

Q&A Steenakker Noord – gemeente Breda

versie 1 juli 2024

Thema	Vraag	Antwoord
Archeologie	Wat gebeurt er als er interessante dingen gevonden worden bij het archeologisch onderzoek?	Naar aanleiding van het inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven worden zones bepaald waar geen behoudenswaardige archeologie zit en zones waar wel behoudenswaardige archeologie zit. Vervolgens kijken we t.z.t. naar deze zones in relatie tot de concept-plannen voor het gebied. Zones met behoudenswaardige archeologie waar geen bodemingrepen gepland zijn, blijven dan gespaard. Als er bodemingrepen gepland zijn in zones met behoudenswaardige archeologie, dan kijken we eerst naar de mogelijkheid de bodemingrepen te verschuiven naar buiten deze zones. Daarnaast kijken we of er beheersmaatregelen mogelijk zijn om de archeologie te sparen. Zones met behoudenswaardige archeologie waar schuiven of sparende maatregelen niet mogelijk zijn, moeten nader worden onderzocht.
Bestemming	Heeft de gemeente het doel om alle vier de bedrijventerreinen te ontwikkelen als deze allemaal geschikt zijn? Of minder?	Het doel is alle vier. Gelet op de huidige vraag naar bedrijventerreinen is dat ook nodig.
Bestemming	Wat wordt de maximale hoogte van de bebouwing?	Op dit moment is nog geen keuze gemaakt over de maximale bouwhoogte voor het nieuwe bedrijventerrein. Het ligt voor de hand dat de hoogte van de bebouwing zal variëren, afhankelijk van de plek en het type bedrijf. Voor het nieuwe bedrijventerrein is het ook logisch dat dicht bij de woningen langs de Gageldonkseweg de bouwhoogte lager zal zijn dan voor bedrijven die langs de noordelijke rondweg komen te liggen.
Bestemming	Nu hebben in Steenakker alle percelen bestemming wonen + bedrijf. Waarom Steenakker Noord alleen bedrijf? Ligt dit al vast? Bestemming was kantoor, waarom nu niet bedrijf+wonen, net als de rest?	In het nog te maken omgevingsplan (wat voorheen een bestemmingsplan heette) zal een bedrijfsbestemming worden opgenomen, omdat deze locatie in beeld is als werklocatie (bedrijventerrein). Sommige vormen van bedrijvigheid geven niet veel overlast (categorie 1 en 2). In het verleden is soms overwogen om dit te combineren met bedrijfswoningen. Dat is inderdaad voor een deel van het bedrijventerrein Steenakker gedaan, namelijk bij de bedrijven aan de Veldsteen en Laagsteen. Tegenwoordig is het minder gebruikelijk om nog nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen toe te staan, omdat het meestal niet meer nodig is en die bedrijfswoningen een belemmering kunnen zijn voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven, met name ook bij toekomstige veranderingen. De vraag vanuit geïnteresseerde bedrijven geeft overigens geen aanleiding om bedrijfswoningen toe te staan op een deel van het toekomstige bedrijventerrein.
Bestemming	Wat voor bedrijven heeft de gemeente op het oog?	Bedrijven in milieucategorie 2 t/m 3.2. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst te vinden met allerlei soorten bedrijven die daaronder vallen. Echt grote bedrijven zoals fabrieken vallen in categorie 4 en 5. De lijst met bedrijven en in welke categorie die vallen is op deze website van de VNG te lezen: https://vng.nl/artikelen/bedrijven-en-milieuzonering
Bestemming	Waarom komt er op deze plek een bedrijventerrein en geen woningen?	Omdat de gemeenteraad een Omgevingsvisie heeft vastgesteld waarin voor de hele gemeente op hoofdlijnen wordt aangegeven welke ontwikkelingen waar zullen komen. Er zijn andere plekken in die Omgevingsvisie aangewezen voor woningbouw, zoals het voormalige CSM-terrein ('t Zoet). Als gemeente hebben we niet alleen behoefte aan woningen, maar ook aan nieuwe maatschappelijke voorzieningen of nieuwe plekken voor bedrijvigheid. Deze plek is aangewezen als toekomstig bedrijventerrein.

