

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke en 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. Tot slot zijn in dit hoofdstuk de ontwikkelingen die in het plangebied verwacht worden, beschreven.

2.2 Ruimtelijke structuur

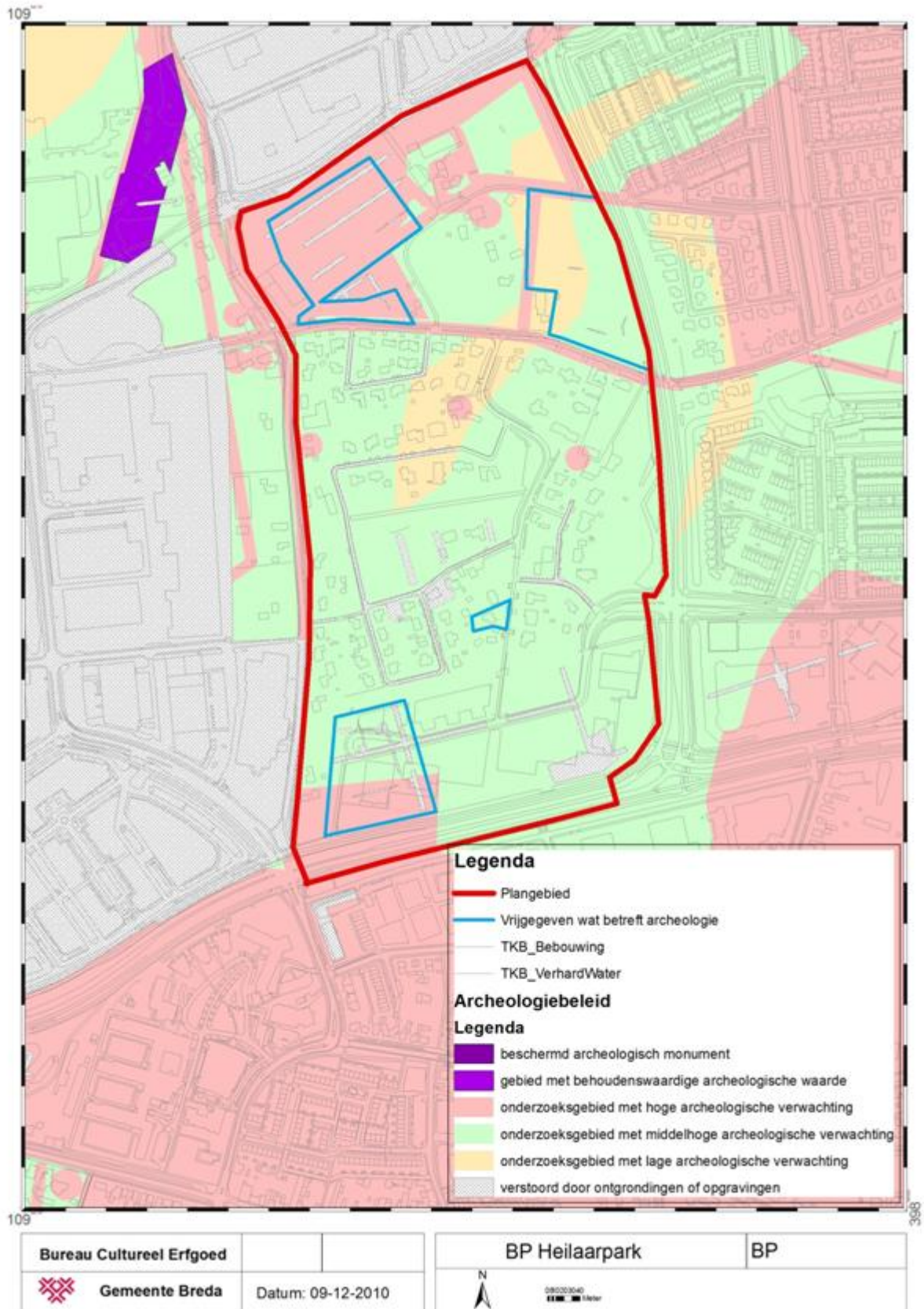
2.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het plangebied liggen zones van hoge, middelhoge en lage verwachting volgens de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie* (figuur 2). In het noord- en zuidwesten heeft het plangebied een hoge archeologische verwachting. De rest van het plangebied heeft over het algemeen een middelhoge verwachting, behalve een smalle strook van het noordoosten tot in het centrum van het plangebied dat gesitueerd is ter hoogte van de lage zandgronden rond het beekdal bij Heilaar, dat een lage verwachting heeft.

