeeldige lijn tussen twee merktekens zoals een steen of paal. Deze open akkers zijn waarschijnlijk de oudste akkercomplexen.

Bovendien is in de Kempen, maar óók heel nadrukkelijk in Breda, aangetoond dat onder deze in de negentiende eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vroegmiddeleeuwse en zelfs oudere bewoningssporen schuil gaan. Het nederzettingsspatroon is tot in de dertiende eeuw nogal dynamisch geweest. Pas vanaf de dertiende eeuw werd blijkaar het nederzettingsspatroon gevormd, dat we rond 1800 nog (in uitgroeide vorm) kunnen waarnemen.

Cultuurhistorie

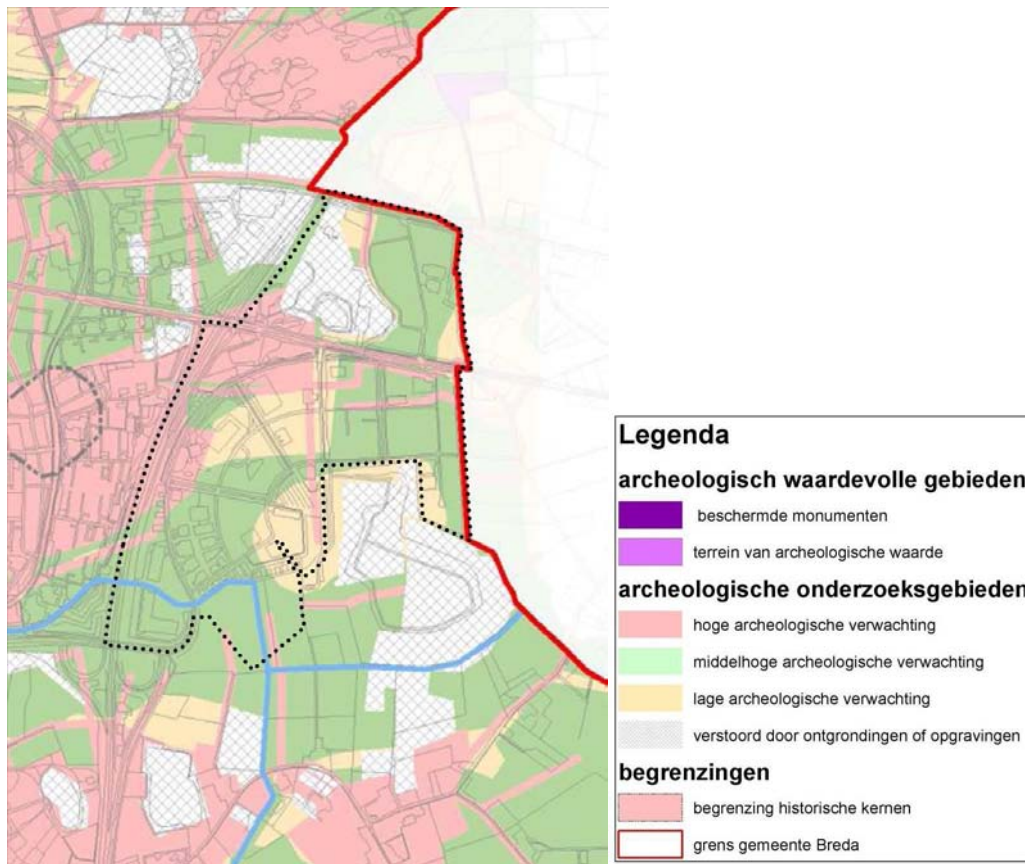
In het plangebied, dat is gelegen in een voormalige kom in het dal van de Molenleij, zijn relatief weinig cultuurhistorisch waardevolle relictten aanwezig. Het gaat hierbij met name om enkele (delen van) lokale wegen, zoals bijvoorbeeld de Hoogeindsestraat. Deze akkerrandweg stond vroeger bekend als de Oude weg naar Dorst. De naam Hoogeind verwijst mogelijk naar het duingebied ten oosten van de kapel van Heusdenhout. Ten oosten van de rijksweg is een deel bewaard gebleven. Van enige cultuurhistorische waarde is de spoorlijn naar Tilburg uit 1863 evenals de Willem I-weg, de doorgaande weg van de Driesprong naar Tilburg.

