

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, bodem, huidige natuur, verkeer en kabels en leidingen. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied en omgeving voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Teteringen en Breda. Het betreft een agrarisch gebied, gelegen tegen het bos- en heidegebied van de Teteringse Heide (Cadettenkamp). Teteringen zal door middel van Vinex-plannen aanzienlijk uitbreiden. Momenteel wordt Teteringen op dit moment uitgebreid met de VINEX-wijken Om de Haenen, Meulenspie en Hoge Gouw. Hoge Gouw grenst aan de noordwestzijde van het plangebied en bestaat uit particuliere bouw kavels. De kavels zijn momenteel in de verkoop.

Daarnaast zijn in de naaste omgeving van de boerderij Heiningenhoef (voorheen Galgehoeve) achtereenvolgens de rijksweg A27, de spoorlijn Breda-Tilburg en het bedrijventerrein Moleneind aangelegd. De zone vanaf de bebouwde kom van Teteringen tot en met het cadettenkamp is een onderdeel van de regionale groenstructuur tussen Breda en Oosterhout. Het gebied heeft een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde. Galgestraat 12 ligt net ten zuiden hiervan.

2.3 Ruimtelijke structuur

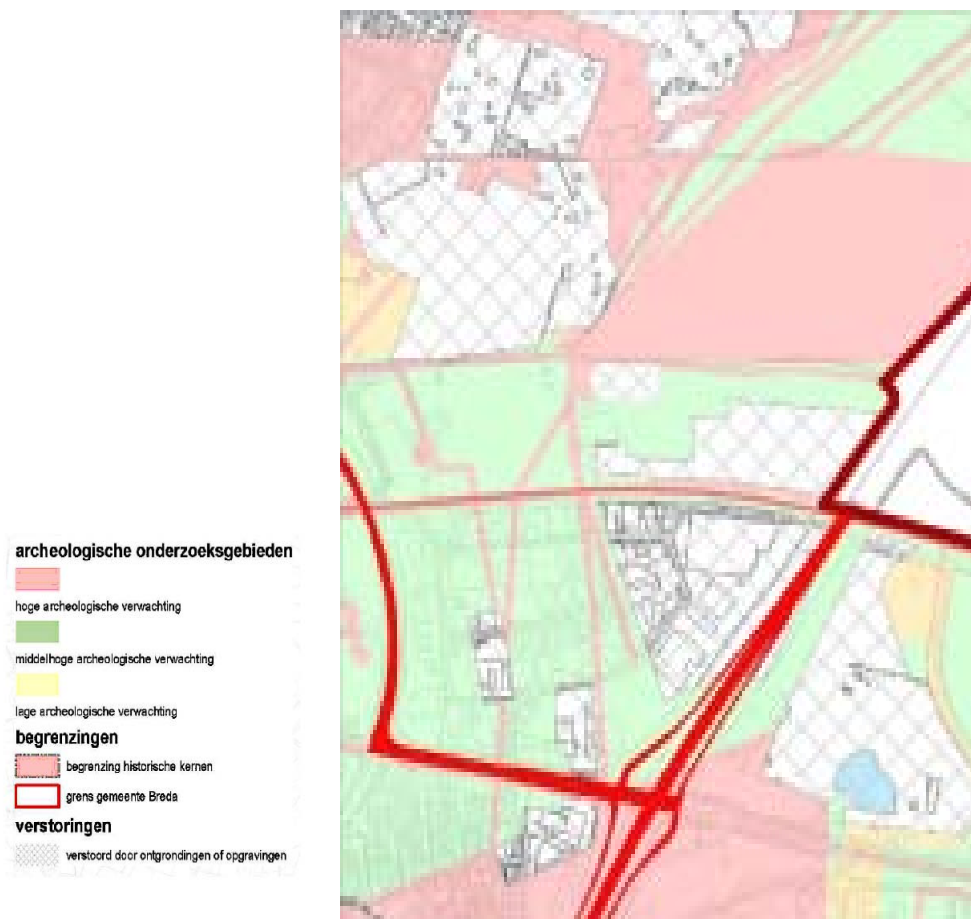
2.3.1 Cultureel erfgoed

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 worden de aanwezige cultuurhistorische waarden (archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed) globaal in beeld gebracht en wordt aangegeven hoe deze waarden beschermd worden.

