

## **2 Gebiedsanalyse**

### **2.1 Cultureel erfgoed**

Het perceel is gelegen in een gebied met middelhoge tot hoge verwachting en een terrein van archeologische waarde in de directe nabijheid. De geplande bouw van de woningen zal bodemverstorende werkzaamheden met zich mee brengen. Door het Bureau Cultureel Erfgoed is eind februari/begin maart 2012 dan ook een archeologisch inventariserend onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd om de archeologische verwachting te toetsten en de eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen. Naar aanleiding van het onderzoek is een selectiebesluit genomen. In het selectiebesluit is opgenomen dat het plangebied wordt vrijgegeven van archeologische waarden daar waar een proefsleuvenonderzoek heeft plaatsgevonden. Voor de overige gronden binnen het plangebied blijft de archeologische verwachtingswaarde bestaan. Bij alle bodemingrepen van elke oppervlakte en dieper dan 20 cm –mv dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ter plaatse wordt in de regels en op de verbeelding een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

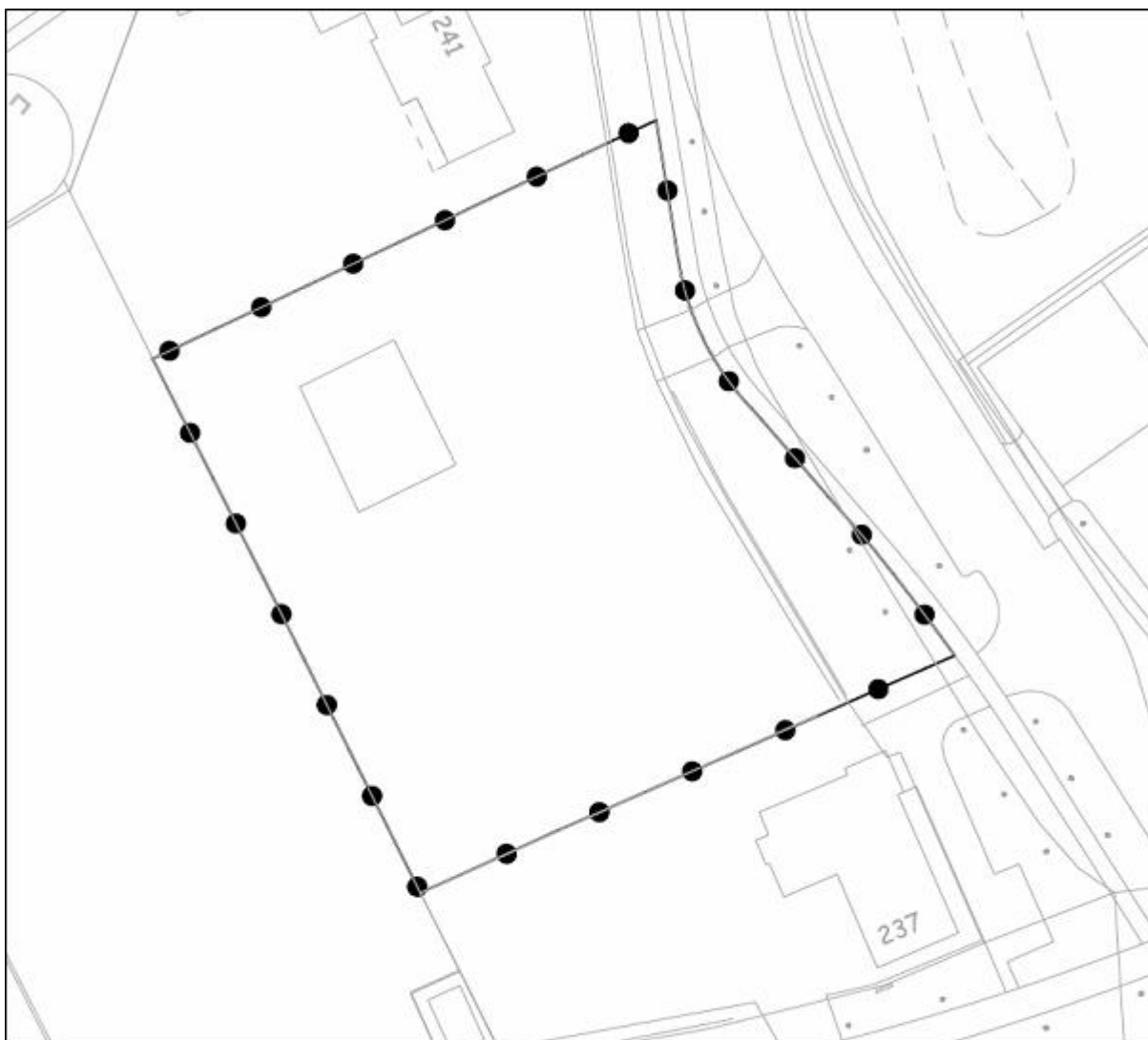
Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals historische geografie aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie vormt geen belemmering ter plaatse van de uitgevoerde proefsleuven. Deze gronden zijn geschikt voor woningbouw. Voor de overige gronden binnen het plangebied blijft de archeologische verwachtingswaarde bestaan.

### **2.2 Bestaande situatie**

Het plangebied ligt, zoals hierboven beschreven, aan de Heilaarstraat. De Heilaarstraat is de vroegere verbindingsweg tussen Princenhage en Prinsenbeek, dit gedeelte van de straat wordt nu voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en fietsers. In de omgeving van het plangebied staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruime kavels. Ten (zuid)westen en ten noorden ligt het bedrijventerrein Heilaar. Direct ten zuiden van het plangebied ligt een restaurant. Het te splitsen deel van het perceel nr. 2.060 is circa 3.400 m<sup>2</sup> groot en deels verhard met klinkers. De rest van het plangebied bestaat uit grasland. In het plangebied staat één opstal in de vorm van een vervallen loods.



*Weergave plangebied op kadastrale ondergrond met aangeduid plangrens.*

### **2.3 Toekomstige situatie**

In het plangebied wenst de initiatiefnemer te komen tot een splitsing. Na de splitsing zullen de percelen beschikbaar worden gemaakt voor de bouw van een vrijstaande woning. De vrijstaande woningen zullen voldoen aan de bouwvoorschriften zoals gesteld in artikel 5 van het vigerende bestemmingsplan 'Heilaar'.