

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de huidige situatie van het plangebied beschreven. De huidige situatie wordt in beeld gebracht aan de hand van de aspecten Cultureel Erfgoed en een beschrijving van de bestaande situatie.

2.2 Cultureel Erfgoed

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 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 op het bestemmingsplan worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Het plangebied maakt deel uit van een laagte waar vanaf de steentijd reeds sprake is geweest van veenvorming. Temidden van dit gebied waren meerdere grote en kleinere dekzandkoppen aanwezig. Deze leenden zich uitstekend als vestigingsplaats voor tijdelijke (jacht)kampementen. De bewoningssporen in het plangebied kunnen derhalve teruggaan tot en met het mesolithicum.

Gedurende de metaaltijden, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen, kunnen resten van bewoning en landgebruik niet worden uitgesloten, maar deze zijn niet voor de hand liggend. Op basis van het tot op heden uitgevoerde archeologische onderzoek en losse vondsten uit de omgeving, mag verwacht worden dat de bewoning gedurende de late middeleeuwen pas weer een aanvang neemt. De sporen zullen dan bestaan uit individuele huisplaatsen en resten van landinrichting en waterputten dan wel waterkuilen. Wel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de 17e-eeuwse linies uit de verschillende momenten van belegering van de vesting Breda. Bij meerdere onderzoeken in het gebied en meer naar het oosten toe in het kader van de realisatie van de vinexdelen van Teteringen werden restanten van de linies daadwerkelijk aangetroffen.

Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden, die conform de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie, een middelhoge en hoge archeologische (verwachtings)waarde hebben.

Voor het plangebied geldt een overwegend lage archeologische verwachtingswaarde op de beleidsadvieskaart van de gemeente Breda (versie 2008). Uitzondering hierop zijn enkele smalle zones in het landschap. Deze hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het een ontwikkeling betreft van een plangebied groter dan 100 m² en er bodemingrepen mee gepaard gaan die dieper rijken dan 0,3 meter min maaiveld. De resultaten van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,3 meter min maaiveld is en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een omgevingsvergunning verplicht. Het bevoegd gezag stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning vast. Het principe 'de verstoorder betaalt' is van toepassing.



Figuur 2.1 Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, 1 januari 2008

Historische geografie

De Hoge Vucht was van oudsher een nauwelijks bewoonde polder ten zuiden van de Lage Vuchtpolder. De polders kennen als gevolg van ontveningen in de 14e en 15e eeuw een karakteristieke polderverkaveling van smalle, langgerekte kavels in noord-zuidrichting. Tot circa 1960 bleef de Hoge Vucht voornamelijk een agrarisch gebied, daarna ontwikkelde de Hoge Vucht zich als grootschalige woonwijk.

In het plangebied bevonden zich oorspronkelijk een drietal dijk- en beemdenwegen waarvan nu nauwelijks of geen sporen bovengronds zichtbaar zijn.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten.

In de Cultuurhistorische gebiedsverkenning naoorlogse woonwijken Breda (1940-1970) wordt de Hoge Vucht beschreven en gewaardeerd. Het plangebied maakt deel uit van de buurt Geeren-Zuid in deze wijk. De Hoge Vucht wordt onder andere gewaardeerd als voorbeeld van functionalistische steden- en woningbouw waar de nadruk op kwantiteit lag, vanwege de hiërarchische opbouw, het groene raamwerk als belangrijkste kwaliteit en de parkways zoals de Cornelis Joosstraat en de Kapittelweg.

2.3 Bestaande situatie

Geeren-Zuid in relatie met Hoge Vucht

Het plangebied ligt in de buurt Geeren-Zuid. De Geeren, bestaande uit Geeren-Noord en Geeren-Zuid, vormt samen met de westelijk gelegen buurten Wisselaar en Biesdonk de wijk Hoge Vucht. Deze wijk maakt deel uit van het stadsdeel Breda Noordoost. Hoge Vucht strekt zich uit tussen de Zwarte Dijk in het noorden, de Terheijdenseweg in het westen, de Nieuwe Kadijk in het zuiden en de Kapittelweg in het oosten. Ten noorden van de Zwarte Dijk ligt de Lage Vuchtpolder. Ten oosten van de Kapittelweg is een deels bebouwd en deels open gebied tussen Hoge Vucht en Teteringen. Behalve agrarische percelen, ligt hier ook een bedrijventerrein. In het noordelijk deel wordt de nieuwbouwwijk 'Waterdonken' (een Vinex-locatie) gerealiseerd. Ten zuiden van Geeren-Zuid aan de zuidzijde van de Nieuwe Kadijk ligt de wijk Doornbos. Deze woonbuurt wordt samen met Hoge Vucht geherstructureerd.