Archeologie

Op grond van de beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed, deel 1 Archeologie van de gemeente Breda is er een hoge en middelhoge verwachting. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij een verstoring van het plangebied die groter is dan 100 m² en dieper gaat dan 30 cm.

Aanvullende informatie heeft aangetoond dat een deel van het perceel is afgegraven, waardoor de eventueel aanwezige archeologische sporen op dat deel van het terrein zijn verdwenen. Versturende activiteiten op het afgegraven deel van het terrein hebben daardoor geen voorafgaand archeologisch onderzoek nodig. De voorgestelde bouwblokken voor de twee nieuwe woningen zijn gelegen in dit eerder afgegraven deel van het terrein. Concreet betekent dit dat de voorgestelde bouwvlakken niet opgravingsplichtig zijn.

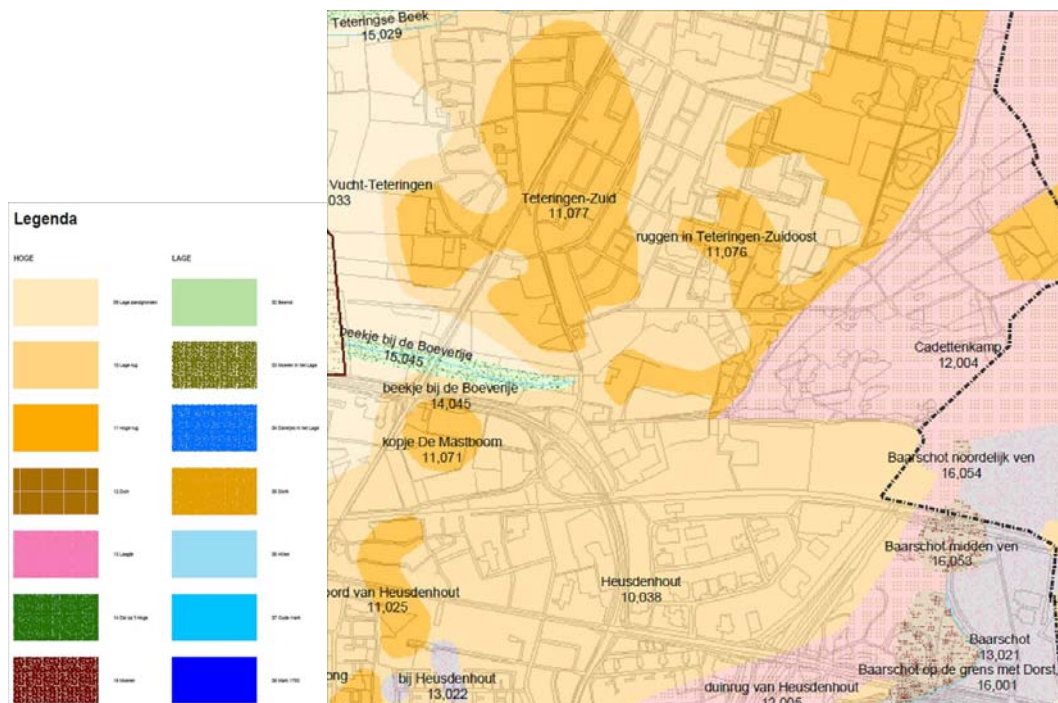


Beleidsadvieskaart Breda's Erfgoed deel 1 Archeologie

Ontgravingen op het niet afgegraven deel van het terrein hebben onverminderd de verplichting over te gaan tot een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden. Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor het niet afgegraven deel van het terrein. Deze dubbelbestemming geldt ter plaatse van een te realiseren stuifduin en een poel in het noordoostelijk deel van het gebied. De ontgraving van deze gronden zal archeologisch worden begeleid.