Een aantal delen van het plangebied zijn als verstoord aangemerkt op de *Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie* omdat er al archeologische onderzoeken zijn uitgevoerd. Als gehele percelen of delen van percelen na het archeologisch onderzoek middels een selectiebesluit zijn vrijgegeven voor wat betreft archeologie is dit aangegeven op de kaart middels een blauwe lijn. Voor de gebieden binnen deze blauwe lijn en de ontgronde delen van het plangebied is geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk. Deze al onderzochte gebieden bevinden zich langs de zuidgrens van het plangebied (langs de Ettensebaan) en in het noordelijke gedeelte van het plangebied (de nieuwe woningbouwclusters in het gebied tussen de Heilaarpark en Baanzicht). In deze beide gebieden is het Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) opgevolgd door een opgraving (AO) omdat er behoudenswaardige archeologische sporen zijn aangetroffen. Bij het onderzoek langs de Ettensebaan betreft het een boerenerf uit de 12^e eeuw. Het onderzoek in noordelijk deel van het plangebied heeft drie huisplattegronden uit de ijzertijd opgeleverd. Op het perceel van Heilaardreef 17 is ook een IVO-P uitgevoerd hierbij zijn echter geen behoudenswaardige archeologische sporen aangetroffen. Het selectiebesluit van het onderzoek in het noordelijk deel is als bijlage toegevoegd. De overige onderzochte terreinen zijn reeds bebouwd, waardoor de onderzoeken voor dit bestemmingsplan geen waarde meer hebben.

Qua bekende archeologische waarden is het nog belangrijk te vermelden dat grenzend aan de noordwest hoek van het plangebied zich een gebied van behoudenswaardige archeologische waarde bevindt. Tijdens opgravingen zijn op deze locatie restanten van een linie uit de eerste helft van de zeventiende eeuw aangetroffen.



Figuur 2: Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie

Om de archeologische verwachtingswaarden in het gebied te beschermen is op de verbeelding bij dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de archeologische beleidsadvieskaart zijn gekenmerkt als gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

De volgende waarderings worden gehanteerd:

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de gemeente Breda (voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan dertig centimeter 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 hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan dertig centimeter 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. De verstoorder betaalt.

Terreinen met een middelhoge archeologische verwachting

Bodemingrepen die dieper gaan dan dertig centimeter en een planoppervlak behelzen van 100 m² of meer zijn in principe niet toegestaan, tenzij door het bevoegd gezag 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. Ook hier betaalt de verstoorder.

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

Dit zijn ontgronde, verstoorde en archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

In het gebied bevinden zich meerdere historisch geografische relictten. De Heilaarstraat stond van oorsprong bekend als Kerkweg van Burgst of Burgste Dreef.

Het gebied wordt in oost-westelijke richting doorsneden door de centraal gelegen weg Heilaarpark, oorspronkelijk de Leursebaan geheten. De Leursebaan was een belangrijke middeleeuwse verbindingroute van Breda naar het Leur via het Liesbos. Ten noorden van de voormalige Leursebaan liggen de deels nog zichtbare relictten van het voormalige landgoed Heilaar. Het landgoed Heilaar is ontstaan uit een middeleeuwse hoeve, die in de veertiende eeuw acht hectare groot was. In de zestiende eeuw was er al sprake van een huis bij deze hoeve. In de zeventiende eeuw werd het landgoed (ook wel "Orsmaal" genoemd) uitgebreid met een omwaterd park, een omgracht huis, en twee dreven. De eerste (toren) dreef was gericht op de kerktoren van Princenhage, de tweede richtte zich op het kasteel van Breda. Bij de boerderij werd rond 1840 een herenhuis "Klein Heilaar" gebouwd en een in Engelse stijl aangelegd slingerbos met vijvers. De overblijfselen van landgoed Heilaar zijn deels nog afleesbaar in het landschap ter plaatse van Heilaarpark. Met name de beide dreven tekenen zich nog duidelijk af.

