

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn, na de positionering van het plangebied in breder verband, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied uiteengezet. De ruimtelijke structuur is beschreven en in beeld gebracht aan de hand van ondergrond, cultuurhistorie, stedenbouw en openbare ruimte. In de beschrijving van de functionele structuur is ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende functies.

2.2 Positionering plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Steenakker' is gelegen in het westelijk deel van de stad tussen de infrastructuur van de autosnelweg A16 / HSL, de Noordelijke Rondweg (Backer en Ruebweg), de rivier de Mark en de spoorlijn Breda - Roosendaal. Het gebied wordt omringd door de woongebieden Gageldonk en Kesteren (Haagse Beemden), Tuinzigt en Westerpark, de dorpskern Prinsenbeek en de bedrijventerreinen Emer, Belcrum-Zuid en Heilaar.

Het westelijk deel van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing met woningen en wat kleinschalige bedrijvigheid en horeca. Tussen de linten vindt vooral agrarisch grondgebruik plaats. Aansluitend aan het bedrijventerrein Steenakker is de woonbebouwing intensiever van karakter. Het bedrijventerrein Steenakker is een modern bedrijventerrein dat sinds het begin van deze eeuw tot ontwikkeling is gekomen op voormalig agrarisch gebied. Het bedrijventerrein is ruim opgezet met een helder stratenpatroon. Het gedeelte van het plangebied dat wordt gevormd door bedrijventerrein Emer Zuid, is ontwikkeld in de periode van midden 20^e eeuw tot in de jaren '70 van de vorige eeuw. Het betreft derhalve een wat ouder bedrijventerrein, wat met name in het middengedeelte en het zuidelijk deel vrij extensief gebruikt wordt. De suikerfabriek CSM heeft lange tijd een prominente plek gehad op dit bedrijventerrein, maar sinds het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van CSM enkele jaren geleden, is er een lege plek ontstaan op het bedrijventerrein.

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 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 dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', eventueel aanwezige waarden op gebied van historische geografie en gebouwd erfgoed worden vertaald middels de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Archeologie

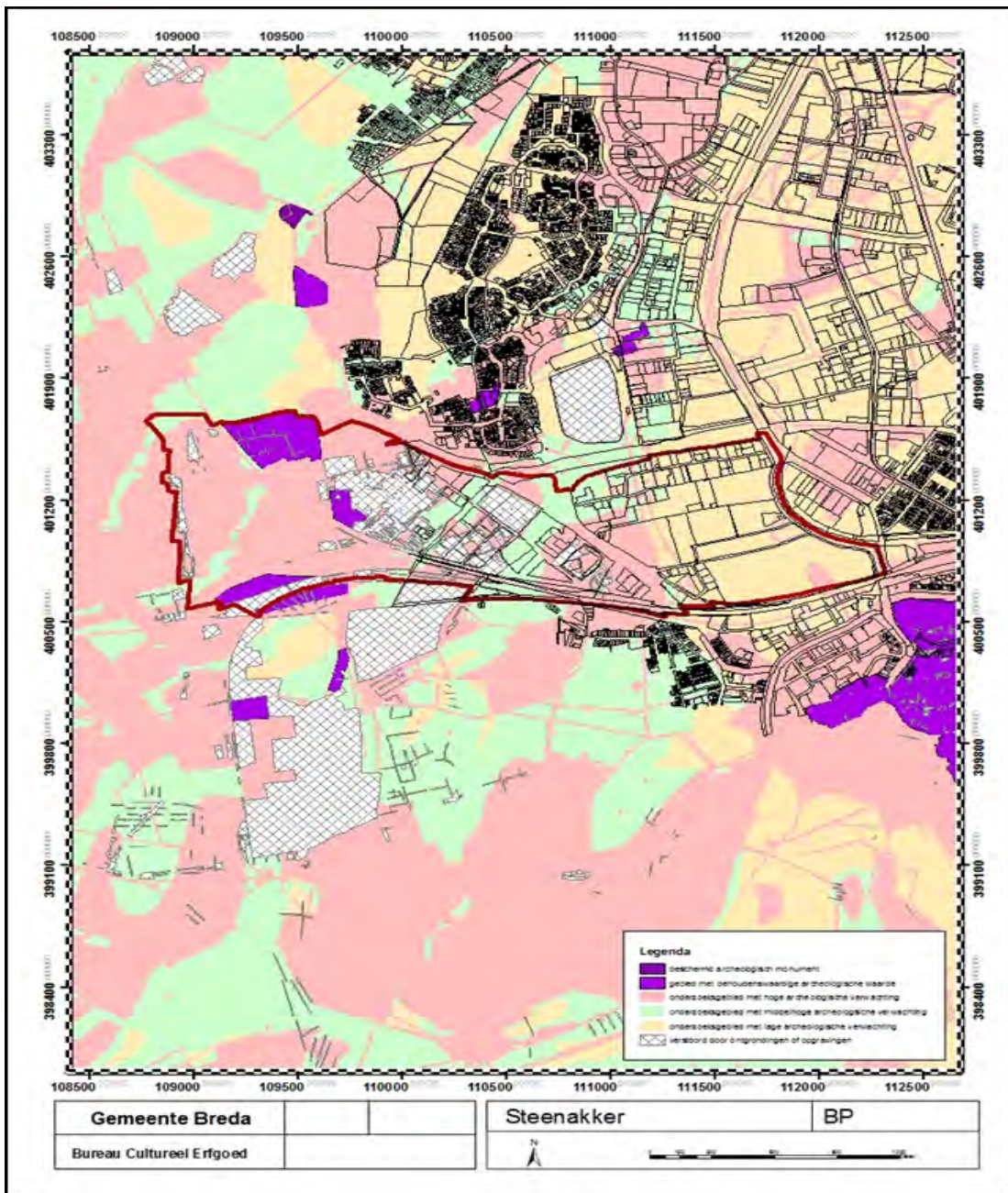
Het plangebied Steenakker is een landschappelijk zeer divers gebied. In het oosten is het plangebied gelegen in het dal van de oude Mark en de daaraan grenzende beemden van de Abroek en Belcrumpolder. De rest van het plangebied is gelegen ter hoogte van een aantal hoge dekzandruggen die worden omgeven door lage dekzandruggen en worden doorkruist door enkele beekdalen. Van west naar oost zijn dit de hoge dekzandruggen van Hagersdijk, Steenakker, Huifakker en Emerakker. Deze hoger gelegen delen van het landschap waren van oudsher het meest geschikt voor bewoning. Tijdens de ontwikkeling van Steenakker, Huifakker en Emerakker in 1995 is dan ook aangetoond dat dit gebied vanaf de bronstijd (circa 2000 v. Chr) intensief bewoond is geweest. Hierbij is tevens een beeld ontstaan van de bewoning in de ijzertijd (500 v. Chr. tot begin van de jaartelling), Romeinse tijd (begin van de jaartelling tot circa 400 na Chr.) en vroege middeleeuwen (450-1050 na Chr.) (Koot & Berkvens 2004).

