

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden 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

De Driesprong is een kleine buurt die grenst aan de woonbuurten Brabantpark en Heusdenhout. Aan de noordzijde wordt de grens gevormd door de spoorlijn Breda-Tilburg. Aan de oostzijde ligt het bedrijventerrein Moleneind. Het gebied is een bebouwd stedelijk gebied met gemengd gebruik. Er is zowel functioneel als ruimtelijk geen eenduidige interne structuur. Er zijn twee grotere, onbebouwde delen in het plan die beide aan het spoor grenzen. In het westen een openbaar buurtpark, in het oosten een grotendeels geprivatiseerd buurtschap.

Het overgrote deel van het gebied is te kenmerken als blokverkaveling. De bebouwing aan de Oosterhoutseweg, Tilburgseweg en Moleneindstraat is te typeren als lintbebouwing, terwijl op de hier achter gelegen terreinen traditionele woongebieden en bedrijven zijn gelegen.

Tot eind 2008 stonden er achter de woningen van de Tilburgseweg en de Oosterhoutseweg 235 bereikbare huurwoningen. Deze woningen waren op drie momenten gebouwd. In de jaren 1957/1958 zijn 142 woningen gebouwd ("complex 045"), tussen 1963 en 1966 zijn nog eens 93 woningen speciaal voor de Molukse gemeenschap gebouwd en later nog eens 15 woningen in 1982. De 142 woningen van complex 045 zijn in 2008 gesloopt.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingsstructuur

Situatie rond 1850

Rond 1850 is Breda nog een vestingstad. De kaart laat duidelijk een Driesprong bij de splitsing van de Oosterhoutseweg en de Tilburgseweg zien op de plaats waar nu de wijk De Driesprong is gelegen. Het gebied bij de voormalige molen (ten noorden van de locatie waar nu de wijk de Driesprong ligt) wordt de Oude Driesprong genoemd. Hier splitste de weg uit Breda zich in een weg naar Dongen en Vucht en een weg naar Geertruidenberg.



Figuur 2 Situatie rond 1850

Situatie rond 1900

Rond 1900 zijn de vestingwerken afgebroken en is de spoorweg aangelegd. Hierdoor is de Driesprong verdwenen. De herberg op die plek heeft nog wel de naam Driesprong. Het Moleneind vormt de verbindingsweg tussen Teteringen en Ginneken.



Figuur 3 Situatie rond 1900

Situatie rond 1970

Aan het eind van de jaren '50 en het begin van de jaren '60 worden de meeste woningen in de Driesprong gebouwd. In de omgeving is de Hoge Vucht gebouwd, Heusdenhout in ontwikkeling en de Noordelijke Rondweg in aanbouw. De Driesprong ligt op de overgang van de stad naar het platteland.



Figuur 4 Situatie rond 1970

Situatie rond 2004

Op de kaart van 2004 is duidelijk te zien dat De Driesprong nu wordt omsloten door de stad. De ruimte tussen het woongebied en het Moleneind is ingevuld met bedrijven.



Figuur 5 Situatie rond 2004

Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw kenmerkt zich door een scherpe begrenzing aan alle zijden door stedelijk hoofdwegen en een spoorlijn. De randen zijn sterke barrières. Het plangebied is op vijf plaatsen toegankelijk. Vier vanaf de hoofdwegen en één indirect langs het spoor via het bedrijventerrein Moleneind. Het plangebied bestaat uit vier deelgebieden met een ondergeschikte interne verbinding:

- Het westelijk deel is te typeren als een woongebied van aaneengesloten eengezinswoningen met een parkje langs de spoorlijn. Een deel van deze woningen is eind 2008 gesloopt
- Het middendeel is te typeren als een bedrijventerrein, dat - in verhouding tot de kleinschalige woongebieden - relatief grootschalig is. De bebouwing is gefragmenteerd.
- Aan de zuidzijde en aan de oostzijde liggen linten: de Tilburgseweg en de Moleneindstraat met kleinschalige vrijstaande woningen en bedrijfjes.
- Het oostelijk deel is te typeren als een open agrarisch / landelijk gebied. Er liggen twee voormalige boerderijen in een landelijke setting.



Figuur 6 Ruimtelijke opbouw

2.3.2 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 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 op het bestemmingsplan wordt 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 wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie. Historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen op de lage dekzandrug van Heusdenhout en deels op de hoge dekzandrug 'Noord van Heusdenhout' (figuur 7). Hier waren een nederzetting de Driesprong en een ouder akkercomplex gesitueerd. De huizengroep Heiveld in het oosten van het plangebied was in de zeventiende eeuw al aanwezig.