Bij het gebruik van gronden dient rekening gehouden te worden met de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Duidelijk herkenbare structuren en fenomenen, bijvoorbeeld de verschillende relictten van de Tachtigjarige Oorlogen of de Middeleeuwse infrastructuur zoals beschreven in de Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie, zouden uitermate geschikt zijn als inspiratiebron bij de planvorming en/of verdere inrichting van het gebied.

Allereerst zijn de gekende archeologische verwachtingen en waarden weergegeven op de archeologische beleidsadvieskaart en dito verwachtingenkaart die voor het grondgebied van de gemeente Breda is opgesteld. Deze kaarten hebben dan ook de functie van beleidskaart als onderdeel van de Erfgoedvisie 2008-2015. Voor de te hanteren versie geldt dat de laatst vastgestelde kaart de vigerende kaart is. Op basis van deze kaart is bepaald in welke plandelen (nader) onderzoek moet plaatsvinden om te bepalen welke categorieën maatregelen of planregels er in het bestemmingsplan opgenomen dienen te worden voor bodemroerende activiteiten in het plangebied met een diepte groter dan 0,3 meter min maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 vierkante meter.

In het gebied werden de volgende categorieën onderscheiden:

1. Gebieden zonder archeologische beperkingen. Dit zijn gebieden waar door grootschalige bodemverstoring (zoals afgraving van de bodem) geen archeologische verwachting meer aanwezig is. Deze gebieden hebben een gele kleur op de genoemde beleidsadvieskaart;
2. Gebieden met de middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden zijn bodemroeringen dieper dan 0,3 m -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter niet toegestaan, mits vooraf gegaan door een nader archeologisch advies van het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda en eventueel uitmondend in vervolgonderzoek. Deze gebieden hebben een groene kleur op de genoemde beleidsadvieskaart;
3. Gebieden met hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden moeten bodemroeringen vermeden worden. Indien bodemroeringen onvermijdelijk zijn dan altijd vooraf gegaan door een archeologisch vervolgonderzoek. Het gaat hierbij eveneens om bodemroeringen dieper dan 0,3 m -mv en met een oppervlak groter dan 100 vierkante meter. B&W is in een dergelijk geval verplicht het Bureau Cultureel Erfgoed om advies te vragen over de voorwaarden waaronder vergunning verstrekt kan worden. Deze gebieden zouden een (dubbel) bestemming archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied moeten krijgen. Deze gebieden hebben een roze kleur op de genoemde beleidsadvieskaart;
4. Archeologische waardevolle terreinen zijn gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden. Deze gebieden zijn primair of mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op/in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Deze gebieden hebben een paarse kleur op de genoemde beleidsadvieskaart.



Beleidsadvieskaart archeologische verwachtingswaarde

De archeologische verwachtingskaart geeft voor het gehele gebied duidelijk aan wat de archeologische verwachtingen zijn, waarbij is uitgegaan van archeologische vindplaatsen in het gebied en de nabije omgeving. Het verwachtingsmodel is vooral gebaseerd op het economisch handelen van de mens en de daarbij vastgestelde locatiebepalende factoren ten aanzien van nederzettingen, prehistorische jachtkampen en akkerarealen.

Een groot deel van Hogeind is dan ook te beschouwen als een terrein met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (dekzandrug), anderzijds aan het esdek dat daar ter plaatse nog aanwezig is. Dit esdek zorgt er immers voor dat archeologische sporen, die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu vrijwaard worden. Ook komen er gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde voor.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen wordt een dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan. De dubbelbestemming is opgenomen voor de gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachting en/of cultuurhistorische waarden.