Overeenkomstig met de hoge ligging van het plangebied en de daarbij verwachte bewoningssporen heeft een groot gedeelte van het plangebied een hoge of middelhoge archeologische verwachting gekregen op de beleidsadvieskaart 'Breda's erfgoed deel 1 archeologie'. Alleen het lager gelegen beemdengebied in het oosten van het plangebied heeft een voornamelijk lage archeologische verwachting.

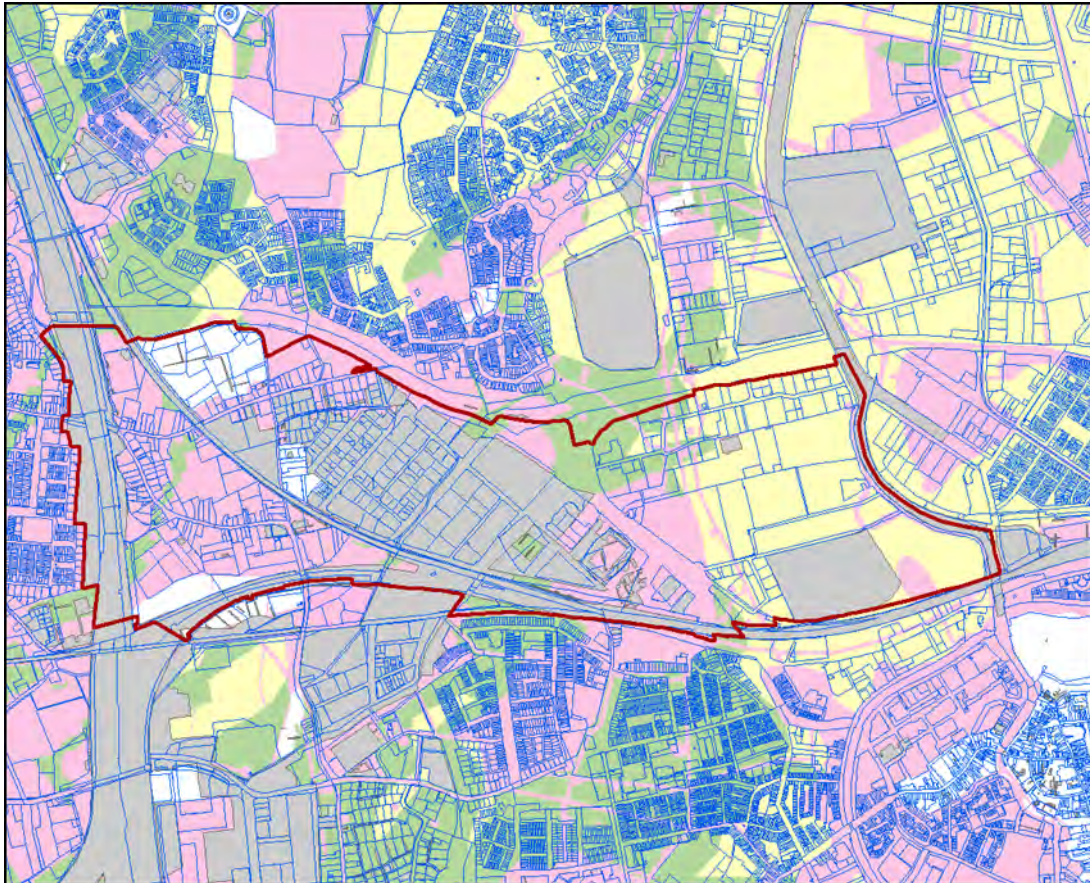
Om de archeologische waarden in het gebied te beschermen conform het vastgestelde gemeentelijk beleid en de Monumentenwet 1988, waarin besloten ligt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007, is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen voor de gebieden die conform de beleidsadvieskaart 'Breda's Erfgoed deel 1 archeologie' zijn gekenmerkt als gebieden met een archeologische verwachting anders dan laag. Hetzelfde geldt voor de gebieden van archeologische waarde 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 worden door bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.