Gebouwd erfgoed

Binnen het plangebied Heilaarpark bevinden zich geen beschermde monumenten.

2.2.2 Bebouwingsstructuur

De bestaande bebouwing binnen het bestemmingsplan is te verdelen in drie clusters:

- cluster noord: het voormalige landgoed Heilaar met omliggende gronden;
- cluster middel: de gerealiseerde vrije kavels op voormalige tuinbouwgrond;
- cluster zuid: het bedrijventerrein langs de Ettensebaan.

Elk van deze clusters heeft een eigen bebouwingsstructuur.

Cluster noord

De oorspronkelijke bebouwing van het landgoed Heilaar is niet meer aanwezig. Wel bestaat het landgoedpark nog. Rondom het landgoed staan verspreid enkele woningen. Daarnaast zijn op twee plaatsen gronden gereserveerd voor een woningbouwontwikkeling van in totaal ca. 100 woningen.

Cluster midden

Het deel van het plangebied ten zuiden van de weg Heilaarpark is een voormalig tuinbouwgebied dat is omgevormd naar een woonbuurt met vrijstaande woningen op grote kavels. Langs de randen van de woonbuurt aan de Heilaarstraat, het Heilaarpark en de zuidrand langs het bedrijventerrein zijn kavels met een gemiddelde grootte van circa 900 m² uitgegeven. In het middengedeelte is de gemiddelde oppervlakte van een kavel circa 1750 m². Een beperkt aantal kavels zijn nog niet bebouwd.

Cluster zuid

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn bedrijven gerealiseerd gericht op de Ettensebaan één van de stadsassen van Breda. De bedrijven zijn/worden gerealiseerd met een hoge architectonische uitstraling in een groene setting.

2.2.3 Groen

Voor de ontwikkeling van het woongebied en het bedrijventerrein in het plangebied zijn ontwikkeld bestond het groen in het plangebied uit twee onderdelen; het besloten landgoed in het noorden en het open tuinbouwgebied in het zuiden. Hiervan bestaat het landgoed nog steeds.

De kern van het besloten landgoed wordt gevormd door het nog bestaande restant van het oude landgoed Heilaar. Het karakter van het landgoed en omgeving wordt vooral bepaald door gevarieerdheid. Variatie in typen beplanting (solitaire bomen, lanen, houtwallen, bosschages, houtopstanden, privé-tuinen, weiden) en variatie in de mate van open en geslotenheid.

Met de ontwikkeling van de woonbuurt Heilaar is tussen de woonbuurt en de Westerparklaan een ecologische verbindingzone gereserveerd die de Ettensebaan verbindt met het landgoed. De kern van de zone is een watergang met een inzijgingszone, omgeven door verspreid liggende opgaande struweel-beplanting. De ecologische zone wordt met water gevoed door de woonpercelen via een wadisysteem en de waterpartij tussen de Ettensebaan en het bedrijventerrein. Het wadisysteem vormt een groene dooradering van het plangebied.

2.2.4 Verkeer

Wegencategorisering

Het plangebied wordt begrensd door wegen. Twee van deze wegen, de Ettensebaan in het zuiden en de Westerparklaan in het oosten zijn stadsontsluitingswegen. Stadsontsluitingswegen vormen de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstanden.

De noordelijke grens van het plangebied wordt begrensd door de wijkontsluitingsweg Baanzicht. Deze wijkontsluitingsweg vormt samen met de erftoegangsweg Heilaarstraat de belangrijkste ontsluiting van het woongebied Heilaar. Het zuidelijk deel van het woongebied en het bedrijventerrein worden rechtstreeks via de Westerparklaan ontsloten.

