

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.

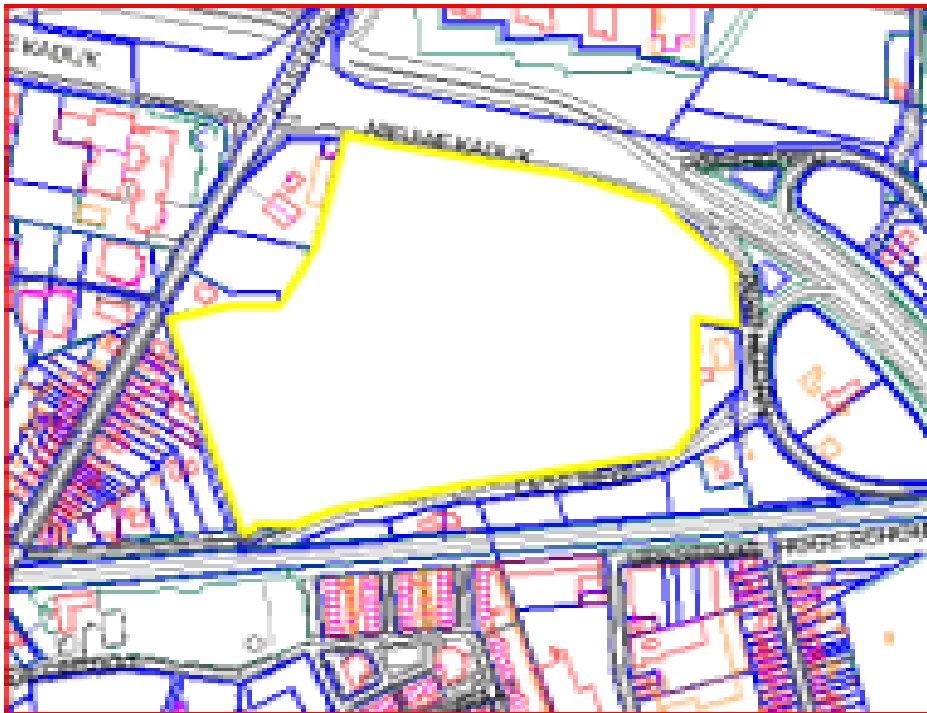
Op basis van de indicatoren is het plangebied te beschouwen als een terrein met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingwaarde. Enerzijds is dit te danken aan de natuurlijke eigenschappen van het gebied (dekzandrug), anderzijds aan het esdek (oud akkercomplex) dat daar ter plaatse nog aanwezig 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 m² 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 m² 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.

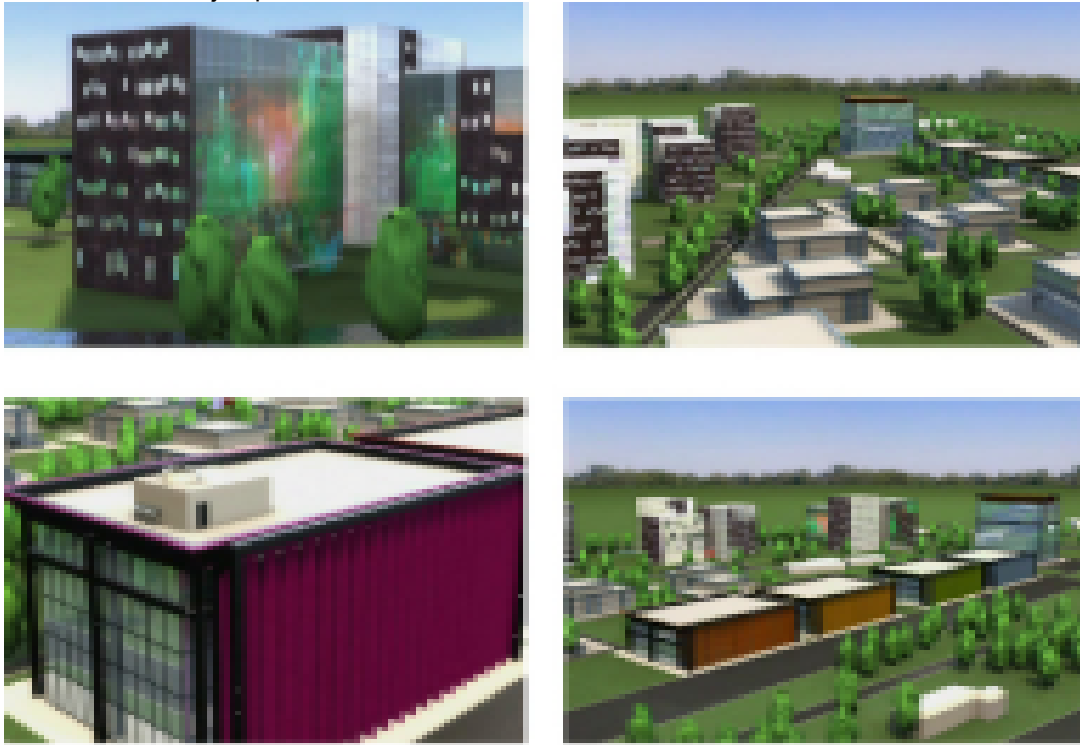


Figuur 4 schets mogelijke ontwikkeling Digit Parc

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 m² aan bvo, exclusief het bedrijfsvloeroppervlak verbonden aan het facilitypoint (maximaal 2.500 m² bvo);
- 1 een presentatiezone (1^e 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 m² bvo. Deze zone is opgedeeld in 3 gebouwencomplexen in bouwzone A (aangeduid met de aanduiding "sbt-A") van elk circa 13.650 m² bvo en maximaal 1 gebouwencomplex van circa 7.500 m² 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^e ring) van kantoren en/of bedrijfsgebouwen (niet zijnde kantoren met een publieksaantrekkende werking/baliefunctie) alsmede maximaal een facilitypoint gesitueerd kunnen worden. Binnen de 2^e ring wordt uitgegaan van een gezamenlijk oppervlak van maximaal 15.000 m² bvo aan kantoren (en/of bedrijfsgebouwen), waarbij het maximale bvo per kantoorpaviljoen of

kantoorgebouwencomplex 1.500 m² mag bedragen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de vestiging van een facilitypoint met een maximaal toegestaan oppervlak van 2.500 m² 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 m² tot een gezamenlijk oppervlak van circa 11.500 m² bvo (3^e 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 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 m² bvo binnen het bedrijven- en kantorenpark, waarvan maximaal 15.000 m² 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 m² 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 dan wel 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 m² 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 m² 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 m², 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 hoofdonthoofdweg.

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 verkeerontsluitingen 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 ontsluitingsweg 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
Totaal			4.372 autoverplaatsingen/etmaal

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
Totaal ochtendspits	900 mvt/uur

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 m³ 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 voortkomende 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 inspeelt 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^e 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.