Omdat, zoals hierboven vermeld, in een groot gedeelte van het plangebied een archeologische opgraving is uitgevoerd, zijn die specifieke delen vrijgegeven voor wat betreft archeologie en daar rust dan ook geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' meer op. Deze gebieden zijn door middel van een zwart-wit arcering weergegeven in figuur 2.1. Sinds het verschijnen van de beleidsadvieskaart in 2008 is binnen het plangebied nog een aantal archeologische onderzoeken uitgevoerd, dan wel is bewezen dat delen grotendeels zijn ontgraven. Op de concept beleidsadvieskaart die in 2013 zal worden vastgesteld, zijn daarom meer zones aangegeven waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' niet meer geldt. Deze zijn in grijs aangegeven in figuur 2.2. Vooruitlopend op de vaststelling van de herziene beleidskaart is archeologisch onderzoek voor de in grijs aangegeven gebieden niet verplicht.

Er is echter ook een viertal zones die de waarde behoudenswaardige archeologische waarde hebben gekregen. Hierbij zijn alle bodemingrepen die de bodem meer dan 30 centimeter beneden maaiveld zullen verstoren niet toegestaan. Het betreft hier de in paars aangegeven zones in figuur 2.1 (en in wit in figuur 2.2).



Figuur 2.1: uitsnede uit de beleidsadvieskaart Breda's erfgoed deel 1, archeologie



Figuur 2.2: concept nieuwe beleidsadvieskaart Breda's erfgoed deel 1 archeologie.

De kleurstelling is deels anders dan op de al vastgestelde kaart. Grijs is verstoord gebied, wit is behoudenswaardige archeologische waarde, roze is hoge archeologische verwachting, groen is middelhoge verwachting, geel is lage verwachting.

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 meter beneden maaiveld is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning 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 en een planoppervlak behelst van 100 m² of meer, is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in deze vergunning 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 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de omgevingsvergunning 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 hectare of meer omvatten

Verstoorde terreinen

Dit betreft ontgronde, verstoorde en reeds archeologisch onderzochte terreinen. Hier gelden geen archeologische beperkingen.

Historische geografie

In het plangebied ligt een aantal noordoost-zuidwestgerichte dekzandruggen die van elkaar gescheiden worden door smalle beeklopen. De hoger gelegen dekzandruggen zijn vanaf de bronstijd (circa 2000 v. Chr.) intensief bewoond geweest en aangewend voor akkerbouw. De tussengelegen beekdalen waren in gebruik als hooiland. Van west naar oost heetten de dekzandruggen respectievelijk Hagersdijk/Steenakker, Huifakker en Emerakker. Hiertussen lagen de Bosloop, Bethlehemloop en Weteringloop.

Langs de Mark lag een beemdengebied dat regelmatig overstroomde, polder Abroek genaamd. De polder is tot aan het begin van de twintigste eeuw in gebruik geweest als hooiland en er stond geen bebouwing.

In de Late Middeleeuwen lag ten westen van Breda de grote parochie van de Hage (Princenhage). Het plangebied maakte hier deel van uit en er liepen verschillende wegen vanuit de uithoeken van de parochie via het plangebied naar de kerk van Princenhage. Over Steenakker liep de Heilaarstraat (het deel binnen het plangebied heet nu Steenakkerstraat). Dat was de weg vanuit de Haagse Beemden en landgoed Burgst naar de kerk in Princenhage. De Meester Bierensweg was de verbindingsweg tussen het dorpje Beek (Prinsenbeek) en Hage. En over Emerakker liep de weg vanuit Achter Emer via de Zuilenstraat naar de kerk.

Daarnaast leidde een aantal wegen naar de kapel van Gageldonk (Haagse Beemden) die een tijd schuilkerk is geweest. Het verloop van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648) leidde er namelijk toe dat er kerken in protestantse handen kwamen. De katholieken moesten hun diensten houden in schuil- of schuurkerken. De Gageldonkseweg verbond Beek met Gageldonk.