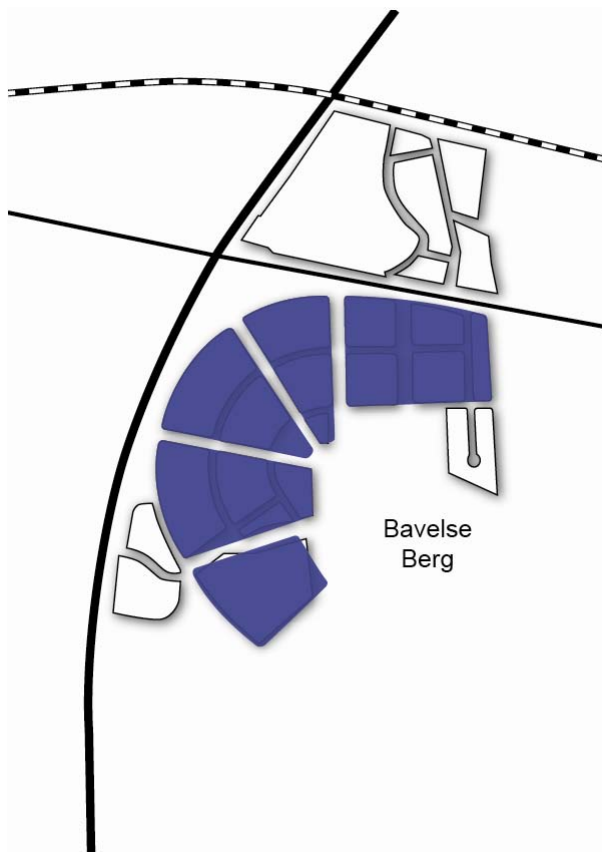
Bedrijventerrein Hoogeind in aanbouw

4.2 Ruimtelijke structuur

Hoogeind ten zuiden van de Tilburgseweg

Het bedrijventerrein Hoogeind is vanaf de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld in verschillende fasen. De ontwikkeling is gebaseerd op een zeer sterke ruimtelijke structuur die bepalend is voor de kwaliteit van het terrein. Aangezien er weinig aanknopingspunten waren in de reeds zeer verstoorde landschappelijke structuur, is er destijds voor gekozen een sterke nieuwe hoofdstructuur voor het bedrijventerrein te ontwerpen, die geen directe relatie had met de bestaande situatie. Hierbij is gekomen tot een "waaivorm", waarbij het bedrijventerrein als een waaier is uitgelegd vanaf de Bavelse Berg richting de Rijksweg A27 en de Tilburgseweg. Deze structuur zorgt voor een heldere opbouw van het bedrijventerrein en een sterke uitstraling naar de Rijksweg A27 en de Tilburgseweg.

De waaier is gelegen in het deel ten zuiden van de Tilburgseweg. De ruimtelijke opzet bestaat uit enkele concentrische lijnen, die onderling verbonden zijn door radialen. Het wegprofiel is hierbij ruim geproportioneerd en laat veel ruimte voor groen en water. Het watersysteem volgt en versterkt de waaierstructuur. De bestaande beken zijn opgenomen in deze structuur en aangevuld met infiltratie- en retentievoorzieningen.



Waaivorm vanaf de Bavelse Berg richting de A27 en Tilburgseweg

Bij de ontwikkeling van de bedrijfspanden zijn hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Dit geldt met name voor de zichtzone direct aan de Rijksweg A27 en aan de Tilburgseweg. Een aantal bedrijfspanden vormt een echte blikvanger in deze zone, zoals de gebouwen van Abbott, Lensveld - Moooi, Amgen en Brabant Water.

Het bedrijventerrein heeft door de sterke ruimtelijke hoofdstructuur, de aanwezigheid van veel groen en water en de uitstraling van de huidige bedrijven, een hoge ruimtelijke kwaliteit en vormt hierdoor een aantrekkelijk vestigingslocatie voor bedrijven.



Radialen met een groen profiel



Hoge beeldkwaliteit in de zichtzone

Hoogeind ten noorden van de Tilburgseweg

Het gebied ten noorden van de Tilburgseweg valt uiteen in twee delen. Het oostelijk deel is begin deze eeuw gerealiseerd als onderdeel van het bedrijventerrein Hoogeind. Het gebied heeft niet de waaierstructuur uit het zuidelijk deel maar wel dezelfde ruimtelijke kwaliteiten in de uitstraling en in de beeldkwaliteit aan de Tilburgseweg. Het gebied is opgebouwd uit een lusvormige ontsluitingsweg die aansluiting heeft op de Tilburgseweg en onder de Rijksweg A27 door naar het bedrijventerrein Moleneind. Water ligt langs de randen van het gebied.

