



Informatiebrochure en
uitgifteprotocol
bedrijfskavel 35
Rithmeesterpark

september 2026

Inhoudsopgave

1. Algemene informatie	3
1.1. Bedrijventerrein Rithmeesterpark	3
1.2. Kenmerken	4
1.3. Voorwaarden	4
1.4. Netcongestie (elektra-aansluiting)	6
2. Het uitgifteproces	7
2.1. Protocol	7
2.2. Uitsluitingsgronden inschrijving	9
3. Kavelpaspoort	11
3.1. Uitgangspunten architectuur	11
3.2. Uitgangspunten stedenbouw en groen	11
3.3. Uitgangspunten verkeer en parkeren	12
4. Omgevingsplan	14
5. Puntensysteem	18

1. Algemene informatie

Perceel: Princenhage N 4439 (ged.)

Perceelgrootte: 6.957 m²

Prijs: € 380,- per m² excl. BTW (prijspeil 1 januari 2026)

Bestemming: Bedrijven (categorie 2 t/m 3.2) met ondergeschikte kantoorfunctie



1.1. Bedrijventerrein Rithmeesterpark

Het hoogwaardige bedrijventerrein Rithmeesterpark Breda is dé ideale locatie '4 Better Business'. Het is een inspirerend werkgebied in Breda op een toplocatie, direct aan de A16.

Het Rithmeesterpark kenmerkt zich door het werken in een groene, inspirerende omgeving met moderne bedrijven en prettige voorzieningen zoals vergaderaccommodaties en hotels.

Het bedrijventerrein is uitstekend bereikbaar. Via de A16, A27 en A58 en via het HSL-netwerk is Breda perfect aangesloten op West-Europa.

Het Rithmeesterpark is een prettige vestigingslocatie voor bedrijven die een centrale ligging in West-Europa willen benutten en een snelle, directe verbinding willen maken met de Europese economische centra.

In het zuidelijke deel van Rithmeesterpark is nog één bouwka­vel beschikbaar. De toewij­zing vindt plaats op basis van een aantal voorwaarden (harde eisen) gecombineerd met een puntensysteem. Meer informatie over de kavel, het uitgifteproces en toetsingscriteria staat in deze brochure.

1.2. Kenmerken

- Prijs kavel (prijsspeil 1-1-2026) € 380,- per m² exclusief btw;
- Perceelgrootte: circa 6.957 m²;
- Bestemming: bedrijven met ondergeschikte kantoorfunctie.
- Milieucategorie minimaal 2 en maximaal 3.2. Voor een overzicht van de bedrijven die niet mogen vestigen in het gebied, zie bijlage 1 'Negatieve bedrijvenlijst';
- Meer algemene informatie over het bedrijventerrein: www.rithmeesterpark.nl en [Bedrijfskavels | Gemeente Breda](#)

1.3. Voorwaarden

De kavel wordt in eerste instantie aangeboden via een inschrijvingsprocedure die 9 weken openstaat. Toewij­zing vindt plaats op basis van een aantal voorwaarden (zie onderstaand); dit zijn harde eisen. Indien inschrijvers voldoen aan de voorwaarden, dan volgt het puntensysteem (hoofdstuk 5).

Indien een inschrijving niet of niet helemaal voldoet, dan vervalt de inschrijving en ontvangt de betreffende inschrijver een melding.

Bij een gelijk aantal punten volgend uit het puntensysteem zal er door de notaris worden geloot. In de volgende hoofdstukken is de procedure verder omschreven.

Voorwaarden om te voldoen aan het toewijzingsproces:

- U dient een eigenaar/gebruiker te zijn voor de duur van minimaal tien jaar na ingebruikname. Er dient sprake te zijn van één eigenaar-gebruiker. De gemeente verkoopt slechts bouw­kavels aan een specifieke eindgebruiker. De eigenaar-gebruiker (en eventueel haar dochter- en zustermaatschappijen) dient gedurende een periode van in ieder geval tien jaar de enige eindgebruiker van de op te richten bedrijfsbebouwing te zijn;
- De minimale footprint van het gebouw dient 3.500 m² te zijn (zie onderstaand toelichting footprint);
- Er zijn maximaal 20 vervoersbewegingen per dag voor de aan- en afvoer van producten met zwaar vrachtverkeer (boven de 3,5 ton) toegestaan;
- Ter beperking van verkeersoverlast zijn transport-, koeriersbedrijven, warehousing en dergelijke nu en in de toekomst niet toegestaan;
- In- en verkoop van motor- en elektrische voertuigen is eveneens nu en in de toekomst niet toegestaan;