In 1855 kwam de spoorlijn naar Roosendaal gereed en in 1863 de spoorlijn naar Moerdijk.

In 1871 werd de CV Bredasche Beetwortelsuikerfabriek van Aken, Segers & Co. opgericht. In 1918 ging het bedrijf op in de CSM (Centrale Suiker Maatschappij), dat in 2007 door de Suiker Unie werd overgenomen. Reeds in 2004 werd de suikerproductie te Breda gestaakt en werd een deel van de installatie aan de Suiker unie verhuurd voor onder meer stroopfabricage. De sloop van de suikerfabriek vond plaats in 2009, inclusief de twee grote silo's, daterend uit 1968 en 1973.

Ten noorden van de suikerfabriek werd in 1919 de NV Hollandse Kunstzijde Industrie (HKI) opgericht door Charles Stulemeijer. In opdracht van de fabrieksdirecteur werd tevens een wijk voor de medewerkers aangelegd, de Viscosewijk. Al vrij kort na de oprichting ontstond samenwerking met de N.V. Nederlandse Kunstzijdefabriek (Enka), in 1929 met de Duitse Verenigde Glanzstoff Fabriken gefuseerd tot de Algemeene Kunstzijde Unie (AKU), later opgegaan in Akzo. In 1970 kwamen plannen om de fabriek in Breda te sluiten, in 1982 is dat daadwerkelijk gebeurd. De Viscosewijk werd afgebroken in 1973.



Figuur 2.3: Situatie plangebied in 1967

In de periode 1953-1955 werd het deel van de A16 tussen de Moerdijkbrug en Breda (Princenhage) als autosnelweg aangelegd. In 1971 werd deze gecompleteerd door de aanleg van de snelweg tussen Breda en Hazeldonk, alwaar deze aansloot op de gelijktijdig geopende Belgische E10 naar Antwerpen (thans E19).

Begin jaren '60 van de vorige eeuw zijn de Backer en Ruebweg en het grootste deel van de Lunetstraat aangelegd. In de jaren '80 van de vorige eeuw is de voormalige Viscosewijk omgedoopt tot bedrijventerrein Spinveld. Een deel van de voormalige HKI/AKU-fabriek werd gekocht door Van Melle.

In 1995 is begonnen met de bouw van een nieuw voetbalstadion voor NAC tussen de Lunetstraat en het spoor. Het stadion is in 1996 in gebruik genomen.

In 1999 is begonnen met de bouw van hoogwaardig bedrijventerrein Steenakker, in 2004 met het uitgeven van kavels van de villawijk Steenakker.

Gebouwd erfgoed

Binnen het plangebied staat één beschermd monumentaal boerderijcomplex. Het betreft de bebouwing op het perceel Gageldonkseweg 39.

Het westelijk deel van het plangebied wordt gekenmerkt door oude bebouwingslinten. Met name rond het kruispunt Meester Bierensweg en Stationsstaat heeft het lint cultuurhistorische waarde. De linten hebben onvoldoende waarde om in dit bestemmingsplan beschermende maatregelen op te nemen. Het centrale deel van het plangebied (stadion en omgeving) bestaat uit recente bebouwing. Het oostelijk deel van het plangebied (ten oosten van Lunetstaat) is een industrieel gebied. In dit gebied staat geen bebouwing wat gekwalificeerd kan worden als industrieel erfgoed.

2.3.2 Stedebouw

Het plangebied bestaat uit een drietal gebiedsdelen die ruimtelijk en functioneel van elkaar gescheiden zijn. Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit lintbebouwing uit de periode dat het gebied nog buitengebied was tussen de kernen Breda en Prinsenbeek. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen met op een enkele plek twee-onder-één-kappers of aaneengesloten woonbebouwing, bestaande uit één laag met kap. Een gedeelte van de woningen en gebouwen bestaat uit voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en -woningen. De percelen in het gebied zijn over het algemeen ruim met een groene invulling, evenals de openbare ruimte met laanbeplanting langs een gedeelte van de wegen.

Het middendeel van het plangebied bestaat uit bedrijventerrein Steenakker. Dit is een modern bedrijventerrein, ontwikkeld rond de afgelopen eeuwwisseling. Steenakker heeft een helder en overzichtelijk stratenpatroon en voldoende ruime bedrijfspercelen. De maat en schaal van bebouwing is vrij homogeen, met uitzondering van de bebouwing op de Praxislocatie, welke grootschaliger is dan op de rest van Steenakker. Er is een duidelijke entree van het gebied op één locatie voor het autoverkeer en er zijn meerdere entreepunten voor langzaamverkeer, zoals de fiets.

Het meest oostelijk gelegen gebiedsdeel omvat bedrijventerrein Emer Zuid. Dit bedrijventerrein is tot ontwikkeling gekomen omstreeks de jaren '60 van de vorige eeuw. Het is een zeer gemengd en heterogeen bedrijventerrein. Het terrein is wat rommeliger met veel variatie in maat en schaal van bebouwing. De bebouwing langs het Spinveld is wat eenduidiger in maat en schaal. Het betreft veelal gebouwen in twee bouwlagen met een platte afdekking. Het CSM-terrein is in de huidige toestand grotendeels onbebouwd. Het stratenpatroon spreekt wat minder voor zich.

