

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 bebouwingstructuur, archeologie en cultuurhistorie, groen en verkeer. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Bavel is één van de vier dorpen welke, sinds de gemeentelijke herindeling in 1997, deel uitmaken van de gemeente Breda. Het plangebied ligt aan de zuidrand van de bebouwde kom van het dorp Bavel en maakte tot voor kort deel uit van het agrarische buitengebied van Bavel. Toen Bavel nog deel uitmaakte van de gemeente Nieuw-Ginneken was er al sprake van de uitbreiding van het woongebied Bavel op deze locatie.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Bebouwingstructuur

In en rond Bavel vinden we een aantal historische bebouwingslinten. De Kerkstraat en Brigidastraat zijn dorpse bebouwingslinten, de Roosbergseweg en Gilzeweg zijn agrarische bebouwingslinten. De dorpse linten worden gekarakteriseerd door een verscheidenheid in bebouwing, terwijl de agrarische linten worden getypeerd door een afwisseling van vrijstaande bebouwing en open ruimte, met doorzichten naar het achtergelegen gebied.

Aan de Roosbergseweg staan diverse vrijstaande woningen op afstand van elkaar, waaronder voormalige bedrijven en boerderijen. De weg wordt begeleid door laanbeplanting. De nieuwe woningen, waarvan de bouw mogelijk is gemaakt met de artikel 19 procedure, zijn gebouwd op grote kavels tussen de bestaande lintbebouwing en achter de lintbebouwing in een nieuwe besloten woonbuurt. Een deel van de woonbuurt wordt ontsloten op de Daalakker, de rest op de Roosbergseweg. Tussen de nieuwe woonbuurt en de voormalige dorpsrand, de Daalakker, is een brede groenzone aangelegd. De noordzijde van de Daalakker wordt gekenmerkt door lage vrijstaande bebouwing met groene voortuinen. Langs de Brigidastraat staan vrijstaande woningen op diepe kavels. In het noordwesten van het plangebied vormen de diepe achtertuinen van de woningen aan het Akkerveld de plangrens.

2.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

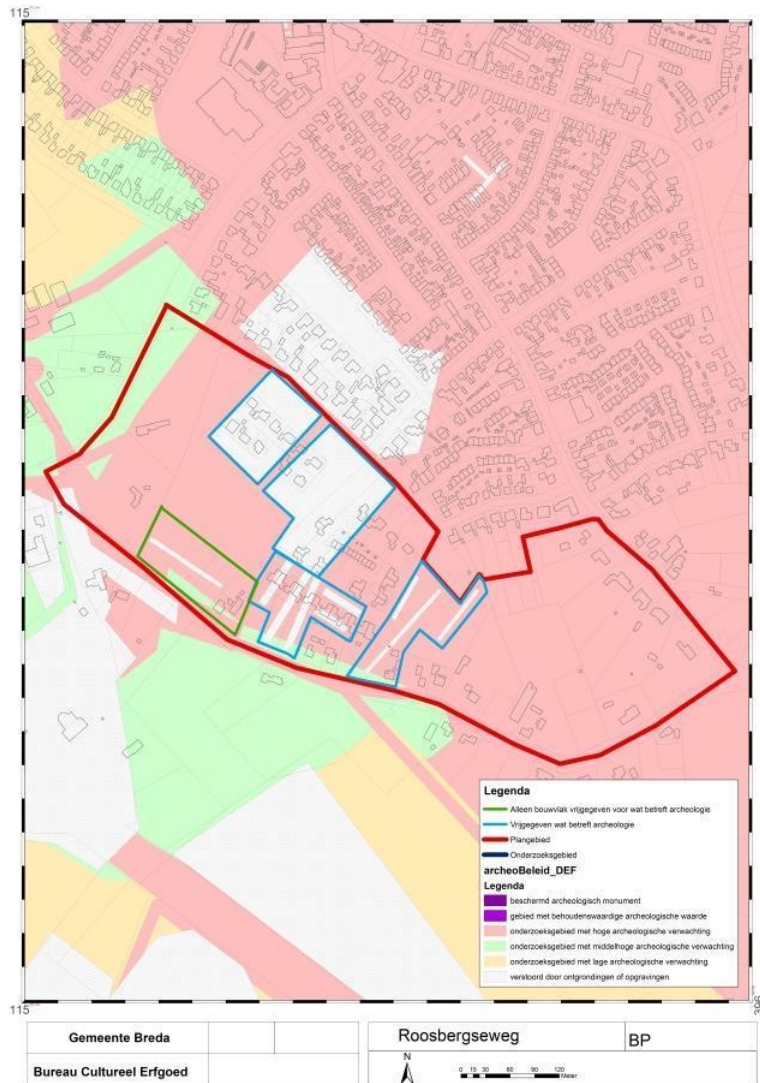
In de nota Erfgoed in context ErfgoedVisie Breda 2008-2015 is vastgesteld dat het Bredase erfgoed de basis vormt van de Bredase identiteit en tevens de basis vormt van ruimtelijke ontwikkelingen in Breda. Om het erfgoed in brede zin op herkenbare wijze te kunnen inpassen in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsprocessen 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 centrum van het plangebied is gelegen op de lage dekzandrug Bavel en de oostkant op de hoge dekzandrug Eikberg. Omdat dekzandruggen, vanwege de hogere ligging in het landschap, de hoogste

kans hebben op het aantreffen van bewoningssporen heeft het plangebied voornamelijk een hoge archeologische verwachting op de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie gekregen. Aan de west- en zuidrand van het plangebied komt echter ook een middelhoge archeologische verwachting voor. Voor zowel de hoge als de middelhoge archeologische verwachting geldt de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen van meer dan 100 m² die de bodem op meer dan 30 centimeter onder maaiveld zullen verstoren. Op de kaartuitsnede van de Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie (Figuur 3) is echter ook te zien dat er een aantal gebieden als verstoord (door ontgrondingen of opgravingen) zijn aangemerkt. Voor deze gebieden geldt geen archeologische onderzoeksplicht. De gebieden, die als gevolg van ontgroning of opgraving al zijn vrijgegeven, zijn door middel van een licht blauwe lijn weergegeven. Van het gebied dat met een groene lijn is omrand, is alleen het bouwvlak vrijgegeven.



