

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van archeologie en cultuurhistorie, groen, verkeer en de bebouwingstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuidoostelijke stadsrand van Breda in de wijk Nieuw Wolfslaar. Hier grenst de stad aan het agrarisch gebied ten zuiden van Breda. Aan de oostzijde grenst de wijk aan het dorp Bavel. De wijk en het dorp worden gescheiden door de rijksweg A27. Het plangebied betreft het woonperceel Klein Wolfslaar 20, waarop nu één vrijstaande woning staat. Het perceel wordt gesplitst met als doel de bouw van een extra woning mogelijk te maken. Het perceel ligt in een bebouwingslint met andere vrijstaande woningen aan de zuidwestzijde van de wijk Nieuw Wolfslaar. Aan de overzijde van de locatie (zuidwestzijde) begint het agrarische buitengebied. Direct aan de overzijde van het perceel staat een glastuinbouwbedrijf. Aan de achterzijde van het perceel ligt een braakliggend terrein dat opgevuld zal worden met woningbouw omgeven door een park met waterpartij. Direct aansluitend op het perceel aan de noordoost zijde is een groenstrook gepland als onderdeel van dit park.



Luchtfoto plangebied

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Het bebouwingslint Klein Wolfslaar vormt een van oorsprong oud bebouwingslint tussen Breda en Bavel. Met de bouw van de wijk Nieuw Wolfslaar vormt de straat de grens van de wijk en is de mogelijkheid ontstaan om de noordzijde van het bebouwingslint te verdichten met nieuwe vrijstaande woningen op ruime percelen. De huidige bebouwing binnen het plangebied bestaat uit één vrijstaande woning met een aangebouwde garage. Daarnaast staat op het achterterrein van het perceel een schuur. De woning op het perceel bestaat uit één bouwlaag met een kap.

2.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied met historische stedenbouw en bevat geen elementen met een cultuurhistorische bouwkundige waarde.

Beleidsnota Erfgoed in context, Erfgoedvisie 2008-2015

Binnen het gemeentelijke archeologisch beleid worden de waardering en het behoud van cultuurhistorisch en archeologisch erfgoed van groot belang geacht. Naast de kern en andere delen van de stad Breda kenmerken ook de omliggende dorpen zich door een eigen identiteit. Het belangrijkste doel in de relatie erfgoed en ruimtelijke ontwikkeling is het creëren van draagvlak voor het inzetten van cultuurhistorie als inspiratie voor ruimtelijke ontwikkelingen. Cultureel erfgoed is een integraal deel van de identiteit en de stedelijke en landschappelijke ontwikkeling van Breda, waardoor ontmoetingen van heden en verleden gelden als uitdaging en inspiratiebron voor de toekomst.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

2.3.3 Groen

Het groen dat binnen het plangebied aanwezig is bestaat uit een tuin met diverse bomen en struiken. De bomen op het perceel zijn allemaal van beperkte omvang. Er staan geen waardevolle bomen op het perceel. Op de te bebouwen locatie zelf staan twee bomen van zeer beperkte omvang.

2.3.4 Verkeer

Het plangebied ligt aan de weg Klein Wolfslaar. Deze weg vormt van oorsprong een oude verbinding tussen Breda en Bavel. Door de aanleg van de rijksweg A27 is de weg aangepast en loopt hij niet meer vanuit Breda rechtsteeks richting Bavel. De weg heeft hierdoor nu het karakter van een erftoegangsweg.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Binnen het plangebied is uitsluitend een woonfunctie aanwezig.

2.4.2 (Agrarische) Bedrijven

Binnen het plangebied is geen bedrijfsfunctie aanwezig. Aan de overzijde van de locatie is een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf gevestigd.