Alle straten in de wijk zijn als erftoegangswegen gecategoriseerd. Deze wegen vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten. De wijk is als 30km/uur-gebied ingericht.

Openbaar vervoer

Binnen het plangebied is geen openbaar vervoer aanwezig. De dichtstbijzijnde bushaltes voor bewoners van de woonwijk Heilaar liggen net buiten het plangebied: één nabij de hoek IABC - Ettensebaan aan de rand van de Woonboulevard ten zuiden van het plangebied en één aan de Heilaarstraat nabij de hoek met het Baanzicht ten noorden van het plangebied.

Fietsverkeer

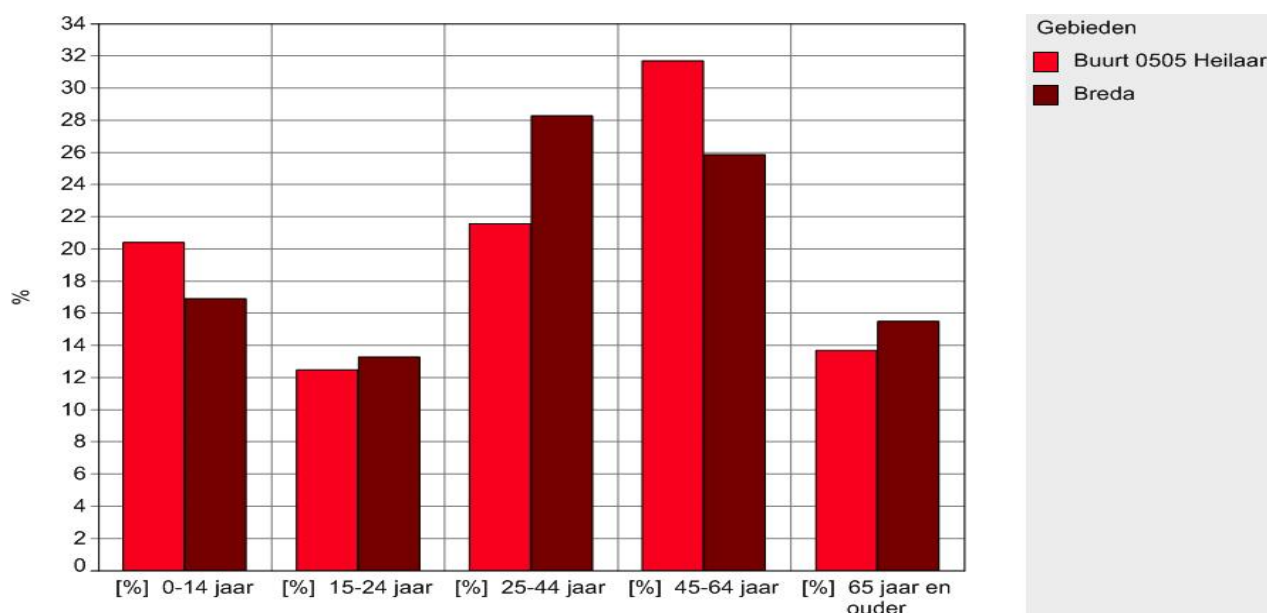
Het hoofdfietsnetwerk van Breda is onderverdeeld in lange lijnen fietsroutes en verbindende fietsroutes. Door het plangebied loopt langs de weg Heilaarpark een lange lijnen fietsroute als verbinding tussen de binnenstad van Breda, via het Liesbos naar Etten-Leur. Daarnaast liggen aan de randen van het plangebied, langs de Westerparklaan en de Ettensebaan fietspaden als verbindende fietsroutes.