Figuur 3: Uitsnede uit de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie (Bron: Gemeente Breda)

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 zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden met archeologische waarden en gemeentelijke archeologische monumenten. Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het resultaat van het archeologisch onderzoek wordt door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vastgesteld.

Archeologisch waardevolle gebieden

- *Archeologische monumenten*
Hiervoor gelden de bepalingen in de Monumentenwet 1988 (voor rijksmonumenten) of de Monumentenverordering 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 meter onder maaiveld is een aanlegvergunning verplicht. Het College van b. en 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 meter onder maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het College van b. en 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 meter onder maaiveld 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. en 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

Het plangebied bevindt zich tussen het gehucht Roosberg aan de oostzijde en het gehucht Eikberg aan de westzijde. De zuidgrens van het gebied wordt gevormd door de Roosbergseweg, verderop overgaand in de Gilzeweg, de oude verbinding tussen Breda en Gilze. In het noorden zijn nog delen bewaard van het Bokkestraatje, een oude akkerweg en verbindingsweg. De westelijke grens wordt gevormd door de Brigidastraat, oorspronkelijke ook een oude akkerweg. Daarnaast kruisen twee zichtlijnen het plangebied: Eén op de Grote Kerk van Breda en één op de Heilige Maria Hemelvaartkerk van Bavel.

Gebouwd erfgoed

In het plangebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.

2.3.3 Groen

Het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van open en gesloten gebieden. Zo ligt aan de westkant van het plangebied aan beide zijden van de Roosbegseweg een klein, waardevol bosgebied en een houtwal. Deze groenelementen maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Tussen de Daalakker en de nieuw gebouwde woningen aan de Hoge en Lage Daalakker is een brede groenstrook aangelegd. De percelen aan de Brigidastraat beschikken over diepe achtertuinen met veel opgaande beplanting die zorgt voor een groene uitstraling. In het zuidoosten van het plangebied is een weideperceel omzoomd met een fraaie houtwal. Het overige deel van het plangebied is grotendeels open weidegebied, zonder opgaand groen. De Roosbergseweg wordt begeleid door laanbeplanting.

2.3.4 Verkeer

Het gebied ten zuiden van Bavel ligt globaal in de invloedssfeer van de rijkswegen A58 aan de zuidkant en A27 aan de westkant. De hoofdontsluiting voor Bavel loopt via de afrit 'Bavel' op de A58 over de Gilzeweg, overgaand in de Lange Bunder richting Breda of in de Roosbergseweg richting Ulvenhout. De Roosbergseweg/ Gilzeweg is een wijkontsluitingsweg, welke de verbinding vormt tussen Ulvenhout en Gilze. Er geldt in de huidige situatie een maximum snelheid van 60 km/uur. De Lange Bunder heeft een maximum snelheid van 50 km/uur. De overige gebieden in de kom van Bavel zijn 30 km/uur gebieden, de zogenaamde verblijfsgebieden (erftoegangswegen). Ook in de nieuwe woonbuurt, welke met een artikel 19 procedure is gebouwd, geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waarbij de Lage Daalakker wordt ontsloten op de Daalakker en de Hoge Daalakker wordt ontsloten op de Roosbergseweg. Het is niet mogelijk om met de auto binnendoor van de Roosbergseweg richting het centrum van Bavel te rijden. Het gemotoriseerde verkeer dient via de Deken Dr. Dirckxweg te rijden. Er is wel een fietsverbinding tussen de Roosbergseweg en Daalakker.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Het plangebied bestaat grotendeels uit bestaand woongebied. In het westen van het plangebied bevinden zich enkele bospercelen, welke aangewezen zijn als groene hoofdstructuur. Hierin staan enkele vrijstaande woningen. Tussen de Daalakker en Roosbergseweg is in 2006, met een artikel 19 procedure, de bouw van 61 woningen mogelijk gemaakt: 24 vrijstaande woningen, 26 twee onder een kap woningen en 11 rijwoningen. Hiervan zijn er 55 inmiddels gerealiseerd. Langs de historische linten Roosbergseweg en de Brigidastraat staan verschillende vrijstaande woningen op grote kavels. In totaal zijn er circa 70 woningen in het plangebied en biedt het bestemmingsplan de planologische ruimte om er maximaal 50 toe te voegen.

2.4.2 Bedrijven

In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven meer actief. Wel telt het gebied een aantal voormalig agrarische woningen. Het gedeelte van het plangebied, wat niet is ontwikkeld met de artikel 19 procedure, is nog wel grotendeels in gebruik als agrarisch weidegebied. Over de gronden zijn verkoopovereenkomsten afgesloten tussen de gemeente Breda en de eigenaren.

Het enige bedrijf in het plangebied ligt aan de Roosbergseweg; het is een stratenmakerbedrijf en biedt tijdelijk ook onderdak aan een dierenartsenpraktijk. Voor de realisatie van dit bestemmingsplan wordt het bedrijf verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. Op de locatie ontstaat zo de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen. Voor de dierenartsenpraktijk komt op een andere locatie langs de Roosbergseweg een maatschappelijke bestemming.