In het plangebied komen zones van hoge en middelhoge verwachting voor. De locatie van het oude akkercomplex, de oude infrastructuur en de huizengroep Heiveld heeft een hoge archeologische verwachting. De overige delen van het plangebied hebben een middelhoge archeologische verwachting (figuur 7). Er zijn twee archeologische onderzoeken (Wieringenstraat en Driesprong) binnen het plangebied uitgevoerd waarbij sporen uit de Nieuwe Tijd zijn aangetroffen.

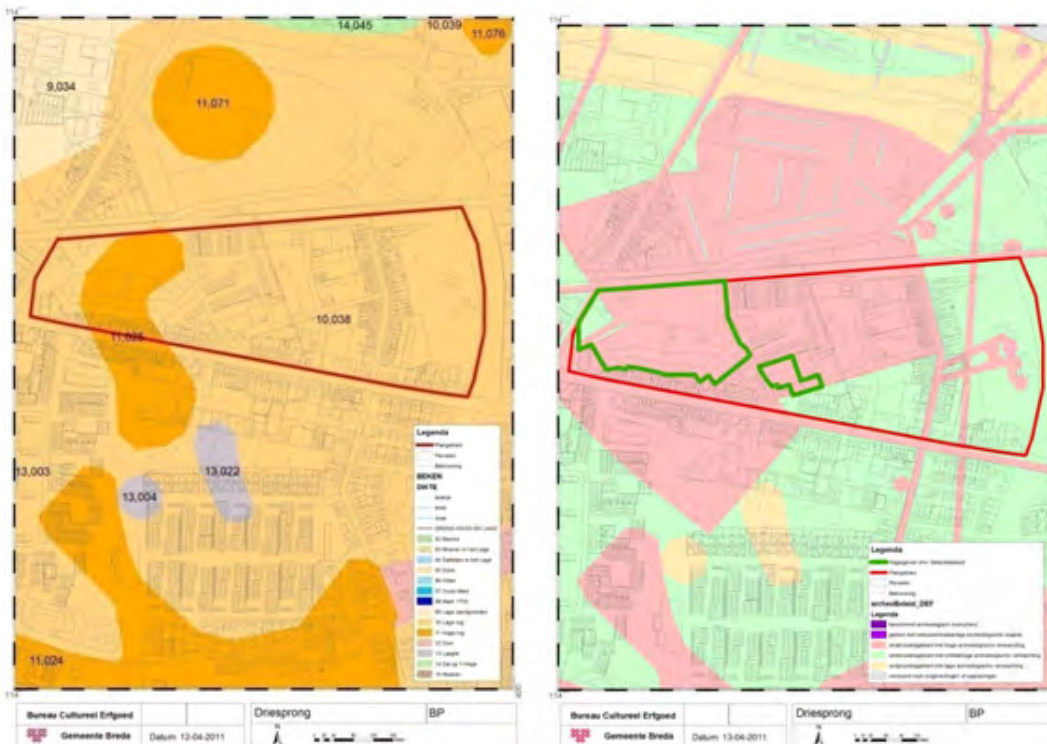
Selectiebesluiten

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken zijn door de gemeente de volgende twee selectiebesluiten genomen die relevant zijn voor voorliggend plangebiedgebied (figuur 8).

In het archeologisch plangebied Schoklandstraat / Wieringenstraat te Breda zijn bij het archeologisch veldonderzoek door middel van het graven van proefsleuven geen archeologische sporen aangetroffen die als behoudenswaardig gewaardeerd worden. Hierdoor is geen nader archeologisch onderzoek binnen het onderzochte plangebied nodig.

In het archeologisch plangebied Driesprong in de gemeente Breda zijn archeologische sporen aangetroffen tijdens het inventariserend veldonderzoek door middel van het graven van proefsleuven. Deze sporen worden als niet behoudenswaardig gewaardeerd en het onderzoeksgebied wordt vrijgegeven. Hierdoor is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk binnen het plangebied.

De directe omgeving van de al onderzochte plangebieden kent onverminderd een middelhoge tot hoge archeologische verwachting en dient bij voorgenomen bodemingrepen archeologisch onderzocht te worden. Dit archeologisch onderzoek geeft geen 100 % garantie dat er geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Wanneer er bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen aan het licht komen, dienen deze op grond van de Monumentenwet 1988 binnen drie dagen te worden gemeld bij het Bureau Cultureel Erfgoed van de gemeente Breda.



Figuur 7 Fysisch landschap (Leenders 2006)

Figuur 8 Beleidskaart Breda's erfgoed, deel 1 Archeologie met de door middel van een selectiebesluit vrijgegeven delen van het plangebied.