Bestemming	Hoeveel invloed hebben we nog als het gaat om de bestemming?	In de Omgevingsvisie is al door de gemeenteraad de keuze gemaakt dat op deze locatie een nieuw bedrijventerrein moet komen. Dus dat de huidige bestemming "Kantoor" wordt veranderd in een bedrijfsbestemming is in zoverre geen discussie meer. Wel is nog inspraak mogelijk over de exacte invulling van het bedrijventerrein.
Bestemming	Wat zijn andere criteria (dan t/m categorie 3.2) waarmee de gemeente bepaalt welke bedrijven zich mogen vestigen?	Welke soort bedrijven zich op een bepaalde locatie mogen vestigen is deels een ruimtelijke afweging (milieucategorie) en deels een economische afweging. De ruimtelijke afweging is nodig omdat bedrijvigheid overlast voor omwonenden kan veroorzaken, maar ook zorgen sommige bedrijven voor meer verkeer dan andere bedrijven. Uit economisch oogpunt wil je bedrijven faciliteren die op andere plekken onvoldoende ruimte hebben of juist bedrijven aantrekken die nu nog niet aanwezig zijn in Breda. Ook hier geldt dat binnen de grenzen van maximaal categorie 3.2 de concrete vraag medebepalend is. Daarbij wordt natuurlijk gelet op de mate van hinder die de bedrijven kunnen veroorzaken. We zullen hier in een doelgroepenanalyse op terugkomen.
Bestemming	Hoe is de besluitvorming voor de Omgevingsvisie tot stand gekomen?	Van de Omgevingsvisie is in het voorjaar van 2021 eerst een ontwerp ter inzage gelegd waarop iedereen kon reageren. Dat is destijds ook door ruim 200 mensen gedaan. De verschillende zienswijzen en de reactie daarop vanuit de gemeente is terug te vinden op de gemeentelijke website (https://www.breda.nl/omgevingsvisie). Bij de Omgevingsvisie zijn door burgers in hun zienswijzen ook vragen gesteld over Steenakker Noord. Zie vanaf blz. 165 van de Nota van commentaar voor diverse aspecten (o.a. natuur en verkeer) waarover in zienswijzen vragen zijn gesteld. De Omgevingsvisie is niet geheel nieuw, maar de opvolger van de gemeentelijke 'Structuurvisie Breda 2030' waarin ook de hoofdlijnen van de ontwikkeling van de hele gemeente beschreven stond. In die eerdere Structuurvisie werd Steenakker Noord ook al als een potentiële, nog te ontwikkelen werklocatie vermeld (blz. 113). In zoverre is de beoogde ontwikkeling van Steenakker Noord niet nieuw en staat dat al jarenlang in het gemeentelijk beleid als mogelijke, toekomstige ontwikkeling.
Bestemming	Wat is de afweging in de Omgevingsvisie geweest om deze plek aan te merken als bedrijventerrein?	In paragraaf 4.2.1 van de Omgevingsvisie wordt ingegaan op de behoefte aan (nieuwe) bedrijventerreinen in de gemeente Breda. Uit de cijfers blijkt dat voor de komende jaren (tot 2030) een behoefte van ongeveer 100 hectare aan bedrijventerreinen wordt verwacht en dat zelfs als je ervan uitgaat dat Steenakker Noord en andere locaties zijn ontwikkeld tot bedrijventerrein er dan nog steeds een tekort van 13 tot 23 hectare aan bedrijventerreinen is. We hebben Steenakker Noord dus simpelweg nodig als nieuw bedrijventerrein.
Bestemming	Waarom komt hier een bedrijventerrein als er ook veel behoefte is aan woningen? Dat geldt ook voor de jongere generatie in Prinsenbeek die hier een huis zoekt.	Er zijn in de Omgevingsvisie andere plekken aangewezen als woningbouwlocatie. In paragraaf 4.1.1 van de Omgevingsvisie is vermeld dat we vooral woningen bouwen in het centrum en de bestaande stad. Steenakker Noord is als woningbouwlocatie minder voor de hand liggend. Maar als bedrijfslocatie aan de periferie van de stad wel (dicht bij de snelweg A16). In Prinsenbeek loopt momenteel een aantal kleinere woningbouwprojecten en in de Omgevingsvisie is een zoekgebied opgenomen voor woningbouw aan de westzijde van Prinsenbeek (Beeks Buiten).
Groen	Hoe gaat de gemeente om met flora en fauna?	Zoals bij elk nieuw ruimtelijk plan schrijft de wet voor (voorheen de Wet natuurbescherming, sinds 1 januari 2024 de Omgevingswet) dat vooraf onderzoek moet worden gedaan naar de eventuele aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Voor Steenakker Noord vindt een dergelijk onderzoek ook plaats. Daarbij wordt aan de hand van literatuuronderzoek (zijn er al waarnemingen bekend uit het verleden?) en op basis van veldonderzoek in het gebied onderzocht of inderdaad op dit moment het gebied van Steenakker Noord door beschermde planten- en diersoorten wordt gebruikt. Als dat het geval is, wordt bekeken welke maatregelen kunnen worden getroffen om met de aanwezigheid van beschermde soorten rekening te houden.

