

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en openbare ruimte. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

De HOV-baan ligt volledig binnen het stedelijke gebied van Breda. Het verbindt het centraal station met de Oosterhoutseweg. Het gaat om een rechte strook van 1,8 kilometer parallel aan de spoorlijn van Breda naar Tilburg.

Het plangebied van het HOV valt binnen diverse woonwijken en bedrijventerreinen van verschillende omvang, functie en aanzien. Van west naar oost gaat het om de volgende gebieden:

- Drie Hoefijzers Zuid en Noord: het aan beide zijden van het spoor liggende voormalige brouwerijterrein wordt getransformeerd tot een gedifferentieerd woon- en werkmilieu.
- De Vuchtstraat, een doodlopende weg in de buurt Linie met woningen. Direct ten zuiden van de wijk Linie is ook de Stationslaan gepland.
- Bedrijventerrein Smalle Reep in de buurt Doornbos met kleine zelfstandigen en bedrijfsverzamelgebouwen. De HOV voert over een onbebouwde en onbenut stuk grond.
- Doornbos-Oost aan de Frankenthalerstraat en Druivenstraat: een gemengd terrein met overgebleven agrarische bedrijven, stallingen, woon-, zorg- en recreatiefuncties en een groenstrook aan de Druivenstraat.

Het tracé van de HOV-baan doorsnijdt of overkluist bovendien enkele belangrijke wegen:

- De Terheijdenseweg, een stadsontsluitingsweg die ter hoogte van de tunnel onder het spoor 'geknipt' zal worden omwille van het openbaar vervoer.
- De Doornboslaan, een verbindingsweg met een ongelijkvloerse kruising met de spoorlijn.
- De Kapittelweg: een stadsontsluitingsweg met een ongelijkvloerse kruising met de spoorlijn.
- De Oosterhoutseweg met woningen en een traditionele spoorwegovergang (die op termijn zal worden afgesloten voor autoverkeer).

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

De strook die gepland is als HOV-baan is momenteel geheel onbebouwd. De omgeving van de HOV-baan bestaat uit te transformeren bedrijventerreinen, oude al dan niet opgeknipte linten, achterkanten, restgebieden en groenstroken.

De omliggende terreinen van Drie Hoefijzers worden getransformeerd tot moderne woonwijken met een mix aan appartementen en grondgebonden woningen. Er is sprake van strakke vormen voor zowel rooilijnen als daklijnen. Ditzelfde geldt voor Molenkwartier, waar strak vormgegeven appartementen de spoorzijde zullen flankeren.

De Vuchtstraat is een onderbroken voormalig lint dat in verbinding stond met de Brouwmeesterstraat. Aan de Vuchtstraat staan momenteel op elkaar georiënteerde woningen. Een ander voormalig lint dat is onderbroken is de Frankenthalerstraat/Kwekerijstraat. Dit lint, waar nog enkele boerderijen staan, is minder dicht bebouwd dan de Vuchtstraat. Een derde oud lint, dat in tegenstelling tot de eerdere twee niet onderbroken is, is de Oosterhoutseweg. Deze weg is in de vroege negentiende eeuw tot stand gekomen en heeft momenteel een gevarieerd karakter met verspringende rooilijnen en bouwstijlen.

De bedrijven aan de Smalle Reep presenteren zich met hun voorkanten aan het spoor. Het terreintje aan de Goeseelsstraat heeft een andere oriëntatie: vanaf het spoor ziet men de achterkanten van de gebouwen.