2.3.3 Openbare ruimte en groen

In het voorjaar van 2009 is de Visie Openbare Ruimte 2020 vastgesteld. Het gebruik, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de stad moeten het goed toeven van Bredase burgers, forensen en toeristen bevorderen. Dit gebeurt door de mogelijkheden te verhogen om samen de openbare ruimte te delen, door de identiteit van buurt, wijk, dorp en stad te versterken en de openbare ruimte duurzaam te gebruiken, in te richten en te beheren. De openbare ruimte moet passen bij de gebruiksbehoefte van mensen, planten en dieren. In deze visie worden daartoe drie belangrijke keuzes gemaakt. We kiezen voor de kernwaarden 'gedeelde ruimte', 'herkenbare ruimte' en 'duurzame ruimte'.

Gedeelde ruimte

De gedachte achter de gedeelde openbare ruimte is dat gebruikers meer op elkaar aangewezen worden, door de ruimte te delen. De openbare ruimte staat zoveel mogelijk soorten gebruik door mensen, planten en dieren toe en stimuleert deze ook. De openbare ruimte is zo min mogelijk opgedeeld in functiezones.

Herkenbare ruimte

Een herkenbare openbare ruimte is een ruimte die de gebruiker vindt passen in zijn / haar beleving van de wijk of stad. Herkenbaarheid ontstaat door een duidelijke relatie van de plek met het grotere geheel, zowel met de ontstaansgeschiedenis als het totale netwerk van openbare ruimten. De strategie is om de openbare ruimte zodanig te gebruiken, in te richten en te onderhouden dat de burgers een duidelijk sociaal herkenningspunt hebben. Naast het opwekken van een thuisgevoel moet het ook een beleving van sociale veiligheid in de openbare ruimte opleveren.

Duurzame ruimte

Duurzame openbare ruimte is ruimte die mogelijkheden biedt voor betekenisvol gebruik nu en in de toekomst. Een duurzame ruimte is duurzaam in beheer, gebruik en inrichting. De openbare ruimte draagt bij aan leefbaarheid in het algemeen en is daarom meer dan een milieudoelstelling. De strategie duurzame ruimte ondersteunt de herkenbaarheid en maakt dat gebruik, inrichting en onderhoud van de openbare ruimte goed aansluit bij het karakter van de natuurlijke, sociale en culturele omgeving.

Bedrijventerrein Steenakker

Bedrijventerrein Steenakker is een modern bedrijventerrein met een ruim opgezette openbare ruimte. Het wegprofiel van de wegen in het gebied is breed opgezet, al dan niet met door een groenstrook gescheiden rijbanen. De Huifakkerstraat wordt aan één zijde begeleid door laanbeplanting. Centraal door het gebied loopt een watervoerende singel met veel ruimte eromheen voor groene aankleding.

Bedrijventerrein Emer Zuid

Op bedrijventerrein Emer Zuid is minder ruimte gereserveerd voor de openbare ruimte. De straten hebben een beduidend smaller profiel dan op Steenakker, waardoor er nauwelijks ruimte is voor groene aankleding. Intern op Emer Zuid bevindt zich daarom nagenoeg geen openbaar groen. Aan de rand met de Lunetstraat daarentegen bestaat deze ruimte wel. Daar is ter plaatse van de 3M-fabriek een strook met als zodanig gewaardeerde waardevolle laanbeplanting aanwezig. Verder liggen langs de Lunetstraat langs de gehele westelijke rand van Emer Zuid ruime groenvoorzieningen in de vorm van grasvelden.

Westelijk gelegen lintbebouwing

In het westelijk deel van het plangebied bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit lintbebouwing. Van oudsherre was dit gebied buitengebied tussen de kernen Breda en Prinsenbeek. De maat en schaal van de wegenstructuur past nog bij een dergelijk kernrandgebied: smalle wegen zonder trottoir of een smal trottoir aan één zijde van de weg. Gezien het voortschrijdend inzicht op gebied van verkeersveiligheid is op een gedeelte van het wegennet de rijbaan voor autoverkeer versmald ten behoeve van fietsstroken.

Tussen de linten is veel ruimte aanwezig, veelal in gebruik als landbouwgrond. Het groene karakter van deze omgeving wordt versterkt door de aanwezigheid van veel (hoogopgaand) groen op de privépercelen behorende bij de woningen aan de linten. Er is daarentegen verhoudingsgewijs weinig openbaar groen aanwezig. Dit doet echter, zoals aangegeven, geen afbreuk aan het landelijke, groene karakter van het gebied.

