

## **Toelichting**

# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Voor de locatie Posthoorn te Breda is namens Digit Parc Breda een initiatief ontplooid voor de ontwikkeling van het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc": een exclusief en hoogwaardig bedrijven- en kantorenpark. Het initiatief van Digit Parc Breda is vertaald in een Masterplan (*Masterplan gebiedsontwikkeling Digit Parc, 18 maart 2004, Rienks Mooy bv, documentnummer 2302MR-31101B/75*) en sluit aan bij de ambitie van de gemeente Breda. Het hoogwaardige bedrijven- en kantorenpark voorziet in een nieuwe impuls voor het gebied "De Posthoorn".

Omdat de voorgestane ontwikkeling strijdig is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan dienen voor de uitvoering en realisatie van het project planologisch-juridische procedures gevoerd te worden. In dat kader is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Om een zo goed mogelijke belangenafweging voor het plangebied en de directe omgeving te krijgen, zijn naast de locatie voor het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" (zogenaamde projectgebied) ook de aangrenzende gronden in dit bestemmingsplan (plangebied) meegenomen. Het betreft de bestaande woningen, bedrijven en recreatieve voorziening aan de Oosterhoutseweg, Lage Weg, Parallelweg en Nieuwe Kadijk alsmede de bestaande groen- en verkeersvoorzieningen.

## 1.2 Ligging en plangrenzen



**Figuur 1** ligging plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied (figuur 1) ligt aan de noordoostzijde van Breda en is lokaal bekend onder de naam "Posthoorn". Het plangebied wordt begrensd door de Nieuwe Kadijk, de spoorbaan Breda - Tilburg en de Oosterhoutseweg. Het grootste deel van het projectgebied "Digit Parc" is voormalig agrarisch gebied. Aan de randen van het plangebied, langs de Lage Weg en de Oosterhoutseweg, staan woningen en enkele bedrijfsgebouwen. Deze blijven behouden.

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden momenteel onderstaande bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de geldende bestemmingsplannen. Voor het gebied zoals hierboven beschreven, zal binnen nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Tabel 1 vigerende bestemmingsplannen

	Bestemmingsplan	Vastgesteld raad	goedgekeurd	K.B.
	Buitengebied 1983	30-08-1984 voormalige gemeente Teteringen	16-07-1985	24-06-1988
	Doornbos Oost 1964	15-07-1964	03-03-1965	

### 1.4 Planvorm

Het bestemmingsplan is binnen van de producten in het gehele ontwikkelingstraject van Digit Parc. De uitgangspunten en randvoorwaarden zoals opgenomen in het Masterplan zullen voor zover mogelijk en ruimtelijk relevant in dit bestemmingsplan vertaald worden. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan de bestaande woningen, bedrijven en recreatieve voorziening aan de Oosterhoutseweg, Lage Weg, Parallelweg en Nieuwe Kadijk meegenomen.

Het doel van het bestemmingsplan is een zodanige bijdrage te leveren dat de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied juridisch-planologisch gezien geregeld en onderbouwd is. Gelet op het voorgaande is sprake van een overwegend ontwikkelingsplan. Daarnaast is het bestemmingsplan voor de bestaande functies een consoliderend bestemmingsplan, dat wil zeggen het behoud van de aanwezige functies.

### 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 "Gebiedsanalyse" is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied opgenomen. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de gewenste ontwikkelingen in het plangebied. In hoofdstuk 3 "Beleid" wordt het relevante ruimtelijke rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 komen de doelstellingen van het bestemmingsplan aan bod en wordt de ontwikkeling uitgebreid beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 "Milieu en landschap" de sectorale milieuaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In dit hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen uiteengezet en is een toelichting gegeven op de regels van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 wordt de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot is hoofdstuk 8 "Communicatie" gereserveerd voor de uitkomsten van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en een beschrijving van de verdere bestemmingsplanprocedure.

## 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 de aspecten archeologie en cultuurhistorie, groenstructuur, verkeer en de bebouwingsstructuur. In de beschrijving van de functionele structuur wordt ingegaan op de diverse in het plangebied voorkomende (huidige) functies. Tot slot is in dit hoofdstuk de ontwikkeling van het gebied naar een hoogwaardig bedrijven- en kantorenpark beschreven.

### 2.2 Positionering plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het noordoosten van Breda en wordt ingeklemd door de Nieuwe Kadijk, Oosterhoutseweg en de spoorlijn Breda - Tilburg. Het gebied vormt als het ware een verborgen stadsenclave op de overgang van het stedelijk gebied naar het agrarische ommeland. Het plangebied bevindt zich op een noord-zuid gelegen zone van oude landbouwgronden. Deze zone gaat in noordwestelijke richting over in een lager gelegen venige kom van de waterloop de Mark (de Hoge Vughtpolder). In oostelijke richting zijn hogere beboste zandgronden te vinden (Kadettenkamp). Dwars door het plangebied loopt van oost naar west een onverharde weg met hoge bomen. Deze onverharde weg sluit in het oosten aan op de Lage Weg.

Over het hogere deel van de oude landbouwgronden liep een oude, bebouwde route. Vanuit de noordoostelijke Bredase stadspoort liep de weg eerst oostwaarts (de Teteringsedijk), om daarna naar het noorden af te buigen en te splitsen in routes naar het Kadettenkamp/Galgenveld, Teteringen en Oosterhout. De Lage Weg is als onderdeel van dit tracé nog duidelijk herkenbaar. Nu doet de Lage Weg vooral dienst als langzaamverkeersroute.

Het slingerende verloop van de route naar Oosterhout is in de Napoleontische tijd doorsneden door de aanleg van twee kaarsrechte straatwegen: naar 's-Hertogenbosch en naar Oosterhout (Tilburgseweg en Oosterhoutseweg).

De Oosterhoutseweg vormt de ontsluitingsweg tussen Breda-Teteringen-Oosterhout en is als cultuurhistorische lijn met solitaire bebouwing en laanbeplanting een intensieve en attractieve route. De lintbebouwing is dermate gesloten dat vanaf de Oosterhoutseweg nauwelijks doorzichten naar het achterterrein bestaan.

Met de aanleg van het spoor werd de Lage Weg haar aansluiting op de Teteringsedijk ontnomen. De aansluiting werd "gerepareerd" met de aanleg van de Parallelweg naar de Oosterhoutseweg. Met de aanleg van de Nieuwe Kadijk is de samenhang van wegen naar Oosterhout verder doorsneden.

### 2.3 Ruimtelijke structuur

#### 2.3.1 Bebouwingsstructuur

In het plangebied is met name aan de Oosterhoutseweg bebouwing gelegen in de vorm van woningen. De Oosterhoutseweg werd aangelegd in 1813 als onderdeel van de steenweg van Parijs naar Amsterdam. Karakteristiek voor de Oosterhoutseweg is de negentiende- en vroeg twintigste-eeuwse lintbebouwing. Deze lintbebouwing is divers en kent duidelijke individuele verschillen in architectuur. Het lint bestaat veelal uit vrijstaande woningen, maar kent ook aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen. De voorgevels zijn nagenoeg gesitueerd op eenzelfde rooilijn op een afstand van de weg dat overal voortuinen aanwezig zijn.

### **2.3.2 Cultureel erfgoed**

#### **Bodem en historie**

De geomorfologie van het plangebied wordt gekenmerkt door de brede lage dekzandrug van Heusdenhout met in het westen een kleine hoge dekzandrug, genaamd de Mastboom. Hierop zijn veelal de eerste akkergebieden gevormd. Het gebied wordt aan de westzijde geflankeerd door het poldergebied de Hoge Vught en in het noorden door het beekje bij de Bouverijen. Rond de kruising van de oude heerbaan Heusdenhout-Geertruidenberg en de oude Napoleonweg van de Driesprong naar Oosterhout ligt een grote rug met bolle akkers.

Een groot deel van het gebied wordt verder gekenmerkt door oude akkercomplexen, de zogenaamde esdekken. Het gaat hier om de bolle akkers van het Teterings Moleneind en de Driesprong waarvan delen in de wegenlus nog duidelijk bewaard zijn. Op deze oude akkers werden door de aanvoer van bemesting met onder andere plaggen en stadsvuil vanaf de Nieuwe Tijd bolle akkers of esdekken gevormd. Deze akkers waren vroeger veelal omgeven met een levende haag en eventueel boomrijen. Onderzoek in de gemeente Breda en elders in de regio heeft aangetoond dat onder deze in de negentiende eeuw niet of schaars bewoonde akkers, vaak goed geconserveerde archeologische vindplaatsen verborgen liggen. Het nederzettingsspatroon is tot in de dertiende eeuw nogal dynamisch geweest. Pas vanaf de dertiende eeuw werd zichtbaar het nederzettingsspatroon gevormd, dat rond 1800 nog (in uitgegroeide vorm) waargenomen kon worden. Ook heeft het plangebied deel uitgemaakt van de verdedigingslinie van het Spaanse beleg uit 1624/25: de buitenwal van de Spanjaarden uit 1624/25 heeft deels in het plangebied gelegen.

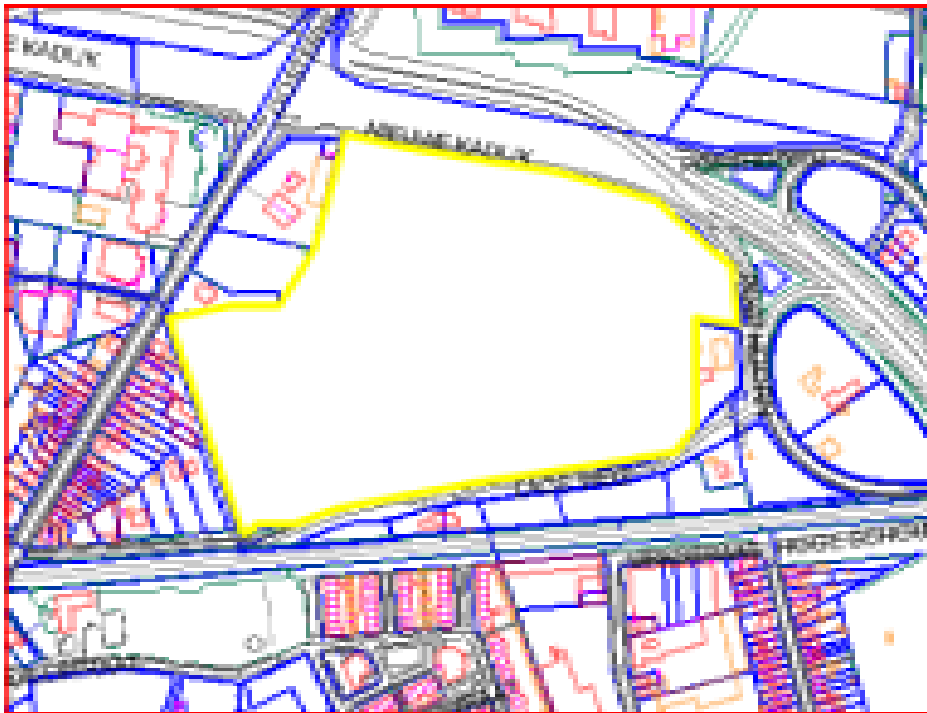
Op basis van de indicatoren is het plangebied te beschouwen als een terrein met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingwaarde. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (dekzandrug), anderzijds aan het esdek (oud akkercomplex) dat daar ter plaatse nog aanwezig is. Dit esdek zorgt er immers voor dat archeologische sporen die anders door landbouwpraktijken worden verstoord, nu gevrijwaard worden. Hier zijn vindplaatsen en vondsten uit alle perioden, inclusief verdedigingslijnes van het beleg van Breda, te verwachten.

#### **Archeologisch onderzoek**

In het plangebied waren tot 2007 geen archeologische vindplaatsen bekend. Bij het eerste proefsleuvenonderzoek, najaar 2007, werden twee zones met sporen aangetroffen. In deze zones konden zich één of meerdere archeologische vindplaatsen bevinden. Het betrof hier een gebied met laatmiddeleeuwse (nederzetting)sporen en een ander gebied met eveneens laatmiddeleeuwse bewoningssporen en resten van de militaire linie uit de zeventiende eeuw. Omdat bij de voorgenomen ontwikkeling voor geen van beide zones een behoud ter plaatse mogelijk was, is daarna overgegaan tot een opgraving. Deze opgraving is uitgevoerd in het voorjaar van 2008. Bij dit onderzoek werden achtereenvolgens bewoningssporen aangetroffen uit de ijzertijd, late middeleeuwen en nieuwe tijd. Ook werden er verschillende onderdelen aangetroffen die in verband kunnen worden gebracht met de militaire linies uit de zeventiende eeuw. Meest opmerkelijke archeologische vondst was de aanwezigheid van meerdere waterputten op het terrein.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-archeologie" komen te vervallen. De contour uit onderstaande figuur 3 is hierin leidend. Voor het overige plangebied blijft de contour vanuit de beleidsadvieskaart onverminderd van kracht, teneinde de archeologische waarden in het gebied te beschermen. Voor terreinen met een hoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan. Indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe "de verstoorder betaalt" is van toepassing. Voor terreinen met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat bodemingrepen die dieper gaan dan 0,30 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelzen van 100 m<sup>2</sup> of meer in principe niet zijn 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 stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Ook hier is het principe "de verstoorder betaalt" van toepassing.

Ter plaatse van gronden met een dubbelbestemming dient voorafgaand aan ontwikkelingen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van het archeologisch onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld.



**Figuur 3** vrijgegeven contour als gevolg van reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek (geel gemarkeerd)

### **Historische geografie**

Het gehucht Moleneind bij de Oude Driesprong, een middeleeuwse wegsplitsing, bestond oorspronkelijk uit verspreide bewoning waaronder diverse hoeven, een herberg en een windkorenmolen rondom de akkers. Ten oosten van Breda lag vroeger een laag en bovenal bebost gebied. Volgens Leenders zal het "oost-west verkeer" daarom niet vanouds over Breda gelopen hebben, maar meer via een zuidelijke route, waarover men de Heerbaan bereikte. Deze liep over Heusdenhout, Teteringen en Den Hout naar Geertruidenberg en vormde deels ook de dorpsstraat van Teteringen. Even ten oosten van de Driesprong was er een aansluiting op een weg over Dongen naar Den Bosch. Leenders duidt die plek aan als de "Oude Driesprong". Hiervandaan liepen wegen naar Geertruidenberg, Dongen en Dorst. Nu ligt daar de oprit van het viaduct van de Nieuwe Kadijk over het spoor. Later, toen de route via Breda over de Teteringse Dijk liep werd de aansluiting op de oude Heerbaan gemaakt. De Oosterhoutseweg werd aangelegd in 1813 als onderdeel van de steenweg van Parijs naar Amsterdam en laat nu een karakteristiek beeld zien van negentiende en vroeg twintigste eeuwse lintbebouwing. Op de wegensplitsing naar Geertruidenberg en Dongen stond een kleine kapel, die al vanaf de vroege zestiende eeuw vermeld werd. In 1661 bestond de kapel echter niet meer. Net ten oosten van het plangebied lag de grote hoeve van Lacoerdenstede of Rustenburg (Hoolstraat). Dit was al een grote hoeve met een "hof" in 1659, toen het deels in eigendom was van de Bredanaar Gobbinx, die er een eigen "hof" had, en deels van Wilboorts, die er een huis met oprijlaan had. De hoeve is genoemd naar de achttiende-eeuwse familie De La Court die onder andere het kasteeltje IJpelaar bezat. Met name van de oude infrastructuur zijn delen bewaard gebleven en van cultuurhistorisch belang. Het gaat hier om de binnen het plangebied gelegen Lageweg, een deel van Posthoorn en de oude loop van de Moleneindstraat (buiten het plangebied) die hier nog in de structuur van het landschap herkenbaar is en de buiten het plangebied gelegen Oosterhoutseweg.

### **Gebouwd erfgoed**

In het plangebied bevinden zich geen monumenten. De houten standerdmolen bij het gehucht Moleneind (1799), is in 1919 afgebroken, het maalterijbedrijf bleef nog bestaan tot na 1955. Aan dit bedrijf herinnert in ieder geval nog het cultuurhistorisch waardevolle molenpakhuis, dat bewaard is gebleven.

### **2.3.3 Groen en water**

#### **Groenstructuur**

De belangrijkste groenstructuren bestaan uit de platanenrij evenwijdig aan de Nieuwe Kadijk, de laanbeplanting in de Oosterhoutseweg, enkele hagen en houtwallen en de begroeiing bij de op- en afritten van de Posthoorn.

De gemeente Breda heeft voor grote delen van de stad een ecotypologie opgesteld. Deze typologie is gebaseerd op een inventarisatie van de vegetatie ter plekke. Zo ontstaat inzicht in de huidige natuurwaarden, de bestaande milieuproblemen zoals verdroging en verzuring en de natuurlijke potenties van het gebied. Voor onderhavig plangebied is een dergelijk ecotypologie opgesteld. Hieruit blijkt dat voor delen van het plangebied een type geldt zonder bijzondere waarde, maar met potenties om zich te ontwikkelen tot waardevolle ecotypen.

#### **Waterstructuur**

Het oppervlaktewaterstelsel in het plangebied bestaat momenteel uit enkele leggerwaterlopen, watervoerende sloten en greppels. De leggerwaterlopen worden beheerd en onderhouden door het Waterschap Brabantse Delta, de overige watergangen worden deels onderhouden door de gemeente, deels door de aangrenzende perceelseigenaren. Enkele sloten en greppels zijn (sterk) begroeid met onder andere riet.

### **2.3.4 Verkeer**

#### **Autoverkeer**

Het gebied ligt gunstig vanuit het oogpunt van stedelijke bereikbaarheid. Het ligt hemelsbreed circa 2,5 kilometer van het stadscentrum en in een straal van 5 kilometer woont 75% van de Bredase bevolking.

Het plangebied ligt aan de Nieuwe Kadijk, de noordelijke rondweg (onderdeel van de stadsrondweg Breda), die indirect in verbinding staat met de Rijkswegen A16 (Rotterdam - Breda - Antwerpen), A27 (Breda - Utrecht) en A58 (Vlissingen - Breda - Eindhoven) en is daarmee per auto goed bereikbaar. Vanaf de Nieuwe Kadijk is het plangebied via op- en afritten en de weg onder het Nieuwe Kadijk-viaduct voor gemotoriseerd verkeer ontsloten. De Oosterhoutseweg doorsnijdt het plangebied zonder het echt te ontsluiten (behoudens een onbedoelde sluipverkeerverbinding via de Parallelweg - Lage Weg). De interne wegenstructuur bestaat uit smalle straatjes, is matig ontwikkeld, en is veelal doodlopend.

#### **Fietsverkeer**

De fietsroutes bevinden zich langs de randen en over de Oosterhoutseweg. Een recreatieve uitloop(fiets)route loopt via de Parallelweg - Lage Weg - Posthoorn.

#### **Openbaar vervoer**

Streekbussen rijden over de Nieuwe Kadijk, alwaar zij bij de agrarische school halteren. Deze halte ligt op circa 350 meter van het plangebied. Vanaf deze halte bestaat een directe verbinding met het station Breda, Teteringen en Oosterhout en met Geertruidenberg, Dongen en Tilburg. Overigens zal de bereikbaarheid met de komst van een Hoogwaardige Openbaar vervoerverbinding (HOV) sterk verbeteren. Er zal een rechtstreekse, snelle verbinding met het centraal station Breda worden gerealiseerd. Een HOV-halte is voorzien aan de noordzijde van het kruispunt Nieuwe Kadijk / Oosterhoutseweg.

### **2.3.5 Kabels en leidingen**

In het projectgebied "Digit Parc" zijn geen kabels of leidingen van het (hoofd)nutsvoorzieningsnet gelegen die een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vormen. Binnen het plangebied, parallel aan de spoorbaan, is een gastransportleiding gelegen. De betreffende leiding is op de plankaart opgenomen inclusief de daarbij behorende veiligheidszone. In paragraaf 5.9 is nader ingegaan op deze leiding.