2.3 Functionele structuur

Binnen Heilaarpark zijn twee hoofdfuncties te onderscheiden: wonen en bedrijvigheid. Daarnaast heeft de openbare ruimte in het plangebied een belangrijke recreatieve functie. In deze paragraaf is nader ingegaan op de verschillende functies in Heilaarpark. Voor het beleid inzake de functies wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

2.3.1 Wonen

In het totale gebied Heilaar (inclusief het bedrijventerrein aan de andere zijde van de Heilaarstraat) wonen 319 mensen in 119 woningen (stand per 1 januari 2010). Voor wat betreft bevolkingsopbouw in leeftijdsgroepen in vergelijking met het gemiddelde van Breda valt op dat in Heilaar meer jeugdigen in de groep 0-14 wonen en meer mensen in de leeftijdsgroep 45 tot 64 jaar. (zie figuur 3)



Figuur 3 Bevolkingsopbouw per leeftijdscategorie in vergelijking met geheel Breda

2.3.2 Bedrijven

Het zuidelijk deel van het plangebied vormt een klein bedrijventerrein rondom de Van de Reijtstraat. Op het terrein mogen lichte bedrijven zich vestigen in de milieucategorieën 1, 2 en 3. Hierbij is het verschil gemaakt dat in de strook nabij het woongebied Heilaar uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan en in de zone langs de Ettensebaan ook milieucategorie 3.

2.3.3 Recreatie

Binnen het plangebied Heilaarpark liggen diverse openbare terreinen. Deze kunnen een beperkte recreatieve functie vervullen. In het noordelijk deel wordt na de bouw van de woningen een park aangelegd, waarin naast diverse wandelpaden ook een speelterrein en jeu de boulesbaan zullen worden aangelegd.

2.4 Ontwikkelingen

Ten noorden van de straat Heilaarpark worden twee woonlocaties gecombineerd met een landschapspark ontwikkeld. Het betreft in totaal maximaal 100 woningen in diverse woningtypes. Voor deze ontwikkeling is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Door de komst van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunningen (Wabo) en enkele kleine aanpassingen in het bouwplan kan voor deze ontwikkeling geen vergunning op basis van de verleende vrijstelling meer worden verleend.

Daarnaast zijn in het plan nog enkele kleine ontwikkelingslocaties opgenomen. Dit zijn allemaal locaties waar op basis van het bestemmingsplan "Adriaan Klaassenstraat e.o." of op basis van verleende artikel 19 WRO vrijstellingen al de bouw van woningen mogelijk is gemaakt, maar voor deze woningen zijn echter nog geen bouwvergunningen verleend. Één van deze bouwvlakken (ten zuiden van het voormalige landgoed) is op verzoek van de eigenaar van het perceel veranderd van vorm.

Binnen het plangebied zijn verder geen nieuwe ontwikkelingen gepland.

Ontwikkeling Landgoed Heilaar (noordelijk deel)

De ontwikkeling van Landgoed Heilaar bestaat uit twee bouwclusters met woningen en de inrichting van een park (zie figuur 4).

Bouwcluster A

Het bouwcluster A bestaat uit een besloten bouwcluster bestaande uit aaneen gebouwde terraswoningen als zuidelijke begrenzing en een appartementengebouw als oostelijke begrenzing. In het noorden wordt het bouwcluster begrensd door de geluidswal langs de weg Baanzicht. Hier tussenin is een veld met patiowoningen gesitueerd.

De terraswoningen en het appartementengebouw worden gebouwd in drie bouwlagen. De patiowoningen op het binnenterrein bestaan uit twee bouwlagen met een optionele derde bouwlaag op een gedeelte van de bebouwing. Onder het appartementencomplex wordt een (privé) stallingsgarage gerealiseerd. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de patio- en terraswoningen worden bij de woningen zelf gerealiseerd.

Bouwcluster B

Binnen bouwcluster B worden 20 twee onder één kap woningen gerealiseerd op percelen van ca. 380 m² tot ca. 520 m². De woningen krijgen een grondvlak van ongeveer 180-190 m² en een bouwhoogte van circa 10 meter.