Parkzone HSL/A16

Bij de aanleg van de HSL/A16 is aan weerszijden langs de tunnelbak ter hoogte van Prinsenbeek een stadspark aangelegd, waarbij de beleving van het landschap benadrukt en versterkt dient te worden. De tunnelbak wordt op een tweetal punten overkluisd door een zogeheten 'stadsduct', welke onderdeel uitmaken van het stadspark. Deze stadsducten zijn groen aangekleed en openbaar toegankelijk, waardoor de parkzones aan de oostelijke en westelijke zijde van de HSL/A16 in combinatie met de stadsducten één herkenbaar openbaar geheel vormen.

Ecologische gronden

Tussen de spoorlijn Breda - Roosendaal en de Meester Bierensweg zijn gronden gelegen die dienen als natuurcompensatie voor de aanleg van de HSL/A16. Deze gronden zijn in ecologisch beheer, waarbij de ontwikkeling van natuurlijke waarden mogelijk wordt gemaakt.

De gronden in de driehoek tussen de wijk Westerpark, de Westerparklaan en de spoorlijn Breda - Roosendaal zijn eveneens aangewezen als natuurcompensatiegrond voor de aanleg van de HSL/A16. Ook hier geldt dat ter plaatse ontwikkeling van natuurlijke waarden mogelijk wordt gemaakt.

Groen als buffer

Op een strook grond ter breedte van 20 meter aan de achterzijde van de woningen aan de Gageldonkseweg is een groenzone bestemd welke dient als buffer naar de gronden met kantoorbestemming op Steenakker noord. Het betreft openbaar groen in gemeentelijk bezit.

Ook tussen de bedrijfsperven aan de Laagsteen en het westelijk aansluitende woongebied is een strook grond tot groen bestemd met als doel een buffer te vormen tussen de bedrijvigheid en de woonbestemming. Deze strook is 15 meter breed en in gemeentelijk bezit.

2.3.4 Verkeer

2.3.4.1 Autoverkeer

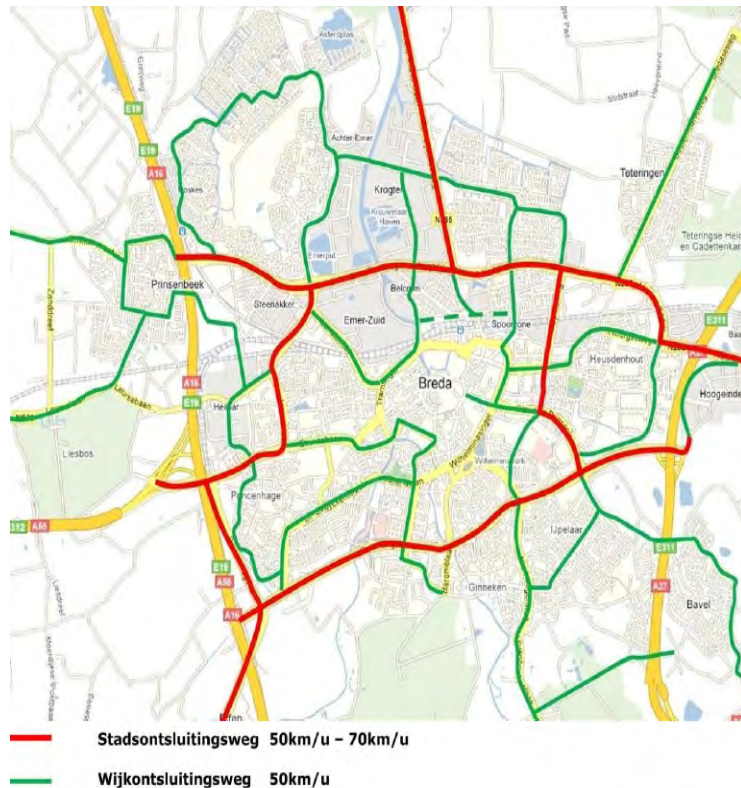
In het Verkeersplan Breda (2003) is voor het wegennet de volgende functionele indeling gehanteerd:

- Stroomwegen (rijks- en provinciale wegen);
- Stadsontsluitingswegen;
- Wijkontsluitingswegen;
- Erftoegangswegen (30 km gebieden, verblijfsgebied).

De rijksweg A16 aan de westkant van het plangebied vormt de belangrijkste stroomweg voor het gebied. Daarop aansluitend is de Backer en Ruebweg een stadsontsluitingsweg die langs de noordkant van het plangebied loopt en waarmee Steenakker optimaal worden ontsloten. Ook de Westerparklaan, lopend vanaf de Backer en Ruebweg in zuidelijke richting, vormt een belangrijke stadsontsluitingsweg voor de westkant van de stad. Deze stadsontsluitingswegen vormen als zodanig de belangrijkste wegen in Breda voor de afwikkeling van het verkeer over langere afstand binnen en buiten Breda.

De route over de Lunetstraat kruist een deel van Steenakker en is een wijkontsluitingsweg. Deze weg heeft een belangrijke functie voor de afwikkeling van het verkeer van en naar een deel van Steenakker. Het grootste deel wordt echter rechtstreeks via de Backer en Ruebweg aangesloten, met name via Veldsteen.

