

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens de ruimtelijke 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/nabij het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan het Moleneind 1 ten zuiden van kom Teteringen, direct ten noorden van de noordelijke rondweg. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.050 m².



Figuur 1. De ligging van het plangebied tussen Teteringen en Breda

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Morfologie

De locatie Moleneind 1 ligt aan de rand van een erosiedal dat dateert uit het vroege of het midden van het pleistoceen. Dit erosiedal is uitgesleten door een zuid-noord lopende rivier. Gedurende de latere fasen van het pleistoceen hebben dekzanden (formatie van Twente) dit dal deels weer opgevuld. Als gevolg hiervan ontstond een landschap dat zich kenmerkte door de afwisseling van dekzandruggen, beekdalen en moerasachtige depressies. Op de oostelijke flank van één van deze dekzandruggen ontstond gedurende de late middeleeuwen de bewoningskern Teteringen. Naast deze middeleeuwse (ontginnings)nederzetting werden in het gebied rondom Teteringen gedurende de eerste helft van de zeventiende eeuw meerdere linies en onderdelen van linies aangelegd en deels weer geslecht. Westelijk van Moleneind 1 ligt een oost-west georiënteerde oude waterloop, "het beekje bij de Boeverije".

Archeologie

In 2003 is er ten behoeve van de voorbereiding van de bouw van het ROC/Florijncollege een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het perceel van Moleneind 1 is daarbij niet onderzocht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek werd vastgesteld dat voor het gebied, gelegen direct ten westen van het perceel Moleneind 1, een lage archeologische verwachtingswaarde geldt.

Een dergelijke waardering geldt ook deels voor het plangebied aan het Moleneind 1, overeenkomstig de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Breda. Bodemingrepen zijn in principe toegestaan. Er hoeft alleen onderzoek te worden uitgevoerd indien het project MER-plichtig is of een oppervlakte beslaat van minstens 5 hectaren. Dit is hier niet het geval.

Een deel van het plangebied heeft een middelhoge verwachting. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Het Moleneind zelf heeft een hoge archeologische verwachting.