## 2.4 Functionele structuur

Het plangebied kent een verscheidenheid aan functies. Als geheel vertoont het gebied geen interne functionele samenhang. De gempaleerdheid is te verklaren uit de occupatiegeschiedenis en de (marginale) ligging aan voormalige gemeentegrenzen. Aan de Oosterhoutseweg staan woningen. Van het oorspronkelijk agrarisch gebruikte land, heeft het gebied ten oosten van de Oosterhoutseweg en ten noorden van de Parallelweg / Lage Weg (het gebied Posthoorn) een overwegend agrarisch gebruik behouden. Aan de Parallelweg bevindt zich een aantal bedrijven behorend tot milieucategorie 1 of 2. Aan de Posthoorn is verder de scouting "De Driesprong" en de kynologenvereniging "De Baronie" (hondenclub/hondensportvereniging) gevestigd.

## 2.5 Ontwikkelingen

### 2.5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het projectgebied "Digit Parc" is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd, waarbinnen de voorgestane ontwikkeling dient plaats te vinden. Deze zijn onder meer vastgelegd in:

- 1 de vastgestelde structuurschets "Doornbos-Oost/Posthoorn" d.d. 09-05-2000;
- 1 de door het College vastgestelde "randvoorwaarden Posthoorn" d.d. 09-05-2000;
- 1 de door Digit Parc Breda in februari 2002 gepresenteerde visie "Digit Parc, digitaal werken op een groene locatie";
- 1 het "Masterplan gebiedsontwikkeling" van 18 maart 2004 en de nota van reactie hierop;
- 1 het (definitief) "ontwerp buitenruimte Digit Parc Breda" d.d. 17-12-2008.

De in boven aangehaalde stukken geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden zijn richtinggevend geweest voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan.

Ter uitvoering van de hiervoor aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden wordt voor de inrichting van het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" het volgende nagestreefd:

- 1 de ruimtelijke ontwikkeling van het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" zal gefaseerd tot ontwikkeling worden gebracht, afgestemd op de behoefte, zoals die blijkt uit de vraag van de zijde van de bedrijven die zich ter plaatse willen vestigen;
- 1 voor wat betreft de uitstraling van het bedrijven- en kantorenpark wordt gestreefd naar een kwalitatieve inrichting en entourage met een duidelijk stadsbeeldvorming richting Nieuwe Kadijk;
- 1 de bedrijfsbebouwing zal worden gesitueerd in een "groene setting", waardoor er sprake is van een bedrijven- en kantorenparkmilieu;
- 1 het tempo van de aanleg van groenvoorzieningen teneinde het bedrijven- en kantorenpark op verantwoorde wijze in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht af te stemmen op, respectievelijk in te passen in de omgeving, zal worden afgestemd op het tempo van de realisering van het bedrijven- en kantorenpark.

### 2.5.2 Ruimtelijke inrichting

De ruimtelijke inrichting van het plangebied is gebaseerd op de landschappelijke lijnen: de verkaveling, de laanstructuur en de infrastructuur (spoorlijn, Oosterhoutseweg en Nieuwe Kadijk). Het gebouwenprogramma is op een effectieve en compacte wijze in een mathematisch raamwerk in de ruimtelijke hoofdstructuur opgenomen. Het stedenbouwkundige plan voor "Digit Parc" bestaat uit een aantal structuurlagen: de groenstructuur, de verkeersstructuur en de gebouwenstructuur. Gelet op de bestaande kwaliteiten in en in de directe omgeving van het plangebied - zoals de laanbeplanting en de relatie met het buitengebied - vormt de groenstructuur een dominante structuur ten opzichte van de overige structuren.

De indeling in deelgebieden (segmentering) op het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" vindt plaats op basis van stedenbouwkundige en architectonische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en omvang van de gewenste bedrijfsgebouwen. Uitgegaan wordt van drie zones (ringen) met specifieke eigen functionele en bouw- en architectonische uitgangspunten, zoals hieronder nader omschreven.



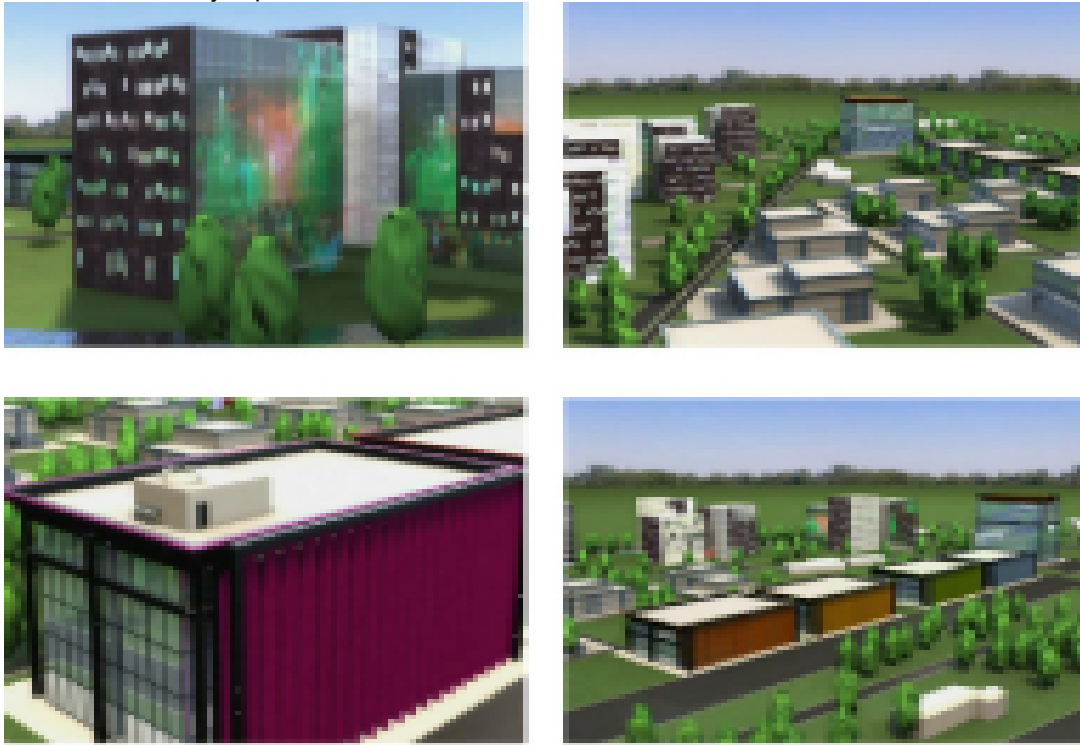


**Figuur 4 schets mogelijke ontwikkeling Digit Parc**

De functie van het bedrijven- en kantorenpark zal tot uiting komen in de schaal van het ruimtebeslag. Voorzien is in projectie van bebouwing in verschillende bouwzones. De betreffende bouwzones worden ingevuld met passende bedrijfs- en/of kantoorbebouwing (figuur 5) en parkeervoorzieningen afgestemd op:

- 1 de maximale bouwhoogte;
- 1 de gewenste verspreide losse setting;
- 1 de gewenste representativiteit;
- 1 de gewenste bouwvolumes gelet op de aard van de bedrijvigheid met daarop aansluitende ruimtebehoefte;
- 1 de toegelaten type functionele bedrijfsvoering;

1 de noodzakelijke parkeerbehoefte.



**Figuur 5 referentiebeelden**

Voor de bedrijven/kantoren langs zichtzones (Nieuwe Kadijk en het spoor) wordt gestreefd naar een representatieve kant van de bebouwing en een diversiteit in architectuur teneinde:

- 1 de ruimtelijke meerwaarde met betrekking tot de belevingswaarde van het plangebied te creëren;
- 1 de ruimtelijke attractiewaarde en daarmee een meerwaarde voor de presentatie van bedrijven zelf te vergroten.

Onder representatief wordt verstaan dat de hier gesitueerde c.q. geprojecteerde bebouwing onderling op elkaar wordt afgestemd, waarbij inrichtingsfacetten als vormgeving, karakteristiek van de bebouwing elkaar ondersteunen tot een harmonieus geheel.

Bij de inrichting en verkaveling van het bedrijven- en kantorenpark zal ten aanzien van de projectie van toegangs- en/of interne ontsluitingswegen en in- en uitritten, rekening gehouden worden met een goede en meest gewenste ontsluiting van de bedrijven en/of kantoren en een efficiënte indeling van het plangebied.

### **Ruimtelijke hoofdelementen**

De ruimtelijke hoofdelementen in het plan zijn als volgt te omschrijven:

- 1 een bedrijven- en kantorenpark voor de realisatie van maximaal 75.000 m<sup>2</sup> aan bvo, exclusief het bedrijfsvloeroppervlak verbonden aan het facilitypoint (maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bvo);
- 1 een presentatiezone (1<sup>e</sup> ring) naar de Nieuwe Kadijk, waarin bedrijfsgebouwen en kantoorachtige bedrijfsgebouwen (niet zijnde kantoren met een publieksaantrekkende werking/baliefunctie) gesitueerd worden, met een gezamenlijk oppervlak van circa 48.500 m<sup>2</sup> bvo. Deze zone is opgedeeld in 3 gebouwencomplexen in bouwzone A (aangeduid met de aanduiding "sbt-A") van elk circa 13.650 m<sup>2</sup> bvo en maximaal 1 gebouwencomplex van circa 7.500 m<sup>2</sup> bvo (landmark) in bouwzone D (aangeduid met de aanduiding "sbt-D");
- 1 de centrale ontsluitingsas op de bestaande singelstructuur van de Oosterhoutseweg in oostelijke richting over het terrein en evenwijdig met de Nieuwe Kadijk, waaraan een tweede zone (2<sup>e</sup> ring) van kantoren en/of bedrijfsgebouwen (niet zijnde kantoren met een publieksaantrekkende werking/baliefunctie) alsmede maximaal een facilitypoint gesitueerd kunnen worden. Binnen de 2<sup>e</sup> ring wordt uitgegaan van een gezamenlijk oppervlak van maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bvo aan kantoren (en/of bedrijfsgebouwen), waarbij het maximale bvo per kantoorpaviljoen of

kantoorgebouwencomplex 1.500 m<sup>2</sup> mag bedragen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de vestiging van een facilitypoint met een maximaal toegestaan oppervlak van 2.500 m<sup>2</sup> bvo. Bij de projectie van kantoorpaviljoens of bedrijfsgebouwen zal rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing langs de Oosterhoutseweg;

- 1 een spoorontsluiting ter hoogte van de Parallelweg/Lage Weg, door middel van een zone bedrijfspaviljoens met oppervlakten tussen 1.000 en 4.000 m<sup>2</sup> tot een gezamenlijk oppervlak van circa 11.500 m<sup>2</sup> bvo (3<sup>e</sup> ring). De gebouwen richting het spoor dienen een representatieve uitstraling te verkrijgen naar deze spoorzone;
- 1 de realisering van twee langzaam verkeer ontsluitingen: de ontsluiting uitwendig op de Oosterhoutseweg en de ontsluiting op de Parallelweg/Lageweg. Beide ontsluitingen zijn in geval van een calamiteit tevens bedoeld voor hulpdiensten;
- 1 vanuit stedenbouwkundig perspectief is een zogenaamd "landmark" met een verbijzondering in de architectonische vormgeving in het projectgebied voorzien, te weten een volumeblok bij de entree aan de oostzijde van het bedrijven- en kantorenpark ter hoogte van de Posthoorn;

De openheid en relatie van het gebied met het aangrenzende buitengebied wordt op verschillende niveaus bewerkstelligd: de centrale open ruimte rond de voormalige boerderij, de zichtlijnen noord-zuid en oost-west in het bebouwingsgrid, de lange lijnen van de twee lanen, de glooiing van het maaiveld, de ruimtelijke geleiding die ontstaat door de bomen en boomgroepen en de onderlinge positie van de bedrijven in het middengebied.

De beoogde beeldkwaliteit van architectuur en openbare ruimte moet voor het totale gebied een bepalende rol kunnen gaan spelen om een herkenbaar ruimtelijk en functioneel imago neer te zetten.

Ten aanzien van de bedrijfsvestigingen geldt een zoneringsregeling (zie paragraaf 5.5) waarbij de te vestigen bedrijfsactiviteiten qua milieuzonering moeten passen binnen de ruimtelijke structuur van het gebied.

### **Functionele programma**

De gebouwen op "Digit Parc" kunnen functies omvatten zoals ateliers, laboratoria, testruimten, showrooms, assemblageruimten, kantoren, vergaderruimten en computerruimten en in beperkte mate productieruimten. Het zijn hoogwaardige bedrijven met een groot automatisering- en robottiseringsprofiel die hun productie geheel of gedeeltelijk van de overige organisatie van het bedrijf hebben gehuisvest (buiten "Digit Parc"), passend in het landschapsonwerp en onder te brengen in milieucategorie 2 t/m 3.

Uitgegaan wordt van de ontwikkeling van circa 75.000 m<sup>2</sup> bvo binnen het bedrijven- en kantorenpark, waarvan maximaal 15.000 m<sup>2</sup> voor zelfstandige kantoren (zonder publieksaantrekkende werking/baliefunctie), in een parkachtige omgeving, alsmede de vestiging van een facilitypoint in het plangebied (niet behorend tot de 75.000 m<sup>2</sup> bvo). Het facilitypoint betreft een complex van voorzieningen waarin/ waarop aan de bedrijven dienstverlenende functies kunnen worden ondergebracht zoals kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven, pakketservice en parkmanagement. De te vestigen zelfstandige kantoren dienen een niet-publieksaantrekkende werking/baliefunctie te hebben, maar direct dan wel indirect dienstbaar, ondersteunend danwel faciliterend zijn aan de gevestigde bedrijvigheid binnen "Digit Parc".

De functionele hoofdelementen in het plan zijn als volgt te omschrijven:

Het bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling en het beheer van een bedrijven- en kantorenpark van 75.000 m<sup>2</sup> bvo (exclusief bvo ten behoeve van het facilitypoint) voor:

- 1 de vestiging van bedrijvigheid op basis van de te passen milieuzonering binnen het plangebied;
- 1 zelfstandige kantoren tot een gezamenlijk oppervlak van 15.000 m<sup>2</sup> bvo binnen bouwzone B (aangeduid met "sbt-B"), met dien verstande dat de kantoren de publieksaantrekkende werking/baliefunctie mogen hebben;
- 1 de vestiging van een facilitypoint binnen bouwzone B (aangeduid met "sbt-B") met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 2.500 m<sup>2</sup>, ter ondersteuning van de op het bedrijven- en kantorenpark

gevestigde bedrijven met dienstverlenende functies zoals onder meer: kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven, pakketservice en parkmanagement.

Op het bedrijvenpark zijn niet toegestaan:

- 1 geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- 1 risicovolle inrichtingen;
- 1 bedrijfswoningen;
- 1 detail- en groothandelsactiviteiten.

## 2.5.3 Verkeer en parkeren

### Verkeersstructuur

"Digit Parc" maakt gebruik van een bestaande ontsluiting op de Nieuwe Kadijk - ter hoogte van de afrit aan de oostzijde. De externe ontsluiting van het bedrijven- en kantorenpark zal plaatsvinden via de entree/uitgang aanhakend op de Posthoorn. De interne infrastructuur op het bedrijven- en kantorenpark wordt zo minimaal mogelijk gehouden, ondergeschikt gemaakt aan het groen en is afhankelijk van het ontwerp. In het infrastructurele ruimteontwerp zal rekening gehouden worden met een uit verkeersveiligheid, mede gelet op de op piekmomenten te verwachten verkeersstromen, soepele afwikkeling van het autoverkeer (voorkoming stagnatie) zowel ten aanzien van het binnenkomend als het vertrekkende verkeer. De bedrijven heeft of krijgt een directe ontsluiting op de Oosterhoutseweg, Nieuwe Kadijk en de Parallelweg/Lage Weg. Het doorgaande verkeer op de Oosterhoutseweg wordt geweerd en is alleen toegankelijk voor de aanliggende woningen. Het "Digit Parc" wordt alleen toegankelijk via de afsluitbare interne hoofdonthoudingsweg.

Ten behoeve van uitsluitend langzaam verkeer zijn twee ontsluitingen voorzien:

- 1 aan de westzijde - aanhakend op de Oosterhoutseweg; en
- 1 aan de zuidzijde - aanhakend op de Parallelweg/Lage Weg.

De twee geprojecteerde langzaam verkeeronthoudingen zullen in geval van een calamiteit tevens gebruikt worden door hulpdiensten.

Tussen de steden Oosterhout en Etten-Leur wordt hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) ontwikkeld. Het gemeentelijke voorkeurslijn van deze HOV loopt over de Oosterhoutseweg en langs het spoor naar het NS-station. Het wordt een hoogfrequente lijn met rechtstreekse verbindingen met station Breda. Er wordt geen halte opgenomen ter hoogte van de onthoudingsweg naar "Digit Parc", maar wel aan de noordzijde van het kruispunt met de Nieuwe Kadijk (buiten plangebied gelegen).

### Verkeersproductie

Voor de bepaling van de verkeersproductie wordt uitgegaan van binnen de verkeerskunde algemeen gehanteerde kencijfers en vuistregels. Daarnaast is in het geval gegevens ontbreken een aanname gedaan op basis van andere onderzoeken en ervaringscijfers. In onderstaande tabel is de berekening uitgewerkt:

**Tabel 2 verkeersproductie**

			Verplaatsingen per gemiddelde werkdag
Aantal werknemers	2.933		
Aantal woon-werk verplaatsingen	2.933 x 2	5.866	
Vervoerwijze	60% autobestuurder 15% autopassagier 10% openbaar vervoer 15% fiets	5.866 x 60%	=3.520 wo-we autoverplaatsingen
Aantal zakelijke verplaatsingen	10%	3.520 x 10%	=352 zakelijke autoverplaatsingen
Aantal bezoekers	200	200 x 2	= 400 autoverplaatsingen bezoek
Aantal vrachtauto's	50	50 x 2	= 100 vrachtautoverplaatsingen
<b>Totaal</b>			<b>4.372 autoverplaatsingen/etmaal</b>

Het Digit Parc genereert dus op etmaalbasis circa 4.400 motorvoertuigen. De vervoerswijzekeuze is daarbij gebaseerd op landelijk onderzoek naar personenvervoer op bedrijfsterreinen (bron: Personenvervoer en bedrijventerreinen; AVV, augustus 2003).

### Afwikkeling verkeer

De etmaalintensiteit die door Digit Parc wordt gegenereerd is 4.400 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent 2.200 autoritten heen (Digit Parc in) en 2.200 autoritten terug (Digit Parc uit). Van alle woon-werk ritten (3.480 personenauto's/etmaal) wordt verondersteld dat deze in 2 uur ochtendspits (1.780 personenauto's in periode 07.15 - 09.15 uur) en 2 uur avondspits (1.780 personenauto's in periode 16.15 - 18.15 uur) worden afgewikkeld. Per spitsuur levert het woon-werk verkeer dus een verkeerbelasting op van  $1.780/2 = 890$  personenauto's. Zakelijke verplaatsingen en bezoek vinden nagenoeg allemaal buiten de spits plaats. Van het totale vrachtverkeer per etmaal wordt 40% van de aanvoer in de periode 07.00 -10.00 uur afgewikkeld (bron: goederenvervoer en bedrijventerreinen; AVV, maart 2002). Dit betekent in de ochtendspits van 07.00 - 10.00 uur een belasting van 20 vrachtauto's. Aanname is dat 50% van deze 20 vrachtauto's in het drukste spitsuur zich naar Digit Parc verplaatsen. Dit levert het volgende totaalbeeld op voor de ochtendspits:

**Tabel 3 afwikkeling verkeer ochtendspits**

Aantal personenauto's ochtendspits	890 per uur
Aantal vrachtauto's ochtendspits	10 per uur
<b>Totaal ochtendspits</b>	<b>900 mvt/uur</b>

De avond- en ochtendspits worden als maatgevende periodes gezien.

Voor de afwikkeling van het verkeer is een inschatting gemaakt op basis van de huidige verkeersstructuur en de locatie van de nieuw geplande ingang. Hierbij is de onderstaande verdeling aangehouden van het totaal aantal extra bewegingen:

- 1 Vanaf A27 richting Lage Weg - Nieuwe Kadijk: 50% (450 mvt/uur);
- 1 Vanaf A16 richting Lage Weg - Nieuwe Kadijk: 50% (450 mvt/uur).