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 Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (figuur 8) zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan 'laag'. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. 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.

Archeologisch waardevolle gebieden

Archeologische monumenten

Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordening van de Gemeente Breda (1994; voor gemeentelijke monumenten).

Gebieden met behoudenswaardige archeologische waarden

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

Archeologische onderzoeksgebieden

Terreinen met een hoge archeologische verwachting

Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,30 m-mv is 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 ha of meer omvatten

Verstoorde terreinen

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

Historische geografie

Met betrekking tot historisch geografie is met name het oostelijke deel van het plangebied, Heiveld, cultuurhistorisch waardevol. Het gaat om het deel tussen de Moleneindstraat en de Nieuwe Kadijk. De Moleneindstraat zelf volgt het oude tracé van de Heerbaan Heusdenhout. Daarnaast zijn er nog andere cultuurhistorisch waardevolle infrastructurele relictten. In het gebied lag oorspronkelijk de boerderijengroep Heiveld, die al op een kaart uit 1659 voorkomt. Deze huizengroep bevond zich binnen het landgoed van de Lacoerdenstede of Rustenburg, een grote hoeve die in 1659 bekend stond als de hoeve van Gobbinx. In het gebied bevindt zich een aantal cultuurhistorisch waardevolle historisch geografische relictten die te relateren zijn aan deze huizengroep of de opvolgers daarvan. Onder andere zijn van belang het onverharde erf, de padenstructuur naar de boerderij en groenstructuren zoals een haagbeuk.

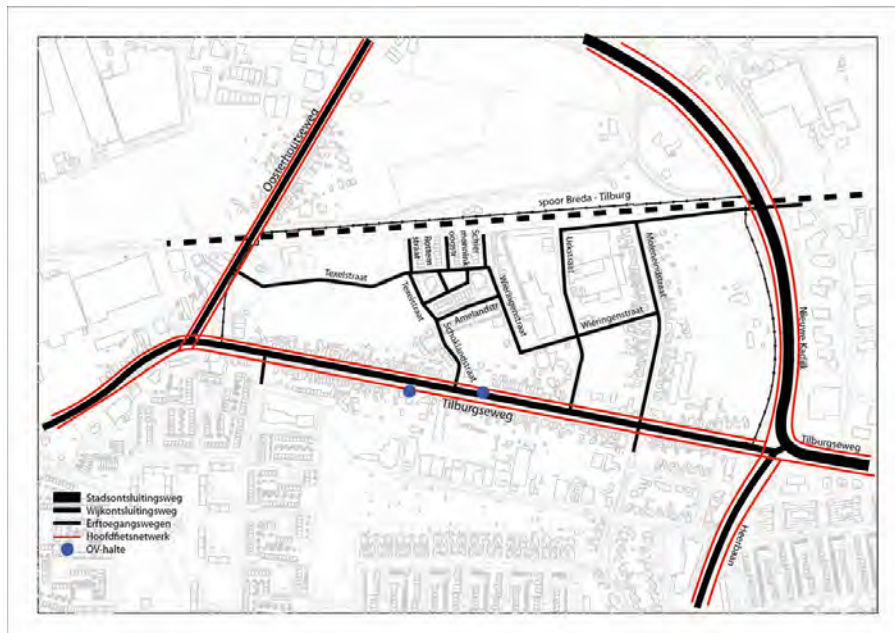
Gebouwd erfgoed

In het gebied bevindt zich een gemeentelijk monument, de boerderij Tilburgseweg 239. Naast de boerderij uit 1892 valt het omringende historisch geografisch waardevolle gebied binnen de bescherming. De boerderij Tilburgseweg 241 is geen monument, maar bevat mogelijk een oudere kern.

2.3.3 Verkeer

In het gemeentelijk Verkeersplan (Verkeersplan Breda, gemeente Breda, 2003) is voor het wegennet van Breda de volgende functionele indeling gehanteerd (figuur 8):

- stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- stadsontsluitingswegen;
- wijkontsluitingswegen;
- erftoegangswegen (30 km/u-gebieden, verblijfsgebied).



Figuur 9 Functionele indeling wegen Driesprong

Stadsontsluitingswegen

De stedelijke hoofdwegstructuur, de zogenoemde stadsontsluitingswegen, zijn onmisbaar voor de bereikbaarheid en de leefbaarheid van en in de stad. Zij zijn primair bedoeld voor het stedelijk autoverkeer.

De Beverweg, Nieuwe Kadijk en Tilburgseweg (ten oosten van de kruising Tilburgseweg – Beverweg) maken deel uit van de stadsontsluitingsstructuur waarmee de Driesprong wordt ontsloten.