Historische geografie

In de periode 1997 – 2004 is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd voor de gemeente Breda (Leenders, K.A.H.W. Cultuurhistorische Landschapsinventarisatie Gemeente Breda, Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, 2006). Het historische en fysische landschap is geanalyseerd en er vond een totale inventarisatie van alle cultuurhistorische relicten plaats uit de periode 1200 - 1900. Nadrukkelijk was een reconstructie van het toenmalige fysisch landschap en de aanwezigheid van relicten in het huidige landschap een onderdeel van de inventarisatie. Met de cultuurhistorische inventarisatie is een belangrijke stap gezet op weg naar de kennis van het totale culturele landschap.



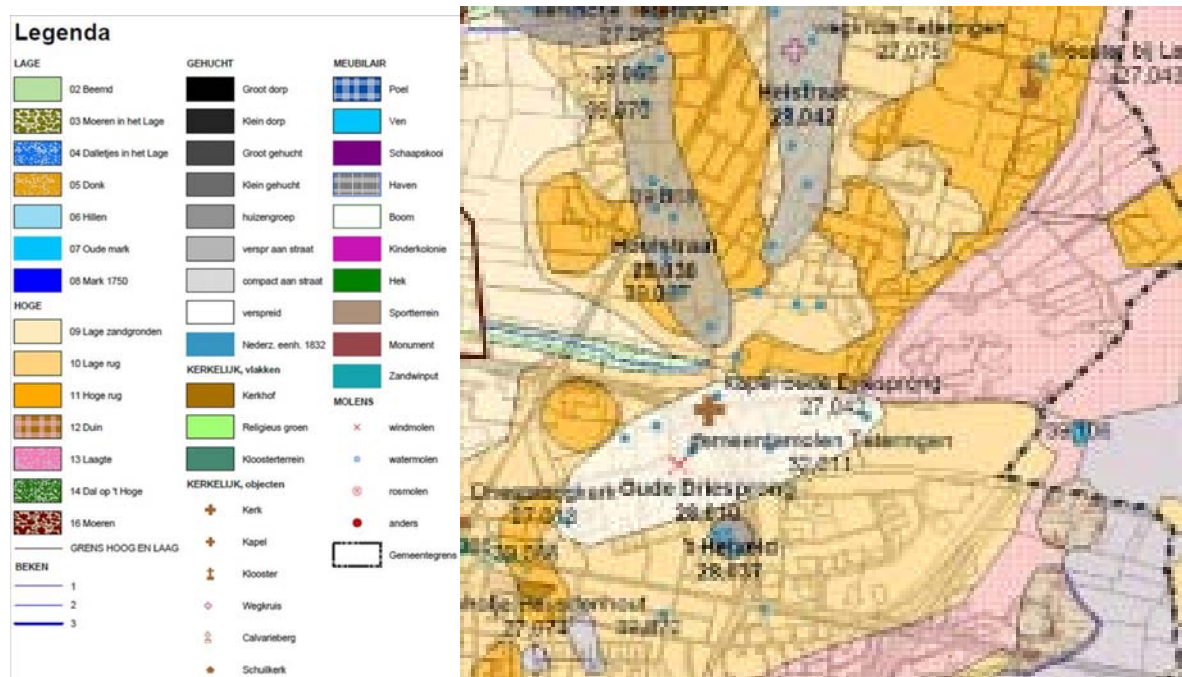
*Cultuurhistorische Inventarisatiekaart thema **fysisch landschap**, gemeente Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, sept. 2004*

