

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de stad, aan de rijksweg A27 (Almere – Breda) op de grens van het stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het gebied omvat de afvalberging Bavelse Berg, die sinds 1992 niet meer in gebruik is en duurzaam is afgedekt met folie en aarde. Verder omvat het plangebied enkele agrarisch gronden, in de vorm van grasland, maïsakkers etc. ten zuiden van de afvalberging.

Het gebied sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Hoogeind en ligt zeer gunstig ten opzichte van afrit 15 vanaf de A27.

In het aangrenzende open en vlakke agrarisch landschap liggen twee beken, de Gilzewouwerbeek en de Molenley. Deze twee beken stromen via het plangebied het stedelijk gebied in en monden uit in de singels.

2.2 De ruimtelijke kwaliteit van de locatie

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven is door het schrappen van de realisatie van het woongebied Lijndonk - Tervoort de betekenis van de locatie veranderd. De planlocatie is niet langer een onderdeel van een verstedelijking die zich voorbij de plangrenzen uitstrekt, maar vormt nu de grens van de stad en het omringende landschap. Hierdoor dient het plan ook te voorzien in een zorgvuldige overgang tussen deze twee ruimtelijke sferen.



Het omringende buitengebied is primair voor agrarische doeleinden in gebruik. De gepleegde ruilverkaveling heeft geresulteerd in "een uitgekleed landschap" en behoefte van een efficiënte bedrijfsvoering. Hier spelen vooral de beken Gilzewouwerbeek en Molenley een structurerende rol. De

Dorstseweg is een verbindingsweg tussen Bavel en Dorst, en voert op organische wijze door het buitengebied. Langs de weg staan boerderijen en woningen (veelal voormalige boerderijen).

De A27 vormt een belangrijke verbindingroute van België en West-Brabant naar Utrecht. De stad Breda presenteert zich hier naar de wereld. De Rijksweg vormt zowel een breuk als een verbinding in de beleving van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van Breda.

Het naastgelegen bedrijventerrein Hoogeind is een modern terrein, met een hoogwaardige uitstraling. Kenmerkend voor het terrein is de dooradering door een solide groen- en waterstructuur. De bedrijfspercelen kennen een efficiënte maat en zijn compact bebouwd. De aanwezige bedrijven zijn van een gemiddelde milieucategorie; lichte bedrijven, waaronder kantoren, komen niet voor en ook zware milieuhinderlijke bedrijven zijn niet aanwezig. Het is daarmee een zogenoemd 'modern-gemengd' terrein. Vanwege de ligging aan de A27, is bij de bedrijven aan deze zijde van het terrein extra aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit van de bedrijfsgebouwen en aan de oriëntatie op die A27.

De voormalige afvalberging "de Bavelse Berg" is in deze omgeving een opmerkelijk element. De hoogte en de situering in een laaggelegen gebied tonen aan dat hij geen natuurlijk onderdeel is van het (historisch gevormde) landschap. Door de afdekking met gras maakt de berg evenmin een logsich onderdeel uit van de 'stenen' stad. Het is een artefact dat in beide werelden huishoort.

2.3 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed

In de nota Erfgoed in context Erfgoed, Visie 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.