Alle overige straten in de wijk zijn in het Verkeersplan als erftoegangswegen aangewezen. Deze wegen in het bestemmingsplangebied vervullen een functie voor het bestemmingsverkeer in deze straten.



Figuur 2.4: wegcategorisering Breda

2.3.4.2 Parkeren

De parkeernormen zijn vastgesteld in de nota 'Parkeer- en Stallingsbeleid Breda' (2004). De nadere uitwerking van wegen, straten en bedrijventerrein vraagt om een integrale en zorgvuldige aanpak van het verkeer en buitenruimte, zodanig dat parkeervoorzieningen geen afbreuk doen aan de gewenste kwaliteit.

2.3.4.3 Openbaar vervoer

Er zijn diverse busdiensten door Veolia die een functie vervullen voor vervoer vanaf het centrum en station van Breda naar Steenakker. Het gaat om de lijnen 2, 6, 12, 16 en 119. Lijn 2 is een route met een hoge frequentie en rijdt via de Lunetstraat naar Haagse Beemden en heeft twee haltes op de Lunetstraat waarbij de halte NAC stadion de meest centraal gelegen halte is. De lijnen 6 en 12 vormen samen ook een hoogfrequente lijnvoering en rijden via Belcrum en de Backer en Ruebweg naar Haagse Beemden. Deze lijnen worden nog gecompleteerd door lijn 16, die alleen in de spits rijdt via dezelfde route. Tot slot rijdt lijn 119 vanuit Breda via Prinsenbeek naar Zevenbergen via de Meester Biersweg in het zuidwestelijke deel van het plangebied.

2.3.4.4 Fietsverkeer

In de nota 'Fietsen, net zo makkelijk' (2007) wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdfietsnetwerk en een aanvullend secundair net van recreatieve en aanvullende routes. Het hoofdfietsnetwerk bestaat uit diverse routes langs en door het plangebied. Deze zijn de Backer en Ruebweg, de Markkade, de Lunetstraat, de Westerparklaan, de Rat Verlegstraat, de Meester Biersweg en de Gageldonkseweg.

2.4 Functionele structuur

2.4.1 Wonen

In het westelijk deel van het plangebied bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit lintbebouwing met woningen. De bestaande woningen blijven gehandhaafd. Vanuit het beleid is het niet wenselijk nieuwe woningen op te richten. Verspreid over de bedrijventerreinen ligt een aantal bedrijfswoningen. De bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd. De vestiging van nieuwe bedrijfswoningen wordt niet mogelijk gemaakt. Beleidsmatig zijn nieuwe bedrijfswoningen niet wenselijk op bedrijventerreinen, omdat ze de ontwikkelruimte van omliggende bedrijven beperken.

2.4.2 (Agrarische) Bedrijven

Het plangebied omvat de bestaande bedrijventerreinen Steenakker en Emer Zuid. Op deze bedrijventerreinen wordt ruimte geboden aan een breed scala van bedrijvigheid, niet alleen in schaal en maat van bedrijfsvoering, maar ook voor wat betreft de toegelaten milieucategorieën.

Op bedrijventerrein Steenakker is een aantal deelgebieden te onderscheiden waarbinnen verschillende soorten bedrijvigheid zijn toegestaan. Op het gedeelte gelegen tussen de Veldsteen en de Westerparklaan zijn bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3 toegestaan. Ten westen van de Veldsteen beperkt de toegestane milieucategorie zich tot categorie 1 en 2 bedrijven. De bedrijven op Steenakker vormen qua schaal en omvang een eenheid. Naast de bedrijfsdoeleinden voorziet het bestemmingsplan voor Steenakker op de voor bedrijf bestemde gronden in een facilitypoint. Dit is een voorziening waarin aan de bedrijven dienstverlenende functies zijn ondergebracht, zoals een kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven en parkmanagement. De koppeling met de aanwezige bedrijvigheid dient hierbij te allen tijde aanwezig te zijn, het mag geen zelfstandige functie betreffen.

Op bedrijventerrein Emer Zuid zijn bedrijven van milieucategorie 1 tot en met 3 in algemeenheid overal toegestaan, waarbij op een enkele plek een specifieke hogere milieucategorie is toegelaten zoals categorie 4 voor delen van het terrein van Akzo Nobel Coatings en de 3M-fabriek. De zwaarst toegestane categorie betreft categorie 5, specifiek voor een suikerfabriek op de gronden van CSM ten zuiden van de Zoete Inval. Naast deze voor een specifieke bedrijfsvoering toegestane hogere milieucategorie, is milieucategorie 1 tot en met 3 ook voor deze gronden van toepassing. De qua schaal wat grotere bedrijven bevinden zich hoofdzakelijk in het zuidelijk deel van Emer Zuid. De schaal van bedrijven langs het Spinveld is beperkter. In dit gebied zijn naast bedrijven ook volumineuze detailhandelsvestigingen mogelijk.