Inrichting terrein	Hoe breed wordt de groene buffer en evt hoogte van een aardewal?	In het ontwerp onderzoek zullen we gaan bepalen hoe deze buffer vormgegeven moet worden. Ook in combinatie met mogelijke geluidsvoorzieningen. De vormgeving zullen we bespreken met omwonenden.
Inrichting terrein	Doorstroming HB over Steenakker Noord geeft geluidsoverlast, Bedrijventerrein geeft geluidsoverlast, is dat wel op te lossen met geluidswal + groenstrook?	Geluidsonderzoek zullen we uitvoeren tijdens het ontwerp onderzoek zodat we voor alle scenario's de geluidseffecten in beeld hebben. Op basis van de geluidseffecten worden eventuele maatregelen bepaald.
Inrichting terrein	Blijft er voldoende groen?	In het gemeente Groenkompass worden ambities gesteld ten aanzien van de hoofdgroenstructuur. Het gebied maakt hier onderdeel van uit. Ook heeft de gemeente regelgeving als het gaat om kapvergunningen voor houtopstanden.
Inrichting terrein	Wordt er rekening gehouden met voldoende buffer voor woonhuizen?	De groene buffer is al randvoorwaardelijk opgenomen in het huidige bestemmingsplan.
Inrichting terrein	Hoeveel invloed hebben we nog als het gaat om de inrichting van het bedrijventerrein?	Voor het participatieproces is afgesproken dat omwonenden kunnen adviseren op de voorstellen voor de inrichting van het terrein. Na het zomerreces zullen verdiepende sessies worden georganiseerd met omwonenden om reacties op te halen.
Inrichting terrein	Wat wordt er gedaan aan toename van geluidsoverlast, zowel door verkeer als door bedrijvigheid?	Voor geluidsoverlast zijn normen vastgesteld waaraan moet worden voldaan, mogelijk met geluidswerende voorzieningen. We gaan onderzoeken wat de verwachte geluidsoverlast is en welke maatregelen dan nodig zijn.
Inrichting terrein	Waar komen de bedrijven t.o.v. de weg?	Het ontwerp onderzoek moet dit uit gaan wijzen.
Inrichting terrein	Wordt de bebouwing zo hoog dat mensen straks bij bewoners in aangrenzende percelen naar binnen kunnen kijken?	De groene buffer zal dit naar verwachting zoveel mogelijk voorkomen. Daarbij is het niet de verwachting dat op de bedrijfskavels gebouwen staan die hinderlijk zicht geven op de bestaande woningen.
Inrichting terrein	Hoeveel ha is uitgifbaar? Als doelstelling 5-6ha is, is het wel rendabel als er ca 6 ha nodig is voor waterberging, groen en verkeer?	Een vraag zoals deze zal beantwoord worden in de Ontwikkelvisie die als eindproduct van deze haalbaarheidsfase wordt opgesteld. Het ontwerp onderzoek zal hier de komende periode informatie voor aanleveren.
Project	Is er al een concreet plan waar het project naartoe werkt?	De gemeentelijke projectgroep werkt op basis van een projectplan en voortgangsrapportages. Daarin is opgenomen dat het eindproduct van deze fase een Ontwikkelvisie is op basis waarvan het haalbaarheidsbesluit kan worden genomen. We onderzoeken op welke wijze het bedrijventerrein al dan niet haalbaar kan worden. Dit is het zogenaamd ontwerp onderzoek. Verschillende mogelijkheden voor de inrichting van het gebied worden daarin meegenomen en afgewogen.