- Al het parkeren vindt plaats op eigen terrein, inclusief het kort- en langparkeren van vrachtauto's, zodat de openbare ruimte niet belast wordt door geparkeerde of wachtende vrachtauto's;
- Het beoogde bedrijfsgebouw en de bedrijfsactiviteiten moeten passen binnen het vigerend omgevingsplan (zie omschrijving in hoofdstuk 4 Omgevingsplan);
- Het beoogde bedrijfsgebouw, de te bouwen hoeveelheid m² en de bedrijfsactiviteiten moeten voldoen aan de randvoorwaarden zoals omschreven in het kavelpaspoort (zie omschrijving in hoofdstuk 3 Kavelpaspoort);
- De gegadigde moet voornemens en (financieel) in staat zijn de kavel binnen twee jaar na afname te bebouwen en in gebruik te nemen;
- De omzetcijfers van de op dit kavel te vestigen entiteit dienen in een naar het oordeel van de gemeente logische verhouding te zijn met de financiële lasten die volgen uit de aankoopkosten van de kavel en de te maken stichtingskosten ten behoeve van de oprichting van het bedrijfstvastgoed. Deze verhouding wordt door de gemeente getoetst op basis van de omzetcijfers uit de jaren 2023, 2024 en 2025 en kan ter toets aan een onafhankelijke deskundige worden voorgelegd;
- Het te realiseren bedrijfsgebouw dient afgestemd te zijn op de eigen ruimtebehoefte en bedoeld te zijn voor de eigen werknemers die in (vaste) dienst zijn. (Onder)Verhuur is slechts in uitzonderingsgevallen toegestaan en uitsluitend bedoeld om een reëel te verwachten groei voor maximaal vijf jaar te kunnen opvangen. De (onder)verhuur mag nooit meer dan maximaal 20% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen. De duur van de overeenkomst voor (onder)verhuur is maximaal vijf jaar, zonder optie tot verlenging. Voor (onder)verhuur is te allen tijde voorafgaande toetsing en schriftelijke goedkeuring van de gemeente nodig. De gemeente is op voorhand evenwel nimmer gehouden om mee te werken aan een dergelijke (onder)verhuur.

Footprint gebouw:

1. In afwijking van het omgevingsplan dient, om intensief ruimtegebruik te stimuleren, minimaal 50% van de perceeloppervlakte te worden bebouwd. Ofwel een footprint van minimaal ca. 3.500 m².
2. De parkeeropgave wordt deels op of onder de bebouwing opgelost. Parkeren van personenauto's op maaiveld dient tot een minimum te worden beperkt. Parkeren onder, op of in het gebouw heeft sterk de voorkeur;
3. De representatieve zijde heeft een fronthoogte van minimaal 12 tot maximaal 16 meter.

Het puntensysteem is in hoofdstuk 5 verder toegelicht. Een inschrijving wordt pas beoordeeld door middel van het puntensysteem als voldaan is aan de hierboven genoemde voorwaarden.

1.4. Netcongestie (elektra-aansluiting)

Het is aan koper om tijdig voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de aansluiting van nutsvoorzieningen. Momenteel is er sprake van netcongestie, waardoor onzekerheid bestaat over het moment en het beschikbare vermogen waarop een elektra-aansluiting kan worden verkregen. Ter compensatie is bij wijze van uitzondering een gasaansluiting mogelijk gemaakt voor deze locatie.

2. Het uitgifteproces

Bij de uitgifte van kavel 35 Rithmeesterpark wordt het hiernavolgende protocol gevolgd:

2.1. Protocol

- Het uitgifteproces start na publicatie van de verkoop van de kavel op de websites van gemeente Breda (www.breda.nl), Biedboek (www.biedboek.nl) en Funda in Business (www.fundainbusiness.nl).
- Uitsluitend bedrijven die geïnteresseerd zijn in aankoop voor eigen gebruik, binnen de kaders van het vigerende omgevingsplan en de gestelde aanvullende voorwaarden, kunnen zich tot uiterlijk **2 november 2026** inschrijven via de website van gemeente Breda op de pagina van de Stadsmakelaar. Via de inschrijfbutton moeten bedrijfsgegevens, een contactpersoon en korte informatie over het bedrijf worden ingevuld. Inschrijvers krijgen een ontvangstbevestiging van hun inschrijving en worden binnen vier weken telefonisch benaderd om de inschrijving door te nemen en te bepalen of de inschrijver aan de minimaal gestelde voorwaarden voldoet.
- De inschrijftermijn is **negen weken** en loopt tot uiterlijk **2 november 2026**. Wanneer zich na negen weken geen passende gegadigden hebben ingeschreven, blijft de kavel te koop staan en gaat de gemeente het gesprek aan met de eerste gegadigde die zich na het verstrijken van voornoemde termijn meldt via de website van de gemeente. Dit gebeurt op volgorde van melding.
- Na het sluiten van de inschrijftermijn wordt de inschrijving getoetst aan de hand van de voorwaarden uit het vorige hoofdstuk. Daarnaast wordt het volledig ingevulde puntensysteem gecontroleerd en waar nodig gecorrigeerd indien de punten niet correct zijn ingevuld in optiek van de gemeente.
Slechts in een bijzonder voorkomend geval kan het bestuur van de gemeente Breda gemotiveerd van deze criteria afwijken. Het college kan besluiten dat een bedrijf een aantoonbare hoge urgentie heeft en/of een knelpunt oplost (o.a. bijzondere productie of grote werkgelegenheid, of die een andere locatie in de gemeente achterlaat die belangrijk is voor een verdere ontwikkeling binnen de gemeente). Bij een dergelijke verkoop zal de Gemeente conform het Didam-arrest de voorgenomen verkoop publiceren. Waarna de mogelijkheid bestaat om tegen deze verkoop bezwaar te maken.
- In geval er meerdere geschikte bedrijven hebben ingeschreven, komen de partijen die niet het hoogste aantal punten hebben behaald op een wachtlijst te staan. De gemeente zal, indien de partij met het hoogste aantal punten afhaakt, de volgorde op de wachtlijst volgen. Bedrijven die zich na de inschrijvingstermijn melden via de website van de gemeente, worden op volgorde van aanmelding toegevoegd aan de wachtlijst.

- Als op basis van het voornoemde puntensysteem meerdere gegadigden in aanmerking komen voor aankoop van de kavel en zij een gelijk aantal punten hebben, dan wordt tussen deze gegadigden geloot door de notaris. De gemeente streeft ernaar om binnen zes weken na sluiting van de inschrijftermijn de volgorde van de gegadigden bekend te maken (geanonimiseerd). Een eventuele loting wordt uitgevoerd door Linders Notarissen te Breda.
- De partij die het hoogste aantal punten heeft of als eerste getrokken wordt door de notaris, krijgt de eerste optie op de kavel en komt als eerste in aanmerking voor een reservering (als aan de bijkomende voorwaarden voor de reservering wordt voldaan). Mocht de eerste partij geen gebruik willen maken van zijn optie, dan verkrijgt de tweede hoogste partij of getrokken de optie. Dit proces wordt vervolgens herhaald.
- Met de eerste partij wordt een informatief reserveringsgesprek gevoerd om tot een reserveringsvoorstel te komen. Binnen zes weken na dit gesprek dient sprake te zijn van een getekend reserveringsvoorstel. Bij gebreke daarvan is de gemeente gerechtigd om door te gaan naar de eerstvolgende gegadigde.
- Binnen één maand na ondertekening van het reserveringsvoorstel moet € 3.000,- excl. btw aan reserveringsvergoeding worden betaald. Indien hier niet aan voldaan wordt, vervalt het reserveringsvoorstel en alle rechten die daaraan verbonden zijn, zonder vergoeding van reeds gemaakte kosten. Vervolgens wordt de eerstvolgende gegadigde uitgenodigd voor een informatief reserveringsgesprek.
- Binnen zes maanden na de dagtekening van het reserveringsvoorstel moet er een compleet conceptplan zijn ingediend dat past binnen het vigerende omgevingsplan en binnen het kavelpaspoort. Wordt hier niet aan voldaan dan eindigt het reserveringsvoorstel en vervalt de reserveringsvergoeding aan de gemeente, zonder dat de gemeente een kosten- en/of schadevergoeding verschuldigd is. De eerstvolgende gegadigde wordt uitgenodigd voor een informatief reserveringsgesprek.
- Indien er geen reservering tot stand komt met de gegadigden uit de eerste inschrijftermijn en/of dit niet tot een compleet conceptplan leidt, dan blijft de kavel te koop staan en gaat de gemeente het gesprek aan met de eerste gegadigde die zich na het verstrijken van eerstgenoemde inschrijftermijn heeft aangemeld via de website van de gemeente (www.breda.nl).

