

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 en ruimtelijke structuur

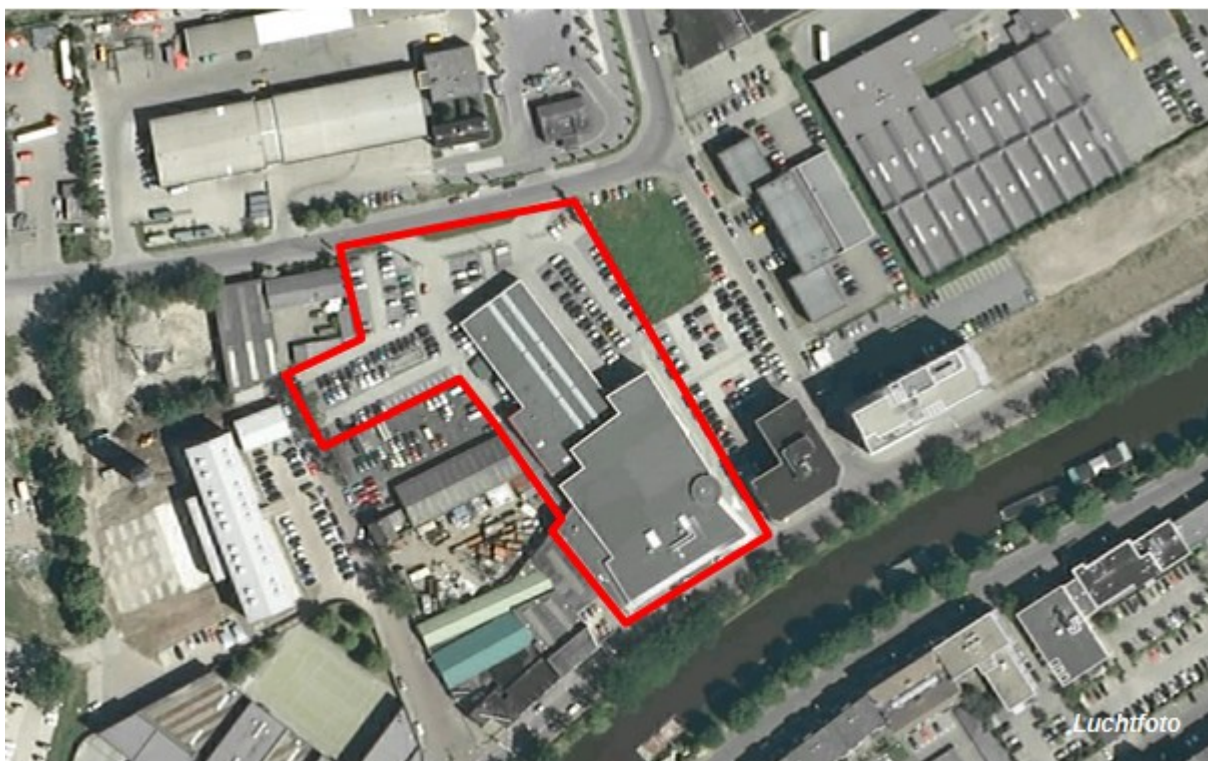
2.2.1 Algemeen

Zoals reeds aangegeven is het plangebied gelegen aan de Tramsingel. Het pand is met de voorgevel gesitueerd naar deze singel. Rondom het plangebied is de Smederijstraat ten oosten en de Slingerweg ten noorden van het plangebied gelegen. Het plangebied is ook vanaf de achterzijde via de Slingerweg bereikbaar. Hier is tevens het parkeerterrein gelegen dat plaats biedt aan 160 auto's. Op circa 100 m ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn.

De ruimtelijke bebouwingsstructuur van de Tramsingel ter plaatse van het plangebied is opgebouwd uit een afwisseling van hoge en lage kantoor- en bedrijfspanden die opgebouwd zijn uit één tot zeven bouwlagen met een plat dak. Deze bebouwing is maar aan één zijde van de singel te vinden.

Het betreffende pand in het plangebied betreft een bedrijfspand met een eigentijdse uitstraling gekenmerkt door grote glaspartijen. De gevels zijn qua architectuur en materiaalgebruik divers opgebouwd en vormgegeven. De maximale bouwhoogte van het pand betreft 12 m. De voormalige functie als garagebedrijf is in de vormgeving en indeling van het pand duidelijk herkenbaar door middel van het tankstation aan de voorzijde, de kantoorruimte daarboven en de showroom en werkplaats aan de achterzijde.

De achterzijde van het pand is zoals eerder gesteld gelegen aan de Slingerweg. Dit gebied kan omschreven worden als een gebied met onsamenhangend karakter waarbinnen zich diverse functies en bebouwingsvormen bevinden waarbij op enkele plaatsen sprake is van braakliggende gronden en (bedrijfs)bebouwing.



Foto's van het plangebied en het betreffende pand

2.2.2 Cultureel erfgoed

Ten aanzien van historisch geografische relict en gebouwd erfgoed kan worden gesteld dat in het plangebied niet of nauwelijks waardevolle cultuurhistorische elementen voorkomen. De uitbreiding van het beschermd stadsgezicht in aanwijzing loopt tot aan de voorgevelrooilijn en is dus niet van

toepassing op het plangebied. Uit de beleidsadvieskaart Breda's erfgoed 1 blijkt dat onderhavig plangebied gelegen is in een archeologisch onderzoeksgebied met deels een hoge en deels een lage archeologische verwachting.

In het kader van de huidige ontwikkelingen zullen geen bouw- en graafwerkzaamheden verricht worden waarvoor een archeologisch (voor) onderzoek noodzakelijk is.

In dit bestemmingsplan is wel een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen om de (eventuele) aanwezige archeologische waarden te beschermen, indien er versturende werkzaamheden plaatsvinden die onderzoeksplichtig zijn.



Uitsnede beleidsadvieskaart Breda's erfgoed

2.3 Functionele structuur

De functionele structuur van de Tramsingel en het achterliggende gebied tussen de Tramsingel en het spoor bestaat uit een afwisseling van kantoorfuncties en bedrijfsmatige functies.

Direct ten oosten van het plangebied is een kantoorpand te vinden dat op de hoek van de Tramsingel en de Smederijstraat gesitueerd is. Aan de westzijde van het plangebied is een autobedrijf te vinden. Verder naar het westen is een winkel en een snookercentrum gelegen. Op de hoek van de Tramsingel en de Lunetstraat is een brandweerkazerne gesitueerd. In het achtergebied tussen de Tramsingel en het spoor zijn nog diverse bedrijven te vinden het betreft hier onder andere een autobedrijf, de gemeentelijke milieustraat, het distributiecentrum van een postbedrijf en diverse kantoren.

De functionele indeling van het pand is onder te verdelen in vier verschillende verhuurbare ruimtes, met in totaal circa 5.650 m² vloeroppervlakte. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op de indeling van de te verhuren ruimtes.