Inrichting buitenruimte landgoed

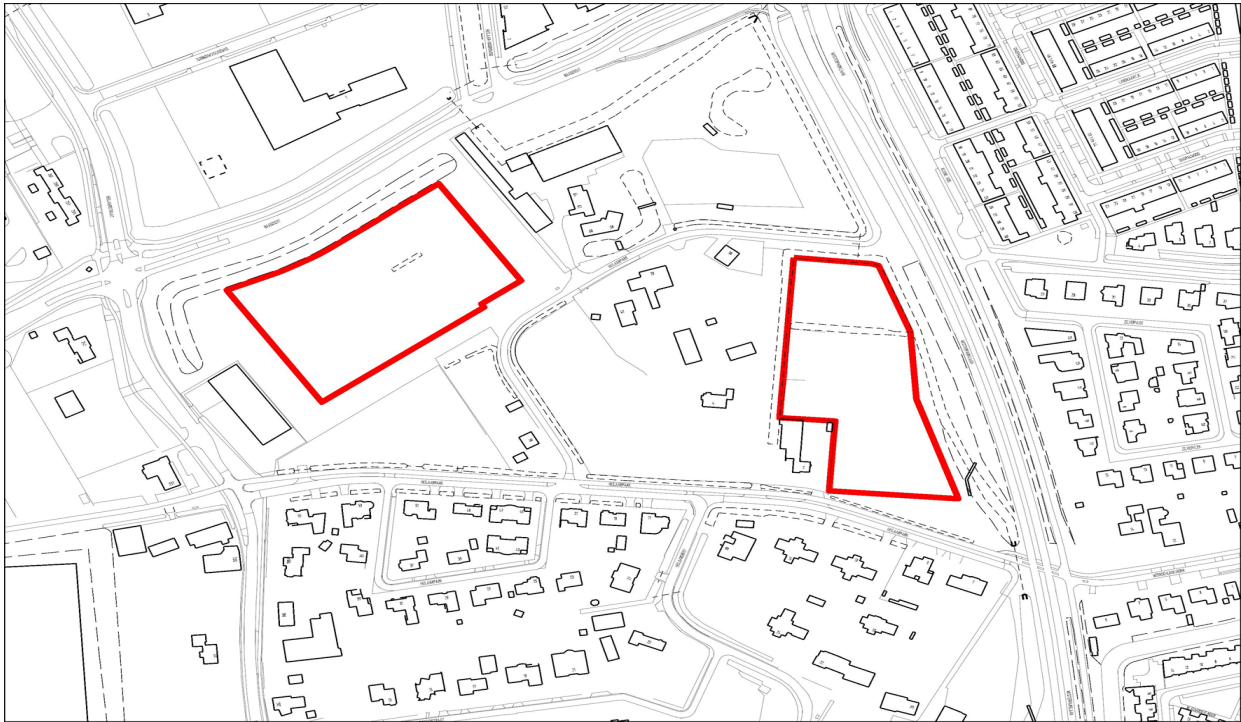
Heilaarpark is gelegen in een groene en rustige enclave met een bestaand landgoed midden in een sterk verstedelijkt gebied. De ligging aan de voormalige Leursebaan (nu: Heilaarpark) maakt het gebied tot een landschappelijke en ecologische stapsteen tussen de singels van de binnenstad en het buitengebied.

Een variatie aan karakteristieke landgoedelementen zijn in Heilaarpark aanwezig: monumentale dreevestructuren (lanen), vijvers, bos, struweel, weides en (zand)paden.

De vigerende bestemming "Landgoed" behelst het behoud, herstel en/ of ontwikkeling van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, woondoeleinden, verkeerdoeleinden zoals woonstraten, parkeervoorzieningen en geluidwerende voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

In het buitenruimteplan wordt één samenhangende groene parkruimte, als integraal onderdeel van het totale landgoedconcept ontworpen. Hiermee vindt schaalvergroting van het parkareaal plaats.

De randen van het totale landgoed worden als één samenhangend geheel ontworpen en afgestemd op de directe omgeving.
De stijl van het nieuwe park refereert aan de karakteristieken van een landgoed en is op eigentijdse wijze vorm gegeven.



Figuur 4 ligging Bouwclusters A en B