De themakaart 'fysisch landschap' laat voor het plangebied en directe omgeving duidelijk de lagere en hogere delen in het landschap zien. De Teteringse Heide / Cadettenkamp vormt een laagte. Het plangebied zelf vormt onderdeel van een lage rug. En delen van Teteringen vormen onderdeel van een hoge rug. De themakaart 'nederzettingen' laat zien dat het plangebied onderdeel vormde van het gehucht de 'Oude Driesprong' met verspreide bebouwing. De diverse wegen bij het plangebied zijn cultuurhistorisch waardevolle lijnen, zoals te zien op de themakaart 'infrastructuur'. Ze vormen onderdeel van oude verbindingroutes zoals de 'Baan naar Dongen / Den Bosch'. Het 'Heiningenhoefstraatje' bestaat tegenwoordig niet meer als weg maar is nog wel aanwezig en herkenbaar in de perceelsgrenzen en erfbeplanting in het plangebied zelf en in de weg Gijzenveld op het bedrijventerrein Moleneind.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart maakt het plangebied deel uit van het landschap Zuiderwaterlinie bij Terheijden. Binnen dit landschap komen verschillende oudere landgoederen voor (Burgst, IJzer Hek en Oosterheide).

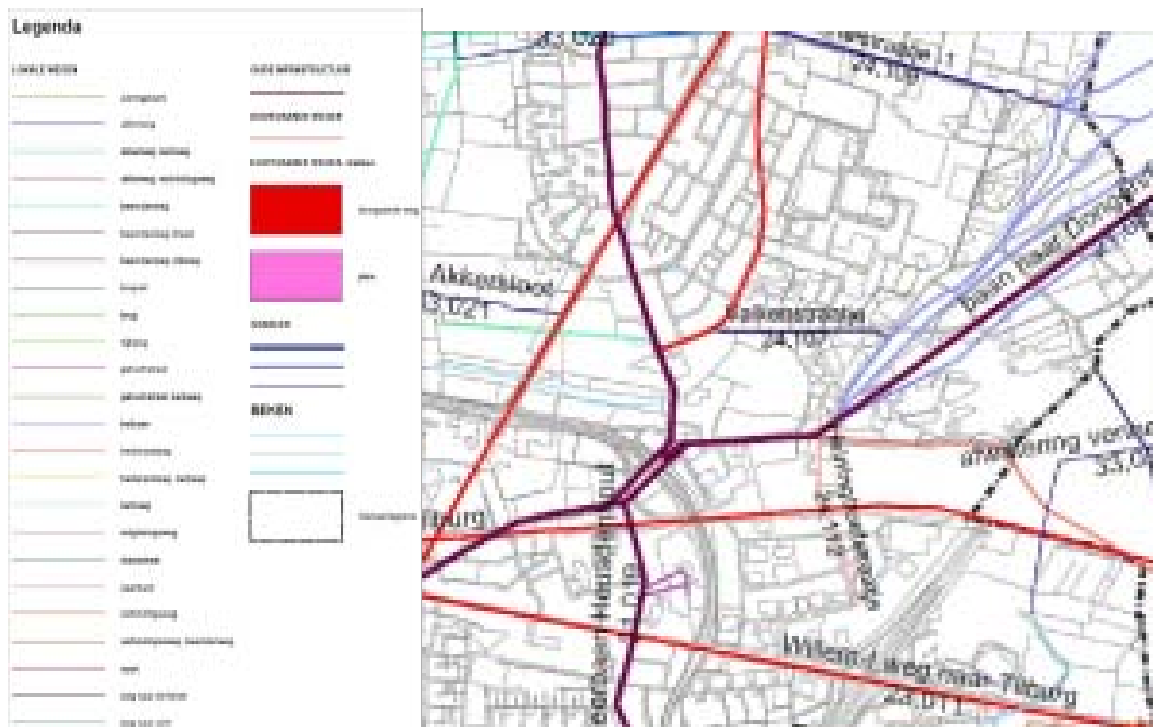
De Heiningenhoef is een van de oudste bewoonde plekken rondom Teteringen. Oorspronkelijk bekend als Galgehoeve voert de oudste historische vermelding terug tot circa 1632, zijnde van ene Schoenmakers. De familie Anssems is al zeer lange tijd verbonden met de Heiningenhoef. De huidige boerderij, in 2002 aangewezen als Rijksmonument, is niet de oorspronkelijke bebouwing. In 1918, bij een oefening met vuurpijlen van militairen in het Cadettenkamp, brandde de Galgehoeve af. "De galg is afgebrand!", klonk het. Na bemiddeling van de toenmalige Burgemeester van Teteringen is de nieuwe boerderij – de Heiningenhoef - net aan de andere kant van de gemeentegrens opgebouwd: op Teterings grondgebied. Tijdens de Tweede wereldoorlog is er veel schade aan de boerderij geweest.