2.2. Uitsluitingsgronden inschrijving

Uitsluitingsgronden staan op voorhand deelname aan de uitgifteprocedure in de weg. Een inschrijving is ongeldig als één van de uitsluitingsgronden van toepassing is, de inschrijving en/of de bijbehorende stukken te laat zijn ingediend of als de gegadigde niet voldoet aan de voorwaarden. De inschrijving wordt dan terzijde gelegd en de gegadigde wordt uitgesloten van verdere deelname aan de uitgifteprocedure.

In het bijzonder gelden de volgende (niet-limitatieve) uitsluitingsgronden:

- Het verkeren in staat van faillissement of liquidatie, het aangevraagd hebben van surseance van betaling of een (faillissements)akkoord. Een gegadigde dient op verzoek door middel van een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het aanleveren niet ouder is dan één maand, aan te tonen dat deze uitsluitingsgrond niet op hem of haar van toepassing is. Het staat de gemeente evenwel vrij om ook middels andere bronnen te toetsen of deze uitsluitingsgrond van toepassing is en de gegadigde dient daaraan zijn volledige medewerking te verlenen.
- De gemeente maakt bij de uitgifteprocedure gebruik van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob). Op grond van artikel 1 jo. artikel 5a Wet Bibob heeft de gemeente het recht om bij vastgoedtransacties een Bibob-toets te laten uitvoeren. Wanneer uit een Bibob-toets of Bibob-advies blijkt dat er een grote mate van gevaar bestaat dat de voorgenomen vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om crimineel voordeel te benutten, dat er in of met de onroerende zaak strafbare feiten zullen worden gepleegd of ter verkrijging of behoud van de vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd (artikel 9 lid 3 onder a, b en c Wet Bibob), zal de gegadigde worden uitgesloten of een reeds toegekende reservering worden ingetrokken.
- De gegadigde heeft valse verklaringen gegeven bij het verstrekken van de stukken en gegevens die nodig zijn om te beoordelen of de gegadigde voldoet aan de voorwaarden en het puntensysteem.
- De gegadigde heeft stukken of gegevens achtergehouden of is niet in staat gebleken om die stukken of gegevens te overleggen die nodig zijn om te toetsen of er wordt voldaan aan de voorwaarden en het puntensysteem. Bijvoorbeeld wanneer het inschrijfformulier niet volledig door de gegadigde is ingevuld.
- Het inschrijfformulier is door een niet-vertegenwoordigingsbevoegd persoon of door niet-vertegenwoordigingsbevoegde personen ingevuld en/of ondertekend.
- Het voorkomen van meerdere inschrijvingen van meerdere entiteiten uit één concern. Dit betekent dat er geen holdings, beheerbedrijven, dochter- of

zustersvennootschappen van de betreffende gegadigde mogen inschrijven. Daarnaast betekent dit dat er één inschrijving per (rechts)persoon uit hetzelfde concern mag zijn. Bij rechtspersonen is sprake van een duurzame relatie als zij onderdeel uitmaken van hetzelfde concern en/of als zij (grotendeels) dezelfde UBO's hebben.

- De gegadigde verstoort of vervalst de mededinging, bijvoorbeeld door afspraken met een andere partij te maken over wie zich voor welke uitgifte inschrijft.

3. Kavelpaspoort

3.1. Uitgangspunten architectuur

- Hoogwaardige architectuur van het gebouw als geheel versterkt de allure en representatieve uitstraling van Rithmeesterpark. Dit geldt in het bijzonder voor het front aan de Princenhagelaan, inclusief de zijgevels, en voor de noordwestzone van het perceel, mocht daar bebouwing worden gerealiseerd.
- De bebouwing en het bedrijventerrein hebben een representatieve uitstraling. Bebouwing wordt daarom niet nadrukkelijk aan het zicht onttrokken door bijvoorbeeld hoge hagen.
- Wanneer de begane grond geheel of gedeeltelijk wordt ingericht als parkeerruimte en daarboven een kantoorfunctie wordt gerealiseerd, geldt als uitgangspunt dat aan de zijde van de openbare ruimte een deel van de begane grond wordt benut voor een representatieve entree van het kantoordeel.