Figuur 2.2 Groene assenkruis met groene randen en wijkontsluitingswegen. Meergezinswoningen in assenkruis en groene randen. Voorzieningen in hart van de wijk.[bron: Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid]

Hoge Vucht is gerealiseerd in de 60-er jaren van de vorige eeuw. De ruimtelijke structuur van Hoge Vucht wordt bepaald door een aantal wijkontsluitingswegen (Groenedijk, Doornboslaan, Kapittelweg en Cornelis Joosstraat). Deze zijn gerelateerd door een groen assenkruis en een deels groene, deels uit voorzieningen bestaande randzone. Het groene assenkruis draagt bij aan de vorming van groene geleedingszones en verdeelt de wijk Hoge Vucht in de eerder genoemde buurten Geeren-Noord, Geeren-Zuid, Wisselaar en Biesdonk (figuur 2.2). De wijk kent een relatief ruime opzet met brede lanen, singels en parkzones. Centraal binnen het assenkruis bevindt zich het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht.

Overige voorzieningen (waaronder voortgezet onderwijs en zakelijke dienstverlening) liggen vooral in de randzones van de Terheijdenseweg en de Nieuwe Kadijk. Sportvoorzieningen (onder andere een sporthal, kunstijsbaan en kartbaan) liggen in het noordwesten bij de Driekoningenweg en in het zuidwesten bij de aansluiting van de Nieuwe Kadijk en de Terheijdenseweg. Andere recreatieve voorzieningen (zoals volkstuinen en een kinderboerderij) en natuurlijk groen komen vooral voor in de noordrand van Hoge Vucht.

De vier woonbuurten binnen Hoge Vucht hebben overeenkomstige ruimtelijke kenmerken zoals de ruime opzet en het groene karakter. De woonbuurten bestaan uit aaneengesloten woongebieden met voornamelijk eengezinsrijwoningen. De voor Hoge Vucht kenmerkende meergezinshuizen (in de vorm van portiekflats, galerijflats en appartemententorens) staan met name aan het groene assenkruis, de geleedingszones, in de groene randen en in de omgeving van het wijkwinkelcentrum Hoge Vucht. De soms tot 14 bouwlagen hoge meergezinshuizen bepalen in hoge mate het ruimtelijk beeld van de wijk. Het groene assenkruis verdeelt de wijk in de vier buurten die ieder voor zich ook weer beschikken over een groen assenkruis met daaraan gelegen voorzieningen. Deze assenkruisen verdelen op hun beurt weer de vier buurten in subbuurten. Centraal binnen deze subbuurten liggen groene (speel)veldjes (figuur 2.3).



Figuur 2.3 Groene assenkruis buurtniveau. Voorzieningen in assenkruis. Groene veldjes in subbuurten. [bron: Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid]

Geeren-Zuid

Geeren-Zuid wordt begrensd door de Cornelis Joosstraat in het noorden, de Kapittelweg in het oosten, de Nieuwe Kadijk in het zuiden en de Doornboslaan in het westen.

Vanaf de Cornelis Joosstraat en de Doornboslaan leiden vier wegen de woonbuurt in, namelijk de Hendrik Berlagestraat en de Alard Duhamelstraat vanuit het noorden en respectievelijk de Alard Duhamelstraat en de Lelystraat vanuit het westen. Voor het langzaam verkeer is ook een verbinding aanwezig nabij de rotonde van de Kapittelweg en de Nieuwe Kadijk in de zuidoosthoek van Geeren-Zuid. Intern wordt de woonbuurt verder ontsloten door een stelsel van lusachtige buurtwegen en verbindende woonstraten.



Figuur 2.4 Groene assenkruis en ontsluitingswegen Geeren Zuid. Voorzieningen in assenkruis. Groene veldjes in subbuurten. [bron: Integraal Wijkontwikkelingsplan Geeren Zuid]

Geeren-Zuid is een heldere, groene en ruim opgezette woonbuurt. De zuid-, west- en oostrand van Geeren-Zuid wordt gekenmerkt door een ruime groenstrook met meergezinswoningen van zeven bouwlagen hoog. De flat aan de Jan Darkennisstraat vormt hierop een uitzondering en springt er met zijn 13 bouwlagen tussenuit. Omdat de hoogbouw aan de buitenranden van de buurt, in de groene geleedingszones, is gesitueerd, heeft de buurt een naar binnen gekeerd karakter. Centraal door de woonbuurt liggen brede straten met brede groenstroken die het groene assenkruis vormen. Dit assenkruis verdeelt Geeren-Zuid in vier subbuurten. De subbuurten zijn ten opzichte van elkaar iets gedraaid, waardoor ze ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

De woonbebouwing in het midden van de woonbuurt bestaat voor het merendeel uit grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen betreffen voornamelijk eengezinsrijwoningen in twee bouwlagen met kap. Langs de Cornelis Joosstraat staan drive-inwoningen in drie bouwlagen met plat dak. Tevens staan in Geeren-Zuid ook enkele twee-onder-een-kapwoningen (Johan Marijnenboog) en vrijstaande woningen (in afwisseling met bijbehorende woonwagenstandplaatsen) aan de Claas Persoonsstraat/Cornelis Joosstraat. De meeste woningen liggen in een rechte rooilijn. Een uitzondering hierop zijn de twee zuidelijke subbuurten. Hier verspringen de woonblokken ten opzichte van elkaar, waardoor de kop woningen altijd in het zicht blijven. Centraal binnen de woonbuurt staan de vier trommelvormige gebouwen van het wooncomplex aan het Gerrit Rietveldplein.

Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de Hendrik Berlagestraat, in de omgeving van de Thomas Vincidorstraat, Claas Persoonsstraat en Cornelis Outshoornstraat. De subbuurt is gecentreerd rondom het wooncomplex (buiten het plangebied gelegen) aan het Gerrit Rietveldplein.

De tot voor kort aanwezige woonbebouwing bestond uit 98 grondgebonden eengezinsrijwoningen in twee bouwlagen met kap en het buurtwinkelcentrum aan de Hendrik Berlagestraat (tussen de Cornelis Outshoornstraat en de Johan Hanrathstraat). De bebouwing was haaks op het wooncomplex aan het Gerrit Rietveldplein georiënteerd en stond in rechte rooilijnen. Het buurtwinkelcentrum bestond uit een winkelplint met 24 bovenwoningen. In het kader van de planvorming is op een bebouwingsblok na de bebouwing al gesloopt.

De belangrijkste ontsluitingsroute loopt vanaf de noordelijk gelegen Cornelis Joosstraat en de westelijk gelegen Hendrik Berlagestraat over de Claas Persoonsstraat, Cornelis Outshoornstraat en Johan Hanrathstraat. Vanwege de ligging in de nabijheid van het groene assenkruis van Geeren Zuid, de oostelijke groene randzone en twee groene velden, komt er in de omgeving van het plangebied relatief veel groen voor. Daarentegen wordt het huidige straatbeeld mede bepaald door het grote aandeel parkeerplaatsen en gebouwde parkeervoorzieningen (garageboxen) aan de openbare weg.

Ontsluiting autoverkeer

Het plangebied is gelegen binnen de wijk Hoge Vucht in Breda Noordoost. De hoofdontsluiting van Hoge Vucht vindt plaats via de Nieuwe Kadijk die is gecategoriseerd als stadsontsluitingsweg, de Groenedijk, Doornboslaan en de Cornelis Joosstraat. De laatste drie straten zijn gecategoriseerd als wijkontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50 km/h. Via de Cornelis Joosstraat en de Groenedijk wordt de Terheijdenseweg (N285) bereikt. De Terheijdenseweg, de Nieuwe Kadijk, Crogtdijk en Backer en Ruebweg zijn gecategoriseerd als stadsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 70 km/h (bron: Verkeersmonitor 2007, Breda 2008). Verder in noordelijke richting wordt ten noorden van Terheijden via de N285 de autosnelweg A59 bereikt. Via de westelijk gelegen Doornboslaan en oostelijk gelegen Kapittelweg wordt in zuidelijke richting aangesloten op de Nieuwe Kadijk (noordelijke rondweg). De Nieuwe Kadijk vormt de verbinding tussen de A16 en A27.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Hendrik Berlagestraat. Binnen het gebied lopen de Claas Persoonsstraat, Pieter de Swartstraat, Daniel Marotstraat, Cornelis Outshoornstraat, Jan David Zocherstraat en Pieter Huysersstraat. Deze wegen zijn allemaal gecategoriseerd als erftoegangsweg en kennen een maximumsnelheid van 30 km/h.

Ontsluiting openbaar vervoer

Net buiten het plangebied, op een afstand circa 50 m, is aan de Hendrik Berlagestraat één bushalte gelegen. Deze halte wordt bediend door één busdienst vanaf het treinstation Breda centraal naar Hoge Vucht. Deze busdienst rijdt met een frequentie van 4x per uur in elke rijrichting. Op het treinstation Breda centraal kan worden overgestapt op het landelijke spoornetwerk en in de toekomst de snelle shuttleverbinding naar Antwerpen, Rotterdam en Amsterdam. Gezien de afstand tot de halte, de frequentie en de verbindingen van de halterende bus, is de OV-ontsluiting goed te noemen.

Ontsluiting langzaam verkeer

Het langzaam verkeer op de erftoegangswegen binnen het plangebied wordt conform de Richtlijnen van Duurzaam Veilig gemengd afgewikkeld met het gemotoriseerde verkeer. Zowel de wijkontsluitingswegen als de stadsontsluitingswegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. De inrichting op de wijk- en stadsontsluitingswegen voldoet hiermee aan de vormgeving conform Duurzaam Veilig. De ontsluiting voor het langzaam verkeer is dan ook goed te noemen.