Om de hoofdwegen optimaal te benutten is doorstroming nodig en een betere benutting van bestaande wegen. Dit gebeurt door het aanpassen van bestaande verkeersregelingen, het beheersen van verkeersstromen door bijvoorbeeld te doseren op piekmomenten en het geleiden en ombuigen van verkeersstromen en, indien noodzakelijk, uitbreiding van de infrastructuur.

Wijkontsluitingswegen

Wijkontsluitingswegen brengen het autoverkeer vanaf stadsontsluitingswegen naar de wijken en zijn vaak hoofdroute voor het fietsverkeer en het openbaar vervoer. Scheiding van verkeerssoorten (vrijliggende fietsvoorzieningen) is uitgangspunt voor de inrichting van deze wegen.

De Tilburgseweg (ten westen van de kruising met de Beverweg) vormt de belangrijkste toegangsweg voor de Driesprong en is een wijkontsluitingsweg. Deze is belangrijk voor de afwikkeling van het verkeer van en naar de Driesprong.

Erftoegangswegen (30 km/u-zones, verblijfsgebied)

Alle overige straten in de Driesprong hebben het karakter van erftoegangswegen. Erftoegangswegen ontsluiten de woningen, voorzieningen en bedrijven voor alle verkeerssoorten. De inrichting van deze wegen gaat uit van gelijkwaardigheid voor alle verkeerssoorten (voorrang van rechts). In de 30 km/u-gebieden kunnen hoofd fietsroutes en busroutes voorkomen waardoor de inrichting van deze straten kan afwijken. Het bestemmingsverkeer gebruikt deze straten in de Driesprong.

Openbaar vervoer

De Driesprong wordt door een buslijnen ontsloten. Lijn 7 heeft een halte aan de Tilburgseweg en vormt de verbinding richting Brabantpark, Heusdenhout, het Centraal Station en de binnenstad. Via de St. Ignatiusstraat rijdt de bus de wijk in en maakt een lus door Brabantpark en Heusdenhout via de Lage Kant, Heerbaan, Tilburgseweg en Brabantplein.

Fietsverkeer

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit erftoegangswegen waarbij het langzaam verkeer gemengd wordt afgewikkeld met het autoverkeer. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het

hoofd fietsnetwerk en een aanvullend net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofd fietsnetwerk bestaat uit de route via de Claudius Prinsenlaan en de Beverweg richting Kapittelweg en een route via de St. Ignatiusstraat – Teteringsedijk – Tilburgseweg.

Het aanvullende secundaire fietsnetwerk bestaat uit de route vanaf de Teteringsedijk via Hoogeind naar Hooghout en de routes over de Lage Kant/Nieuwe Inslag en de Heusdenhoutseweg. Deze routes sluiten aan via Langveld en de Weilustlaan op de Heerbaan. Deze laatste is ook een hoofd route.

Parkeren

De parkeernormen zijn vastgelegd in de gemeentelijke bouwverordening waarin verwezen wordt naar het in 2004 door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid (Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda). In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de parkeernormen uit dit parkeerbeleid van toepassing verklaard. Bij nieuwbouw, verbouw, functieverandering en –uitbreiding geldt de gemeentelijke parkeernorm.

2.3.4 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komt een belemmering als gevolg van een hoofdwaterleiding voor. Tegen de spoorlijn ligt een watertransportleiding, die ter hoogte van het park diagonaal richting de oude driesprong loopt.

2.4 Functionele structuur

Op de functiekaart is aangegeven waarvoor de bebouwing gebruikt wordt. Een deel van het aan de westzijde gelegen woongebied is reeds gesloopt. Aan de zuidzijde, aan de Tilburgseweg, en langs het Moleneind liggen gebieden die zowel voor wonen als werken gebruikt worden. Daar tussen liggen de grote bedrijven.



Figuur 10 Functionele structuur Driesprong

2.4.1 Wonen

De Driesprong ligt nabij de stadsrand, herbergt enkele buurtvoorzieningen en heeft een heel beperkte variëteit qua woningvoorraad en woonsferen. Op dit moment bestaat de woningvoorraad voor het grootste deel uit grondgebondenwoningen, waarvan een fors aandeel in de huursector zit. Langs de Tilburgseweg en aan de Moleneindstraat bevinden zich voornamelijk koopwoningen.