In het westelijk deel van het plangebied is een aantal solitaire bedrijfspercelen gelegen aan de Gageldonkseweg, de Overbroek en de Meester Bierensweg. Gezien de ligging in de directe nabijheid van woningen is hier maximaal milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

Binnen het plangebied is één agrarisch bedrijf aanwezig welke is gelegen aan de Spoorstraat 16. Het is op dit moment geen actief agrarisch bedrijf, maar er zijn nog wel vergunde rechten aanwezig waarmee de bedrijfsvoering (weer) gestart kan worden.

2.4.3 Kantoren

Aan de Lunetstraat is een aantal locaties gelegen waar kantoren zijn gesitueerd. Het betreft de kantoorpanden van Euretco, BAM Infraconsult, de Sociale Verzekeringsbank en PricewaterhouseCoopers.

Voor het overige bevat het plangebied in de feitelijke situatie geen kantoren, echter de vigerende bestemmingsplanregeling staat deze op een aantal locaties wel toe. Op Steenakker Noord en Officepark Steenakker voorziet het bestemmingsplan, naast andere gebruiksmogelijkheden, in kantoorvestiging. Ook op een perceel aan Valveeken is kantoorvestiging in het vigerende bestemmingsplan toegestaan.

2.4.4 Detailhandel

Zoals in het vorengaande reeds aangegeven is op een aantal locaties binnen het plangebied volumineuze detailhandel toegestaan. Het betreft dan onder meer de gronden aan het Spinveld op bedrijventerrein Emer Zuid en gronden aan de Huifakkerstraat op bedrijventerrein Steenakker. In beide gevallen voorziet het vigerende bestemmingsplan in de mogelijkheid voor volumineuze detailhandel.

Aan het Spinveld is een grote diversiteit aan detailhandelsfuncties gevestigd. Prominent bij de entree van het gebied ligt de vestiging van de Gamma bouwmarkt. Daarnaast is de tot dezelfde branche behorende Bouwmaat gelegen. Tevens zijn er meerdere autobedrijven aanwezig aan het Spinveld, zoals een Nissan / KIA-dealer, een Citroëndealer en een aantal occasionhandels. De grote variatie in de aanwezige volumineuze detailhandel blijkt onder meer uit de aanwezigheid van de branches motoren, fietsen, tuin- en serremeubelen, open haarden, tegels, zwembaden en afrasteringsmaterialen.

Aan de Huifakkerstraat is met name de autobranche goed vertegenwoordigd, met dealerschappen van Landrover, BMW / Mini, Mazda en Peugeot en handel in occasions. Hieraan verwant is detailhandel in automaterialen, al dan niet gecombineerd met inbouw, en autobanden gevestigd. Een andere goed vertegenwoordigde branche is de doe-het-zelf branche, waarbij de vestiging van Praxis Megastore aan de Grenssteen het meest opvalt van buiten het plangebied. Vanuit de woon- en meubelbranche zijn ook diverse ondernemers gevestigd op Steenakker, zoals keukens, sanitair, bedden, tuinmeubelen, zitmeubelen en dergelijke. Tot slot vindt er volumineuze detailhandel in piano's en vleugels plaats.

2.4.5 Horeca

Horeca is slechts beperkt aanwezig in het plangebied. Aan de Veldsteen is een McDonald's vestiging gelegen, aan de Meester Bierensweg eetcafe MagnEETcafe Prinsenbeek en aan de Spoorstraat café-zaal d'n Henk. Deze bestaande horecavestigingen mogen voor zover passend binnen de huidige wet- en regelgeving worden gehandhaafd.

2.4.6 Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied bestaat zoals aangegeven voor een groot gedeelte uit bedrijventerrein en lintbebouwing met woningen en een aantal solitaire bedrijfspercelen. Op bedrijventerrein Steenakker is een facilitypoint toegestaan, waarin onder meer een kinderdagverblijf wordt toegestaan. Zelfstandige maatschappelijke voorzieningen zijn in het plangebied niet aanwezig.

2.4.7 Recreatie

Met de realisatie van de tunnelbak voor de A16/HSL ter hoogte van Prinsenbeek is eveneens aan weerszijden een stadspark aangelegd die op twee plaatsen de tunnelbak overkluisd. Dit stadspark is aangelegd als gebied wat gericht is op de bevordering van de landschapsbeleving ter plaatse.

2.4.8 Sport

In de uiterste noordwesthoek van het plangebied, aan de Beekse Stationsweg, is manege Overbos gelegen. Bij de manege is het houden van kleinschalige evenementen toegestaan.

Op bedrijventerrein Emer Zuid zijn twee fitnesscentra / sportscholen aanwezig, respectievelijk aan de Zoete Inval en aan het Spinveld.

2.5 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. In de vigerende bestemmingsplannen zijn voor een aantal locaties nog wel onbenutte bouw mogelijkheden opgenomen, zoals voor Steenakker-noord en Officepark Steenakker. Deze thans geldende mogelijkheden worden ook in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen. Voor deze locaties bestaan nog geen concrete initiatieven, dus deze worden hier niet verder uitgewerkt. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe of extra (bouw)mogelijkheden opgenomen.