

Bouwenvelop Calandstraat, Hoge Vucht

30 appartementen



December 2023

 Gemeente Breda

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. CONTEXT	5
2.1 Omgeving	5
2.2 Ligging	6
2.3 Beleid.....	6
3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	13
3.1 Maatvoering locatie	13
3.2 Bebouwing	13
3.3 Aanvullende eisen	15
3.4 Verkeer en parkeren	16
3.5 Openbare ruimte.....	17
4. BEELDKWALITEIT	19
4.1 Context.....	19
4.2 Visie	19
4.3 Spelregels beeldkwaliteit	19
5. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE	22
5.1 Meervoudige selectieprocedure	22
5.2 Communicatie	22
5.3 Selectiecommissie	22
5.4 Planning selectieprocedure.....	23
6. VOORSELECTIE.....	24
6.1 Inschrijving voorselectie.....	24
6.1.1 Vragenronde	24
6.1.2 Aanleveren	24
6.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie	24
6.2 Minimale eisen voorselectie	24
6.3 Selectiecriteria voorselectie	25
6.3.1 Visie op ruimtelijke kwaliteit.....	25
6.3.2 Visie op woonproduct en toewijzingssysteem.....	25
6.4 Beoordeling	26
7. DEFINITIEVE SELECTIE	27
7.1 Inschrijving definitieve selectie	27
7.1.1 Vragenronde	27
7.1.2 Aanleveren	27
7.1.3 Onkostenvergoeding definitieve selectie.....	28
7.1.4 Presenteren van plannen	28
7.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	28
7.3 Gunningscriteria definitieve selectie.....	28

7.3.1 Ruimtelijke kwaliteit.....	28
7.2 Grondbod	29
7.3 Programma en instandhoudingstermijn middeldure huurwoningen	30
7.4 Beoordeling definitieve selectie.....	30
7.5 Gunning.....	31
7.6 Screening.....	31
7.7 Bezwaar.....	31
7.8 Overige bepalingen en uitgangspunten	32
BIJLAGEN	34
1. Invulblad grondbod	34
2. Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023.....	34
3. Bestemmingsplan Calandstraat.....	34
4. Beeldkwaliteitsplan Calandstraat - Leeghwaterstraat.....	34
5. Transactietekening Calandstraat	34
6. Gelijkwaardigheid bergingen.....	34
7. Voorschriften containerruimten.....	34
8. Reconstructie Leeghwaterstraat	34
9. Programma van Eisen Openbare ruimte	34
10. Verkennend bodemonderzoek.....	34
11. Bouwprotocol Calandstraat.....	34
12. Concept koopovereenkomst	34
13. Algemene verkoopvoorwaarden 2008	34

1. INLEIDING

De gemeente Breda zet in op het bouwen van betaalbare woningen. In het bestuursakkoord Dichtbij doen, samen sterk vooruit 2022 - 2026, staat de ambitie om in de bestuursperiode 6000 woningen te realiseren. De ontwikkeling van middeldure huurwoningen draagt bij aan het aanbod betaalbare woningen.

Het college van B en W wil in de periode tot en met 2026 circa 1.800 woningen voor mensen met een jaarinkomen tussen de €36.000 en €45.000 laten bouwen, dan wel in de harde planning hebben. De gemeente heeft voor deze woningen een aantal locaties op het oog. Eén van deze locaties betreft de voormalige schoollocatie van BreedSaam gevestigd op de hoek Calandstraat / Leeghwaterstraat in Breda.