3.2. Uitgangspunten stedenbouw en groen

- Aan de Princenhagelaan, aan de oostkant van het perceel, staat het meest representatieve gebouw met een lange (kantoor)gevel in de beoogde bouwlijn, op 5 meter afstand van de perceelsgrens en evenwijdig aan de Princenhagelaan. Aan deze zijde wordt het gebouw tevens zo lang mogelijk vormgegeven. Hiermee draagt de situering bij aan een zoveel mogelijk doorlopende reeks gevels aan de Princenhagelaan.
- De bouwhoogte van het gebouw aan de Princenhagelaan is afgestemd op de beide naastgelegen gebouwen en bedraagt minimaal 12 tot maximaal 16 meter. Parkeren onder het kantoor (bijvoorbeeld halfverdiept of op maaiveld) heeft de voorkeur en dit dient integraal ontworpen te worden en bij te dragen aan de hoogwaardige uitstraling van het gebouw als geheel.
- Aan de zijden die grenzen aan het openbaar gebied staat de bebouwing op minimaal 5 meter afstand van de perceelsgrenzen.
- Aan perceelsgrenzen die grenzen aan een ander bedrijfsperceel, bedraagt de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens ten minste 3 meter.
- Vrijstaande bijgebouwen zijn ongewenst, tenzij dit uit het oogpunt van veiligheid noodzakelijk is. Bergingen, stallingen en vergelijkbare functies maken integraal onderdeel uit van het bouwvolume van de hoofdbebouwing.
- Buitenopslag van materialen is niet toegestaan.
- Parkeerplaatsen bevinden zich zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de Princenhagelaan, bij voorkeur in, op of onder het gebouw, en zijn verder ingepast met groen (haag) of een architectonische oplossing.
- Er is nadrukkelijk aandacht voor een groene inrichting van de buitenruimte op het eigen perceel. Te denken valt aan erfafscheiding met hagen in combinatie met een hekwerk, bomen, halfverharde groene parkeerplaatsen, groene daken en groene buitenruimte voor medewerkers.

- In de toelichting van het bestemmingsplan “Rithmeester Park” is aangegeven dat de aanleg van het bedrijventerrein waterneutraal plaatsvindt door de aanleg van nieuw water rondom het terrein. Het is echter wenselijk om, waar de plannen dit toelaten, het vasthouden van regenwater te betrekken bij de terreininrichting.

3.3. Uitgangspunten verkeer en parkeren

- De parkeeropgave wordt deels onder de bebouwing (kantoordeel) opgelost. Parkeren op maaiveld dient tot een minimum te worden beperkt, tenzij die onder het gebouw plaatsvindt. **Onder, op of in het gebouw** parkeren heeft sterk de voorkeur.
- Al het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Ook het kort- en langparkeren van vrachtauto's, zodat de openbare ruimte niet onder druk komt van geparkeerde of wachtende vrachtauto's.
- Er moet worden voldaan aan de parkeernormen volgens het huidige parkeerbeleid (ook voor fietsparkeren). Dit zijn minimumnormen. Geadviseerd wordt om meer parkeerplaatsen aan te brengen zodat personeel en bezoekers ook op eigen terrein kunnen parkeren op drukke of bijzondere momenten, zoals bedrijfsevenementen.
- Bij uitbreiding van het vloeroppervlak (ook verdiepingen) hoort een evenredige uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.
- Een inrit bevindt zich op minimaal 5 meter van de bocht. In verband met de inrichting van de openbare ruimte rondom het perceel, wordt de locatie van de inrit(ten) altijd afgestemd met de gemeente.
- De parkeerplaatsen die in de openbare ruimte worden aangebracht horen bij een representatieve inrichting van de openbare ruimte, dragen bij aan een overzichtelijke verkeerssituatie tijdens piekmomenten en zijn geen onderdeel van de parkeernorm van een bedrijf.

Deze randvoorwaarden worden in een informatief gesprek toegelicht door de stedenbouwkundige van de gemeente.



Afbeelding: ligging in de omgeving en bouwvlak



MAATVOERING BIJ PERCEEL

- Perceel: 6957m²
- Bouwvlak: 5507m²
- Lengtematen ter informatie

ARCHITECTUUR / KWALITEIT

- Representatieve uitstraling
- Specifieke aandacht voor architectuur, kantoor en bedrijfshal
- Parkeren onder kantoor is onderdeel van architectuur

OPPERVLAKTEMATEN VOORBEELD

- Kantoor footprint: 711m²
- Bouwhoogte minimaal 12-16 meter
- Bedrijfshal: 2776m²

TERREININRICHTING / GROEN / PARKEREN

- Groene terreininrichting voorbeeld: lage haag / bomen / halfverharding
- Kort- en langparkeren vrachtwagens op eigen terrein