Figuur 2. Lage en middelhoge archeologische verwachtingswaarde

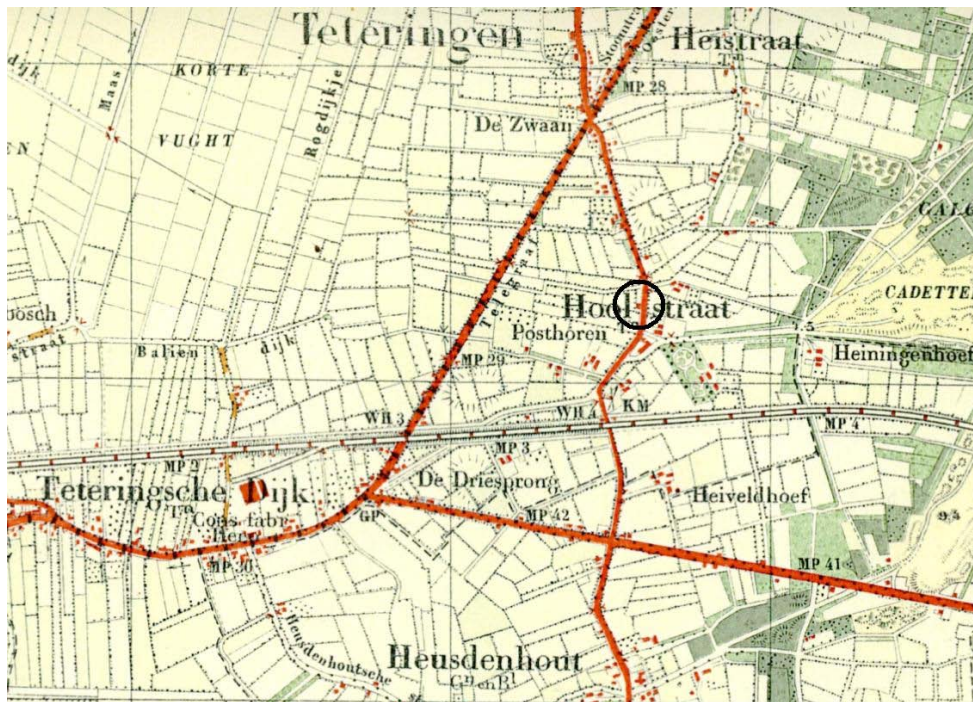
Cultuurhistorie

Het huidige Moleneind is onderdeel van de oorspronkelijke baan (middeleeuwse route) van Breda naar Geertruidenberg. In de negentiende eeuw bevond het gehucht Hoolstraat, bestaande uit verspreide huizen en hoeven in een open landschap, zich langs deze heerbaan. Ongeveer ter plaatse van de tegenwoordige Nieuwe Kadijk, de N285, stond in deze eeuw een korenmolen. Hiernaar zijn het Moleneind en de zuidelijk van de N285 gelegen wijk Moleneinde genoemd. De woning Moleneind 1 ligt vlakbij de kruising met de Galgestraat, de verbinding van Breda met Dongen.

Moleneind 1 is een rijksmonument met de volgende omschrijving/waardering:

“Het oorspronkelijk als eenvoudig woonhuis met bedrijfsgedeelte functionerende pand uit circa 1850 is van algemeen belang. Vooral omdat de categorie woonhuizen voor mindergestelden in de monumentenzorg onderbedeeld is, heeft het onderhavige pand betrekkelijk grote typologische zeldzaamheidswaarde. Daaraan verbonden is een cultuurhistorische waarde omdat het pand een uitdrukking vormt van een sociaal-economische ontwikkeling. Ensemblewaarde vertoont het huis met zijn door een haagbeuk omgeven moestuin vanwege zijn ligging in het open weideland dat ter plaatse nog vrij gaaf bewaard gebleven is.”

Ten aanzien van het woonhuis geldt dat ontwikkelingen worden getoetst aan de bouwhistorische rapportage uit februari 2008. De binnen de ensemblewaarde genoemde kwaliteiten van het woonhuis met de moestuin met haagbeuk en het omringende open weidelandschap worden daarom in het bestemmingsplan te worden gewaarborgd.



Figuur 3. Historische kaart Teteringen en Heusdenhout in 1926

2.3.2 Groen

Het perceel is begrensd door een waardevolle beukhaag. In het geldende bestemmingsplan is het directe achterterrein bestemd als 'Natuur' en 'Water'. Hiermee wordt een buffer gecreëerd tussen de kantoren/scholen in de Meulenspie en het waardevolle bebouwingslint Moleneind.

2.3.3 Verkeer

Met het vaststellen van bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is het Moleneind bestempeld als gebied binnen de bebouwde kom. Daarom geldt een maximumsnelheid van 50 km/u.

2.3.4 Bebouwingsstructuur

Zoals gesteld in paragraaf 2.3.1 is het Moleneind een oud lint met verspreide bebouwing. Er staan veel vrijstaande, grote woningen op ruime kavels. Ook de zuidpunt van de Teteringse buurt Gouwen (Bremhorst e.o.) kent een ruime verkaveling.

Het bestemmingsplan 'Meulenspie – Valkenstraat' voorziet in extra bebouwing aan beide zijden van het Moleneind. Daarom is in hetzelfde bestemmingsplan vastgesteld dat het tussenliggende Moleneind in ere wordt gehouden, en waar nodig wordt de kenmerkende lintstructuur versterkt of verdicht. Het Moleneind geldt daarom als buffer tussen de nieuwbouwwijken Meulenspie in het westen en Hoge Gouw in het oosten.

De brede noordelijke rondweg vormt met zijn afritten een abrupt einde van het Moleneind.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

Moleneind 1 en haar directe omgeving zijn getransformeerd van agrarisch grondgebruik (grasland en

akkers) naar wonen.

2.4.2 Kantoren

Met het bestemmingsplan 'Meulenspie-Valkenstraat' is het planologisch mogelijk gemaakt om in de Meulenspie kantoren te bouwen.

2.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

Achter Moleneind 1 staat het nieuwe complex van ROC West-Brabant.



Figuur 4. Functiekaart van omgeving