

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

Ruimtereservering 2002 -2020 en confrontatie ruimtebudget - restcapaciteit		
	Bruto in ha	Netto in ha
Ruimtebudget 2002- 2020	1.539	1.077
Ambitie zuinig ruimtegebruik	462	323
Ruimtebudget 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 strategiepb'n, 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 hindercategoriepb'n, 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 m² 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 .bedrijven.

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 handelsactiviteiten 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

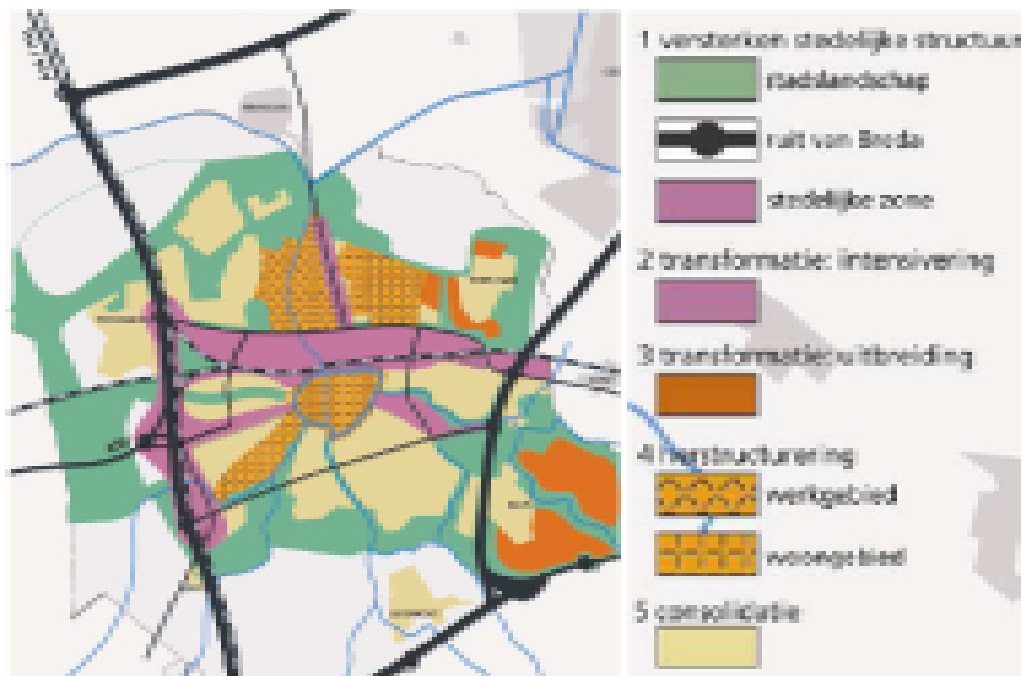
In deze visie (vastgesteld december 2007) wordt een integrale richting aan de verdere ontwikkeling van Breda gegeven. Breda verwacht in 2020 te zijn gegroeid tot een stad van circa 185.000 inwoners met 15.000 nieuwe wooneenheden, circa 110.000 arbeidsplaatsen en 250 ha nieuwe bedrijventerreinen. De Structuurvisie 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