In 2017 is de basisschool verhuisd naar een andere locatie. Ten gevolge hiervan is de onderwijsfunctie van het pand komen te vervallen, waarna het pand medio 2021 is gesloopt. De gemeente Breda is eigenaar van de locatie. Met de herontwikkeling wil de gemeente het mogelijk maken om binnen het plangebied een woongebouw te realiseren bestaande uit deels 3 en deels 4 bouwlagen. Het woongebouw zal bestaan uit maximaal 30 appartementen in de categorie 'middenhuur'

De huurwoningen worden gebouwd in het middeldure huursegment conform de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023. De huurwoningen hebben een gebruiksoppervlak wonen (g.b.o.) van minimaal 60 m² en een gereguleerde huurprijs

Het bestemmingsplan Hoge Vucht, Calandstraat is op 17 mei 2023 vastgesteld door de raad, evenals het Beeldkwaliteitsplan Calandstraat - Leeghwaterstraat. Volgend op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan vindt deze marktuitvraag plaats.

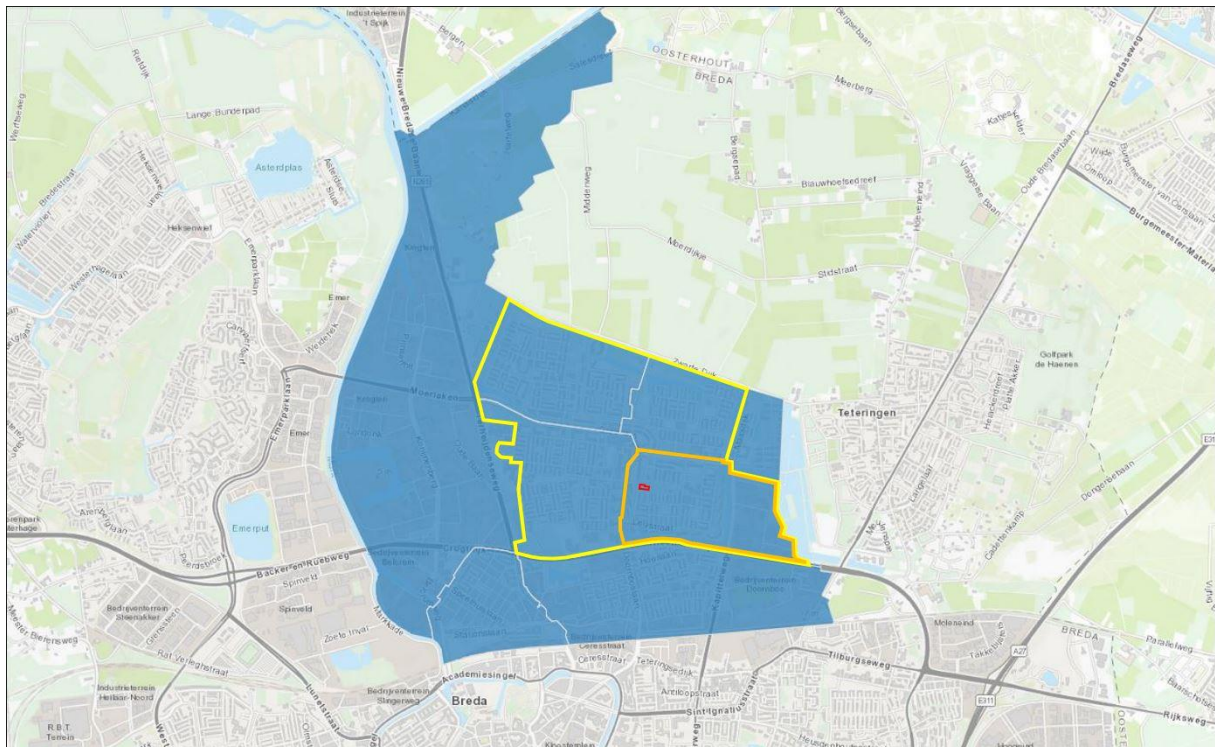
2. CONTEXT

2.1 Omgeving

Hoge Vucht is gesitueerd in het noordoosten van Breda en is een verzamelnaam voor de buurten die samen het gedeelte van de wijk Breda-Noord vormen. Hoge Vucht strekt zich uit tussen de Zwarte Dijk in het noorden, de Terheijdenseweg in het westen, de Nieuwe Kadijk in het zuiden en de Kapittelweg in het oosten. Hoge Vucht is onder te verdelen in vier buurten. Onderhavige locatie is gelegen in de zuidwestelijk gelegen buurt, Geeren-Zuid.