Afbeelding: indicatie van het ruimtegebruik van de kavel

4. Omgevingsplan

Het Bestemmingsplan “Rithmeester Park” is op 15 januari 2015 onherroepelijk geworden en in werking getreden en bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding. Hieronder zijn enkele planregels opgenomen, is een uitsnede (met de betreffende kavel) uit de verbeelding opgenomen en is de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het volledige omgevingsplan is te raadplegen via Omgevingsloket. In aanvulling op de regels in het omgevingsplan heeft de gemeente extra voorwaarden opgenomen in onderhavig document en het kavelpaspoort. Deze voorwaarden zullen privaatrechtelijk in de reservering en koopovereenkomst worden geborgd en gelden naast en in aanvulling op het omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de milieucategorie 2 tot en met 3.2, uitgezonderd de bedrijven die zijn vermeld in de bijlage bij deze regels;
- b. kantoren ten dienste van de onder lid a vermelde bedrijven, met dien verstande dat geen zelfstandige kantoren zijn toegestaan;
- c. in afwijking van lid b, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens zelfstandige kantoren;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. verkeer;
- g. groen;
- h. water;

met uitzondering van:

- i. risicovolle inrichtingen;
- j. geluidzoneringsplichtige bedrijven, zoals vermeld in 2.1, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage dient minimaal 30% te bedragen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangeduid.

3.2.2 Gebouwen

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is maximaal 1 kantoorgebouw toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 6.000 m², met dien verstande dat in het gebouw verschillende kantoren zijn toegestaan.

- c. De minimum afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens bedraagt 3 meter.
- d. In afwijking van onderdeel c, bedraagt de minimum afstand van gebouwen tot een openbare weg 5 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten, masten voor naamsbekendheid en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- c. In afwijking van lid b, mag op bouwpercelen van meer dan 2 ha maximaal 1 mast voor naamsbekendheid worden opgericht met een hoogte van maximaal 25 meter.
- d. De hoogte van een windturbine mag maximaal 30 meter bedragen.
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van gronden buiten het hoofdgebouw als opslagplaats is niet toegestaan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.2.2](#) onder c, ten behoeve van het bouwen op één zijdelingse bouwperceelgrens in verband met het koppelen van twee bedrijfsgebouwen tot een bedrijfspand, met dien verstande dat:

- a. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. dit vanuit een oogpunt van de brandveiligheid aanvaardbaar is;
- c. het bedrijf blijft voldoen aan het bepaalde in artikel [19.1](#), ten aanzien van parkeren.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in: artikel 3.1, onder a, voor een inrichting, bedrijf of bedrijfsactiviteit die naar aard vergelijkbaar is en qua invloed op de omgeving minder invloed heeft op dan wel vergelijkbaar is met de in deze regels direct toegelaten activiteiten, met dien verstande dat dit niet geldt voor de vestiging van:

- a. detailhandel;
- b. zelfstandige kantoren;
- c. horecabedrijven;
- d. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- e. risicovolle bedrijven als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Bevi.