Tijdens zware gevechten tussen Poolse en Duitse troepen werd in oktober 1944 de grote schuur door de laatsten in brand gestoken. In februari 1945 sloeg een V1 op het terrein in, waarbij het dak van de koestal even werd opgetild. De toenmalige eigenaar Adrianus Anssems werd daarbij bijna 60 meter weggeslingerd en kreeg een scherf in zijn long, maar overleefde de explosie niettemin.

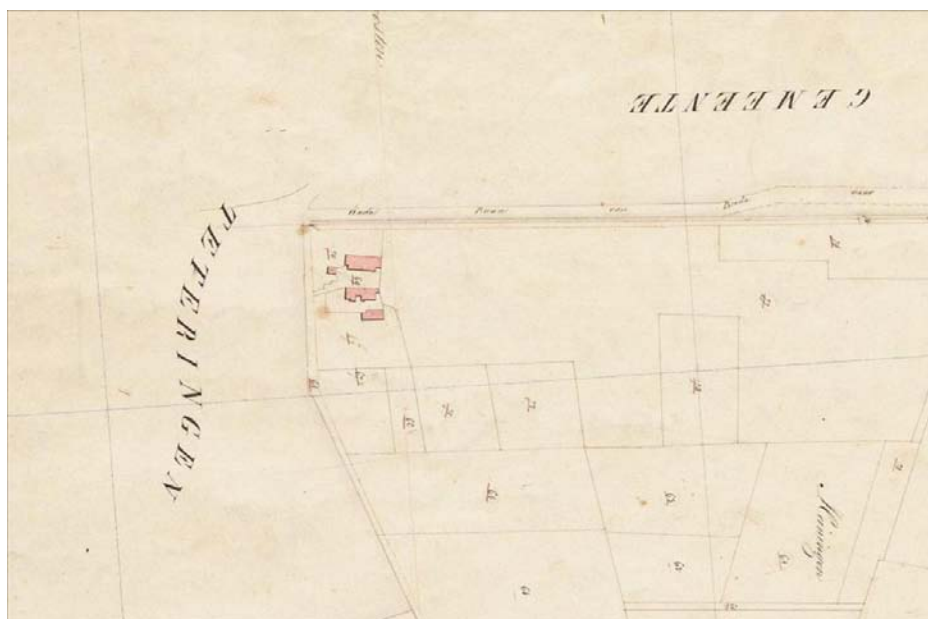


*Cultuurhistorische Inventarisatiekaart thema **nederzettingen**, gemeente Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, sept. 2004*

Na de Tweede Wereldoorlog werd het bedrijf in 1968 overgenomen door Jan en Jeanne Anssems. Het landgoed kwam in een stroomversnelling en de context van de boerderij veranderde sterk. Allereerst in de ruimtelijke zin: de aanleg van de snelweg (circa 1965), de spoorlijn en het bedrijventerrein Moleneind zorgden voor een scherpe ruimtelijke begrenzing aan zuid- en oostzijde. Ten tweede veranderden de landbouwkundige inzichten in de wederopbouwperiode na de oorlog sterk. In de daar uit voortvloeiende schaalvergroting was de Heiningenhoef een van de eerste bedrijven in Brabant waar in 1966 een ligboxenstal werd gebouwd. De familie Anssems zag echter ook als een van de eersten de nadelen van de intensivering en schaalvergroting voor landschap en natuur. Dit leidde tot de omschakeling van het bedrijf in 1987 naar biologische landbouw; in 1989 werd de eko-licentie verkregen. Anno 2007 is de situatie verder gewijzigd. Mede door de uitbreiding van de bebouwing van Breda rondom Teteringen als onderdeel van de vinex-plannen, wordt het steeds moeilijker om de bedrijfsvoering op rendabele wijze voort te zetten. Om die reden wil de familie het bedrijf op een andere manier voortzetten: als een zogenoemd 'Nieuw Landgoed', waarbij een deel van het huidige bedrijf wordt omgezet naar de bestemming natuur. De B.V. van de familie zal zich in de toekomst meer gaan toelagen op agrarisch natuurbeheer in West-Brabant, waarbij het bedrijf vanzelfsprekend ook zorg gaat dragen voor het natuur- en landschapsbeheer van het landgoed.