Geconcludeerd kan worden dat een behoorlijke toename van het aantal verkeersbewegingen in de spits plaatsvindt. Uit capaciteitsberekeningen zal moeten blijken of dit leidt tot afwikkelingsproblemen op de kruising Lage Weg-Posthoorn en welke maatregelen eventueel noodzakelijk zijn. Deze kruispuntberekening is gemaakt om na te gaan of het verkeer dat wordt gegenereerd door de ontwikkeling Digit Parc goed afgewikkeld kan worden. De berekening is uitgevoerd met behulp van de "methode Harders". De methode Harders is een berekeningsmethode waarmee een indruk kan worden verkregen van de verliestijden bij een gegeven verkeersbelasting op een kruispunt zonder verkeerslichten. De berekende verliestijden kunnen als criterium worden gebruikt voor het aanbrengen of verwijderen van verkeerslichten (of een andere maatregel). Bij een wachttijd van meer dan 20 seconden tijdens de spits is een maatregel (bijvoorbeeld een rotonde of VRI) gewenst. De berekening is uitgevoerd voor het spitsuur. Daarnaast is ook onderzocht of het invoegen van verkeer vanuit Digit Parc richting Nieuwe Kadijk-west (A16) goed gaat. Hierbij is gebruikt gemaakt van een simulatieprogramma FOSIM dat Rijkswaterstaat gebruikt voor het ontwerpen van weefvakken voor autosnelwegen. Uit dit document blijkt dat er geen problemen gaan ontstaan (de situaties ochtend- en avondspits zonder VRI).

### Conclusie

De kruispuntberekeningen zijn zowel voor de ochtend als avondspits uitgevoerd. In beide situaties blijkt dat de wachttijden acceptabel zijn.

In de avondspits ontstaan er nauwelijks wachttijden voor het vertrekkend verkeer uit Digit Parc. Wel is voorwaarde dat er een aparte opstelstrook voor linksafslaand en rechtsafslaand verkeer nodig is.

In de ochtendspits ontstaat een kleine wachttijd voor verkeer naar Digit Parc komend vanaf de A27. Dit leidt echter niet tot problemen.

### Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de gemeentelijke vastgestelde Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda uit 2004. Hierin zijn onder andere minimale normen opgenomen per

functie. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet, voor dit plangebied, voldaan worden aan de vastgestelde parkeernormen voor "overig gebied" voor de betreffende aangevraagde functie.

Tussen opdrachtgever en gemeente is inmiddels overeengekomen dat op basis van het geformuleerde gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeer- en stallingsbeleid Breda, vastgesteld door de gemeenteraad, 2004) voorzien zal worden in tenminste het noodzakelijk minimum aantal aan te leggen parkeervoorzieningen. In de planregels is eveneens verwezen naar deze gemeentelijke parkeernota. Gesteld is dat bij het bouwen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de betreffende functie. In het plan wordt voldoende ruimte gecreeerd om deze daar waar dit is voorgeschreven in gebouwde (parkeer)voorzieningen te realiseren. De afwerking, afdekking en het uiterlijk van de gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd volgens het bepaalde in het definitief "ontwerp buitenruimte Digit Parc Breda" d.d. 17-12-2008.

## **2.5.4 Groen en water**

### **Groen**

Het gehele "Digit Parc" wordt ingericht en ontwikkeld als een parkachtig gebied (parkmilieu). Het groen wordt over het gehele terrein uitgespreid en is de drager van het plan. De groene uitstraling wordt versterkt door de toepassing van grote, volwassen boomgroepen die coulissewerking van de huidige locatie terugbrengt in het nieuwe plan. Het gehele bedrijven- en kantorenpark wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid boomclusters, struwelen en ruigtevegetaties.

Het voorafgaande betekent dat bij de ontwikkeling van het projectgebied bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" uitgegaan wordt van de realisatie van een "groene structuurdrager", bestaande uit:

- 1 de aanwezige boomcoulissen langs de randen van het plangebied;
- 1 een aan te leggen "groene laanstructuur" als onderdeel van de interne hoofdontsluitingstructuur, waarbij ter plaatse van de voormalige boerderij bomen zullen moeten wijken om het wegprofiel te realiseren;
- 1 de aanleg van solitaire boomgroepen en groenzones ter bewerkstelling van de landschappelijke setting;
- 1 het creëren van een groene bufferzone ten westen van het plangebied als visuele en ruimtelijke afscheiding/buffer tussen de bedrijfs- en/of kantoorbebouwing en de woonbebouwing/tuinen aan de Oosterhoutseweg;
- 1 het handhaven en versterken van de bestaande groenstructuur buiten het projectgebied "Digit Parc".

De te realiseren "groene zones" en het totale parkmilieu (water en groen) worden ontwikkeld met inachtneming van de ecologische randvoorwaarden ter aansluiting op de buiten het plangebied aanwezige en te realiseren ecologische zones, waarbij de te realiseren "groene zones" als contactpunt zullen gaan fungeren met de noordelijke en oostelijk gelegen ecologische zones langs en buiten Breda. De kern van de ecologische structuur van Digit Parc/Posthoorn bestaat uit een groen gebied aan de westzijde van het plangebied tussen het geprojecteerde bedrijven- en kantorenpark en de (tuinen van de) woningen aan de Oosterhoutseweg (bestemming "Groen"). Dit gebiedje vormt het contactpunt met de noordelijke en oostelijke landschappelijke en ecologische zones langs en buiten Breda. Tevens is vanuit dit gebied een relatie met de zuidwaarts gelegen groene zone langs de Heerbaan te leggen. Het gebiedje staat ook in verbinding met de ecologische zone langs het spoor.

### **Water**

Ten noorden van het plangebied, tussen Teteringen en Breda-noord is een watersysteem ontwikkeld dat de verdroging in het natuurkerngebied de Lage Vuchtpolder zal tegengaan, de zogenaamde "watermachine" (het ondergrondse stroomgebied van zuid naar noord uiteindelijk uitmondend in de rivier de Mark).

Deze watermachine verzamelt, buffert en zuivert het water uit de omgeving om het vervolgens schoon aan de Lage Vuchtpolder af te staan. Het regenwater van de Bredase wijk "Hoge Vucht" en de nieuwbouw van Teteringen zal worden afgekoppeld en via grond- en oppervlaktewater terecht komen in deze watermachine. Verdroging is een sluipend proces voor de hele noordrand van Breda.

Het Digit Parc zal aansluiten op de watermachine. "Digit Parc" zal er naar streven zo veel mogelijk passende maatregelen te nemen.

Voor Digit Parc / Posthoorn geldt dan ook het streven om, indien mogelijk, het water te infiltreren ten behoeve van verhoging van de kweldruk. Er zullen voorzieningen getroffen worden om het ondergrondse verloop zo min mogelijk te verstoren. De hoogteverschillen in het terrein, de hoge waterstand en wens om een hoge infiltratiegraad te realiseren leggen beperkingen op aan de mate van verharding. Dit vraagt een compacte bouw, een combinatie van gebouw en parkeren en een maximalisering van het groene oppervlak.

Ten aanzien van de waterhuishouding wordt het volgende nagestreefd:

- 1 infiltratie van regenwater in de directe omgeving van bebouwing en verharding;
- 1 het creëren van bergingscapaciteit ten behoeve van extreme neerslagpieken voor tenminste 840 m<sup>3</sup> binnen het plangebied;
- 1 handhaving van de bestaande leggerwatergangen binnen het plangebied waar mogelijk;
- 1 compensatie van gedempte leggerwatergangen en watervoerende sloten binnen het plangebied (nieuw geprojecteerde watergangen zijn als "water" op de plankaart aangeduid).

## **2.5.5 Masterplan Digit Parc**

### **Positionering**

Bij de positionering van "Digit Parc" spelen de trends en ontwikkelingen in het bedrijfsleven, de daaruit voortvloeiende vestigingsfactoren en de locatie-eigenschappen een belangrijke rol:

- 1 een goede bereikbaarheid;
- 1 de beschikbaarheid van adequaat opgeleid personeel;
- 1 de aanwezigheid van telecommunicatie- en additionele moderne voorzieningen;
- 1 de representativiteit van het gebouw en de omgeving.

Met deze factoren komt de kwaliteit van de bedrijfslocatie als geheel steeds meer op de voorgrond te staan.

In de hedendaagse, hoogwaardige economie stellen bedrijven daarnaast steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de gebouwen en de ruimtelijke kwaliteit van de werkomgeving.

Het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" houdt rekening met deze vestigingsfactoren en biedt een vestigingsmilieu, dat inspelt op de eisen die bedrijven stellen. Het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" wordt gepositioneerd als:

- 1 een aantrekkelijk modern bedrijven- en kantorenpark;
- 1 interessant voor het segment "hoogwaardige" bedrijvigheid;
- 1 met een duurzame kwaliteit en toekomstwaarde;
- 1 met een hoge stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- 1 een gebied dat al vanaf de start van de uitgifte aandacht heeft voor beheer.

Daarnaast kan een marktconforme ontwikkeling ten aanzien van duurzaamheid en parkmanagement er voor zorgen dat het terrein "up to date" blijft en voorbereid is op een lange levensduur.

### **Doelgroepen**

Het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" richt zich op moderne hoogwaardige bedrijvigheid van de zogenaamde 5<sup>e</sup> generatie, ten gevolge van de snelle verandering in met de name de "maakindustrie". Deze veranderingen hebben betrekking op twee trends:

- 1 het verplaatsen van productie met een geringe toegevoegde waarde naar lagelonenlanden;
- 2 het verder automatiseren c.q. robotiseren van productie met een relatief hoge toegevoegde waarde.

Achterblijvende bedrijfsonderdelen, zoals verkoop, research en development, administratie, service-afdelingen, laboratoria, testunits en resterende productie (geautomatiseerd en gerobotiseerd) krijgen groeikansen. Op deze groeikansen zal de beroepsbevolking inspelen (werkgelegenheid), maar tevens dient de werkomgeving (bedrijfsruimten) zich hierop aan te passen. Hierdoor zal behoefte bestaan aan een ander soort bedrijfsgebouw, waarbij de verhoudingen tussen bedrijfsruimteoppervlak en kantoorruimteoppervlak veranderen en blijven veranderen.

Het betreft derhalve de vestiging van bedrijven die direct of indirect betrokken zijn bij de vervaardiging of distributie van producten, waarbij deze vervaardiging of distributie hoofdzakelijk elders plaatsvindt. De betreffende vestigingen hebben naast de kantoorruimte tevens behoefte aan bedrijfsruimten voor het uitvoeren van bedrijfsmatige processen, waarbij de verhouding tot de kantooroppervlakte afwijkend is van traditionele bedrijfsgebouwen met daarbij behorende bedrijfsmatige activiteiten. Het betreft dan voornamelijk bedrijfsruimten voor opslag, test en beperkte productie-vervaardiging, research-ontwikkeling (laboratorium), showroom etc.

Het bedrijven- en kantorenpark zal inspelen op bovengenoemde trends en zal ontwikkeld worden voor de vestiging van:

- 1 bedrijvigheid, met bijzondere ontwerp-, vervaardigings-, development-, research-, automatiserings- en robbotiseringsprocessen en daarop afgestemde noodzakelijke productie-, assemblage-, research-, test-, opslag-, atelier-, studio-, computer-, vergaderruimten, showrooms, laboratoria en administratieve ruimten;
- 1 bedrijven en bedrijvigheid al voornoemd behorende tot lichte, middelzware bedrijvigheidssegment qua milieubelasting;
- 1 kantoren binnen de specifiek aangegeven bouwzone B (aangeduid met "(sbt-B)", niet zijnde kantoren met een publieksaantrekkende werking en/of baliefunctie;
- 1 een facilitypoint, ter ondersteuning van de op het bedrijven- en kantorenpark gevestigde bedrijven met dienstverlenende functies zoals onder meer: kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven, pakketservice en parkmanagement.



## HOOFDSTUK 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat. Het samengevatte beleidskader in dit hoofdstuk is niet uitputtend. In de toelichting wordt op een aantal plaatsen verwezen naar beleid of beleidsnotities die in deze paragraaf niet worden behandeld.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd:

- 1 versterking van de internationale concurrentiepositie;
- 2 bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 borging van de veiligheid.

Meer specifiek voor steden en netwerken staan de volgende beleidsdoelen centraal:

- 1 ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- 1 versterking van de economische kerngebieden;
- 1 verbetering van de bereikbaarheid;
- 1 verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- 1 bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- 1 behoud en versterking van de variatie tussen stad en land;
- 1 afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- 1 waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De nadruk ligt op verstedelijking, maar er moet ook ruimte worden gepland voor water, natuur, landschap, recreatie, sport en landbouw.

In de nota wordt het creëren van een goed vestigingsklimaat en dito werkgelegenheid als doel gesteld. Belangrijk begrip is de internationale concurrentie. De ontwikkeling van de economie dient gelijk op te gaan met een goed beheer van de openbare ruimte en de natuur. Bovendien moet gestreefd worden naar beperking van milieubelastende missies.

#### **Verstedelijking en economie: bundelingsbeleid**

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten moet in beleidsplannen van de decentrale overheden opgenomen zijn. Een uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden voor de lokaal geïmpulseerde bedrijvigheid. Uitgangspunt van het beleid is verder intensief ruimtegebruik. De mate van intensiteit moet in relatie worden gezien tot de bedrijfsvoering en de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit van het bedrijventerrein.

#### *Stedelijk netwerk*

Het ruimtelijk concept van het "stedelijk netwerk" heeft een centrale betekenis in de nota. Het doel van het rijksbeleid is het bevorderen van de stedelijkheid in de netwerksamenleving en het geschikt

houden of maken van de steden voor de netwerkeconomie. Binnen een stedelijk netwerk bestaat een grote variatie in woon- en werkmilieus.

Het organiseren in stedelijke netwerken, in samenhang met de bundeling van verstedelijking en infrastructuur, geldt als één van de belangrijkste beleidsstrategieën in de nota. Hieruit kan een aantal doelen worden afgeleid. Versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid en de versterking van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van de stad, kunnen hierbij als voorbeelden worden aangehaald.

#### *BrabantStad*

Specifiek voor Breda wordt gesteld dat Breda onderdeel uitmaakt van BrabantStad. Dit is het stedelijke netwerk van 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Tilburg en Breda. BrabantStad is naar afmeting, inwonertal en economische prestatie het tweede nationale netwerk van Nederland. Binnen dit netwerk heeft Eindhoven met gevestigde hoogwaardige bedrijvigheid en toptechnologie een spilfunctie, terwijl Breda juist door haar ligging op de noord-zuid as tussen de Randstad en de Vlaamse Ruit als poort tot BrabantStad aangemerkt kan worden.

De aanwijzing van de Spoorzone-ontwikkeling in Breda tot Nationaal Sleutelproject is een logische stap in het Rijksbeleid tot versterking van de stedelijke netwerken. De aanwijzing biedt door de verbetering van de bereikbaarheid een versterking voor de economische structuur in de dienstensector, zowel op regionale schaal als op internationaal schaalniveau. Door deze ontwikkeling wordt gelijktijdig bijgedragen aan een ander beleidsdoel, namelijk het vergroten van de diversiteit van de steden binnen de netwerken.

De voorgenomen ontwikkeling "Digit Parc" past binnen de gestelde rijksdoelen uit de Nota Ruimte.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Interimstructuurvisie Noord-Brabant, Brabant in Ontwikkeling**

Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie (2008) anticipeert de provincie op de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008. De Wro verplicht provincies tot het opstellen van een structuurvisie. De hoofdlijnen van beleid uit de Interimstructuurvisie komen overeen met het beleid uit het Streekplan Brabant in Balans (2002).

In de Interimstructuurvisie is een ruimtelijke visie voor 2020 ontwikkeld: *"In 2020 is Brabant een aantrekkelijk leefgebied tussen drie metropolen met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en met respect voor bodem, water, natuur en landschap, dus een contrastrijk Brabant"*.

Om het hoofddoel te bereiken legt de provincie de nadruk op een vijftal leidende principes voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- 1 meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- 2 zuinig ruimtegebruik;
- 3 concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- 4 zonerings van het buitengebied;
- 5 grensoverschrijdend denken en handelen.

De provincie Noord-Brabant maakt onderscheid tussen stedelijk en landelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een sterk bovenregionaal karakter worden geaccommodeerd in de stedelijke regio's. Breda maakt onderdeel uit van de stedelijke regio Breda-Tilburg. Het verstedelijkingsbeleid voor de regio Breda-Tilburg is nader uitgewerkt en vastgelegd in het "Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg". Voor Breda blijft de ligging aan de as Antwerpen-Randstad onderscheidend. Breda is de verbindende schakel tussen de stedelijke netwerken Zuidvleugel en Vlaamse Ruit, en vormt de poort tot BrabantStad. Breda is verbonden aan infrastructuur en ligt verankerd in het landschap. Naar het westen presenteert de stad zich met een sterk stedelijk front aan de A16/HSL. Hier is ruimte gevonden voor de ontwikkeling van hoogstedelijke milieus. Daarnaast behoudt Breda de verankering in het landschap, vooral in het (zuid)oosten, en is er geïnvesteerd in een verbeterde relatie met het landschap.

De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt zijn, passen binnen het provinciale beleid. Zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn uitgangspunt. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied, maar had een (beperkte) agrarische functie. Door dit voormalige agrarische, maar binnenstedelijk gelegen gebied, te herontwikkelen, past de ontwikkeling binnen uitgangspunt 3 van de nota.

In de Paraplunota (zie paragraaf 3.3.2) zijn de genoemde principes geconcretiseerd en uitgewerkt.

### **3.3.2 Paraplunota ruimtelijke ordening**

De Paraplunota ruimtelijke ordening (2008) is een concretisering van het beleid zoals dit in de Interimstructuurvisie is aangegeven en heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Tot het verschijnen van de Verordening Ruimte, medio 2010, vormt de Paraplunota de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

#### *Digit Parc*

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een nieuwe bedrijfs- en kantoorlocatie. Belangrijk aspect hierbij is "zuinig ruimtegebruik". De ruimtebehoefte voor bedrijven wordt gezocht op uitbreidingslocaties binnen het bestaande stedelijke gebied en moet worden gerealiseerd door nieuwe terreinen intensiever te benutten, bestaande terreinen te herstructureren en door bestaand stedelijk gebied intensiever te benutten. Voor Digit Parc geldt dat zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met "zuinig ruimtegebruik" door het realiseren van grotendeels ondergrondse parkeervoorzieningen. Daarnaast wordt, eveneens in het kader van "zuinig ruimtegebruik", een facilitypoint gebouwd waar in gebouwen aan de bedrijven dienstverlenende functies kunnen worden ondergebracht zoals kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven, pakketservice en parkmanagement. Een ander belangrijk thema betreft de duurzame inrichting van het terrein. Dit dient vooral in samenhang met zorgvuldig ruimtegebruik te worden gezien. Hieronder wordt verstaan dat zuinig wordt omgegaan met ruimte, dat de inrichting bijdraagt tot de milieudoelstellingen en dat er aandacht is besteed aan de landschappelijk inpassing en beeldkwaliteit en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is. Digit Parc wordt een hoogwaardig bedrijven- en kantorenpark in een groene parkachtige setting. Aan de inrichting en de beeldkwaliteit van de locatie wordt grote waarde gehecht.

### **3.3.3 Uitwerkingsplan stedelijke regio Breda-Tilburg**

Dit Uitwerkingsplan (2004) betreft het verstedelijkingsbeleid voor de stedelijke regio Breda-Tilburg. In het Uitwerkingsplan is opgenomen, waar, wanneer en hoeveel we de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkelt zal gaan worden in deze regio. Daarnaast zijn de voor deze regio gewenste ontwikkelingen op het gebied van hoofdinfrastructuur; landschap en glastuinbouw aangegeven.