2.4.2 Bedrijven

In het midden van het plangebied liggen meerdere bedrijfsvestigingen. Deze bedrijvigheid wordt ook wel Moleneind West genoemd en hoort van oorsprong bij de bedrijvigheid rond de uitvalswegen. De bedrijven in Moleneind West liggen aan weerszijde van de Wieringenstraat en Urkstraat.

2.4.3 Kantoren

In het gebied zijn geen zelfstandige kantoorvestigingen gelegen. Nieuwe zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet wenselijk binnen dit plangebied. Kleinschalige kantoor- en

bedrijfsactiviteiten aan huis zijn daarentegen wel mogelijk, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en er geen parkeeroverlast ontstaat.

2.4.4 Detailhandel

Aan de Oosterhoutseweg en Tilburgseweg is beperkte detailhandel gesitueerd. Deze worden in het bestemmingsplan meegenomen. Voor uitbreiding en nieuwvestiging is geen plaats. In de Driesprong is verder geen detailhandel voor dagelijkse artikelen aanwezig. In het gebied Brabantpark is een wijkwinkelcentrum gelegen, Brabantplein. Daarnaast is er een supermarkt gevestigd aan de Teteringsedijk waar men terecht kan voor dagelijkse boodschappen.

2.4.5 Horeca

In onderhavig plangebied is geen zelfstandige horeca gevestigd. Nieuwe horecavestigingen zijn gelet op het overwegende woonkarakter niet wenselijk.

2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Op dit moment zijn er in de Driesprong op vier locaties maatschappelijke voorzieningen aanwezig: Buurthuis Driesprong, de Molukse kerk, het Molukse buurthuis Toma en een scouting in buurtschap Heiveld.

Buurthuis Driesprong

Op basis van het nieuwe wijkcentraal beleid is het buurthuis Driesprong niet langer als zodanig in gebruik. Op dit moment is er nog een kinderdagverblijf in gevestigd. Het pand is verkocht aan Wonen Breburg en zal worden herontwikkeld. In paragraaf 3.4.14 wordt hier nader op ingegaan.

Molukse kerk

De kerk is voor de Molukse gemeenschap erg belangrijk en zal daarom als zodanig worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Buurthuis Toma

Onlangs is bekend geworden dat woningcorporatie WonenBreburg de nieuwe eigenaar van buurthuis Toma wordt. WonenBreburg zal het buurthuis de komende 20 jaar beschikbaar stellen aan de gemeenschap. Een initiatiefgroep van bewoners gaat onderzoeken hoe de exploitatie geregeld kan worden. Het buurthuis opgenomen in de bestemming Gemengd-3.

Scouting

De scouting in Buurtschap Heiveld is op de bestaande locatie opgenomen in de bestemming Gemengd-2.

2.4.7 Recreatie

In het oostelijk deel van het plangebied, in het zo genoemde Heiveld, ligt een aantal recreatieve functies. Verspreid in het gebied, grenzend aan de achterzijde van de woningen aan de Moleneindstraat en de Tilburgseweg, liggen volkstuinten. In de noordoost hoek, tegen de spoorlijn en de Nieuwe Kadijk is een hondentrainvereniging gehuisvest.

2.5 Ontwikkelingen

In het westelijke deel van de Driesprong zijn in 2008 woningen gesloopt. Op de locatie van deze woningen biedt het bestemmingsplan de regels waarbinnen herontwikkeling plaats kan vinden. Daarnaast is er een mogelijke toekomstige ontwikkeling in het plangebied die te prematuur is om in onderhavig bestemmingsplan op te nemen. Voor deze ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hieronder wordt van deze locaties een 'doorkijk' naar de toekomst' gegeven.

2.5.1 Verkenning hoek Schoklandstraat en Tilburgseweg

Eén van de belangrijke ambities bij de herontwikkeling van de Driesprong is het versterken van de woonfunctie en het verbeteren van de herkenbaarheid van de Driesprong. Een belangrijke kans voor de verbetering van de herkenbaarheid ligt bij de aansluiting van de Schoklandstraat aan de

Tilburgseweg. Hier ligt momenteel een bedrijvenperceel waar een garagebedrijf is gevestigd. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de herontwikkeling van dit gebied ter hand zal worden genomen. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om het gebied te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en bijbehorende functies zoals wegen, straten, groen en paden. Er mogen acht grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

De randvoorwaarden waarbinnen herontwikkeling plaats mag vinden zijn vastgelegd in "Integrale randvoorwaarden deelgebied 1 de Driesprong" (september 2009). Bij het beoordelen van voorstellen voor de herontwikkeling en het opstellen van een uitwerkingsplan vormen deze randvoorwaarden de kaders.



Figuur 11 Verkenning herontwikkeling Schoklandstraat en Tilburgseweg