

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.