De westelijke pool van de stedelijke regio (Breda en omstreken) heeft in het afgelopen decennium geprofiteerd van de strategische ligging tussen de Randstad en de stedendriehoek Antwerpen-Brussel-Gent. Dit heeft geleid tot uitbreiding van de zakelijke dienstverlening en tot de vestiging van een aantal grote internationale bedrijven en logistieke dienstverleners in het gebied. Binnen de westelijke pool is sprake van een zekere specialisatie. Breda heeft zich ontwikkeld als regionaal centrum voor West-Brabant. De stad functioneert vooral als dienstestad met relatief veel kantoren en bedrijven (waaronder grote internationale bedrijven en logistieke dienstverleners) en een sterke detailhandel. Ook voor de toekomst, zo blijkt uit het uitwerkingsplan, is nog een flinke oppervlakte aan nieuwe bedrijventerreinen nodig. Uit diverse rapporten en een eerste globale gezamenlijke verkenning naar mogelijke locaties komen zoekgebieden voor toekomstige bedrijventerreinen naar voren. Als belangrijke ontwikkelingszones zijn in beeld:

- 1 Etten-Leur langs de A58-zuid;
- 1 Breda-west langs de A16;
- 1 Breda-oost langs de A27/A58 richting Bavel;
- 1 bij Oosterhout oostelijk van de A27;
- 1 de zone van de A58 bij Tilburg/Gilze;
- 1 Tilburg-noordoost.

### *Kwantitatieve behoefte bedrijventerreinen*

**Tabel 4 benodigde ruimtereservering bedrijventerreinen 2002-2020**

<b>Ruimtereservering 2002 -2020 en confrontatie ruimtbudget - restcapaciteit</b>		
	Bruto in ha	Netto in ha
Ruimtbudget 2002- 2020	1.539	1.077
Ambitie zuinig ruimtegebruik	462	323
Ruimtbudget met ambitie	1.077	754
Restcapaciteit	590	413
Benodigde ruimtereservering	487	341

Er moet voor de periode tot 2020 circa 1.077 hectare bruto ruimte in de stedelijke regio gevonden worden in de vorm van nieuwe stedelijk ruimtebeslag waarvoor tijdig nieuwe bestemmingplannen ontwikkeld moeten worden.

Dat is gemiddeld genomen ongeveer 60 ha bruto per jaar. De restcapaciteit (capaciteit in vigerende bestemmingsplannen) bedraagt 590 ha bruto. Theoretisch voldoende tot 2012. Maar gelet op de verschillen tussen de oost- en westpool van de regio is dit feitelijk niet zo. Gelet op de aanwezige plancapaciteit en de aanwezige bouwrijpe grond gaat het in de oostpool (Tilburg e.o.) vooral om het omzetten van plancapaciteit naar uitgeefbaar aanbod en in de westpool (Breda e.o.) moeten nieuwe locaties worden aangegeven waarvoor bestemmingsplannen voor nieuw bedrijventerrein ontwikkeld moet worden.

### *Kwalitatieve bedrijventerreinontwikkeling*

De kwalitatieve bedrijventerreinontwikkeling laat zich over een periode van tien jaar moeilijk plannen. De nadruk moet dan ook liggen op strategiepbn, die de gemeenten en de provincie in staat stellen de productie zo goed mogelijk te laten aansluiten op de vraag vanuit het bedrijfsleven. Flexibiliteit in planning is daarbij een sleutelbegrip. De planningsstrategie zoals neergelegd in het uitwerkingsplan is gestoeld op de volgende uitgangspunten:

- 1 Gemiddeld dient ongeveer 60 ha bruto per jaar beschikbaar te zijn;
- 1 De nieuw te ontwikkelen terreinen dienen qua capaciteit redelijk verdeeld te zijn over de oost- en westpool en middengebied;
- 1 Met name binnen de westpool (Breda e.o.) moeten nieuwe locaties voor bedrijventerrein ontwikkeld worden;
- 1 Monitoring is noodzakelijk om de voortgang van de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen te volgen en tijdig problemen te signaleren aan hand waarvan de planning kan worden bijgesteld;
- 1 Ontwikkeling van meerdere locaties alsmede enige differentiatie aan locatiekenmerken en segmentering is wenselijk. Het beleid hanteert het uitgangspunt "voldoende en voldoende gedifferentieerd". Dit laatste gaat over de benodigde terreinsegmenten zoals grootschalig en kleinschalig gemengd, distributie etc. Die segmenten stellen eisen aan de locatie. Voorkomen moet worden dat onnodig veel verschillende segmenten worden onderscheiden en dat elke gemeente van elk segment een eigen voorraad aanhoudt, waardoor er meer terrein nodig is dan op grond van de prognose berekend is. Op basis van hindercategoriepbn, schaal, hoogwaardig versus standaard, ontsluitingsvoorwaarden, gerichte acquisitie etc. kunnen segmenten worden onderscheiden. De ervaring van de laatste jaren is dat er een onderscheid nodig is naar groot en kleinschalig gemengd en hoog en laagwaardig qua inrichting en vormgeving. Specifieke terreinen voor specifieke doelgroepen komen vrijwel alleen van de grond op kleine terreinen op specifieke plekken die in korte tijd ontwikkeld worden;
- 1 De aanwezige vervoersmodaliteiten dienen goed benut te worden;
- 1 Bij de planvorming voor de terreinen dient rekening gehouden te worden met de ambitie en visie van de stedelijke regio.

Naast uitbreidingslocaties kunnen, om te voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen, ook nieuwe terreinen gevonden worden binnen het bestaande stedelijke gebied. Daarbij wordt gedacht aan zones langs wegen en gebieden die door functiewijziging geschikt zijn als bedrijventerrein. In het uitwerkingsplan is de locatie Posthoorn (13 ha) genoemd als bedrijventerrein. Vanuit de gedachte van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik wordt gestimuleerd de mogelijkheden in het bestaande stedelijke

gebied te benutten. In het kader van de monitoring wordt bijgehouden welke ruimte in het bestaand stedelijk gebied wordt gevonden.

#### *Digit Parc*

De opzet van "Digit Parc" past binnen de planningsstrategie zoals deze is neergelegd in het uitwerkingsplan. Er is sprake van een bedrijven- en kantorenpark in een hoogwaardig segment, op een goed ontsloten locatie in het stedelijk gebied. Hiermee is ingespeeld op de strategie om voldoende en voldoende gedifferentieerd aanbod te realiseren en op de strategie om het locatieprofiel bij het segmentprofiel te laten aansluiten. Het gaat bij "Digit Parc" om een specifiek, relatief klein terrein op specifieke plekken die in korte tijd ontwikkeld kan worden.

### **3.3.4 Handleiding ruimtelijke kwaliteit bedrijventerrein**

Dit is een gezamenlijke notitie (2001) van de provincie en de vijf grote steden in Noord-Brabant. Doel is het leveren van een praktische bijdrage aan de totstandkoming van ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen. Er zijn drie, in elkaars verlengde liggende begrippen:

- 1 het idee hoe het moet worden gecreëerd;
- 1 de specialisatie die de vormgeving en inrichting aangeeft;
- 2 het proces dat de integrale en breed gedragen samenwerking benadrukt.

In de notitie is zowel gezocht naar de elementen waaruit ruimtelijke kwaliteit bestaat, als naar de voorwaarden en doelen die ruimtelijke kwaliteiten verwezenlijken. De notitie is ontstaan vanuit een onvrede met de huidige uitstraling van bedrijventerreinen (de dozen, de verrommeling, de achterkanten, et cetera). De notitie ademt de wens bedrijventerreinen weer een gewaardeerd onderdeel te laten zijn van het stedelijk gebied.

### **3.3.5 Handleiding voor ruimtelijke plannen. Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel**

Deze handleiding is in juli 2004 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld. Deze handleiding geeft aan hoe de aspecten bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, voorzieningen en detailhandel, vertaald moeten worden in ruimtelijke plannen.

Kern van dit beleid is de gedachte de schaarse ruimte in Brabant en op bedrijventerreinen in het bijzonder, beter te benutten en bedrijventerreinen uitsluitend te reserveren voor de vestiging van bedrijven. Bedrijfstypen die zonder problemen ook in woongebieden gevestigd kunnen worden, dienen daarom op bedrijventerreinen te worden geweerd. In concreto betekent dit dat in stedelijke gebieden de milieucategorieën 1 en 2 niet op bedrijventerreinen toegelaten kunnen worden. Ook de vestiging van bedrijfswoningen, zelfstandige kantooractiviteiten en voorzieningen (inclusief detailhandel) voor zover niet gerelateerd aan een bedrijventerrein, zijn strijdig met dit beleid.

Ten einde een intensivering van het gebruik op bedrijventerreinen nader vorm te geven, wordt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden aangegeven. Zo dient een kavel minimaal 1.000 m<sup>2</sup> groot te zijn, en tevens dienen de planregels in een bestemmingsplan een minimale bebouwingshoogte aan te geven en een minimaal bebouwingspercentage van 50%.

Ruimtelijke ordening is maatwerk. Daarom wordt in de handleiding ruimte geboden om gemotiveerd af te wijken van de genoemde randvoorwaarden.

#### *Digit Parc*

Bij voorgenomen ontwikkeling van "Digit Parc" wordt grotendeels voldaan aan voorgenoemde criteria. Zo zijn niet-gerelateerde voorzieningen en bedrijfswoningen uitgesloten. Wel is een facilitypoint toegestaan, waarin bepaalde gemeenschappelijke voorzieningen geclusterd worden. Zelfstandige kantoren (zonder baliefunctie) zijn deels toegestaan. Het grootste deel van de toegestane brutovloeroppervlakte is echter bedoeld voor hoogwaardige bedrijven (met in pandige kantooractiviteiten) met een groot automatisering- en robbotiseringsprofiel die hun productie geheel of gedeeltelijk van de overige organisatie van het bedrijf hebben gehuisvest (buiten "Digit Parc"), passend in het landschapsontwerp en onder te brengen in milieucategorie 2 t/m 3.

Het gebied is gelegen op de overgang van het stedelijk gebied naar het agrarische ommeland. Het plangebied bevindt zich op een noord-zuid gelegen zone van oude landbouwgronden. Gelet op de bestaande kwaliteiten in en in de directe omgeving van het plangebied - zoals de laanbeplanting en de

relatie met het buitengebied - vormt de groenstructuur een dominantere structuur ten opzichte van de verkeers- en gebouwenstructuur en is meer waarde gehecht aan de landschappelijke inpassing dan aan een optimale verhoging van de ruimteproductiviteit. Het parkeren wordt binnen het plangebied op eigen terrein opgelost via parkeren op maaiveldniveau. Binnen de Bouwzones A en D wordt het parkeren opgelost middels een gebouwde voorziening met een maximale bouwhoogte van 3 meter waarbij het geheel door groen wordt ingepakt. In het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de wanden met talud met beplanting worden voorzien en op het dak van de parkeervoorzieningen verblijfsgroen aangelegd gaat worden.

### **3.3.6 Programma BrabantStad 2004-2008**

BrabantStad, een coalitie van Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg en de provincie Noord-Brabant, is in het leven geroepen om de kwaliteit van leven voor bewoners in de regio te vergroten. BrabantStad heeft als centrale doelstelling om te komen tot duurzame groei van de kwaliteit van het bestaan in het stedelijk netwerk Brabantstad in economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel opzicht. Op de wat langere termijn zou BrabantStad zich ontwikkelen tot één van de toonaangevende kennis- en innovatieregio's van Europa. Dit resulteert uiteindelijk in opgaven op vier terreinen:

- 1 Stedelijkheid en groen;
- 2 Topvoorzieningen;
- 3 Kennis en innovatie;
- 4 Bereikbaarheid.

De opzet van "Digit Parc" anticipeert op het programma BrabantStad en de vier hoofdoggaven. Dit blijkt met name uit de maatregelen die ten aanzien van de derde en vierde opgave worden voorgesteld. Het gaat hierbij om:

- 1 Ontwikkelen van hoogwaardige werklocaties;
- 1 Versterken van het onderwijs;
- 1 Het verbeteren van de samenwerking tussen kennisinstellingen en bedrijven;
- 1 Voorwaarden scheppen voor het aantrekken van internationale bedrijvigheid;
- 1 Verbeteren van de externe en interne bereikbaarheid.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Algemeen beleid &#46;bedrijven&#46;**

Aan de steden, waaronder Breda, is de ruimte gegeven om op basis van een strategisch planningsmethodiek zelf de behoefte aan bedrijventerreinen te bepalen op basis van de eigen economische dynamiek. In de stadsregio Breda vindt een verregaande regionale samenwerking plaats op het gebied van bedrijventerreinenbeleid. Een belangrijk onderdeel daarvan is de segmentering van bedrijventerreinen. Voor de gemeente Breda is een specifieke rol weggelegd voor het accommoderen van bedrijven behorende tot het segment hoogwaardige en arbeidsintensieve industrie- en handelsactiviteiten. Op basis van deze uitgangspunten is in Breda het Actieprogramma Ruimte voor Economische Activiteiten opgesteld. Tegen deze achtergrond is voor Breda een vraagraming gemaakt voor werklocaties. Uit het aanbod, de vraag en de afweging, blijkt dat op lange termijn (tot 2015) van een tekort van plusmin 300 ha. wordt uitgegaan met een taakstellend scenario. Bedrijvigheid in Breda wordt niet willekeurig over terreinen verdeeld. Ieder terrein wordt ingedeeld naar een bepaald type. Voor Breda worden vier typen bedrijventerreinen onderscheiden. Het gaat hierbij om:

- 1 Gemengd plus terreinen: terreinen waar vestiging van alle soorten bedrijvigheid inclusief milieuhinderlijke bedrijvigheid is toegestaan (hindercategorie 3 tot en met 5). Op dit type terreinen zijn voornamelijk industrie- en handelsproducerende bedrijven gevestigd. Het marktsegment bestaat met name uit (zware) industrie, energie en bouw.

- 1 Modern gemengde terreinen: terreinen met hindercategorie 2 tot en met 4, bestemd voor alle soorten bedrijvigheid. Dit zijn eigenlijk de "gewone" bedrijventerreinen waar diverse soorten bedrijvigheid op gehuisvest kunnen worden. Breda beschikt bijna uitsluitend over dit type bedrijventerrein. Zware milieuvuilers zijn niet toegestaan op een modern gemengd terrein. Marktsegmenten voor dit soort terreinen zijn met name industrie, bouw, groothandel, transport en diensten. Vooral aan dit soort terreinen blijkt op lange termijn een groot tekort.
- 1 Transport- en distributierreinen: terreinen die specifiek zijn bestemd voor transport- en distributierreinen en groothandelsbedrijven of distributie-activiteiten van productiebedrijven (hindercategorie 2 tot en met 4). Ook aan bedrijventerreinen in deze categorie blijkt op de lange termijn een aanzienlijk tekort.
- 1 Bedrijvenparken: terreinen die specifiek zijn bestemd voor bedrijven met hoogwaardige (productie- en/of R&D) activiteiten of bedrijven die een (zeer) representatieve uitstraling behoeven (hindercategorie 2 tot en met 3). Het gaat hierbij om bedrijvigheid die in een parkachtige omgeving is gehuisvest. Het marktsegment bestaat vooral uit productie (lichte industrie), groothandel en (zakelijke) diensten.

Met een dergelijke indeling wordt er naar gestreefd het juiste bedrijf op de juiste plek in de gemeente te accommoderen. De bedrijvigheid wordt op deze wijze verdeeld over een veelzijdig aanbod. Deze ontwikkeling is begin jaren negentig ingezet. Het segmenteringbeleid is redelijk succesvol in de stadsregio Breda. Het doel is gelijksoortige en aanverwante bedrijven bij elkaar te brengen om daarmee op verschillende terreinen een zo aantrekkelijk mogelijk vestigingsbeleid te creëren. De vraag naar bedrijventerreinen overstijgt het aanbod. Uit de confrontatie van de vraag en het aanbod blijkt dat additionele ruimte nodig is. Om de ruimte te vinden wordt naar de volgende stappen gekeken:

- 1 Onderzocht wordt of met revitalisering van bestaande bedrijventerreinen of andere gebieden binnen het bestaand stedelijk gebied, ruimte kan worden geboden aan bedrijfsfuncties. Dit voorkomt het stedelijk ruimtebeslag in het landelijk gebied. Bovendien draagt het bij aan de doelstellingen van intensief ruimtegebruik in het bestaand stedelijk gebied en aan de vitaliteit van de stad en het draagvlak van voorzieningen zoals openbaar vervoer.
- 1 Nieuwe terreinen blijven nodig. De locatiekeuze is hierbij belangrijk. In het stadsplan zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen verkend. De ruimte dient vooral te worden gevonden in Breda-Oost. Daarom dient een substantieel deel van de planningopgave in Breda-Oost te worden gerealiseerd. Het gaat hier om een opgave tussen de 220 en 330 netto hectare bedrijventerrein. De ontwikkeling van "Digit Parc" past hierin.

### **3.4.2 Structuurvisie Breda 2020**

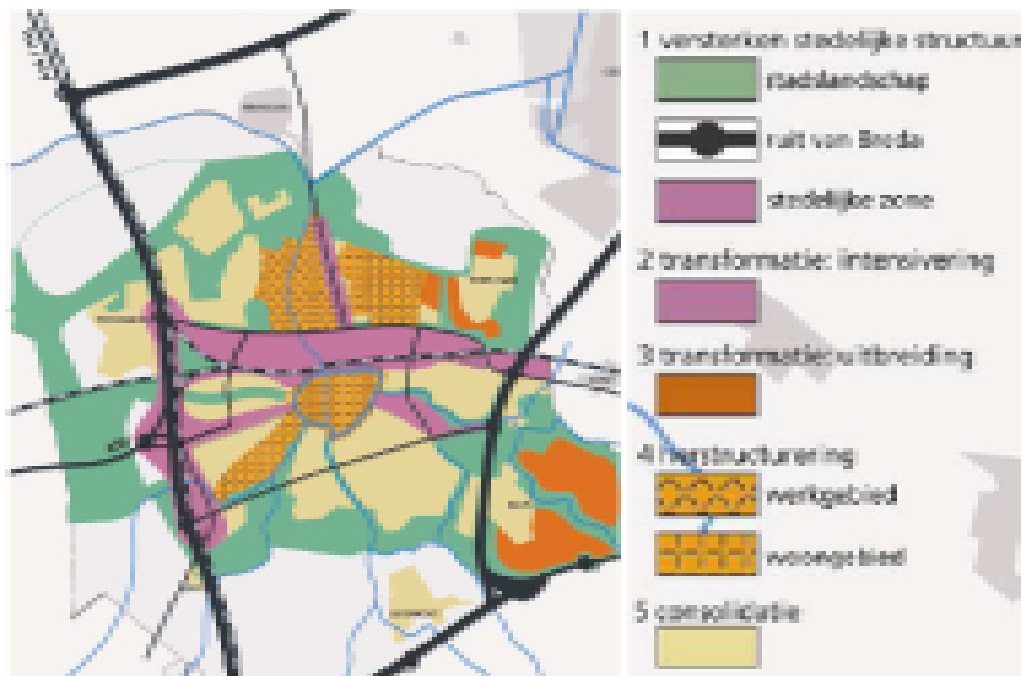
In deze visie (vastgesteld december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuwe bedrijventerreinen. De Structuurvisie geeft integraal richting aan de verdere ontwikkeling van de stad. Het geeft de gemeente een beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad tot 2020. Het is de basis en tegelijk een toetskader voor de ontwikkelingsprogramma's.

Rode draad vormen de drie ruimtelijke beleidsstrategieën:

- 1 realiseren van de stedelijke hoofdstructuur van de stad;
- 2 realiseren van de ontwikkelingsprogramma's (transformatie, herstructurering en consolidatieprogramma's);
- 3 de verdere ontwikkeling van de toekomstige ruimtelijke thema's.

#### *Positionering*

Om de ambities van Breda waar te maken moet de stad op alle schaalniveaus actief op zoek gaan naar relevante afstemming en samenwerking. Door haar strategische ligging positioneert Breda zich als Poort van Brabantstad op het kruispunt van noord-zuid (tussen de zuidvleugel van de Randstad en de Vlaamse Ruit) en oost-west (tussen West-Brabant en Brabantstad) relaties. Deze sleutelpositie biedt de stad kansen voor het uitbouwen van de externe oriëntatie.



**Figuur 6 uitsnede vijf hoofdkeuzen [bron Structuurvisie Breda 2020]**

### *Economie*

Ten aanzien van het economische beleid is dit nader gespecificeerd in het bieden van voldoende, gevarieerde werkgelegenheid, ook afgestemd op de behoefte van de arbeidsmarkt. Tevens moet gestreefd worden naar een versterking van de economische structuren en het bieden van ruimte aan nieuwe economische ontwikkelingen in de stad en het buitengebied.

Voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de stad wordt continu gewerkt aan het versterken en uitbouwen van het raamwerk van de stad; de stedelijke hoofdstructuur. Deze structuur wordt gevormd door het Stadslandschap (groen- en waterstructuur), de Hoofdinfrastructuur (verkeer- en vervoerssysteem) en de Stedelijke Zones. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de stedelijke zone van de Spoorzone.

Om de functionele programma's een plek in de stad te geven wordt gewerkt met een drietal ruimtelijke strategieën: consolidatie, herstructurering en transformatie. Uit de beleidskaart behorende bij de ontwikkelingsvisie blijkt dat voor "Digit Parc" een "transformatie, intensiveringsopgave" ligt (figuur 6). In de structuurvisie is "Digit Parc" aangegeven als voorbeeld voor een meer samenhangend woon- en werkgebied in een groene omgeving, een gebied voor bedrijvigheid in een parkachtige setting



## HOOFDSTUK 4 Doelstellingen van het bestemmingsplan

### 4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan biedt de ruimtelijke en functionele opzet waarbinnen de ontwikkeling van Digit Parc en de consolidatie van de woningen aan de Oosterhoutseweg en Parallelweg dient plaats te vinden. Aan dit bestemmingsplan ligt voor Digit Parc een Masterplan en een stedelijk ontwerp ten grondslag.

### 4.2 Beheer en ontwikkeling

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het mogelijk maken van een exclusief bedrijven- en kantorenpark voor bedrijven en activiteiten op het gebied van ontwikkeling, ontwerp, vervaardiging, research en ICT in een groene setting. De meerwaarde van het bedrijventerrein wordt mede bepaalde door de synergie die tussen de te vestigen bedrijven moet ontstaan. Daarnaast is ook het behoud van de bestaande woningen in het plangebied uitgangspunt.

Het bestemmingsplan heeft ten doel een actuele juridische regeling te bieden om de ambities te kunnen realiseren. Daarnaast wordt ook behoud van de woonfunctie aan de Oosterhoutseweg en Parallelweg nagestreefd. In het bestemmingsplan worden daarvoor de juridische kaders aangedragen. Meer specifiek worden met het bestemmingsplan de volgende doelen nagestreefd:

- 1 het realiseren van een bedrijven- en kantorenmilieu in een parkachtige omgeving;
- 2 het realiseren van een facilitypoint, een verzorgingspunt voor centraal geregelde zaken, binnen het plangebied ter grootte van maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bvo;
- 3 het voorzien van een goede ontsluiting van het plangebied en voldoende parkeergelegenheid;
- 4 het verantwoord inpassen van de bestaande en te handhaven (woon)functies;
- 5 het bieden van een goede afstemming met de huidige milieuwetgeving (zoneringsprincipe);
- 6 het bewerkstelligen van een goede waterhuishouding door middel van voldoende retentiemogelijkheden en infiltratie in het gebied zelf.

In paragraaf 2.5 is de voorgenomen ontwikkeling uitgebreid beschreven. In hoofdstuk 6 wordt een uitleg gegeven van hoe de doelen in de planregels zijn opgenomen.

# HOOFDSTUK 5 Milieu en Landschap

## 5.1 Inleiding

Breda wil een stad zijn waarin mensen graag wonen, werken en recreëren. Leefbaarheid en duurzaamheid zijn hiervoor sleutelbegrippen. Een gezond en veilig woonmilieu is hierbij van groot belang. Daarnaast hebben bedrijven ruimte nodig om zich te ontwikkelen en dient er voldoende groen te zijn voor natuurontwikkeling en recreatie. Om dit te kunnen bereiken, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen integraal naar het te ontwikkelen gebied te worden gekeken en zullen alle, soms tegenstrijdige, belangen zo goed mogelijk op elkaar af gestemd moeten worden. Voor het ontwikkelen en in stand houden van een leefbaar en duurzaam Breda dient bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden te worden met de milieuhygiënische en landschapsaspecten die door het plangebied en/of de omgeving hiervan worden opgelegd. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht, mede naar aanleiding van regelgeving en het beleid in de Milieuvisie Breda 2015 (2002).

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 Algemeen

Door het industriële verleden van Breda, kan er plaatselijk bodemverontreiniging aanwezig zijn. De gemeente Breda inventariseert zelf (mogelijk) verontreinigde locaties en combineert deze informatie met de vele bodemonderzoeken die worden uitgevoerd bij bouw, aan/verkoop en grondverzet. Al deze informatie is beschikbaar in bodeminformatiesystemen en wordt gebruikt bij beoordeling en advisering. Naast de bodemkwaliteit speelt er meer in de ondergrond, zoals installaties voor Koude-Warmte Opslag (KWO), kabels en leidingen, en archeologie. Het meenemen van de ondergrond in de planvorming geeft ruimtelijke, milieukundige en financiële voordelen. Door de ondergrond efficiënt in te richten kan een gemeente functies als waterberging en Koude- Warmte Opslag zo goed mogelijk realiseren. Alleen door slim gebruik van de ondergrond blijft deze schatkamer voor biodiversiteit, milieukwaliteit, schoon water, cultuurhistorie en geologie beschermd. De gemeente Breda vraagt dan ook in het bijzonder aandacht voor:

- 1 Grondwateronttrekkingen. Bij onttrekking en lozing van grondwater zullen voor zover relevant als gevolg van de Grondwaterwet, de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en de Lozingsregeling riolerings meldingen c.q. aanvragen voor vergunningen moeten worden ingediend.
- 2 Plaatsing KWO installaties. Deze kunnen niet overal geplaatst worden: mogelijk is er ongewenste beïnvloeding van een andere KWO installatie of een grootschalige grondwaterverontreiniging. De gemeente wil alle installaties registreren, dus zowel open als gesloten systemen. Voor een open systeem is bovendien vergunning van de provincie nodig.
- 3 Archeologische waarden. Bij een bestemmingswijziging is afstemming met de afdeling archeologie nodig.

### 5.2.2 Regelgeving

De tijd dat bodemverontreiniging geheel moet worden weggenomen is voorbij. Begin 2009 heeft de gemeente Breda haar eigen bodembeleid vastgesteld middels de nota "De Bredase grondslag". Hierin wordt de landelijke beleidslijn van saneren naar functie verder ingevuld. Tegenwoordig hoeven alleen de zogeheten "ernstige" verontreinigingen aangepakt te worden. De aanpak wordt afgestemd op de functie. De belangrijkste criteria voor de keuze van maatregelen zijn de risico's voor gezondheid of milieu die de verontreiniging kan vormen. In de praktijk blijken er gelukkig niet vaak risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat de ontwikkeling afgestemd wordt op eventueel aanwezige verontreiniging.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek maakt onderdeel uit van deze afweging. Er zijn verschillende typen onderzoek die in het kader van de opstelling van een bestemmingsplan moeten worden gedaan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen historische onderzoeken, verkennende onderzoeken en -indien noodzakelijk- nader onderzoek, saneringsonderzoek en saneringsplan.

### 5.2.3 Onderzoek

Om kansen te benutten en problemen te voorkomen is het van belang dat er bij bouw en ontwikkeling tijdig kennis is van de bodemkwaliteit. Deels bewaakt de gemeente dit door in voorkomende gevallen een bodemtoets te verlangen. De uitkomsten hiervan toetst de gemeente aan de Wet bodembescherming, landelijke circulaire en het Bredase bodembeleid. Zo wordt bepaald waaraan de kwaliteit van de bodem moet voldoen en of er maatregelen als beheer of sanering nodig zijn. De uiteindelijke bodemkwaliteit moet steeds voldoen aan de functie. De bodem is een bepalende factor om tot een duurzame inrichting van een gebied te komen. De bodem moet daarvoor voldoen aan diverse wettelijke regelingen, maar meestal ook aan technische voorwaarden die gesteld worden vanuit de ontwikkeling.

De natuurlijke kwaliteit van de bodem kan per gebied variëren. De gemeente Breda heeft een Bodemkwaliteit- en functiekaart vastgesteld, in overeenstemming met het Besluit bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld op basis van lokale achtergrondgehalten. Op de functiekaart is de gemeente ingedeeld in de functies "wonen", "industrie" en "niet ingedeeld". De kwaliteit van de grond die op een locatie gebruikt wordt moet voldoende zijn voor de functie van het gebied. Het gaat hierbij om de natuurlijke achtergrondkwaliteit, verontreinigde locaties zijn van deze kaart uitgesloten. Voor locaties die (door menselijk handelen) zijn verontreinigd geldt het gebruikelijke onderzoeks- en saneringstraject.

#### *Historische bodemonderzoek*

Een historisch bodemonderzoek (conform NVN 5725) is een minimaal vereiste. Uit uitgevoerd historisch onderzoek blijkt:

- 1 dat er in het verleden geen bodemverontreiniging is geconstateerd, die al dan niet inmiddels is gesaneerd;
- 1 dat er op basis van de huidige functie geen mogelijke bodemverontreinigingen ontstaan;
- 1 dat er geen bodembedreigende activiteiten in het verleden hebben plaatsgevonden.

#### *Nader uitgevoerde onderzoeken kwaliteit bodem en water*

In de rapportage van het milieutechnisch onderzoek (BMS Milieutechniek Adviesbureau), uitgevoerd op een gedeelte van het plangebied in de maanden september tot november 2000, is de kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse bepaald. In de grond zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan minerale olie waargenomen. Het grondwater bleek lokaal sterk verontreinigd te zijn met nikkel, het gehalte aan chroom, zink, cadmium en arseen is in een waarde tot boven de betreffende streefwaarde aangetoond.

Door Geofox-Lexmond bv is in januari 2005 de kwaliteit van de grond en het grondwater in het gehele plangebied, met uitzondering van het uiterste zuidoostelijke terreindeel, bepaald. Bij dit onderzoek zijn in de grond verontreinigingen met koper, PAK, EOX en minerale olie aangetoond in concentraties boven de betreffende streefwaarde. In het grondwater zijn verspreid over het gebied verhoogde gehalten aan zware metalen en xylenen aangetoond. Het in het jaar 2000 in het grondwater aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan nikkel is tijdens dit bodemonderzoek niet waargenomen.

Uit een eerste onderzoek blijkt dat de met puin verharde Lage Weg verontreinigd is met asbest. De ernst en omvang van de asbestverontreiniging is tot dusver niet vastgesteld.

De aangetroffen bodemverontreinigingen, de concentraties waarin deze stoffen voorkomen in combinatie met de beoogde bestemmingen, maken een sanering van deze bodemverontreinigingen niet noodzakelijk. Een uitzondering hierop vormt de asbestverontreiniging, maar hiervoor zal via nader onderzoek de ernst en omvang moeten worden vastgesteld voordat een uitspraak over een eventuele sanering kan worden gedaan.

Ondanks het feit dat er geen bodemverontreinigingen zijn aangetroffen waarvoor een sanering noodzakelijk is, moet bij een eventuele afvoer van overtollige grond van deze locatie rekening worden gehouden met mogelijk extra kosten. Is er sprake van grondverplaatsing binnen het eigen terrein en de ontvangende grond is minimaal van dezelfde kwaliteit als de overtollige grond dan kan deze grond hier worden hergebruikt. Is er sprake van grondverplaatsing buiten het eigen terrein dan zal een partijkeuring conform AP04 moeten worden uitgevoerd om de afvoermogelijkheden te bepalen.

## 5.3 Water

### 5.3.1 Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

### 5.3.2 Regelgeving

Het overheidsbeleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Het watersysteem is op orde indien wateroverlast zo veel als mogelijk wordt voorkomen en de waterkwaliteit voldoende is.

Voor nieuwbouwiniciatieven is het uitgangspunt dat deze "waterneutraal" dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot een verslechtering van het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het hemelwater versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Bij een toename van het verhard oppervlak dienen daarom voorziening te worden aangelegd om dit te voorkomen. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is "vasthouden, bergen, afvoeren".

Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: "schoonhouden, scheiden en zuiveren". Om te voorkomen dat het hemelwater wordt verontreinigd, dienen voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt.

Om te voorkomen dat het schone hemelwater vervuult, wordt dit gescheiden afgevoerd van het afvalwater verwerkt. In bestaande situatie wordt waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel door deze oppervlakken een eigen afvoervoorziening te geven. Bijkomend voordeel hierbij is dat het gemengd stelsel minder wordt belast, waardoor het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel naar het oppervlaktewater verminderd.

Sinds kort is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. In deze wet wordt duidelijker omschreven wie waar verantwoordelijk voor is. Een van de zaken die hier uit voortvloeien is dat een particulier in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van het hemelwater en grondwater op zijn eigen terrein. In dit kader verwacht de gemeente in de toekomst meer inspanning van de particulier om zelf maatregelen te nemen om wateroverlast te voorkomen. Dit uitgangspunt is ook opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde "Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan". Hierbij kan gedacht worden aan de aanleg van retentievoorzieningen op eigen terrein bijvoorbeeld met groene daken.

### 5.3.3 Onderzoek

Voor het projectgebied "Digit Parc" is een waterhuishoudkundig plan opgesteld (Waterhuishoudkundig plan, Digit Parc te Breda, Geofox-Lexmond bv Tilburg, 1 april 2005). Hieronder worden de belangrijkste punten hieruit besproken.

#### *Huidige situatie*

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 9,6 ha. Het gebied is momenteel grotendeels onverhard en in gebruik als akker- en weiland. De maaiveldhoogte varieert van 2,5 meter +NAP in het zuidwesten tot 3,7 meter +NAP in het noordoosten van het plangebied. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 3,3 meter +NAP.

In de huidige situatie vindt afwatering van het hemelwater met name plaats via het aanwezige watergangenstelsel. Alleen ter plaatse van de percelen Lage Weg 15 en 17 wordt het hemelwater via een gemengd rioolstelsel afgevoerd uit het plangebied. Dit riool loost haar water op het gemengd riool in de Moleneind. Tevens is sprake van een gemengd rioolstelsel ter plaatse van de aangrenzende wegen Oosterhoutseweg en Nieuwe Kadijk.

Het oppervlaktewaterstelsel in het plangebied bestaat momenteel uit enkele leggerwaterlopen, watervoerende sloten en greppels. De leggerwaterlopen worden beheerd en onderhouden door Waterschap Brabantse Delta, de overige watergangen worden deels onderhouden door de gemeente, deels door de aangrenzende perceelseigenaren. Het oppervlaktewater verlaat het plangebied via twee duikers: de duiker onder de Oosterhoutseweg en de duiker onder de Nieuwe Kadijk. Uiteindelijk vindt lozing van het oppervlaktewater plaats op de rivier de Mark (circa 3,8 km ten westen van het plangebied).

Op basis van de beschikbare gegevens en de resultaten van het veldonderzoek (d.d. 18 januari 2005) zijn voor het plangebied de GHG en GLG geschat op 1,3 respectievelijk 0,4 m-mv. De doorlatendheid is bepaald op minimaal 0,5 m/dag en 17,3 m/dag.

Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied of een kwetsbaar gebied.

#### *Toekomstige situatie*

In het plangebied wordt een bedrijven- en kantorenpark gerealiseerd. Het terrein zal een parkachtig karakter krijgen. De parkeervoorzieningen zullen voor een groot gedeelte onder een opgetild maaiveld komen te liggen.

Ten gevolge van de nieuwe ontwikkelingen zal het verhard oppervlak toenemen. Deze toename wordt geschat op circa 3,6 ha: 0,7 ha infrastructuur, 1,9 ha bebouwing en 1 ha parkeerterrein (niet overdekt). Het parkeren onder het verhoogde maaiveld wordt als onverhard beschouwd omdat het hemelwater in het verhoogde maaiveld wordt geborgen. Het onoverdekte parkeerterrein zal worden voorzien van een open klinkerbestrating.

In het noordelijke deel van het plangebied wordt een waterpartij aangelegd met een oppervlakte van circa 6800 m<sup>2</sup>. Het overige deel van het gebied krijgt een groene invulling.

Op het bedrijventerrein wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel of een stelsel met een vergelijkbare vuiluitworp aangelegd. Het afvalwater wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente Breda. Het hemelwater zal apart worden verwerkt..

Om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd, wordt het hemelwater in eerste instantie geborgen in het verhoogde maaiveld, deels infiltreren onder de verhardingen van de parkeerterreinen en/of in retentiekorven die bij de gebouwen B worden aangelegd. Het water dat hierin niet kan worden geborgen, zal worden geborgen in de vijver in het noordelijke plandeel. Vervolgens wordt het water geleidelijk via een duiker onder de Nieuwe Kadijk afgevoerd.

#### *Invloed van de ontwikkelingen*

Om te voorkomen dat de toename van het verhard oppervlakte leidt tot een versnelde afvoer van het hemelwater dient een retentiecapaciteit van 780 m<sup>3</sup> per hectare verhard oppervlak te worden aangelegd. De toename van het verhard oppervlakte wordt geschat op circa 3,6 ha. Dit betekent dat de retentievoorziening een capaciteit dient te hebben van 2800 m<sup>3</sup>. Een deel van deze capaciteit wordt gerealiseerd met de retentiekorven bij de gebouwen B en een deel in de infiltratiecapaciteit van de onoverdekte parkeerplaatsen die worden voorzien van een open klinkerbestrating.

In het noorden van het plangebied wordt een vijver met een oppervlakte van 6800 m<sup>2</sup> aangelegd. Uitgaande van een bergingsschijf van 0,5 m betekent dit dat deze waterpartij een bergingscapaciteit heeft van 3400 m<sup>3</sup>.

Al met al is de retentiecapaciteit in het plangebied ruim voldoende om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd.

Het gebied zal worden voorzien van een (verbeterd) gescheiden stelsel. Daarnaast zal voor zover mogelijk gebruikt gemaakt worden van niet-uitlogende bouwmaterialen. De invloed van de ontwikkelingen op de waterkwaliteit zullen derhalve beperkt zijn.

### *Watertoets*

Deze waterparagraaf is in samenspraak met het waterschap opgesteld. Hiermee is voldaan aan de watertoets. De uit te werken plannen zullen in overleg met het waterschap worden uitgevoerd.

### **5.3.4 Conclusie**

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwe ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding binnen het plangebied en de omgeving.

## **5.4 Ecologie**

### **5.4.1 Algemeen**

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de stad vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en de parken in en rond de stad. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in de stad wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

### **5.4.2 Regelgeving**

Het Rijk heeft een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgesteld. Aansluitend heeft de provincie de Groene Hoofdstructuur (GHS) vastgesteld waarin de EHS is opgenomen. De doelstelling van de EHS en de GHS is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS en de GHS bevatten de gebieden waarop de inspanningen van het Rijk en de provincie worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. Dit dient onder andere te gebeuren door middel van de ruimtelijke veiligstelling van deze structuren in bestemmingsplannen.

Aansluitend op de GHS heeft de gemeente Breda een ecologische groenstructuur opgesteld. In deze structuur wordt onderscheid gemaakt tussen verblijfsgebieden, bijzondere gebieden en verbindingzones. Verblijfsgebieden zijn gebieden die, door de aanwezigheid van verschillende natuurlijke elementen, een leefgebied voor dieren zijn. Bijzondere gebieden zijn gebieden waar beschermde of bedreigde planten en/of dieren voorkomen. Verbindingszones zijn noodzakelijk om het mogelijk te maken dat de dieren zich tussen de verschillende verblijfsgebieden kunnen verplaatsen. Deze verbindingzones kunnen gekoppeld worden aan overige infrastructuur (bijvoorbeeld wegbermen).

Het beleid is erop gericht om de bestaande ecologische groenstructuur te handhaven en waar mogelijk te versterken. Waar handhaving van de bestaande structuur niet mogelijk is, dient dit gecompenseerd te worden. Hierbij is het van vitaal belang voor het systeem dat de ecologische verbindingen in stand blijven. Het dient voorkomen te worden dat kruisingen met wegen onneembare barrières worden.

### **5.4.3 Onderzoek**

#### **Algemeen**

"Digit Parc" ligt niet in een milieubeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied of stiltegebied.

#### **Ecologie**

De bestaande ecologische groenstructuur (gebaseerd op kaart 2 van Elementplan openbaar groen - deelplan Ecologische hoofdstructuur, gemeente Breda, dienst stadsbeheer) bestaat uit:

- 1 een droge ecologische groenzone langs het spoor;
- 1 een droge ecologische groenzone (buiten het plangebied gesitueerd) aan de Oosterhoutseweg (van belang als vleermuizenverbinding);
- 1 de deels natte ecologische groenzone (via de bestaande watergangen) en een deels droge groenzone langs de Nieuwe Kadijk.