Ten westen van Hoge Vucht ligt bedrijven- en industrieterrein 'De Krogten', bedoeld voor bedrijven in zware milieucategorieën. In het noorden is de Lage Vuchtpolder - een onbebouwd, visueel open, laaggelegen, nat, zandig en venig weidegebied - de tegenhanger van het stedelijke gebied van Breda. Ten oosten van Hoge Vucht, aan de kant van Teteringen, is de VINEX-locatie Waterdonken gebouwd. Ten zuiden van Hoge Vucht liggen de naoorlogse woonwijken Doornbos en Linie.

De hoofdopzet van Hoge Vucht is hiërarchisch en bestaat uit vier buurten die op dezelfde wijze opgebouwd zijn. De vier buurten (Biesdonk, Wisselaar, Geeren-Zuid en Geeren-Noord) zijn gegroepeerd rondom een centraal winkelcentrum op de plek waar de wijkontsluitingswegen samenkomen. De buurten zijn op hun beurt samengesteld uit vier bebouwingsvelden rond een assenkruis van groene wiggen met voorzieningen in het hart (kerk, scholen en/of buurtwinkels). Vrijwel alle bebouwingsvelden bestaan uit grondgebonden woningen met kap rond een groene kern (speelveldje, plantsoen). Langs de hoofdwegen vindt voornamelijk hoogbouw plaats. De wijk onderscheidt zich van haar omgeving door haar ligging en eigen typerende karakter van een woonwijk uit de jaren zestig van de twintigste eeuw. Belangrijke auto-infrastructuur (Terheijdenseweg en Nieuwe Kadijk) en de polder dragen hieraan bij.



Buurten kaart Breda-Noord (Hoge Vucht is geel omlijnd, Geeren-Zuid is oranje omlijnd en het plangebied is rood omlijnd)

2.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Calandstraat en Leeghwaterstraat te Breda. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie G, nummer 1630 en het perceel kadastraal bekend als gemeente Breda, sectie G, nummer 8441. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.028 m².

Het plangebied is gelegen in de buurt Geeren-Zuid, onderdeel van de wijk Hoge Vucht. Deze wijk ligt ten noorden van de binnenstad, buiten de singel. Aan de westzijde van het plangebied loopt de Calandstraat met appartementencomplexen bestaande uit 7 bouwlagen. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Leeghwaterstraat, waaraan de overzijde van de straat garageboxen zijn gesitueerd. In het noorden grenst het plangebied aan het buurtpark van Geeren-Zuid en ten oosten zijn rijwoningen gelegen van twee bouwlagen met kap.

Ter plaatse van het plangebied was het voormalige schoolgebouw van basisschool De Fontein gesitueerd. Door de verouderde staat van het schoolgebouw voldeed het niet meer aan de huidige standaarden en is de school verhuist naar een nieuw schoolgebouw op een andere locatie. Na de verhuizing van de basisschool is de grond met bijbehorend vastgoed over gegaan naar de gemeente Breda. Omdat het pand zijn maatschappelijke functie had verloren is het verouderde schoolgebouw recentelijk gesloopt. Na de sloop van het pand is het plangebied aan te merken als een grotendeels braakliggend terrein met enkele bomen aan de randen van het plangebied.



Luchtfoto van de Calandstraat (plangebied rood omlijnd)

2.3 Beleid

Bij het maken van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In het bestemmingsplan Hoge Vucht, Calandstraat is het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied opgenomen. Deze paragraaf bevat een uitsnede van de bestemmingsplanregels en -verbeelding en het (gemeentelijk) beleid dat direct invloed heeft op het ontwerp.

Bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan Hoge Vucht, Calandstraat is op 18 januari 2023 ter inzage gegaan en op 17 mei 2023 vastgesteld door de raad. Het gehele bestemmingsplan, inclusief onderzoeken, is te raadplegen op [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#). Het volledige bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels, een verbeelding en bijlagen bij de toelichting en planregels. Hieronder is een uitsnede opgenomen

van enkele planregels en verbeelding. De bouwregels voor de nieuw te bouwen woningen zijn terug te vinden in artikel 5 Wonen.



Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden;
- g. kunstobjecten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. groen;
- c. kunstobjecten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan.

met daarbij behorend(e):

- b. groen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;
- d. Woningen mogen uitsluitend als gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. In afwijking van het bepaalde in lid c, mogen bij gestapelde woningen bouwwerken, zoals liften, entreepartijen, trapportalen en trappenhuizen, buiten het bouwvlak gesitueerd worden tot een maximum van 30 m² en balkons, erkers en luifels tot een maximum van 10 m² per balkon, erker of luifel, mits de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

5.2.4 Specifieke bouwregels

Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend:

1. Minimaal 7 liter per m² afwaterend verhard oppervlak bij het vervangen van bestaande afwaterende verharding.
2. Minimaal 78 liter per m² afwaterend verhard oppervlak voor de toename in afwaterend verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie.
3. In afwijking van het bepaalde onder 2 mag voor de toename in afwaterend verhard oppervlak worden voorzien in een waterbergingsvoorziening met een capaciteit van minimaal 60 liter per m² wanneer er sprake is van een duurzame invulling van de waterbergingsvoorziening.
4. Een groen dak wordt niet als afwaterend verhard oppervlak aangemerkt wanneer de capaciteit van deze waterbergingsvoorziening minimaal 20 liter per m² bedraagt.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van gebouwen dient te worden aangetoond dat gebouwen voldoen aan het 'Beeldkwaliteitsplan Calandstraat - Leeghwaterstraat', zoals is opgenomen in Bijlage 1 van deze regels.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4, als het voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit redelijkerwijs niet mogelijk is of reeds anderszins in een waterbergingsvoorziening is voorzien.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Van het aantal woningen zoals genoemd in lid 5.2.1 onder b, dient minimaal 100% gebruikt te worden als middeldure huurwoning en als zodanig in stand te worden gehouden.

5.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning;
- b. Het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekking mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
- c. De activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
- d. De activiteit niet-vergunningplichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn.

Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023

Op 26 mei 2023 heeft de gemeenteraad van Breda de 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023' vastgesteld. De gemeenteraad geeft in deze verordening uitvoering aan het gestelde in artikel 1.1.1, eerste lid, onder d, e en j van het Besluit ruimtelijke ordening.

Als doelgroep voor de middeldure huurwoningen wordt aangemerkt eenpersoons- en meerpersoonshuishoudens met een maximum inkomen, zoals jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid. (Prijspeil 2023: eenpersoons- huishouden €48.836, meerpersoons- huishouden €56.513)

- De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen bedraagt ten hoogste € 1.000,- (prijspeil 1 januari 2023). De door de gemeente gehanteerde maximale huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid. Op prijsspeil 1 juli 2023, is dit €1.123,13 gekoppeld aan de 186 punten.
- De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen bedraagt 15 jaar. Gedurende de instandhoudingstermijn dient de aanvangshuurprijs onder het maximale bedrag te blijven.

De 'Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023' vervangt hierbij de 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw & middenhuur Gemeente Breda' uit 2019 voor het project Calandstraat.