Artikel 19 Overige regels

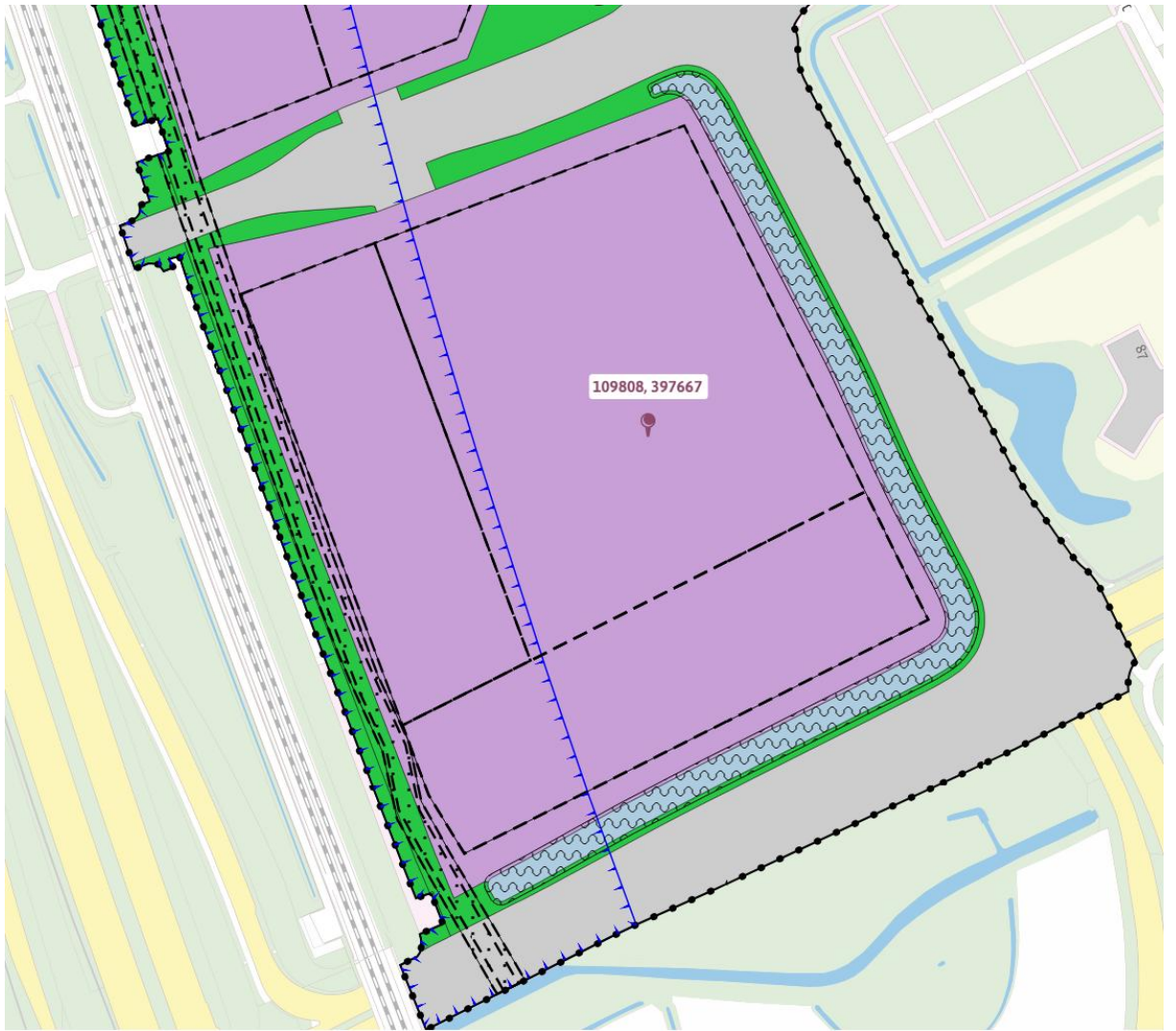
19.1 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het uitbreiden of veranderen van functies op grond van deze planregels dienen, overeenkomstig het door de gemeente Breda vastgestelde parkeer- en stallingsbeleid, voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn of te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. indien in het plangebied, dan wel in de directe omgeving, op een andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, met dien verstande dat aan de omgevingsvergunning financiële voorwaarden verbonden kunnen worden.

19.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



5. Puntensysteem

Een inschrijving wordt als eerste beoordeeld aan de hand van de voorwaarden uit hoofdstuk 1. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden, volgt een beoordeling langs het puntensysteem. Een inschrijver kan punten krijgen als men voldoet aan de criteria op de volgende pagina.

Puntensysteem kavel RMP

Categorie	Subcategorie	Criterium	Punten*	Ja/Nee	Toelichting
Economische bijdrage	Innovatieve waarde van activiteiten	Binnen genoemde SBI-codes (zie lijst in bijlage)	15		
	Internationaal karakter	Moederbedrijf in buitenland gevestigd of eenderde van de bedrijfsactiviteiten (goederen en/of diensten) in/met het buitenland (peildatum 01-01-26)	15		
	Werkgelegenheid	Rechtspersoon/bedrijf dat zich gaat vestigen >30 arbeidsplaatsen in dienst (exclusief flexibele schil - peildatum 01-01-26)	15		
	Verplaatsing binnen Breda**	Achterlaten bedrijfslocatie in Breda	15		
	Verplaatsing vanuit regio De Baronie**	Achterlaten bedrijfslocatie in regio De Baronie	5		
Duurzaamheid & circulariteit	Milieucategorie	3.1 of 3.2	15		
Maatschappelijke meerwaarde	Maatschappelijke meerwaarde (inzet doelgroepen)	Ten minste twee van benoemde doelgroepen in dienst, al dan niet via inhuur/werkbedrijf (inclusief flexibele schil) - peildatum 01-01-26	10		

*Bij de verschillende criteria geldt wat betreft het toekennen van punten dat het ofwel de volledige score, ofwel 0 punten worden toegekend op basis van het matchen van criteria.

** Een verplaatsing is óf binnen Breda, óf binnen De Baronie. Dit kan nooit beide zijn (een verplaatser binnen Breda krijgt dus enkel de 15 punten toegekend).