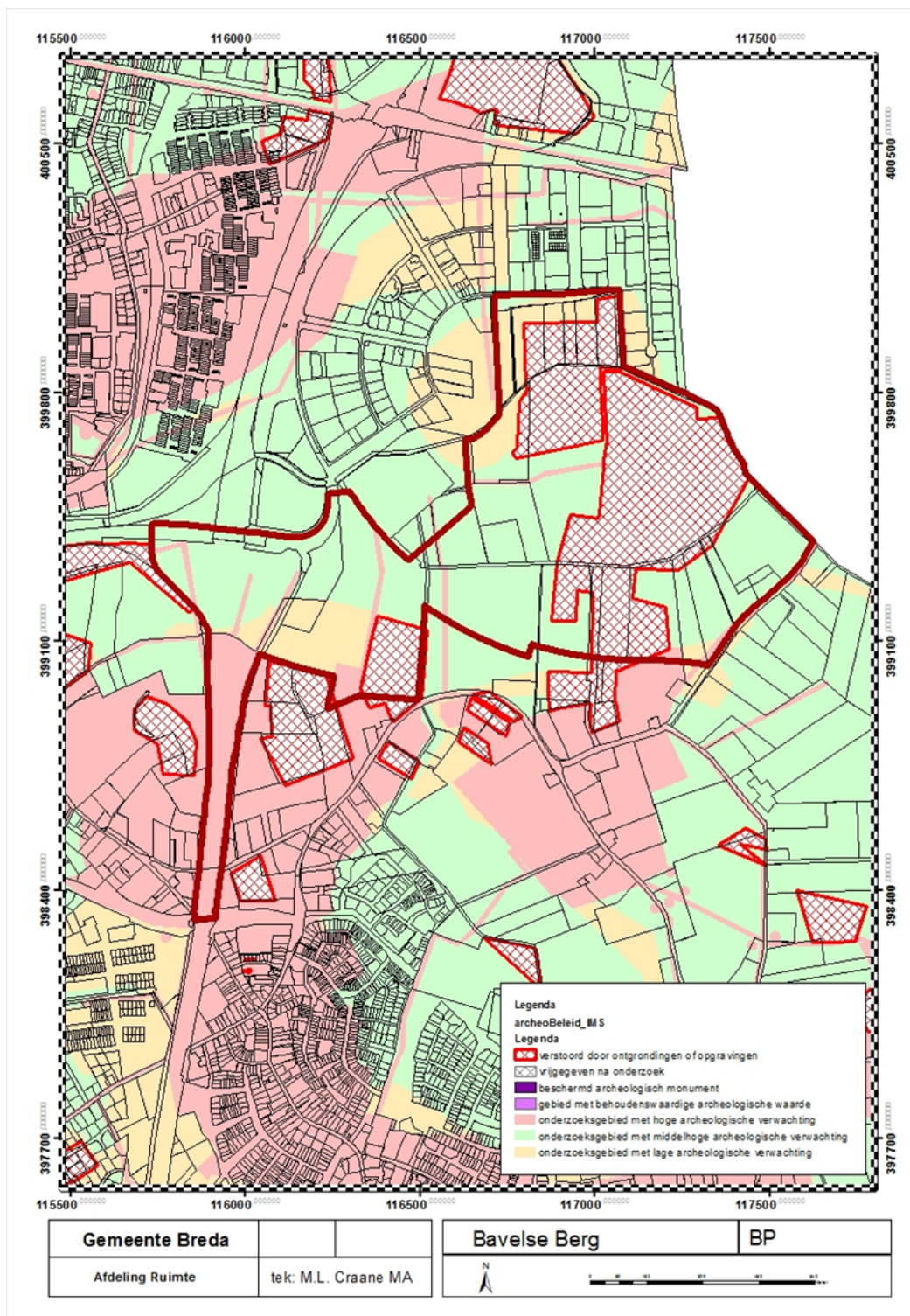
Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie

Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen in het dal van de Molenlei-Rulle. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is echter hoger gelegen op de lage dekzandruggen van Ijpelaar, Tervoort en Lijndonk. De noordelijkste punt van het plangebied is gelegen in de kom in het dal van de Molenlei.

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 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.

Het grootste deel van het plangebied is aangemerkt als verstoord op de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1. Archeologie vanwege de ontstaansgeschiedenis van de Bavelse Berg, namelijk als vuilstortlocatie. Daarnaast is ook de locatie van de rijksweg A27 als verstoord aangemerkt. Verder heeft het plangebied voornamelijk een middelhoge archeologische verwachting, en komen er ook kleine gebieden voor met een hoge en lage archeologische verwachting.



In de afbeelding is een uitsnede van de huidige kaart weergegeven. Dit bestemmingsplan kent alleen een dubbelbestemming archeologie voor die gebieden die in de nieuwe kaart nog een hoge of middelhoge archeologische verwachting hebben. Voor gebieden met een dubbelbestemming geldt dat voorafgaand aan bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 100 m² die de bodem dieper dan 30 cm beneden maaiveld zullen verstoren archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen het plangebied zijn behalve enkele bureauonderzoeken en booronderzoeken in het kader van de vervaardiging van verwachtingskaarten geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Historische geografie

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is gelegen ter hoogte van de oude akkers van de Ijpelaar. De aanwezigheid van een middeleeuws akkerdek heeft mogelijk oudere archeologische sporen beschermd tegen recentere verstoringen. De nederzettingen waarbij die akkers hoorden, de gehuchten Ijpelaar en Ter Voort, zijn echter net buiten het plangebied gelegen. Het plangebied wordt doorkruist door een aantal beemdenwegen zoals de Houtstraat, weg van de kluisstraat naar Berseldonk, langs Langdonk / Kluis, de Vloeistraat en de Stouwdreef. De Kluisstraat en de Dorstseweg begrenzen voor een gedeelte het plangebied. In het westen van het plangebied bevindt de grens van het landgoed Ijpelaar zich net binnen het plangebied. In de noordoosthoek van het plangebied lagen in 1838 nog een aantal gebieden in heide aan de Molenlei.

Gebouwd Erfgoed

In het plangebied is geen gebouwd erfgoed aanwezig.