2.3.2 Cultureel erfgoed

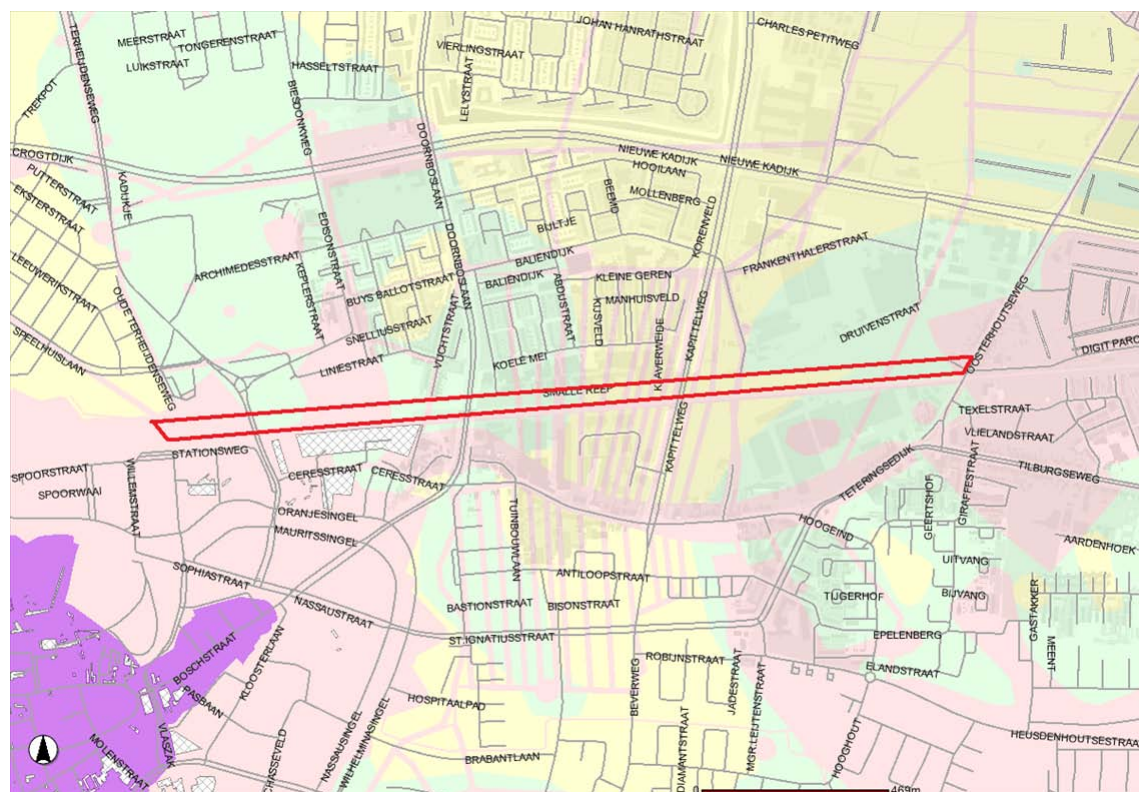
Inleiding

In de nota *Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015* is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is een goede inventarisatie noodzakelijk. In deze toelichting is het aanwezige cultureel erfgoed (te verdelen in archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Het plangebied is circa 30 meter breed en 2.000 meter lang. In deze langgerekte strook bevinden zich dan ook verschillende landschapselementen. Van west naar oost ligt het plangebied op de lage dekzandrug 'Bredase Aard', de hoge dekzandrug 'Spoordonk', het beekdal 'De Loop-Watervliet', de laagte 'Verdebos Teteringsedijk' en de lage dekzandrug 'Heusdenhout'. Omdat er zich veel verschillende landschapselementen in het plangebied bevinden, heeft het ook verschillende verwachtingen op de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie*.

Het plangebied ligt in een zone van hoge, middelhoge en lage verwachting op de beleidsadvieskaart. De lage verwachting concentreert zich rond de Kapittelweg en de middelhoge verwachting ten oosten en westen daarvan. De hoge verwachting is aanwezig aan de oost- en westgrens van het plangebied ter hoogte van de hoge dekzandrug alsmede als lijnelementen door het hele gebied heen. Ter hoogte van de Kapittelweg betreffen deze lijnelementen het middeleeuwse ontginningscomplex van het Voortbos. De overige lijnelementen betreffen oude infrastructuur.



archeologische onderzoeksgebieden

- hoge archeologische verwachting
- middelhoge archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting

Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid, de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 m-mv en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag van de gemeente Breda een gunstig selectiebesluit is afgegeven. In alle overige gevallen is een aanlegvergunning verplicht. Het college van B&W stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.

Terreinen met een lage archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Archeologisch vooronderzoek is uitsluitend noodzakelijk bij MER-plichtige projecten en grootschalige inrichtingsplannen die een oppervlak van 5 hectaren of meer omvatten.

Verstoorde terreinen

Ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

De HOV-baan doorsnijdt een aantal belangrijke historisch-geografische relictten, die van oost naar west beschreven worden. Voor een deel ligt het plangebied op de voormalige vestinggronden van 1830. Iets verder naar het westen doorkruist het gebied de loop van het Vuchtstraatje, een oude beemdenweg die vroeger Lazarijesteeg heette. Aan deze weg stond de opvang voor leprozen. Aan weerszijden van de Teteringsdijk lag het Voortbos. Dit bos dateerde van de vroege middeleeuwen en was waarschijnlijk genoemd naar een doorwaadbare plaats (voorde) om in Teteringen te kunnen geraken. Het bos lag in een lange uitloper van de Vucht. Het gebied werd bij de ontginning in een opvallend strokenpatroon verkaveld. Naar het westen toe loopt de zichtlijn vanaf landgoed Bergvliet op het torentje van de Beijerd en de voormalige dreef naar Teteringen. Verder doorkruist het plangebied enkele linies uit de Tachtigjarige Oorlog. Van deze relictten zijn in enkele gevallen bovengronds nog gedeeltelijk sporen zichtbaar, ondergronds lijken de meeste relictten nog aanwezig.

Gebouwd erfgoed

Er bevinden zich geen monumenten in het plangebied.



Het plangebied in 1870



Het plangebied in 1967

2.3.3 Groen

Het plangebied is momenteel grotendeels verhard. Het enige substantiële groen is de strook tussen de Druivenstraat en het spoor in het oosten van het plangebied. Voor een waardering van dit groen wordt verwezen naar paragraaf [5.4](#) van deze toelichting.

2.3.4 Verkeer

De HOV-baan koppelt het station en de Oosterhoutseweg. Deze twee wegen zijn belangrijke structuurdragers, zowel in historisch-geografische als huidig-functionele zin. Deze twee wegen vormen sinds ruim twee eeuwen de verbinding met het omliggende Terheijden (en Rotterdam) en Teteringen (en Geertruidenberg/Utrecht).