Cultuurhistorische Inventarisatiekaart thema **infrastructuur**, gemeente Breda, Bureau Cultureel Erfgoed, sept. 2004



Een van de oudste kaarten van de Galgenhoef, de kadastrale Minuutkaart uit 1811, op het grondgebied van de Gemeente Ginneken.

Gebouwd erfgoed

De boerderij Heiningenhoef heeft de officiële status als Rijksmonument. Het huidige woonhuis 'Heiningenhoef' vertoont de vormtaal van het Traditionalisme. Ontwerper was de architect J.A. van Dongen uit Breda. Achter het woonhuis bevindt zich een eenvoudig bakhuis uit 1940. Aan de oostzijde is in 1953 een dwarsdeelschuur vastgebouwd naar plannen van F.J.M. Verwoerd. De oorspronkelijke schuur is zoals hierboven beschreven in de Tweede Wereldoorlog verloren gegaan. Beide onderdelen vallen buiten de bescherming. Het woonhuis is in 1976-77 verbouwd en daarbij voorzien van dakkapellen en een groot raam in de achtergevel, waarbij de oorspronkelijke stijl nauwkeurig is aangehouden.

Het woonhuis heeft een vrijwel vierkante plattegrond en bezit een wolfsdak met zwarte mulderpannen, met overstek op klosjes. De gevels zijn van machinale baksteen, anderhalfsteens, en voorzien van een klein reliëfrandje boven ramen en rond de deur en rechte muurankers. De voorgevel heeft aan weerskanten een kruiskozijn met onderluiken en bovenlichten met kleine roedenverdeling. In het midden is de paneeldeur geplaatst in een ondiep rondboogportiek met bovenlicht en zijlichten met kleine roeden. Boven de deur is een rechthoekig veld met de naam: 'de Heiningenhoef'. Rondom het huis ligt het erf, een moestuin en een grote bloementuin. Een laan met aan weerskanten acacia's en eiken leidt naar het huis.

Het boerenwoonhuis is van algemeen belang als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling, met name de bouw van boerderijen, landhuizen en villa's in de groene omgeving van Breda. Als vrijstaand type dat sterk afwijkt van de boerderijbouw van voor 1918 is het van belang voor de geschiedenis van de architectuur. Tenslotte is het pand belangrijk vanwege de gaafheid van met name het exterieur.

2.3.2 Bodem en waterhuishouding

Het Stiboka-rapport De Bodemgesteldheid van het ruilverkavelingsgebied "Teteringen" geeft aan dat de gronden van het landgoed overwegend uitgelaagde gronden zijn, waarbij de bovengrond na het vergraven weer is teruggestort. De ondergrond bestaat uit overwegend zwak lemig, jong dekzand (Formatie van Twente). De grondwaterstand is in het rapport ingedeeld in grondwatertrap VI, hetgeen wil zeggen dat de gemiddelde laagste grondwaterstand zich meer dan 120 cm onder maaiveld en de hoogste grondwaterstand zich maximaal 40-80 centimeter onder maaiveld bevindt.

2.3.3 Beschrijving huidige natuur

Door de omgevingsfactoren en de ontwikkelingen in de landbouw hebben de eigenaren er voor gekozen zich meer te gaan toeleggen op agrarisch natuurbeheer, naast de bedrijfsvoering als biologisch landbouwbedrijf. Dit heeft geleid tot een verdere verhoging van de natuurwaarden in het gebied.