Het westelijk deel is een ouder terrein dat hoofdzakelijk in gebruik is door het bedrijf Stolwerk Sloopwerken. Het betreft de voormalige gemeentelijke stortplaats die momenteel in gebruik is als stortplaats, opslagterrein voor bouwpuin en zand en als puinbrekerij. In het gebied hebben ontgrondingen plaatsgevonden waarbij het terrein weer aangevuld werd met hard vuil en andere materialen. Een van de ontgrondingsputten is momenteel niet dichtgegooid en vormt een door bomen omzoomde plas. Het gebied heeft een lage ruimtelijke kwaliteit maar deze is vanaf de omgeving nauwelijks zichtbaar door de sterke groene omranding.

Naast het bedrijf Stolwerk Sloopwerken is in dit gebied autosloperij Kreitlein gesitueerd en staan er aan de Tilburgseweg enkele woningen.



Bedrijfspannen aan de Tilburgseweg



Terrein Stolwerk Sloopwerken

4.3 Groen en waterstructuur

Groen

Van de historische landschappelijke structuur van het gebied is weinig overgebleven door de talloze ingrepen die in het gebied hebben plaatsgevonden. Het gebied laat zich momenteel vooral omschrijven door enerzijds de grote infrastructuurlijnen: de rijksweg A27, de provinciale route van de Tilburgseweg en de spoorlijn Breda - Tilburg. Anderzijds vormt de voormalige vuilstort Bavel een prominent onderdeel in het landschap, ook wel de "Bavelse Berg" genoemd. Met een maximale hoogte van circa 18 m vormt het een zeer bepalend element in het aanzicht van het landschap.

Het ontbreken van de historische landschappelijke structuur neemt niet weg dat bij het ontwikkelen van het bedrijventerrein gestreefd is naar het realiseren van milieucondities en een vegetatie die zoveel mogelijk in overeenstemming is met het oorspronkelijk natuurlijk gegeven. Het betreft bosbeplanting op de hoger gelegen gronden en op de lager gelegen gronden oevervegetatie en waterplanten. Zo zijn in de groenzone langs de snelweg gradiënten aangebracht met water en biezenvetatie als een aantrekkelijk voorland voor de zichtlocaties.

Het stedelijk groen in het plangebied is formeler ingericht en behoort functioneel meer tot het bedrijventerrein. Het betreft in hoofdzaak singelbeplanting, lineaire boombeplanting en gazons. De groenstructuur volgt en versterkt hier de ruimtelijke structuur.



Zone van groen en water langs de A27



Groene radialen op Hoogeind



Water- en groenstructuur

Water

In het plangebied komen drie beken bij elkaar: de Molenleij, de Dorstse Leij en de Gilzewouwerbeek. De belangrijkste is de Molenleij, die deel uitmaakt van het stroomgebied van de Mark. Vanuit het noorden sluit de Dorstse Leij (ook wel: Oude Leij) hierop aan. Vanuit het zuiden is dit het geval met de Gilzewouwerbeek, een gegraven waterloop.

De Molenleij is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en loopt deels door het bedrijventerrein. Van oudsher was de beek verder naar het noorden gelegen, met een verloop noordelijk langs de voormalige vuilstortplaats. In het kader van de aanleg en hierna de verschillende uitbreidingen van deze vuilstortplaats is de Molenleij verplaatst naar het zuiden, zodat die momenteel zuidelijk langs de voormalige vuilstortplaats loopt.

Op de Molenleij vindt de afwatering van percelen plaats. De waterkwaliteit van de Molenleij wordt beïnvloed door percolerend water van de voormalige stortplaats Bavel. De reële kans bestaat dat de Molenleij bij eventuele calamiteiten belast wordt met afstromend water van de voormalige vuilstort (bijvoorbeeld uitval pompen, verstopte drainage systemen). Het isoleren van de oude Molenleij van zijn omgeving is dan ook noodzakelijk.

De Dorstse Leij komt vanuit het noorden het plangebied in en mondt uit in de Molenleij. De waterkwaliteit van de Dorstse Leij wordt negatief beïnvloed door de waterafvoer van de vuilstortplaats, waar de beek langs loopt. Het betreft hier met name de oudere delen van de vuilstortplaats, waarvoor geen grondwaterafschermende voorzieningen getroffen zijn.