Deze bestaande ecologische structuren worden in het plan gerespecteerd/gewaarborgd en waar mogelijk versterkt om de gewenste Ecologische groenvisie van Breda (gebaseerd op kaart 1 van Elementplan openbaar groen - deelplan Ecologische hoofdstructuur, gemeente Breda, dienst stadsbeheer) te bereiken.

Zo zal de groene zone aan de oostzijde van het plangebied (gesitueerd buiten projectgebied) als contactpunt gaan fungeren met de noordelijke en oostelijk gelegen ecologische zones langs en buiten Breda. Tevens zal bij de in te richten "Groene zones" alsmede de "Waterzone" binnen het plangebied rekening gehouden worden met de te gewenste ecologische koppeling met de buiten het plangebied gesitueerde ecologische verbindingzones, met daarop afgestemde vegetatie en waterstructuren passend binnen het gewenste parkmilieu.

### **Flora- en faunatoets**

Met het in werking treden van de Flora- en faunawet heeft de natuurtoets een sterker accent in de totale beoordeling van het bestemmingsplan gekregen. Het gaat daarbij voornamelijk om de gevolgen voor de flora en fauna ten gevolge van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van dit bestemmingsplan is een quick-scan uitgevoerd voor de te ontwikkelen locatie (*Quick scan flora en fauna "Digit Parc" (gemeente Breda), BRO, 5 september 2005, rapportnummer 150X00195.025546\_1*).

Hieronder zijn de conclusies uit de onderzoeksrapportage verwoord:

- 1 Het plangebied is leefgebied van grondgebonden zoogdieren van beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ex art. 75 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- 1 Het plangebied is mogelijk leefgebied van enkele amfibiesoorten uit beschermingsniveau 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling art. 75 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- 1 Het plangebied is leefgebied van enkele vogelsoorten. Wanneer maatregelen worden toegepast is voor deze soortgroep geen ontheffing noodzakelijk;
- 1 Bosopstanden welke in het ruimtelijk plan verwijderd zullen worden, dienen vanuit de Boswet gecompenseerd te worden. Aan deze compensatieplicht kan ruimschoots worden voldaan binnen het plangebied door middel van aanplant van de vereiste groenvoorzieningen;
- 1 Het plangebied is mogelijk leefgebied van vleermuizen vanwege de aanwezige bomenrijen (foerageren) en agrarische schuren (verblijfplaatsen). Met name het foerageren, waarbij gebruik gemaakt wordt van de aanwezige lineaire laanbeplanting dient gewaarborgd te worden. Dit betekent dat de aanwezige laanbeplanting binnen het plangebied, waar mogelijk, wordt gehandhaafd. Daar waar kap noodzakelijk is, vanwege fysieke inrichtingsaspecten, zal nieuwe aanplant plaatsvinden, waarbij de gewenste lineaire laanstructuur wordt teruggebracht en waar mogelijk versterkt. In de planregels en plankaart is dit ook vastgelegd. De twee agrarische schuren in het centrale deel van het projectgebied (Lage Weg) zullen afgebroken worden ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De betreffende sloop is echter niet direct noodzakelijk en kan derhalve uitgesteld worden totdat nader onderzoek heeft uitgewezen of deze bebouwing gebruikt wordt door vleermuizen als verblijfplaats. Op basis van de resultaten van dit nader onderzoek moet, indien noodzakelijk, een ontheffingsaanvraag (inclusief compensatieplan) aangevraagd worden bij LNV.

### **Onderzoek vleermuizen en amfibieën**

Als aanvulling op de natuurtoets is in juni 2006 (*Veldonderzoek, rapport juni 2006, adviesbureau Mertens, Bennekom*) een veldonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en amfibieën. In september 2006 (*Veldonderzoek, rapport september 2006, adviesbureau Mertens, Bennekom*) is een aanvullend vleermuizenonderzoek in het plangebied uitgevoerd. De onderzoeken zijn als een separaat document bij het plan gevoegd.

De resultaten voortvloeiend uit de plaatsgevonden onderzoeken geven geen aanleiding het plan aan te passen. Van de onderzochte soortgroepen vleermuizen en amfibieën heeft het plangebied uitsluitend voor de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en laatvlieger een functie als foerageergebied. Verblijfplaatsen of vliegroutes komen niet voor in het plangebied, uitgezonderd een aangetroffen paarplaats (in een schuur) van de gewone dwergvleermuis. Aangezien de betreffende schuur niet behouden kan blijven in de voorgestane planontwikkeling zal in verband met de sloop van het gebouw een ontheffingsaanvraag ingediend worden bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Per brief van 2 april 2008 (kenmerk FF/75C/2007/0061) heeft LNV aangegeven dat een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet niet verleend hoeft te worden.

#### 5.4.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de Flora- en faunawet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

### 5.5 Bedrijven

#### 5.5.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolge hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

#### 5.5.2 Regelgeving

In de milieuvisie is de volgende doelstelling opgenomen:

*"Milieu, economie en ruimtelijke ordening worden in samenhang beschouwd. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal haalbare milieurendement. Economische groei gaat hand in hand met een vermindering van de milieubelasting. De gemeente, bedrijven en instellingen zijn in dialoog over het te voeren milieubeleid en wisselen kennis uit."*

De mate en de ernst van de invloed van een bedrijf is mede afhankelijk van het type en de omvang van het bedrijf. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uitgegeven door de VNG (editie 2009) is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de categorieën 1 t/m 5 ingedeeld.

- Categorie 1    grootste afstanden 0 en 10 meter;
- Categorie 2    grootste afstand 30 meter;
- Categorie 3    grootste afstanden 50 en 100 meter;
- Categorie 4    grootste afstanden 200 en 300 meter;
- Categorie 5    grootste afstanden 500, 700 en 1000 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen.

Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De bedrijventerreinen moeten passend zijn in de omgeving. De volgende activiteiten zijn goed inpasbaar in een woonmilieu of gemengd milieu en worden in het algemeen geweerd op een bedrijventerrein:

- 1    in een stedelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1 en 2 (categorie 2 mits hun hinderaspecten dit toelaat);
- 1    in een landelijke regio, bedrijven behorend tot de milieucategorie 1;
- 1    bedrijfswoningen;
- 1    zelfstandige kantooractiviteiten;
- 1    voorzieningen (incl. detailhandel), zover niet gerelateerd aan het bedrijventerrein.



### 5.5.3 Onderzoek

Voor de ontwikkeling van "Digit Parc" is milieuzonering van belang omdat:

- 1 het bestemmingsplan op de gronden nieuwvestiging van bedrijven mogelijk maakt; en
- 1 rondom het plangebied woningen aanwezig zijn.

Rond de milieugevoelige objecten gelden zones. Deze zones zijn verbonden aan de minimale afstanden van de bedrijfsactiviteiten tot gevoelige objecten. Dit betekent dat bedrijven en bedrijfsactiviteiten uit een bepaalde categorie op minimaal de afstand moet staan die aan de betreffende categorie is gegeven. In ieder geval zodanig dat de bedrijven voldoende mogelijkheden hebben zich te ontwikkelen, zonder daarmee nu en in de toekomst hinder te veroorzaken voor de woningen in het gebied. In de VNG-lijst is een indeling van bedrijven en bedrijfsactiviteiten vastgelegd, waarin de diverse aspecten van de bedrijven (geur, stof, geluid en gevaar) in normatief opzicht zijn weergegeven. Op grond van deze lijst is een beleidsmatige selectie gemaakt van de op "Digit Parc" toe te laten bedrijfsactiviteiten. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot (rustige) woongebieden is.

Deze gegevens met de op de diverse aspecten genoemde richtafstanden leiden vervolgens tot de indeling in een milieucategorie van de betreffende bedrijfsactiviteit. Dit betekent het volgende voor het plangebied:

**Tabel 5 milieuzonering**

Milieucategorie	Aan te houden richtafstand in meters tot woningen	Betekenis voor "Digit Parc"
1 en 2	0-30	Toegelaten binnen bestemming "Bedrijf"
2	30	Toegelaten binnen bestemming "Bedrijventerrein"
3.1	Minimaal 50	Toegelaten binnen bestemming "Bedrijventerrein"
3.2	Minimaal 100	Toegelaten binnen bestemming "Bedrijventerrein"
4 en hoger	200 en meer	Niet toegelaten binnen bestemmingsplan

De bestaande bedrijvigheid aan de Parallelweg is toegestaan middels de bestemming "Bedrijf". Deze bedrijvigheid is gelegen tussen de bestaande woonbebouwing, vandaar dat uitsluitend bedrijven uit een lagere categorie zijn toegestaan. Binnen het projectgebied is, afhankelijk van de ligging van het bedrijf ten opzichte van de bestaande en de toekomstige nieuwe woninglocatie, bedrijvigheid in categorie 3 toegestaan (mits de afstanden voldoen aan "Bedrijven en milieuzonering").

Voor de bedrijfsbestemmingen ("Bedrijf" en "Bedrijventerrein") bestaat de mogelijkheid om via ontheffing bedrijfsactiviteiten toe te staan die niet zijn vermeld in de "Staat van inrichtingen en bedrijven" of toebehoren tot een naasthogere of lagere milieucategorie, terwijl de vergunningaanvrager van oordeel is dat de activiteiten naar aard en omvang wel passend zijn. In een dergelijk geval gaan burgemeester en wethouders na of de bedoelde activiteit qua milieubelasting kunnen worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan toelaatbare milieucategorieën voor bedrijfsactiviteiten.

### 5.5.4 Conclusie

De opgenomen zonering is bepaald aan de hand van c.q. met gebruikmaking van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. In de planregels en op de verbeelding is deze milieuzonering tot uiting gebracht.

## 5.6 Geluid

### 5.6.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

### 5.6.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Deze normen ondervangen echter slechts voor een deel de problemen. Zo richt de wetgeving zich op zogenaamde gevoelige objecten zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. Over het geluid in natuur- en/of buitengebieden zijn geen normen in wetten opgenomen, terwijl ook dit geluid als storend wordt ervaren. Dit gegeven wordt ook in het Nationaal Milieu Plan onderkend. Om de leefbaarheid te verbeteren of ten minste te handhaven, zal het beleid zich in de toekomst vooral richten op de bron van het geluid. De doelstelling ten aanzien van geluid in de Bredase milieuvisie is:

*"In 2015 is de geluidskwaliteit inzichtelijk bekend en aanvaardbaar. Een dynamische stad met stille plekken, zonder hinder en met voldoende rust."*

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen moet de geluidssituatie in beeld gebracht worden. De geluidsniveaus op de gevel van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen. Er dient gekeken te worden naar vier bronnen van geluid, namelijk:

- 1 wegverkeerslawaai;
- 1 spoorlawaai;
- 1 industrielawaai;
- 1 vliegtuiglawaai.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Verder is door de gemeente Breda het ontheffingenbeleid Wet geluidhinder vastgesteld. Hierin zijn regels omtrent het verlenen van hogere waarden vastgelegd. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Geluidbronnen van inrichtingen in het kader van de Wet milieubeheer worden op basis van de methodiek van de VNG in kaart gebracht. Deze geluidbronnen worden nader besproken in het kopje "bedrijven en milieuzonering".

In onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van industrielawaai, aangezien op het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc" geen grote lawaaimakers (geluidzoneringsplichtige inrichtingen) zijn toegestaan op basis waarvan een geluidzone vastgesteld dient te worden conform de Wet geluidhinder. Daarnaast is geen geluidzone van andere in de nabijheid gelegen bedrijven gelegen over het plangebied. Ook is geen sprake van vliegtuiglawaai. In onderhavig bestemmingsplan is wel sprake van geluid afkomstig van het wegverkeer en het railverkeer. Hieronder wordt het uitgevoerde onderzoek beschreven.

### 5.6.3 Onderzoek

Het plangebied valt binnen de zones van meerdere bestaande wegen. De belangrijkste daarvan zijn de Nieuwe Kadijk en de Oosterhoutseweg. Ook de geluidcontour van de spoorlijn Breda - Tilburg ten zuiden van het plangebied loopt over het gebied.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Wgh maakt voor de normering en de te volgen procedure onderscheid in nieuwe en bestaande situaties.

Movaris heeft een akoestische berekening voor railverkeer uitgevoerd voor de locatie Digitparc. In het kader van de reconstructie van de Nieuwe Kadijk-Oosterhoutseweg heeft de gemeente Breda een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze twee rapporten vormen de basis voor het akoestisch onderzoek bestemmingsplan Digit Parc Breda uitgevoerd door de gemeente Breda, d.d 10 augustus 2009. De resultaten uit dit onderzoek worden hier samengevat beschreven en zijn als separate bijlage bij het plan gevoegd.

De Nieuwe Kadijk heeft een zone van 350 meter zodat het bestemmingsplan bijna geheel binnen de zone van de Nieuwe Kadijk ligt. Slechts de uiterste punt van het plan bij de kruising van de Oosterhoutseweg en de spoorlijn Breda-Tilburg ligt niet binnen de zone van de Nieuwe Kadijk. De Oosterhoutseweg wordt een doodlopende weg waardoor de hoeveelheid verkeer dusdanig wordt beperkt. Tevens wordt de maximum snelheid ingesteld op 30 km/uur zodat deze weg niet onder het regiem van de Wet geluidhinder valt.

Voor de berekening van het railverkeer is gebruik gemaakt van gegevens afkomstig uit het zogenaamde Akoestisch Spoorboekje, ASWIN.

Uit de berekeningen volgt dat de bouwvlakken niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De gemeente Breda is daarom voornemens te besluiten een hogere waarde te verlenen voor de volgende bouwvlakken:

**Tabel 6 maximale gevelbelasting in 2020 op de gedefinieerde bouwvlakken**

Ontvangerpunten	Ligging	Maximale belasting op bouwvlak	
		Nieuwe Kadijk	spoor
1 bouwvlak A	noordzijde	max. 62 dB	-
	westzijde	58 dB	-
	oostzijde	60 dB	-
2 bouwvlak W	zijde spoor	49 dB	-
3a bouwvlak B1	maximaal 2 bouwlagen	48 dB	68 dB
3b bouwvlak B3		48 dB	66 dB

De geluidbelastingen van de hierboven genoemde bouwvlakken liggen onder de maximale vast te stellen ontheffingswaarde.

Voor het bestemmingsplan Digit Parc zijn de beoogde woonbestemmingen niet uitgewerkt. Wel wordt er op bouwvlakniveau een ontheffing verleend. Deze ontheffingen en de beoogde nieuwbouw dienen te voldoen aan het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.

## 5.6.4 Conclusie

In het plangebied wordt een aantal geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer en railverkeer overschreden wordt. Een hogere waarde wordt verleend gelijktijdig met dit bestemmingsplan conform het ontheffingenbeleid van de gemeente Breda.

## 5.7 Luchtkwaliteit

### 5.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In de Bredase milieuvisie is de volgende doelstelling voor 2015 opgenomen: "*De luchtkwaliteit is inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar.*"

### 5.7.2 Regelgeving

Op 15 november 2007 is in de Wet milieubeheer onder titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen opgenomen. Luchtkwaliteitseisen zijn een implementatie van de Europese regelgeving uit 1996, en bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofoxiden en stikstofdioxide, zwevende deeltjes (fijn stof ( $PM_{10}$ )), lood, koolmonoxide en benzeen. Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de grenswaarden. Een grenswaarde geeft de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden. Behalve voor zwevende deeltjes ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) voldoet de luchtkwaliteit overal in Breda aan de gestelde grenswaarden. Mede door de relatief hoge achtergrondconcentraties overschrijden de concentraties zwevende deeltjes en stikstofdioxide plaatselijk de grenswaarden. De overschrijdingen hangen in de meeste gevallen samen met het drukke verkeer.

Vanaf 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking. Nederland hoeft op die manier later aan de Europese regelgeving te voldoen. Het NSL regelt dat het besluit niet in betekende mate volledig in werking is. Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is voor een ontwikkeling dat "niet in betekende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek nodig en kan de ontwikkeling zonder toetsing aan de luchtkwaliteitseisen doorgang vinden.

VROM heeft de definitie van "in betekende mate" vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie  $CO_2$  of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een "of-benadering". Als een project voor  $p9p9n$  stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project "in betekende mate" de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- 1 woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- 1 kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

### **Besluit gevoelige bestemmingen**

Op 15 januari 2009 is het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor  $PM_{10}$  of  $NO_2$  (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een "gevoelige bestemming" niet toenemen. Met dit besluit is de bouw van zogenaamde "gevoelige bestemmingen", zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt. Nieuwe ontwikkelingen mogen er niet toe leiden dat de grenswaarden worden overschreden. Indien blijkt dat dit toch het geval is, kan onderzocht worden of het mogelijk is om met maatregelen toch te voldoen aan de normen. Hierbij hebben bronmaatregelen de voorkeur. Indien dit niet mogelijk is, kunnen overdrachtsmaatregelen of in het uiterste geval maatregelen bij de ontvanger worden genomen.

### **5.7.3 Onderzoek**

De ontwikkelingen die binnen het plan mogelijk zijn, genereren een lager aantal voertuigbewegingen dan wat er in het kader van "niet in betekende mate" wordt geaccepteerd. Het aantal nieuwbouwwoningen is eveneens beduidend lager dan de 1.500 die "niet in betekende mate" zijn. Daarnaast wordt maximaal 75.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan bedrijven-/kantoorlocaties gebouwd. Deze oppervlakte is ook minder dan de 3%-grens van 100.000 m<sup>2</sup> bvo bij 1 ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan vallen binnen de normering van "niet in betekende mate". Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.8 Geur**

### 5.8.1 Algemeen

De geur kan de beleving van de leefomgeving zowel positief als negatief beïnvloeden. De geur van een bakker wordt over het algemeen als prettig ervaren terwijl de geur van een chemische fabriek vaak als stank wordt ervaren. De waardering van geur verschilt echter ook per persoon: wat de een vindt stinken, vindt de ander lekker ruiken. Hoewel de stoffen die de geur veroorzaken geen invloed hebben op de gezondheid, kan de hinder van geur toch een negatieve invloed hebben op de volksgezondheid. De doelstelling voor 2015 in Breda ten aanzien van geur luidt: *"Ernstige hinder door geur komt in Breda niet voor."*

### 5.8.2 Regelgeving

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De wet geeft aan hoe bij een aanvraag voor een milieuvergunning de geuremissies uit stallen van veehouderijen en de geurbelasting op geurgevoelige objecten moeten worden meegenomen. De wet heeft ook consequenties voor de wijze waarop in ruimtelijke plannen het aspect geurbelasting door veehouderijen een rol speelt.

**Tabel 7 vaste wettelijke waarden**

	concentratie gebied	Niet-concentratiegebied
<b>Binnen bebouwde kom</b>	3 Ou	2 Ou
<b>Buiten bebouwde kom</b>	14 Ou	8 Ou

In 2008 is door de gemeente een verordening in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld waarbij wordt afgeweken van de wettelijke norm. In de verordening is de komgrens vastgelegd. De normen uit de gebiedsvisie zijn opgenomen in tabel 8.

**Tabel 8 voorstel norm gebiedsvisie**

	Norm
<b>Bestaande bebouwde kom</b>	3 Ou
<b>Nieuwe woon- en werklocaties meegenomen in de structuurvisie 2020</b>	8 Ou
<b>Buitengebied</b>	14 Ou

### 5.8.3 Onderzoek


Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom. Hiervoor geldt vanuit de gebiedsvisie een norm van 3 oudeur binnen de geurhindercontour. Een deel van het plangebied is gelegen binnen een geurhindercontour (figuur 7). Binnen de geurhindercontour van 3 ou mag in stedelijk gebied het aantal gehinderden niet toenemen. In het bestemmingsplan is voor dit gedeelte binnen de geurhindercontour geen uitbreiding beoogd. Om die reden levert het aspect "geur" geen beperkingen

### 5.8.4 Conclusie

Het aspect "geur" levert geen beperkingen op voor de voorgenomen ontwikkeling.