De oprijlaan naar de boerderij bestaat uit volgroeide Amerikaanse eiken, enige acacia's en twee majestueuze beuken. Deze laan wordt aan de westzijde geflankeerd door een haag van ca 1,5 meter hoog en aan de oostzijde door het (westelijke) weiland. In de laan broedt al jaren een boomklever. De ondergroei van deze laan, met het aangrenzende gazon, vertoont in het voorjaar een tapijt van voorjaarsflora als sneeuwkllokjes, lelietjes van dalen, krokussen, narcissen en vogelmelk. Naast genoemd gazon bevindt zich aan de noordzijde een bosperceel. De siertuin rond de boerderij is omgeven door een beukenhaag, geflankeerd door bomen, meest acacia's. Beukenhagen van ca 1,5 meter hoog verdelen de siertuin in diverse vakken. Hierdoor is de tuin vanwege de diverse luwteplekken en de diversiteit aan bloemen in combinatie met de moestuin en boomgaard erg vlindervriendelijk. De afgelopen jaren zijn onder andere de volgende vlindersoorten waargenomen: Koninginnepage (diverse jaren achtereen zijn er ook rupsen van de Koninginnepage in de moestuin

waargenomen variërend van 6 ex tot 22 ex.), Oranjetip, IJsvogeltje, Gehakkelde aurelia, Atalanta, Citroenvlinder, Dagpauwoog, Koolwitjes, Bont zandoogje.

Grenzend aan de siertuin bevindt zich het bakhuis met pergola, begroeid met diverse klimplanten. Aan de oostzijde van het bakhuis bevindt zich een bijenstal. In het verlengde van het bakhuis tot aan de spoorlijn ligt een oude houtwal met Acacia en Amerikaanse Eik, met een ondergroei van braam, hazelnoot, sleedoorn, lijsterbes en vuilboom. In de siertuin, erf, boomgaard, stallen, schuren en houtwallen zijn tal van nestgelegenheden voor vogels in de vorm van holtes en diverse nestkasten. Hier huizen de volgende broedvogels: Braamsluiper, Vlaamse Gaai, Boomklever, Boomkruiper, Winterkoning, Heggemus, Merel, Koolmees, Pimpelmees, Groene specht, Houtduif, Roodborst, Zwartkop, Torenavalk, Grote bonte specht, Bonte vliegenvanger, Grauwe vliegenvanger, Vink, Groenling, Kievit (weiland).

De Steenuil heeft in het verleden jaren achtereen gebroed maar is een aantal jaren geleden elders gaan nestelen nadat een exemplaar van het koppel omgekomen was. Momenteel zijn er nestkasten voor zowel de Steenuil als de Kerkuil aanwezig. Foeragerend zijn in het gebied waargenomen: Buizerd, boomvalk, Staartmezen, Fazant, Patrijs, Ekster, Zwarte kraai, Graspieper, Spreeuw, Roodborsttapuit, Kramsvogel, Koperwiek, Scholekster, Putter, Huismus, Blauwe reiger en Tuinfluiter.

Er zijn diverse zoogdieren in houtwallen, weiland, erf en boomgaard waargenomen. Verscheidene malen is een ree waargenomen, in 2007 op het erf zelfs een hinde met kalf. Verder komen hazen, konijnen, eekhoorn, mol, bunzing, spitsmuis, woelmuis (sporen walnoten en hazelnoten) en andere niet nader gedetermineerde muizensoorten voor. In de boomgaard is in 2004 en 2005 de Levendbarende hagedis aangetroffen met 2 jongen.