Maximaal te behalen punten	85
----------------------------	----

Doelgroepen

Personen met een arbeidsbeperking
Jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt
Statushouders of nieuwkomers
Uitkeringsgerechtigden (WW, WIA, Wajong, Participatiewet)

Deelnemende gemeenten naast Breda in De Baronie

Alphen-Chaam, Altena, Baarle-Nassau, Drimmelen
Etten-Leur, Geertruidenberg, Moerdijk, Oosterhout, Zundert

SBI-codes voor puntensysteem waarvoor punten kunnen worden behaald (Categorie Economische Bijdrage)

Uitgifteprotocol Rithmeesterpark - SBI codes 2026	
SBI code	
61	
6201	
6202	
6209	
6311	
6312	
73	
58	
26	
27	
28	
29.1	
29.3	
30.3	
32.5	
72	
20	
22	
71	
465	
466	

Gebaseerd op: Standaard Bedrijfsindeling 2025 - Engels en Nederlands (Excel)
[Via: Overzicht Standaard Bedrijfsindeling \(SBI-codes\) voor activiteiten | KVK](#)



Aan de bovenvermelde informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
De gemeente Breda aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het
gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens.

Meer informatie of specifieke vragen?
www.breda.nl/mail onder vermelding van 'bouwkavel Rithmeesterpark 35'.

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:						
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2
0112	0113	4	- champignonkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2
0112	0113	5	- champignonkwekerijen met mestfermentatie	100	10	30 C	10	100	3.2
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30 C	10	30	2
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:						
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1
0124	0147	4	- overig pluimvee	100	30	50 C	0	100 D	3.2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:						
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:						
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	3.1
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m²	30	10	30	10	30	2
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2
02	02	-							
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW						
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
05	03	-							
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN						
0501.1	0311		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2
0501.2	0312		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen						
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1
10	08	-							
10	08	-	TURFWINNING						
103	089		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2
11	06	-							
14	08	-	WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D.						
144	0893		Zoutwinningbedrijven	50	10	100 C	30	100	3.2
15	10, 11	-							
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
505	473	0	Benzineservicestations:						
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2
51	46	-							
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0	10	1
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	0	0	10	10	10	1
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	10	0	10	10	10	1
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	10	10	10 C	10	10	1
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	0	0	0	10	10	1
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	0	0	10	10 V	10	1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1
55	55	-							
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING						
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10	1
552	553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keukens)	30	0	50 C	30	50	3.1
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10	1

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
554	563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10	1
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D	2
5551	5629		Kantines	10	0	10 C	10	10 D	1
80	85	-	ONDERWIJS						
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2
85	86	-							
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2
90	37, 38, 39	-							
91	94	-							
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES						
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1
92	59	-							
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1
9253.1	91041		Dierentuinen	100	10	50 C	0	100	3.2
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2
926	931	0	Zwembaden:						
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

[illegible]

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

[illegible]

INDICES					
VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
1 G	1	B	L		
1 G	1	B	L		
1 G	1	B	L		
1 G	1	B	L		
1 G	1	B			
1 G	1	B			
1 G	1	B			
1 G					
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
2 G	1				
1 G	1				
2 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				

INDICES					
VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
2 G	2				
1 G	1				
1 G	1				
1 G	1				
2 G	2				
2 G	1	B			
1 P	1				
3 P	1	B			
3 P	1	B			
1 P	1				
2 P	1				
1 P	1				
1 P	1				
1 P	1				
3 P	1				
1 P	1				
1 P	1				
2 P	1				
2 P	1				
2 P	1				

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

INDICES					
VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
2 P	1				
2 P	1				
1 P	1				
1 P	1				
2 P	1				
3 P	2				
1 P	1				
1 P	1				
2 P	1				
1 P	1				
2 P	1				
2 P	1				
1 P	1				
2 G	1				
3 P	1				
3 P	1				
2 P	1				
2 P	1				
2 P	1				
3 P	1				
1 P	1				
3 P	1				
2 P	1				
2 P	1				

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

LIJST 1 - ACTIVITEITEN

INDICES					
VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
2 P	1				
2 P	1				
2 P	2				
2 P	2				
2 P	1				
2 P	2				
1 P	1				
1 P	1				
2 P	1				
2 P	1				
3 P	1	B			
3 P	1				
2 P	1				
2 G	1				
2 G	1		L		
2 G	1	B	L		
1 G	1				
1 P	1				
1 P	1				
2 P	1				
2 P	1				
2 P	2		L		
1 P	1				
1 P	1				
1 P	1				

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

INDICES					
VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT	

LIJST 1 - ACTIVITEITEN