#### geurhindercontouren

-  indicatieve geurhindercontour  
2 ou rondom agrarisch bouwblok
-  indicatieve geurhindercontour  
3 ou rondom agrarisch bouwblok
-  indicatieve geurhindercontour  
8 ou rondom agrarisch bouwblok
-  indicatieve geurhindercontour  
14 ou rondom agrarisch bouwblok
-  landbouwontwikkelingsgebied

Figuur 7 uitsnede plangebied gebiedsvisie

## 5.9 Externe veiligheid

### 5.9.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of het betreffende transportmiddel. Dit wordt geregeld via de arbeidsomstandighedenwetgeving.

De doelstelling ten aanzien van externe veiligheid in de Bredase milieuvisie is: *"In 2015 zijn de risico's inzichtelijk, bekend en aanvaardbaar. Waar noodzakelijk liggen rampenplannen en vluchtroutes klaar. De hulpverleningsdiensten zijn opgeleid en de Bredanaars weten wat ze moeten doen bij gevaarlijke situaties."*

### 5.9.2 Regelgeving

Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn er normen en waarden opgenomen in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste regelingen zijn:

- 1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), staatsblad 2004 nr. 250;
- 1 Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant 4/8/2004, nr 147;
- 1 Circulaire Zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen van 26 november 1984.

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de

kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### **5.9.3 Onderzoek Inrichtingen/bedrijf**

In het plangebied is de vestiging van risicovolle bedrijven overeenkomstig het Bevi uitgesloten in de bestemmingsregeling en wordt door middel van de milieuzonering voldoende afstand tot gevoelige bestemmingen gehouden bij de projectie van de bedrijvigheid.

Buiten het bestemmingsplan is het bedrijf Detailchemie gevestigd aan Takkebijster 17 te Breda met opslag van gevaarlijke stoffen. In het kader van de milieuvergunning is een risicoanalyse Detailchemie te Breda gerapporteerd op 20 december 2006. De bestaande en nieuwe ontwikkelingen van het bestemmingsplan Digit Parc zijn hierin meegenomen. Het groepsrisico van Detailchemie voor de toekomstige situatie met de bedrijven van Digit Parc ligt onder de oriëntatiewaarde. Er is nauwelijks verschil met de huidige situatie.

#### **Vervoer van gevaarlijke stoffen**

Voor wat betreft transport (wegtransport, vaarwegen, spoortransport en buisleidingtransport) is de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Met deze circulaire maken de ministers van Verkeer en Waterstaat (VenW) en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de staatssecretaris van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) hun beleid bekend over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. In de circulaire wordt de risicobenadering uitgewerkt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en heeft betrekking op de bescherming van personen die in de omgeving van infrastructuur verblijven.

Binnen de gemeente vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de rijkswegen: A16, A27 en A58 en over het spoor. Bestemmingsverkeer dat gebruik maakt van de lokale routing kan voor wat betreft het aspect externe veiligheid buiten beschouwing worden gelaten.

Het plangebied is gelegen op circa 1 km van de dichtstbijzijnde rijksweg A27 waardoor de rijkswegen buiten beschouwing worden gelaten. Het plan gebied is gelegen naast het Spoorweg traject Breda - Tilburg. Nabij het plangebied zijn geen wissels. Er is een spoorwegovergang (Oosterhoutseweg).

In de bestaande situatie zijn binnen het plangebied woningen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt het vestigen van bedrijven, kantoren en enkele woningen mogelijk waardoor overdag 2900 mensen aanwezig kunnen zijn.

#### **Plaatsgebonden risico**

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt in de RNVGS overeenkomstig het Bevi gesteld op  $10^{-6}$  per jaar. In de beschouwde situaties met transportgegevens van gevaarlijke stoffen, beleidsvrije marktprognose 2003 (BMP2003) liggen de nieuwbouwplannen van Digit Parc niet binnen de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risico contour. Voor de BMP2003 is de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risico contour afwezig.

In de realisatie situatie ligt de  $10^{-6}$  plaatsgebonden risico contour op 15 meter van het hart van het spoor. De nieuwbouwplannen zijn niet gelegen binnen 15 meter van het spoor.

#### **Groepsrisico**

Indien het transport conform de beleidsvrije marktprognose 2003 (BMP2003) afneemt, is er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico meer, ook na realisatie van het plan Digit Parc.

De realisatiecijfers en de Marktverwachting 2007 van Prorail veroorzaken echter een overschrijding van het groepsrisico.

Een verantwoording van het groepsrisico is hier vereist. De gemeente Breda heeft een brief van het ministerie ontvangen d.d. 13 maart 2006 waarin is aangegeven dat zij mag uitgaan voor het Stationsgebied van Beleidsvrije marktprognose 2003 (BMP2003). Omdat er tussentijds geen aftakkingen zijn van het spoor is voor de locatie Digit Parc ook van deze gegevens uitgegaan.

## Leidingen

Langs het plangebied, parallel aan de spoorbaan, loopt een hogedruk aardgasleiding (hoofdgastransportleiding, Z-520-01-KR-059). Deze leiding is getoetst aan de "Notitie externe veiligheid langs transportverbindingen". In deze notitie wordt verwezen naar de VROM-circulaire "Zonering rond hoge druk aardgastransportleidingen" van 26 november 1984. De betreffende aardgastransportleiding is in de planregels en op de verbeelding aangeduid en de leidinggegevens zijn hieronder weergegeven.

**Tabel 9 leidinggegevens**

Leidingnummer	Z-520-01-KR-059	Aanleghoogte (dekking)	0,90 meter
Diameter	∅6 300 (12 inch)	Staalsoort	Steward & Lloyd
Wanddikte (mm)	6,5	Kerfslagwaarde (joule)	
Ontwerp druk (in baro)	25		

De Circulaire uit 1984 wordt, naar verwachting in 2009, vervangen door het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De nieuwe regelgeving zal normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico bevatten. De afstanden zullen, vanwege voortschrijdend inzicht in de berekening, afwijken van de afstanden in de circulaire. Het ministerie van VROM adviseert (verwoord in de brief van het RIVM over Veiligheidsafstanden Hogedruk Aardgasleidingen van 1 juni 2007) om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen al rekening te houden met de nieuwe inzichten. Dit betekent dat het PR en GR moeten worden opgevraagd bij / berekend door de Gasunie.

In het geval van de genoemde hogedruk aardgasleiding bedraagt de minimaal aan te houden toetsingsafstand 4 meter (en 30 meter voor de bebouwingsafstand). De geplande ontwikkelingen liggen binnen de 30 meter van de bestaande gasleiding. Dit betekent dat de aanwezigheid van de bestaande hogedruk aardgasleiding wel gevolgen heeft voor de geplande ontwikkeling omdat de dichtstbijzijnde beoogde nieuwbouw gepland is op 16 meter van de buisleiding.

Voor gasleidingen gelden de volgende algemene bepalingen. Binnen 4 meter aan weerszijde van de gastransportleiding dienen alle handelingen achterwege te blijven die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen. Hierbij valt te denken aan:

- 1 het aanbrengen van diepgewortelde beplanting en/of bomen;
- 1 het indrijven van voorwerpen in de grond;
- 1 het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- 1 het aanbrengen van een gesloten wegdek (in overleg kan hiervan worden afgeweken);
- 1 het permanent opslaan van goederen;
- 1 het oprichten van enig bouwwerk.

### *Plaatsgebonden risico*

De Gasunie heeft op 3 juli 2009 de risicoberekening voor de locatie Digit Parc aangeleverd gastransportleiding Z-520-01-KR-056 t/m 061. Conform de berekeningen van de Gasunie is het plaatsgebonden risico 0 meter.

### *Groepsrisico*

In de huidige situatie zijn kwetsbare objecten aanwezig binnen de 200 meter van de gasleiding. Conform het bestemmingsplan mogen wooneenheden en kantoren worden toegevoegd aan het gebied.

Het groepsrisico inclusief de bestaande en nieuwe wooneenheden en kantoren ligt ver onder de oribntatiewaarde conform de risicoberekening van de Gasunie.



## 5.10 Duurzaamheid

Breda kiest voor een duurzame ontwikkeling tot het niveau van een CO<sub>2</sub> neutrale stad in 2044. In het uitvoeringsprogramma Klimaatbeleid 2009-2012 zijn de volgende doelstellingen opgenomen:

- 1 In 2015 is in Breda voor 25% van dit doel gerealiseerd;
- 1 De energie komt uit energiebronnen die niet opraken, zoals zon, wind, water, biomassa en aardwarmte.

De maatregelen die hiervoor worden genomen zorgen voor een duurzame energiehuishouding. De voorkeurvolygorde voor maatregelen is volgens de "trias energetica":

- 1 beperken energieverbruik;
- 2 toepassen duurzame energiebronnen;
- 3 efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dit streefbeeld uitgangspunt te zijn.

### Woningen

Voor nieuwbouw van woningen geldt in Breda het volgende beleid:

- 1 Het toepassen van duurzame energie als standaard onderdeel van de planontwikkeling in de nieuwbouw en bestaande bouw.
- 1 Toepassen van een EPL (Energie Prestatie op Locatie) van 7,2 bij woningprojecten (vervangende/nieuwbouw) met meer dan 250 woningen, (bijvoorbeeld door combinatie van centrale warmtelevering, biomassa-centrale, warmtekrachtkoppeling, PV-panelen (zonnepanelen), zonneboilers, koude-warmte opslag en windenergie).
- 1 Toepassen van label B bij renovatieprojecten van woningcorporaties (deze dubbele labelsprong van D naar B is mogelijk met o.a. centrale warmtelevering via industriële restwarmte) en label C voor woningen met een op termijn eindigende exploitatie.
- 1 Energiezuinig bouwen met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit (verplicht niveau tot 2011 is een EPC van 0,8, daarna een EPC van 0,6).
- 1 Het streven naar het toepassen van Lage Temperatuur Verwarmingssystemen.

De gemeente heeft met de woningbouwcorporaties prestatieafspraken gemaakt die gebaseerd zijn op het Landelijk Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

### Duurzaam utiliteitsbouw

Bij een duurzaam gebouw gaat het erom dat het aantal nadelige milieueffecten in alle bouwfasen zoveel mogelijk beperkt worden door: verantwoord materiaalgebruik, energiezuinigheid, gezond binnenmilieu, maar ook afvalpreventie. Dit is het best te realiseren volgens de "drie-stappen-strategie":

- 1 Voorkom onnodig gebruik van energie, water, materialen en het produceren van afval.
- 2 Gebruik duurzame/hernieuwbare bronnen zoals zon, wind, regen en hergebruik afval.
- 3 Gebruik de niet duurzame bronnen verstandig en verwerk afval verstandig.

Een voldoende duurzaam gebouw voldoet aan de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw, en gestreefd wordt naar een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van tenminste 10% onder de norm van het Bouwbesluit.

Bij alle projecten wordt een zo hoog mogelijke ambitie nagestreefd op alle milieuthema's. Bij elk project zal niet op alle onderdelen van het milieubeleid een zelfde ambitie haalbaar zijn. Per project zal bekeken worden wat haalbaar is. Er is hier sprake van maatwerk.

Marktpartijen in Breda worden uitgedaagd en gestimuleerd om vooral zelf het initiatief te nemen om projecten te ontwikkelen die als een voorbeeld kunnen dienen. Dit kan gerealiseerd worden door aanvullende maatregelen uit het Nationaal Pakket Utiliteitsbouw te kiezen. Voorbeelden zijn te vinden op het DUBO Register Utiliteitsbouw: [www.dubo-register.nl](http://www.dubo-register.nl). Ook kan een gebouw worden doorgerekend met GreenCalc, zie ook [www.greencalc.com](http://www.greencalc.com). De milieubelasting van een gebouw kan worden uitgedrukt in een getal, waardoor deze meetbaar wordt en projecten onderling vergelijkbaar worden.

Om de duurzaamheid te borgen voor de toekomst is parkmanagement een goede optie. Door middel van parkmanagement:

- 1 blijven behaalde resultaten geborgd;
- 1 kan men periodiek nagaan van nieuwe mogelijkheden om de duurzaamheid te behouden of verder uit te bouwen.

### **Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen**

Er zijn zes Nationale Pakketten: Woningbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Utiliteitsbouw (nieuwbouw en bestaande bouw), Stedenbouw en Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW). De Nationale Pakketten bevatten onder meer een aantal "vaste" maatregelen. Deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, zijn algemeen toepasbaar in alle bouwwerken en hebben geen of zeer beperkte meerkosten tot gevolg. Daarnaast zijn er variabele maatregelen; deze hebben een onbetwist milieuvoordeel, maar kunnen niet altijd worden toegepast als gevolg van hogere kosten of de specifieke situatie van een project.

#### Energie

Op energiegebied liggen er kansen om in de bouwfase te kijken naar energiesystemen die voordelen (comfortverbetering, mogelijkheid van koeling, flexibiliteit van een systeem) in de gebruikersfase bieden. Bij gronduitgifte kan men al kijken naar de locatie van de bedrijvigheid. Op deze manier is uitwisseling van energie tussen bedrijven onderling een mogelijkheid. Hierbij valt te denken aan:

- 1 "cascade" gebruik van warmte, waarbij de toegepaste warmtetemperatuur bij aan elkaar grenzende bedrijven van hoog naar laag verloopt, zodat een gezamenlijke warmtebron kan worden gebruikt.
- 1 gebruik van restwarmte.

Door in de bouwfase rekening te houden met elektrotechnische installaties en energiesysteem kan men in de bedrijfsprocessen veel voordeel halen. Dit voordeel kan liggen in energieverbruik, comfortverbetering, koeling en flexibiliteit van het gebouw. Aangezien het hier om een combinatie van kantoren en bedrijfsgebouwen betreft, zijn collectieve maatregelen een goede optie. Een aantal opties is:

- 1 gezamenlijke inkoop van primaire energiedragers (elektriciteit, gas);
- 1 centrale warmte/koude voorziening.

Tevens kan men gezamenlijk kiezen voor een duurzame energievoorziening. Enkele energievoorzieningen met een hoog rendement zijn:

- 1 toepassing van warmte/kracht koppeling;
  - 1 gebruik van biomassa, zon of wind voor energieopwekking;
  - 1 toepassing van warmtepompen.
- Voor gezamenlijke opwekking is een warmtepomp of windenergie een mogelijke optie.

#### Conclusie

De gemeente Breda wil het niveau van een CO2-neutrale stad in 2044 of eerder bereiken. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar duurzame ontwerpen.

# HOOFDSTUK 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige waarden en karakteristieken van het plangebied en is de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Om deze waarden daadwerkelijk te kunnen behouden en de ontwikkeling mogelijk te maken, dienen deze - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

## 6.2 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit planregels (vrij 1 juli 2008 werden dit voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In Nederland zijn sinds kort regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Het bestemmingsplan Digit Parc is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

Centraal in de planopzet staat de ontwikkeling van het plangebied als modern bedrijventerrein. Het grootste deel van het plangebied kan in juridisch-planologisch opzicht worden opgevat als een ontwikkelingsgebied. Dat er binnen het plangebied enkele bestaande en te handhaven situaties voorkomen, doet hier geen afbreuk aan.

### Indeling planregels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- 1 Inleidende regels;
- 1 Bestemmingsregels;
- 1 Algemene regels;
- 1 Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op in indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ("Inleidende regels") worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het volgende hoofdstuk ("Bestemmingsregels") wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ("Algemene regels") waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ("Overgangs- en slotregels") gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

## 6.3 Bestemmingen

In de planregels zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op elke bestemming.

### **Agrarisch (artikel 3)**

De binnen het plangebied gesitueerde agrarische gronden die niet bij de ontwikkeling van het bedrijvenpark "Digit Parc" zijn betrokken, zijn als zodanig bestemd en kunnen worden gebruikt ten behoeve van agrarisch grondgebruik. Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak (inclusief een woning) met inachtneming van de opgenomen maatvoeringseisen. Overige bebouwing is in beperkte mate toegestaan (buiten het opgenomen bouwvlak), zoals erf- of terreinafscheidingen.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangegeven wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen". Er mogen in totaal dan 3 woningen (inclusief de bestaande woning) gebouwd dan wel aanwezig zijn.

### **Bedrijf (artikel 4)**

De bestaande bedrijven gesitueerd aan de Parallelweg zijn in deze bestemming ondergebracht. De bestemming ziet op een continuering van dit gebruik. De algemene toelaatbaarheid is hier maximaal categorie 1 en 2. Voor deze bedrijven is de voor deze bestemming gebruikelijke bebouwings- en gebruiksregeling in de planregels opgenomen. In de planregels is een ontheffing opgenomen om ook bedrijven met een hogere categorie toe te staan, indien deze qua uitstraling vergelijkbaar is met de toegestane categorie. Ook is een ontheffing opgenomen om vergelijkbare categorie 1 en 2 bedrijven, die niet genoemd zijn in de bedrijvenlijst, toe te staan, indien deze wel passend zijn in de omgeving.

De bestaande nutsvoorziening met de daarbij behorende bouwwerken in het noordwesten van het plangebied aan de Nieuwe Kadijk is aangeduid met een aanduiding "nutsvoorziening". De gronden zijn ter plaatse van de aanduiding alleen bedoeld voor nutsvoorzieningen.

Binnen de bestemming is ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, ter plaatse van het aangegeven wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen". Er mogen in totaal dan 3 woningen binnen de gehele bestemming gebouwd worden waarbij geldt dat maximaal 1 woning per kavel gebouwd mag worden.

### **Bedrijventerrein (artikel 5)**

Deze bestemming beoogt de ontwikkeling en het beheer van het bedrijven- en kantorenpark ten behoeve van de vestiging van inrichtingen, bedrijven of bedrijvigheid, met ontwerp-, development-, vervaardigings-, research-, automatiserings- en robbotiseringsprocessen en daarop afgestemde noodzakelijke productie-, assemblage-, research-, test-, opslag-, atelier-, studio-, computer-, vergaderruimten, showrooms, laboratoria en administratieve ruimten.

De voornoemde bedrijven of bedrijvigheid dienen gerangschikt te worden in het segment lichte tot middelzware bedrijvigheid behorend tot de milieucategorie pbn 2 t/m 3.

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein-B". Hierbij geldt wel dat de kantoren pb9p9n publieksaantrekkende werking c.q. baliefunctie mogen hebben.

Daarnaast is pb9p9n facilitypoint toegestaan binnen de aangeduide bouwzone B (aanduiding sbt-B), ter ondersteuning van de op het bedrijven- en kantorenpark gevestigde bedrijven met dienstverlenende functies zoals mogelijk onder meer: kinderdagverblijf, horeca- en vergaderfaciliteiten, fitnessbedrijven, pakketservice en parkmanagement. Het maximale bedrijfsvloeroppervlak voor het facilitypoint bedraagt 2.500 m<sup>2</sup>.

Ter plaatse van de aangegeven aanduidingen (sbt-A, sbt-B, sbt-C en sbt-D) mag maximaal aan bedrijfsvloeroppervlak (bvo) worden gerealiseerd:

- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-A": 41.000 m<sup>2</sup>;
- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-B": 15.000 m<sup>2</sup>,
  - a waarbij het maximale bvo per kantoorgebouw of kantoorgebouwencomplex 1.500 m<sup>2</sup> mag bedragen, alsmede;
  - b 2.500 m<sup>2</sup> uitsluitend ten dienste van de invulling van een facilitypoint;
- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-C": 11.500 m<sup>2</sup>;
- 1 "specifieke vorm van bedrijventerrein-D": 7.500 m<sup>2</sup>.

Naast de bedrijven mogen op de gronden ook wegen, groenvoorzieningen, verhardingen ten behoeve van parkeergelegenheid en in- en uitritten, waterpartijen, waterlopen en de waterhuishouding en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming zijn uitdrukkelijk niet toegelaten:

- 1 geluidszoneringsplichtige inrichtingen zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- 2 risicovolle inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- 3 detailhandels- en groothandelsbedrijven;
- 4 kantoren met een publieksaantrekkende werking of baliefunctie;
- 5 bedrijfswoningen.

In het artikel zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het bouwen (bouwregels). De bouwregels zijn afgestemd op de stedenbouwkundige opzet voor het bedrijven- en kantorenpark. Het betreft onder meer bepalingen omtrent de hoogte van de bedrijfsgebouwen, bouwhoogte van bouwwerken, de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse bouwperceelsgrens, de afstand van gebouwen tussen elkaar, de situering van gebouwen (binnen of deel buiten het bouwvlak), het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak per aangegeven "bouwzone" etc.

