

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens archeologie en cultuurhistorie, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet. Aansluitend is de geplande ontwikkeling beschreven.

2.2 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.

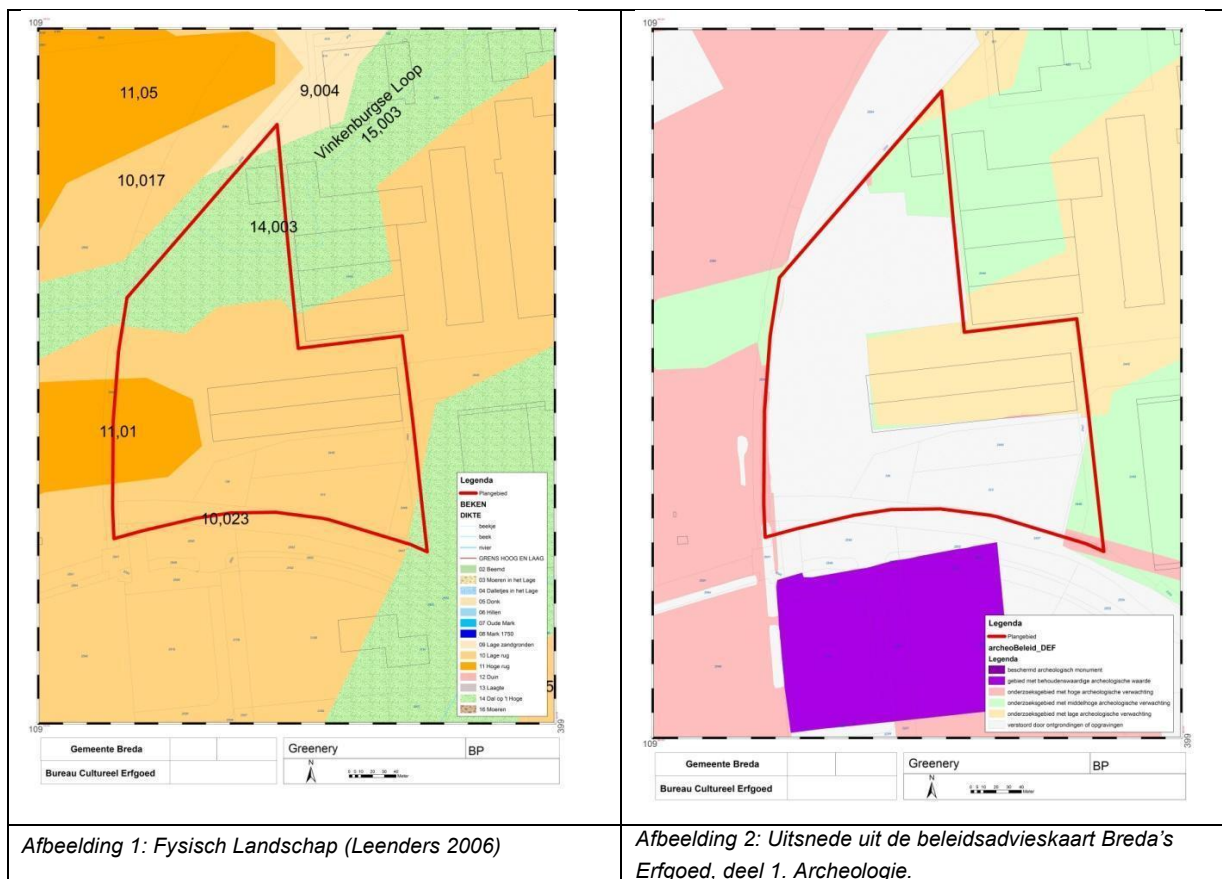
Archeologie wordt in het bestemmingsplan vertaald middels de Waarde Archeologie, historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de Waarde Cultuurhistorie.

Archeologie

Het plangebied is grotendeels gelegen op de lage rug 'Vinkenburg'. Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in het beekdal van de Vinkenburgse loop. In het westen ligt een gedeelte van het plangebied op de hoge dekzandrug 'op Overbroek' (afbeelding 1).

In het verleden zijn een groot aantal onderzoeken uitgevoerd binnen, en in de omgeving van, het plangebied. Als gevolg van de resultaten van archeologisch onderzoek is ten zuiden van het plangebied een gebied aangemerkt als terrein met behoudenswaardige archeologische waarde. Het uitgevoerde archeologisch onderzoek heeft er echter ook toe geleid dat een groot gedeelte van het plangebied is vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Op het wit gearceerde gedeelte van het plangebied is dan ook geen archeologisch onderzoek meer noodzakelijk.

Een zone in het centrum van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting (geel). Ook hierin is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk behalve als het plangebied meer dan 5 ha bedraagt. De overige gedeeltes van het plangebied hebben een hoge (rood) of middelhoge (groen) archeologische verwachting. In deze gedeeltes is archeologisch onderzoek verplicht volgens de hierop volgende bepalingen (afbeelding 2).



figuur 3

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.

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

In het plangebied bevinden zich weinig tot geen historisch geografische relicten. Van belang is met name het verloop van de Leursebaan aan de zuidzijde.

Gebouwd erfgoed

In het gebied bevindt zich geen gebouwd erfgoed.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen op het bedrijventerrein Heilaar. Het plangebied en de directe omgeving hiervan zijn in zijn geheel in gebruik als bedrijventerrein. Ten westen van de locatie ligt de infra-bundel HSL/A16, ten noorden van de locatie de spoorlijn Breda-Roosendaal en de shuttleverbinding tussen de HSL en het station van Breda.

Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Leursebaan die ten zuiden van het plangebied loopt.

De locatie ligt momenteel grotendeels braak. Op een deel van de locatie en in de directe omgeving staan een aantal bedrijfshallen.

2.4 Functionele structuur

Het plangebied is in zijn geheel in gebruik als bedrijventerrein ten behoeve van bedrijven die niet passen in een woonomgeving.

2.5 Ontwikkeling

Het plangebied is op dit moment aangeduid als "Bedrijventerrein, zone BT(D)". Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming "Bedrijventerrein". De planregels voor deze bestemming worden grotendeels in overeenstemming gebracht met het terrein ten oosten van het plangebied.

De belangrijkste veranderingen die hierdoor gaan plaatsvinden zijn:

- de minimale FSI wordt 0,5 in plaats van 1,0;
- het totaal bruto oppervlak mag voor maximaal 30% bestaan uit kantoorruimte in plaats van minimaal 30% en maximaal 70%.