Parallel aan het Cadettenkamp bevindt zich een houtwal met een boomlaag van Acacia, Zomereik, Ruwe berk, Lijsterbes en een struiklaag van Sporkehout, Hazelaar, Krentenboompje, Klimop, Braam, Gewone vlier, Trosvlier en Hulst. Deze wal is ook een vluchtplaats voor de Gewone salomonszegel die hier zeer frequent voorkomt en zich richting Cadettenkamp uitbreidt. Naast salomonszegel komt hier als ondergroei voor: Bonte gele dovenetel, Kweekgras, Dravik, Stinkende gouwe, Klimop, Hondsdraf, Grote brandnetel, Kruipende boterbloem, Straatgras, Kleefkruid, Look zonder look, Witte - en Paarse dovenetel, Speenkruid, Zachte ooievaarsbek, Duizendblad, Akkerkool, Fluitekruid, Kropaar, Paardebloem etc. In de randen van het weiland grenzend aan het Cadettenkamp (noordzijde weiland) groeien schrale soorten als Muizenootje, Klein tasjeskruid, en Schapezuring. In de aangrenzende berm komt op verscheidene plaatsen de Breedbladige wespenorchis voor. Aan sprinkhanen zijn in het verleden de Grote sabelsprinkhaan en de Struiksprinkhaan waargenomen. Andere soorten sprinkhanen en insecten zijn niet geïnventariseerd.

2.3.4 Verkeer

Het plangebied is ontsloten vanaf de Galgestraat. De Galgestraat is direct bereikbaar vanaf de Nieuwe Kadijk (noordelijke randweg van Breda). Het plangebied heeft dan ook een zeer goede ontsluiting met Breda en via de op- en afrit 'Breda – noord' is het goed aangesloten op het landelijk netwerk van rijkswegen. Het plangebied is vanuit Teteringen bereikbaar via het Moleneind.

De Galgestraat betreft een smalle weg die vanaf de Posthoorn tot aan het plangebied verhard is. Vanaf het plangebied zijn de wegen onverhard (vervolg Galgestraat / Parallelweg en Cadettenkamp). Ter hoogte van het plangebied, op de kruising van de Galgestraat met de Cadettenkamp is een parkeerplaats die gebruik wordt door recreanten van de Teteringse Heide. Op de Teteringse Heide zijn diverse wandelpaden aanwezig. Langs de Galgestraat en de Cadettenkamp zijn recreatieve fietspaden aangelegd.

Het plangebied wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door grootschalige infrastructuurlijnen. Het betreft de Rijksweg A27 en de spoorlijn Breda – Tilburg.

2.3.5 Kabels en leidingen

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van straalpaden, boven- en ondergrondse kabels en leidingen. Voor onderhavig bestemmingsplan betreft het de aanwezigheid van een gasleiding aan de zuidzijde van het plangebied. De gasleiding wordt in juni 2011 buiten werking gesteld. Voor onderhavige ontwikkeling zijn er dan ook geen afstanden waarmee rekening moet worden gehouden. Er zijn geen andere boven- en ondergrondse kabels en leidingen en straalpaden in of in de nabijheid van het plangebied gelegen.

2.4 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied kent diverse functies. Het plangebied en naastgelegen percelen betreft een agrarisch gebied met gras- en akkerland. Ten noorden van het plangebied ligt de Teteringse Heide (Cadettenkamp). Het vormt een onderdeel van de regionale groenstructuur tussen Breda en Oosterhout. Het gebied heeft een hoge landschappelijke en natuurlijke waarde. De Rijksweg A27 doorsnijdt het groengebied met aan de westzijde de Teteringse Heide en aan de oostzijde Boswachterij Dorst. Tussen de bebouwde kom van Teteringen en het Cadettenkamp zijn vrijstaande woningen gesitueerd op ruime boskavels. De woningen zijn bereikbaar via onverharde wegen in het gebied.

Ten zuiden van het plangebied en de spoorlijn Breda – Tilburg ligt het bedrijventerrein Moleneind.

Het plangebied is momenteel plangebied in gebruik als biologisch landbouwbedrijf en hebben de eigenaren gekozen voor een agrarisch natuurbeheer van de percelen. De huidige bebouwing in het gebied is geconcentreerd aan de westzijde. De bebouwing op het bouwblok bestaat uit een boerderij / woonhuis met enkele schuren. Het bedrijf beschikt over een bouwvergunning voor een nieuwe stal. Echter de eigenaren vragen deze op een andere locatie te mogen bouwen dan vergund is. De andere locatie ligt meer uit het zicht en ligt verder van de nieuwe woningen af. Hiervoor zal een nieuwe omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