Binnen de bestemming is eveneens een ontheffingsbevoegdheid opgenomen om enerzijds bedrijven mogelijk toe te staan die niet vermeld staat in de Staat van bedrijfsactiviteiten en die vergelijkbaar zijn met de in de planregels toegelaten bedrijfsactiviteiten. Anderzijds kan, onder voorwaarden, ook ontheffing worden verleend aan bedrijven die vermeld staan in een hogere milieucategorie dan is toegestaan, maar die vergelijkbaar zijn met bedrijven uit een lagere toegestane categorie.

### **Groen (artikel 6)**

Aan de westzijde van het bedrijven- en kantorenpark "Digit Parc", aanhakend aan de tuinen van de woonbebouwing aan de Oosterhoutseweg, alsmede aan de randen van het bedrijvenpark (oostelijk en zuidelijk) worden groene zones gerealiseerd ter plaatse van de bestemming "Groen". Toegestaan binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximale bouwhoogte van 3 meter, met uitzondering van lichtmasten die maximaal 5 meter hoog mogen zijn.

### **Maatschappelijk (artikel 7)**

De scouting en de kynologenclub "De Baronie" (hondenclub/hondensportvereniging) zijn als voorzieningen voor verenigingsleven onder deze bestemming gebracht. Een bijbehorende kantine is eveneens mogelijk gemaakt, mits deze ondergeschikt blijft en maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt. De opgenomen bebouwings- en gebruiksregeling heeft een conserverend karakter.

### **Verkeer (artikel 8)**

Binnen deze bestemming is de voor het plangebied belangrijkste externe ontsluitingsweg Nieuwe Kadijk met afslag Posthoorn, voor zover gesitueerd binnen het plangebied, bestemd tot "Verkeer" met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Op deze wegen is de ontsluiting maatgevend. De overige wegen zijn eveneens bestemd tot "Verkeer" met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken. Ter plaatse is hier de auto gast en is de verblijfsfunctie maatgevend. Bij de inrichting van de weg zal dit tot uiting komen. Verder vallen binnen deze bestemming de openbare ruimten en de groenvoorzieningen die niet worden gerekend tot het structurele groen van het gebied. De voorziene twee langzaam verkeer- en calamiteitenontsluitingen, aanhakend aan de Oosterhoutseweg en de Parallelweg, zijn eveneens als "Verkeer" bestemd.

### **Water (artikel 9)**

De bestaande watergangen in het plangebied die gehandhaafd blijven en de legger van het waterschap die aangemerkt is als primair water, evenals de nieuwe watergangen zijn als "Water" bestemd.

### **Wonen (artikel 10)**

Opgenomen zijn de bestaande woningen aan de Oosterhoutseweg en Parallelweg alsmede de twee woningen aan de Lage Weg. Binnen de bestemming "Wonen" zijn de woningen, de tuinen, eventuele achterpaden, andere privé-ruimten en aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten begrepen. Centraal binnen deze bestemming staat het behoud van de woonfunctie. De regels zijn er op gericht de bestaande stedenbouwkundige typologie te handhaven. Rooilijnen, orientaties en bouwhoogten zorgen voor een heldere definitie van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan bevat regels voor het behoud, verbouwen en renoveren van de woningen. De planregels bieden ruimte voor het uitbreiden van de woning aan de achter- en zijkant. Dit sluit aan bij een veel voorkomende wens,

welke bovendien niet strijdig is met de bescherming van de karakteristiek van de openbare ruimte of de stedenbouwkundige typologie.

Onderscheid wordt aangebracht in verschillende typen woningen om hieraan het bebouwingspercentage per bouwperceel te koppelen. In de begrippen is duidelijk aangegeven wat verstaan wordt onder welk woningtype. Bewoners kunnen op die manier zien onder welk type hun woning valt en welke bouwregels daarbij horen.

Binnen deze bestemming zijn twee locaties opgenomen (aangeduid met "wro-zone - ontheffingsgebied"), waar per locatie maximaal 99 nieuwe vrijstaande woning mag worden gebouwd. Het betreft de locaties gesitueerd aan de Oosterhoutseweg en aan de Parallelweg. Deze locaties kunnen, onder voorwaarden, gewijzigd worden voor de bouw van maximaal 1 vrijstaande woning binnen het aangegeven aanduidingsvlak.

#### *Gebruik*

Naast de woonfunctie is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. In de begripsbepaling van "aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit" is aangegeven wat hieronder verstaan wordt en onder welke voorwaarden deze activiteiten mogelijk zijn. Daarnaast is aangegeven dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als onafhankelijke woonruimte en het gebruik van bijgebouwen bij een woning voor een aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in principe niet is toegestaan. Echter, burgemeester en wethouders kunnen gebruik maken van een binnenplanse ontheffing om dit gebruik bij een aanvraag onder voorwaarden mogelijk te maken.

#### **Leiding - Gas (artikel 11)**

Ter bescherming van de in het plangebied gesitueerde aardgastransportleiding is ter weerszijden uit het hart van de betreffende leiding een beschermingszone van 4 meter geprojecteerd, waarbinnen geen bouwwerken mogen worden gebouwd (behoudens na ontheffing) dan wel bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mogen worden verricht (uitgezonderd bepaalde werken met een aanlegvergunning) in het belang van de betreffende leiding. Alvorens ontheffing dan wel een aanlegvergunning (onder bepaalde voorwaarden) wordt verleend, dient vooraf advies ingewonnen te worden bij de betreffende leidingbeheerder.

#### **Waarde - Archeologie (artikel 12)**

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkelingen in een gedeelte van het plangebied moet worden onderzocht naar beschermings- en inpassingmogelijkheden van eventuele archeologische waarden. Recent is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan is voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" vervallen. De contour uit figuur 3 (paragraaf 2.3.2) is hierin leidend. Voor het overige plangebied blijft de contour vanuit de archeologische beleidsadvieskaart onverminderd van kracht, teneinde de archeologische waarden in het gebied te beschermen. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" is gehanteerd voor gebieden die gekenmerkt zijn als gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze bestemming is erop gericht de archeologische belangen op adequate wijze te beschermen. Bodemingrepen zijn op deze gronden in principe niet toegestaan; indien een ingreep dieper gaat dan 0,50 meter min het maaiveld en een planoppervlak behelst van 100 m<sup>2</sup> of meer is een aanlegvergunning verplicht. Het college van burgemeester en wethouders stelt de bepalingen in de aanlegvergunning vast. Het principe "de verstoorder betaalt" is van toepassing. Op de gronden met deze dubbelbestemming dient in beginsel een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij dergelijke ingrepen. De resultaten van het onderzoek worden door het bevoegd gezag, in deze de gemeente Breda, middels een selectiebesluit vervolgens vastgesteld. Indien uit onderzoeken blijkt dat geen sprake (meer) is van archeologische waarden of voldoende maatregelen zijn genomen om de archeologische waarden te beschermen, dan is geen aanlegvergunning noodzakelijk.

# HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

## 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

### 7.1.1 Inleiding

De kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces worden afgedekt binnen de algemene middelen.

Behoudens kosten verbonden aan de uitvoering van de voorgestane aanpassingen aan de infrastructuur binnen het plangebied zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer voorzien. De eventuele noodzakelijke verbetering van de infrastructuur buiten het projectgebied zal plaatsvinden op basis van beschikbare middelen binnen de gemeente.

Het te ontwikkelen bedrijven- en kantorenpark en twee woningbouwlocaties aan de Oosterhoutseweg bevinden zich op particulier terrein binnen het projectgebied en komen buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. De benodigde investeringen in de openbare ruimte binnen het projectgebied worden opgebracht door de ontwikkelende partij, waardoor voor de gemeente geen financieel consequenties ontstaan.

Omtrent de afwikkeling van eventuele planschade is tussen gemeente en ontwikkelaar een overeenkomst gesloten worden, waarin de wederzijdse verplichtingen zijn opgenomen ten aanzien van planschadeuitkeringen.

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat naar huidige inzichten en verwachtingen het plan economisch uitvoerbaar is.

### 7.1.2 Exploitatieplan

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 kostenverhaal verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw hiervan planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij kostenverhaal verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn:

- 1 de bouw van een of meer woningen;
- 2 de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- 3 de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- 4 de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- 5 de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- 6 de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup>.

Geen kostenverhaal is nodig indien het verhaal hiervan anderszins is verzekerd. Mocht niet tot overeenstemming kunnen worden gekomen dient bij het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden opgesteld.

Het onderhavige plan regelt grotendeels de ontwikkeling van een bedrijventerrein en betreft voor een kleiner gedeelte een conserverend plangebied, met voornamelijk wonen, waarbinnen het merendeel van de bebouwing reeds aanwezig is. Middels dit bestemmingsplan zullen er ruime ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan in het bedrijvengedeelte welke vallen onder het gestelde in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze gronden zijn allen eigendom van de ontwikkelaar van dit gebied. Binnen dit gebied is dus kostenverhaal noodzakelijk tenzij dit kostenverhaal anderszins verzekerd is. Deze gronden zijn eigendom van een ontwikkelende partij, Digit Parc Breda, en met deze partij is op 1 april 2008 een bouwexploitatieovereenkomst afgesloten. Hierin is afgesproken dat de realisatie van het bedrijventerrein en het opstellen van het bestemmingsplan geheel voor rekening en risico van Digit Parc Breda, zal plaatsvinden. Ook het beheer en onderhoud hiervan zal bij Digit Parc blijven.

Het resterende gebied laat niet direct nieuwe ontwikkelingen toe als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De twee locaties binnen de bestemming Wonen waar op basis van een ontheffing woningen gebouwd kunnen worden vallen ook niet binnen bedoeld artikel uit het Bro. Een van de twee locaties is eigendom van Digit Parc Breda, en valt onder de hiervoor genoemde bouwexploitatieovereenkomst. Voor de andere locatie is inmiddels met toepassing van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor de bouw van een woning. Het bepaalde in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening is ook hierop dus niet van toepassing.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

### **7.1.3 Conclusie**

Er bestaat op basis van het bovenstaande voor het onderhavige bestemmingsplan geen aanleiding tot kostenverhaal middels een exploitatieplan. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.



## HOOFDSTUK 8 Communicatie

### 8.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de te volgen procedure voor het bestemmingsplan vastgelegd. Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een Masterplan gemaakt. Op basis van het Masterplan is een concept-ontwerpbestemmingsplan gemaakt. In dit stadium heeft het wettelijke vooroverleg plaatsgevonden met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie (8.2.1). Ook heeft over dit plan inspraak plaatsgevonden (8.2.2). Nadat dit traject is afgerond, start de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan (paragraaf 8.2.3 en 8.2.4)

### 8.2 Procedure

#### 8.2.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (oud: artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985) is onderhavig concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan verschillende instanties. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in dit hoofdstuk.

- 1 Provinciale Planologische Commissie;
- 2 Inspecteur voor de Ruimtelijke ordening Zuid;
- 3 Hoofdingenieur-Directeur Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant;
- 4 Ministerie Economische zaken;
- 5 Kamer van Koophandel
- 6 Dienst Vastgoed Defensie, directie Zuid;
- 7 Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- 8 Prorail;
- 9 NS Commercie;
- 10 KPN
- 11 Waterschap Brabantse Delta;
- 12 Essent;
- 13 N.V. Nederlandse Gasunie;
- 14 Intergas NV;
- 15 Brabant Water;
- 16 St. Sociaal-Economisch Overlegorgaan;
- 17 Brabantse Milieufederatie;
- 18 Brandweer Midden- en West-Brabant.

Van de instanties genoemd onder 2, 3, 4, 5, 7, 13, 14, 16, 17 en 18 zijn geen reacties ingekomen. De instanties genoemd onder 6, 9, 10, 12 en 15 hebben aangegeven dat zij geen op- en aanmerkingen hebben of geen belang hebben in het gebied. De overige instanties hebben schriftelijk gereageerd en hebben een reactie gegeven op onderhavig bestemmingsplan. Hieronder zullen deze worden behandeld.

#### Vooroverleg instanties

De reacties van de instanties die op- en aanmerkingen hebben, zijn in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg zijn, waar dat is aangegeven, verwerkt in het bestemmingsplan.

##### 1. Provinciale Planologische Commissie

*Inhoud reactie:*

- 1 In de toelichting wordt nog gesproken over de provinciale beleidsnota 'Op Maat'. Deze is echter vervangen door de nota 'Bedrijventerreinen, detailhandel en kantoren' van juli 2005 (cat. II).

- 2 Ten aanzien van het zuinig ruimtegebruik zijn de voorwaarden in het plan opgenomen. Alleen in artikel 4 is niet opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor inrichtingen vanaf milieucategorie 2 of hoger (cat. II).
- 3 In het plan dient te worden opgenomen dat de kantoren in het plan geen publieksaantrekkende werking c.q. baliefunctie mogen hebben (cat. II).
- 4 In het kader van zuinig ruimtegebruik moeten ook minimale bouwmaten in het plan worden opgenomen (cat. II).
- 5 In het kader van de realisatie van een facilitypoint wordt geadviseerd in het bestemmingsplan nadere eisen op te nemen teneinde het ondergeschikte karakter te waarborgen (cat. II).
- 6 De resultaten van het archeologisch onderzoek ontbreken in de toelichting (cat. II).
- 7 Adviseren voor het gehele gebied een inventariserend en waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren (cat. II).
- 8 Aanlegvergunningstelsel is niet goed vertaald in de voorschriften omdat niet wordt verwezen naar de archeologische bestemming. Dit moet aangepast worden (cat II).
- 9 Geadviseerd wordt het in het plangebied aanwezige monumentale pand op de plankaart aan te duiden (cat. III).
- 10 In de toelichting kan verwezen worden naar de herziene VNG-brochure uit 2007 (cat. III).
- 11 De geluidsparagraaf (§4.2) is niet eenduidig en consequent opgezet. Er is slechts één nieuwe geluidsgevoelige bestemming maar er wordt ook gesproken over ééngeprojecteerde woningen. Verder dient deze paragraaf aangepast te worden aan de wijziging van de Wet geluidhinder per 1 januari 2007 (cat. II).
- 12 De tekst inzake externe veiligheid is een algemene beschrijving waarin ook aandachtspunten voor nader onderzoek. Er wordt van uit gegaan dat dit nader onderzoek voor de vaststelling wordt uitgevoerd en de resultaten hiervan in het plan worden verwerkt. Vragen hierbij extra aandacht voor het inwinnen van advies bij de Regionale brandweer (cat II).
- 13 Verzocht wordt het advies van het Waterschap bij het plan te voegen (cat. II).

*Commentaar:*

- 1 *De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.*
- 2 *Artikel 4 van het bestemmingsplan heeft betrekking op de bestemming '1 Bedrijfsdoeleinden' 2. Deze bestemming is gelegd op de gronden in de directe nabijheid van de woonpercelen aan de Oosterhoutseweg/Parallelweg waar kleinschalige bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten gevestigd c.q. uitgeoefend worden. De bestemming voorziet in een regeling voor de bestaande bedrijven c.q. bedrijvigheid met een beperkte milieuhinder. Vanwege dit gegeven alsmede de ligging van de gronden in de directe nabijheid van woningen is het niet de bedoeling bedrijven met een milieucategorie hoger dan 2 ter plekke toe te staan. Voorts is deze bestemming voorzien van een wijzigingsbevoegdheid zodat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden bevestigd voor woningbouw.*
- 3 *In artikel 5.1, sub c, is opgenomen dat de kantoren één tot twee publieksaantrekkende werking/baliefunctie mogen hebben.*
- 4 *Het plan is hierop aangepast.*
- 5 *Het ondergeschikte karakter van het facilitypoint is in de betreffende planregels vastgelegd door het opnemen van een maximale bedrijfsvloeroppervlak, evenals de situering van het facilitypoint.*
- 6 *De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn in paragraaf 2.3.2 van de toelichting opgenomen.*
- 7 *Door het bevoegde gezag (de gemeente Breda) is vastgesteld dat binnen het plangebied een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd volgens een door het Bureau Cultureel Erfgoed van de Gemeente Breda opgesteld Programma van Eisen. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.*
- 8 *De gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zoals deze zijn aangegeven op de archeologische verwachtingenkaart en na archeologisch onderzoek zijn van een planologische bescherming voorzien (dubbelbestemming "Waarde-Archeologie"). In deze bestemming is een juiste aanlegvergunningstelsel opgenomen.*
- 9 *In het plangebied is geen monumentaal pand meer aanwezig. Alle panden in het projectgebied zijn middels een sloopvergunning gesloopt.*
- 10 *In de toelichting is verwezen naar de inmiddels herziene VNG-uitgave uit 2009.*
- 11 *De toelichting is geactualiseerd. Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de Wet geluidhinder van januari 2007, waar alle mogelijke nieuwe woningen in meegenomen zijn.*

- 12 *De geluidsparagraaf zal worden aangepast aan de laatste wijzigingen in de Wet geluidhinder en voor zover noodzakelijk eenduidig en consequent worden opgezet.*
- 13 *Inmiddels is onderzoek uitgevoerd ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Het betreffende onderzoek is ter toetsing voorgelegd aan de Regionale brandweer. De resultaten van het onderzoek en het advies van de Regionale brandweer zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.*
- 14 *Het advies van het waterschap is als bijlage van de toelichting toegevoegd.*

## **8. Prorail**

### *Inhoud reactie:*

In het kader van externe veiligheid wordt opgemerkt dat er nadere onderzoeken plaats moeten vinden. Dit is ook in de toelichting aangegeven. Zij zien deze gegevens graag terug in het ontwerp van het bestemmingsplan.

### *Commentaar:*

*Inmiddels is onderzoek uitgevoerd ten aanzien van het aspect externe veiligheid. De resultaten van het onderzoek zijn in het bestemmingsplan verwerkt.*

## **11. Waterschap Brabantse Delta**

### *Inhoud reactie:*

- 1 Er lijkt langs de waterlopen geen ruimte te zijn gereserveerd als schouwstrook. Verzocht wordt aan te geven hoe voorkomen wordt dat binnen een strook van 5 meter uit de insteek van de waterlopen bebouwing wordt voorkomen.
- 2 Onduidelijk is of er voldoende ruimte is voor water en dit voldoende wordt beschermd tegen uitbreiding van de gebouwen.
- 3 De mate van verharding lijkt groter dan in het plan (41.100 m<sup>2</sup>) is aangegeven. Het waterschap vraagt zich af of de hoeveelheid verharding is veranderd na goedkeuring van de waterparagraaf.
- 4 Verzocht wordt in de waterparagraaf aan te geven dat voor het bedrijventerrein een verbeterd gescheiden rioolstelsel of een rioolstelsel met vergelijkbare vuiluitworp wordt voorgeschreven.
- 5 De in het plangebied te realiseren duikers bij kruisingen van wegen en waterlopen zijn niet binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden benoemd.

### *Commentaar:*

- 1 *Langs de betreffende waterlopen is voldoende ruimte vrijgehouden om deze te kunnen onderhouden. De meeste waterlopen liggen aan de openbare ruimte of liggen binnen een bebouwingsvrije groenbestemming.*
- 2 *In het projectgebied '1Digit Parc' is voldoende ruimte aanwezig voor waterberging. Hiermee is in het inrichtingsplan voor het projectgebied rekening mee gehouden.*
- 3 *Vooralsnog is er geen aanleiding te veronderstellen dat de mate van verharding meer zal zijn dan aangegeven in het kader van de watertoets. Indien dit wel het geval zal zijn, zal dit kortgesloten worden met het Waterschap en voorzien worden in toereikende bergingsfaciliteiten in het projectgebied '1Digit Parc' overeenkomstig de richtlijnen van het waterschap. Het definitieve inrichtingsplan voor het projectgebied zal hierin duidelijkheid brengen.*
- 4 *Het plan is hierop aangepast.*
- 5 *Het plan is hierop aangepast.*

### **8.2.2 Inspraak**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van inspraak van 19 april tot en met 16 mei 2007 voor een ieder ter inzage gelegd. Tevens is een inspraakbijeenkomst gehouden op 3 mei

2007. De ingekomen reacties zijn verwerkt in een aparte commentaarnota. Daar waar nodig is het plan op onderdelen aan de inspraakreacties aangepast. De insprekers is een afschrift van de commentaarnota toegezonden.