In de jaren '50 en '60 van de twintigste eeuw zijn tussen deze twee structuurdragers twee voor de stad Breda belangrijke autoverbindingen gerealiseerd. Hier gaat het om de Doornboslaan en de Kapittelweg. Deze wegen maken onderdeel uit van het hoofdnetwerk van de gemeente Breda. De HOV-baan ligt parallel aan de voormalige hoofdverbinding tussen Breda en Teteringen via de Ceresstraat/Nieuwe Boschstraat - Teteringenstraat - Teteringsedijk - Oosterhoutseweg.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Drie Hoefijzers en Molenkwartier zijn nieuwe woonwijken. Aan de voormalige linten Vuchtstraat en Oosterhoutseweg wordt ook gewoond.

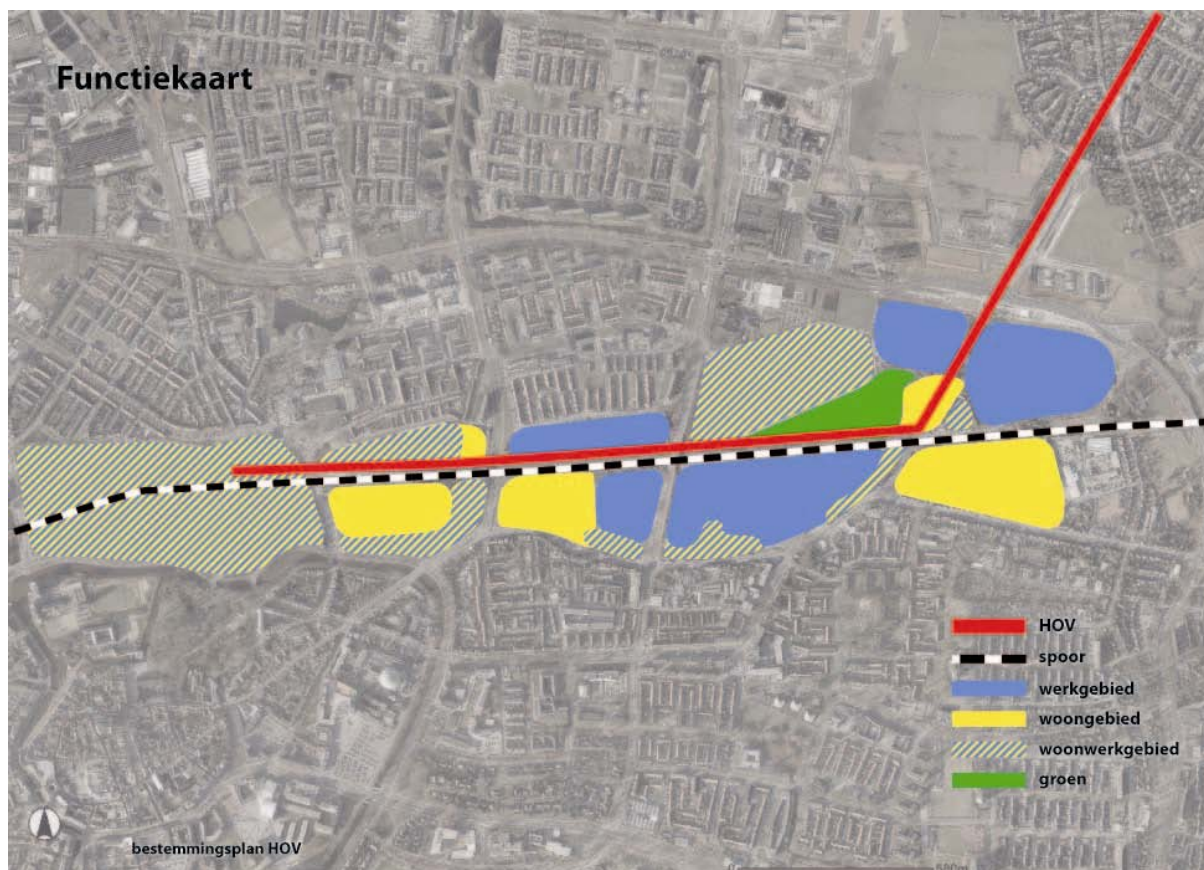
2.4.2 Bedrijven

Aan de Hoge Steenweg en de Smalle Reep staan bedrijven. Bij de eerste drie locaties gaat het vooral om kleinschalige bedrijven, zoals garagebedrijven, verhuurbedrijven, bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijven met vormen van kantoor en detailhandel.

Het gebied Doornbos-Oost, gelegen rondom de Frankenthalerstraat en Druivenstraat, is een gemengd gebied waar ook bedrijvigheid voorkomt. Hier gaat het met name om voormalige agrarische bedrijven.

2.4.3 Kantoren en detailhandel

Bij de genoemde bedrijven zijn in ondergeschikte mate ook kantoren en detailhandel aanwezig. Er staan weinig zelfstandige kantoren.



Functiekaart omgeving