Bij ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoogeind is rekening gehouden met een gescheiden rioolstelsel. Het regenwater wordt afgevoerd naar singels en vijvers waarin het tijdelijk wordt geborgen. De vijvers zijn gesitueerd langs de Rijksweg A27 en aan de oostzijde in het centrale punt van de waaier. In de buffervijvers vindt enige natuurlijke reiniging van het water plaats. De singels en de vijvers zijn opgenomen in de radiale structuur van het plan. Het versterkt hiermee de ruimtelijke structuur en is ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.



De Molenleij



Waterberging langs de Tilburgseweg

4.4 Functionele structuur

Het bedrijventerrein Hoogeind heeft binnen de stadsregio een goed imago. De ruime opzet, het vele groen en water en de uitstraling van de bestaande bedrijven maakt dat Hoogeind een populaire vestigingsplaats is voor bedrijven. Hierbij speelt mee dat het bedrijventerrein met de ligging aan de Tilburgseweg en de rijksweg A27 een zeer goede aansluiting op het wegennet heeft.

Op het bedrijventerrein Hoogeind zijn met name veel hoogwaardige bedrijven gelegen. Er is hierbij geen branche die oververtegenwoordigd is. Het betreft een breed scala aan bedrijven, van lichte milieucategorieën als groothandelsbedrijven, tot enkele bouw- en productiebedrijven in zwaardere milieucategorieën. In hoofdzaak zijn er op het bedrijventerrein echter bedrijven gelegen in de laagste drie milieucategorieën (categorie 1 tot en met 3). De bedrijven zijn zeer gevarieerd van omvang. Naast kleine bedrijven (1.500 m² tot 5.000 m² perceel) zijn er ook enkele zeer grote bedrijven zoals Amgen, Abbott, ING Carlease en Stolwerk Sloopwerken (45.000 m² tot meer dan 100.000 m²).

Er is een aantal specifieke functies binnen het gebied te noemen, die een bijzondere plaats innemen. Stolwerk en Kreitlein hebben een bijzondere functie op het bedrijventerrein door de zware bedrijfscategorie en doordat er sprake is van een gezoneerd industrieterrein. Aan de Tilburgseweg, bij de ontsluiting van het bedrijventerrein, zijn een hotel, een kinderdagopvang en een autobedrijf gevestigd. Ook aan de zuidzijde bij de ontsluiting van het bedrijventerrein vanaf de zuidelijk rondweg is een autobedrijf gevestigd. Daarnaast zijn er twee locaties voor kermisexploitanten in het gebied aanwezig. Het betreft een locatie in het zuidelijk deel bij de Bavelse Berg en een locatie in het noordelijk deel aan de Baarschot. 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.



Bedrijf Abbott



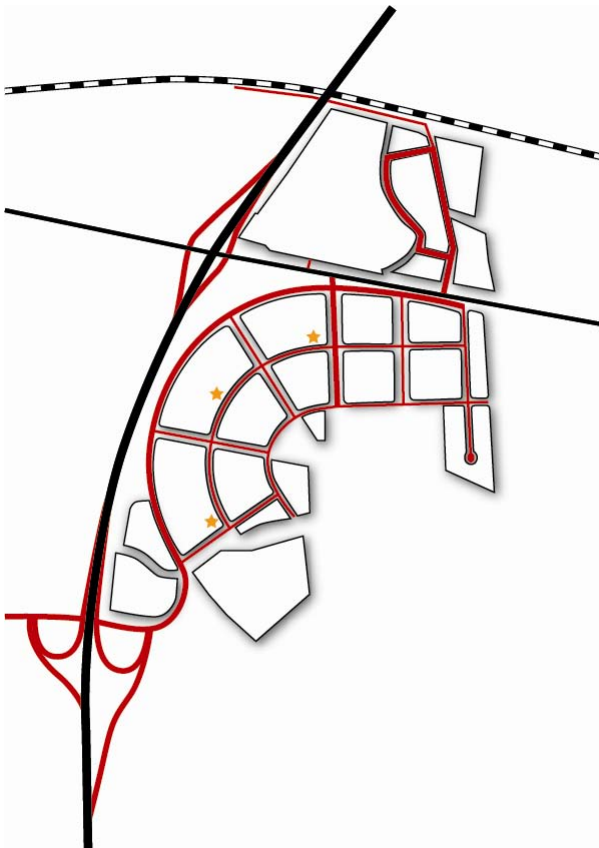
Parkeerterrein ING Carlease

4.5 Verkeer

Hoofdverkeersstructuur

Het bedrijventerrein kent een zeer goede aansluiting op het hoofdwegennet. Bij de aanleg van Hoogeind is de zuidelijke rondweg (de Franklin Rooseveltlaan) ter hoogte van de afslag en oprit richting de A27 (afslag 15, Breda), in oostelijke richting doorgetrokken. Deze weg loopt door naar het noorden tot aan de Tilburgseweg en vormt de centrale ontsluitingsroute door Hoogeind. Hiermee bestaat een directe aantakking op zowel de A27 als het hoofdwegennet van de gemeente Breda.