Inrichting terrein	Waarom is gekozen voor milieucategorie 3.2? Als de gemeente niet alle bedrijven uit categorie 3.2 wil hebben (zoals een betonmortelcentrale of een windmolen), waarom kiest de gemeente dan niet voor categorie 3.1?	Een betonmortelcentrale valt doorgaans in milieucategorie 4.2 en valt alleen in categorie 3.2 als de productiecapaciteit minder dan 100 ton per uur is. Een betoncentrale heeft meer ruimte nodig dan de relatief kleine kavels van het nieuwe bedrijventerrein kunnen bieden. Ook liggen betoncentrales vanwege de aanvoer van grondstoffen via bulktransport bijna altijd aan vaarwegen, zodat binnenschepen kunnen aanmeren. Het is daarom uitgesloten dat een betonfabriek zich op Steenakker Noord zal vestigen. Het is eveneens uitgesloten dat windmolens op Steenakker Noord worden gebouwd. Moderne windturbines hebben doorgaans een tiphoogte van 200 meter of meer. De hinder die windturbines veroorzaken (geluidsoverlast, slagschaduw) maken de locatie van Steenakker Noord (gezien de woningen in de omgeving) op voorhand ongeschikt voor windturbines. Dat sommige vormen van bedrijvigheid uit categorie 3.2 niet passend zijn hier, betekent niet dat alle vormen van bedrijvigheid van categorie 3.2 niet passend zijn.
Project	Zijn er al bedrijven die zich gemeld hebben?	Er is door verschillende bedrijven al concrete interesse getoond in de toekomstige mogelijkheden van Steenakker Noord. Dit wordt door de gemeente geregistreerd en bijgehouden.
Project	Waarom heeft de gemeente al grond aangekocht als het haalbaarheidsonderzoek nog niet af is?	De gemeente was al grotendeels eigenaar van de grond voor het bedrijventerrein. Onlangs is een kleine kavel aangekocht om het gewenste areaal compleet te maken.
Project	Hoeveel invloed hebben we nog als het gaat om de komst van het bedrijventerrein?	In de Omgevingsvisie is al door de gemeenteraad de keuze gemaakt dat op deze locatie een nieuw bedrijventerrein moet komen. Dus dat de huidige bestemming "Kantoor" wordt veranderd in een bedrijfsbestemming is in zoverre geen discussie meer. Wel is nog inspraak mogelijk over de exacte invulling van het bedrijventerrein.
Verkeer	Is er met de ontsluiting van de NRW nog wel genoeg ruimte voor bedrijven?	We onderzoeken de mogelijkheid om de nieuwe ontsluiting van de NRW in te passen in het nieuwe bedrijventerrein.
Verkeer	Wat gebeurt er met het fietspad naar de Broektunnel?	Het fietspad blijft gewoon fietspad. Als het straks nieuwe wegen van het bedrijventerrein kruist, zullen veilige voorzieningen worden ontworpen.
Verkeer	Hoe kom ik over 15 jaar met de fiets in Prinsenbeek? En met de auto? Komt er een extra afslag A16 t.h.v. Haagse Beemden?	Er zal altijd een fietsverbinding tussen Steenakker en Prinsenbeek blijven. De wens is om de spoorwegovergang ongelijkvloers te maken voor langzaam verkeer maar dat vergt grote investeringen van Rijk en Gemeente en is dus nog niet zeker. Met de auto kan men via de Noordelijke Rondweg naar Prinsenbeek en Breda. Er komt geen nieuwe aansluiting op de A16 ter hoogte van de Haagse Beemden.
Verkeer	De bedachte invoegstrook via de nieuwe lus conflicteert met de uitvoegstrook van de huidige steenakker (afslag McDonalds) en de verkeersstroom wordt nu niet onderbroken door een moment dat verkeerslicht op rood staat ter hoogte van Elleboog.	De invoegstrook kan aansluiten bij de uitvoegstrook naar de Mac Donalds, dat moet verder uitgewerkt worden. De invoeger zal lang genoeg gemaakt worden om goed in te kunnen voegen.
Verkeer	Hoeveel invloed hebben we nog als het gaat om de komst van de aansluiting op de NRW?	Om het bedrijventerrein goed te kunnen ontsluiten is een nieuwe ontsluiting noodzakelijk. De enige manier om dit goed in te kunnen passen is een ontsluiting op de Noordelijke Rondweg.

Verkeer	Heeft de gemeente inzicht in het aantal verkeersbewegingen van en naar Prinsenbeek vanuit de wijk?	Er zijn tellingen van ProRail beschikbaar van het aantal auto en fiets passanten ter hoogte van de spoorwegovergangen.
Verkeer	Is de ontsluiting van de NRW en de verkeersbewegingen op een bedrijventerrein wel te combineren in één weg?	Ja, dat is te combineren
Verkeer	Hoeveel arbeidsplaatsen komen erbij en hoeveel extra verkeer komt er dan naar het bedrijventerrein?	Hiervan kunnen we pas een schatting maken nadat er meer bekend is over het type bedrijven dat gaat komen.
Verkeer	Er is ook sprake van afsluiting van een spoorwegovergang. In hoeverre wordt dat meegenomen in deze plannen?	Het is een wens van ProRail en gemeente om het aantal gelijkvloerse spoorwegovergangen te beperken. Dat heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en omliggend woongebied. Deze plannen worden dus meegenomen.
Verkeer	Is de ontsluiting van de Noordelijke Rondweg de reden dat er geen woningen in het gebied komen?	Nee, in de omgevingsvisie is het gebied aangewezen als bedrijventerrein en niet als woningbouw.