De provinciale weg N282 (Tilburgseweg) loopt door het bedrijventerrein en ontsluit het zuidelijk gelegen deel van het bedrijventerrein, het noordelijk gelegen deel en de percelen Stolwerk en Kreitlein. Ook de Tilburgseweg is verbonden met de A27 (afslag 16, Breda-Noord).



Verkeersstructuur Hoogeind met de drie bushaltes

Interne ontsluitingsstructuur

De interne ontsluitingsstructuur van het zuidelijk deel van Hoogeind laat zich omschrijven door een drietal boogvormige wegen die de hoofdstructuur bepalen. Deze worden verbonden door een viertal "radialen", in de vorm van vaak ruime en groene wegen/singels. Deze hebben een profiel van twee eenstrooksrijbanen.

De interne ontsluitingsstructuur van het noordelijk deel van Hoogeind bestaat uit één lusvormige ontsluitingsweg (Baarschot - Oude Leijstraat) met één aansluiting op de Tilburgseweg. Tevens is er een directe verbinding onder de Rijksweg A27 door richting het bedrijventerrein Moleneind. In het bestemmingsplan is een extra ontsluiting opgenomen voor het terrein van Stolwerk Sloopwerken vanaf de Oude Leijstraat. De ontsluiting van het terrein vindt momenteel deels plaats direct op de Tilburgseweg. Dit is vanuit verkeerskundig opzicht een minder gewenste situatie. Het realiseren van een nieuwe entree via het bedrijventerrein Hoogeind is gewenst.

Het snelheidsregime op het gehele bedrijventerrein is 30 km/u.



Ligging aan de A27



Interne ontsluiting

Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer is het bedrijventerrein bereikbaar via de Tilburgseweg. De wegen op het bedrijventerrein zijn niet voorzien van aparte fietssuggestiestroken. Wel zijn er langs alle wegen trottoirs gelegen. De verbinding richting de zuidelijke rondweg is niet geschikt voor langzaam verkeer en hier niet voor aangewezen.

Openbaar vervoer

Buslijn 131 heeft op Hoogeind drie haltes. De route van deze busdienst loopt via de Tilburgseweg tussen Breda en Tilburg. In de spits wordt een halfuursdienst gereden.

Parkeren

In principe wordt er geparkeerd op het eigen terrein van de bedrijfspercelen. Langs de verschillende wegen bevinden zich langspaarkeerplaatsen.

4.6 Kabels, leidingen en andere belemmeringen

Binnen het plangebied is een aantal leidingen, kabels en veiligheids- of vrijwaringszones aanwezig welke invloed hebben op de planregels en de mogelijkheden tot het bouwen of uitvoeren van werken en werkzaamheden. Ze zijn aangegeven op de verbeelding.

De volgende belemmeringen zijn aanwezig binnen het plangebied:

1. Ten noorden van het plangebied ligt een gasleiding. De leiding zelf ligt niet in het bestemmingsplan, maar zijn belemmeringszone en de zone in het kader van de externe veiligheid liggen wel binnen het plangebied en zijn opgenomen in de verbeelding;
2. Over het plangebied is een invliegfunnel geprojecteerd van het vliegveld Gilze-Rijen, met maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken van circa 120 tot 140 meter. De hoogte legt feitelijk geen beperkingen op aan de huidige/toekomstige bedrijven. Wel kan de funnel van invloed zijn op de ontwikkeling van windturbines;
3. Er bevindt zich een straalverbinding in het gebied, dit betreft een KPN-straalverbinding. De eis ten aanzien van de maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken bedraagt 50 meter t.o.v. N.A.P. Binnen het bestemmingsplan is het niet toegestaan te bouwen tot deze hoogte.