Bredaas Groenkompas 2021-2030

Breda heeft de ambitie om in 2030 de eerste Europese stad in een park te zijn. De herontwikkeling van terreinen en de bestaande stad wordt gezien als een kans om te vergroenen. Met de nieuwe Bredase Groen- & Parknorm worden ontwikkelaars en woningbouwcorporaties verplicht om minimaal 20% tot 35% van een nieuwe woonbuurt of nieuw werkterrein in te richten als openbaar groen. Op die manier kan de hoeveelheid groen meegroeien met de toename van het aantal inwoners. Daarnaast worden ontwikkelaars en woningbouwcorporaties verplicht om natuur inclusief te ontwikkelen en in te richten. Dit betekent dat de gebouwde omgeving zodanig wordt ingericht dat het bouwwerk en de omgeving bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het treffen van maatregelen in de openbare ruimte, maar ook het creëren van voorzieningen in de gebouwen, zoals inbouwnestkasten. De Bredase Groen- & Parknorm en het natuurinclusief ontwikkelen worden geborgd in het nog op te stellen paraplubestemmingsplan voor groen en water.

Bredase Groen- en Parknorm

Nieuwe ontwikkelingen dienen, met de nieuwe Bredase Groen- & Parknorm, minimaal 20% tot 35% van het oppervlak te worden ingericht als openbaar groen. De hoeveelheid openbaar groen is afhankelijk van het type ontwikkeling en de locatie. Zo dient een hoger percentage groene openbare ruimte te worden ontwikkeld bij niet-grondgebonden woningen dan bij grondgebonden woningen. Voor dichtbebouwde delen van de stad geldt een uitzondering en kan met een lagere oppervlakte groen volstaan worden, mits voldoende vergroening door inzet van groene gevels en groene daken plaatsvindt.

Natuur inclusief ontwikkelen

Om een natuur inclusieve, gebouwde omgeving te creëren dienen er groene maatregelen te worden getroffen. De te treffen maatregelen en het aantal maatregelen zijn afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling, de locatie van de ontwikkeling, het type ontwikkeling en de doelsoorten, waaronder de mens. Zo kan de ontwikkelaar worden verplicht om 1 nestkast per 5 meter gebouwlengte te plaatsen om de gierwaluw te huisvesten.

De toevoeging van groen moet zoveel mogelijk worden geclusterd om een zo robuust mogelijke groenstructuur te creëren. Het groen moet aansluiten op de reeds aanwezige groenstructuren in de omgeving. Minimaal de helft van de groene openbare ruimte bestaat uit natuurlijke en inheemse vegetaties. De aanleg moet gericht zijn op beplanting in de volle grond, eventueel ondersteund met maatregelen om de groeiplaats te vergroten of te verbeteren. Technische maatregelen worden alleen toegepast indien niet anders kan.

Beoordeling en conclusie

Het verplichte percentage groen dat vanuit de Groen- & Parknorm van toepassing is op het plangebied bedraagt 35%. De bestemming 'Groen' op de verbeelding van het bestemmingsplan beslaat 36% van het totale plangebied. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde Groen- en Parknorm.

Watertoets

Vooruitlopend op het nieuwe waterbeleid welke geïntegreerd zal worden bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is op verzoek van de gemeente Breda in de waterparagraaf rekening gehouden met een waterbergingsopgave van 20 mm bij vervanging van verhard oppervlak 500 m² en 10.000 m².

Waterbergingsopgave

Middels de waterparagraaf in het bestemmingsplan is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de beoogde herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Calandstraat / Leeghwaterstraat tot een appartementencomplex. Het relevante waterbeleid is tegen het licht gehouden om te beoordelen wat de belangrijke uitgangspunten zijn met betrekking tot het aspect water. Daarnaast om te beoordelen in hoeverre er mogelijk sprake is van belemmeringen ten aanzien van eventuele beschermingszones. Hieruit is gebleken dat er geen directe belemmeringen zijn voor het planvoornemen. Daarnaast is er een watertoets uitgevoerd om te bepalen wat de noodzakelijke bergingscapaciteit voor het op te vangen hemelwater dient te zijn als gevolg van (de toename van) het verhard oppervlak. Op basis van de indicatieve berekening blijkt dat er op basis van het toekomstige beleid een bergingseis van 28 m³ ontstaat welke binnen drie dagen op natuurlijke wijze geledigd dient te zijn. Hiervoor zijn mogelijke oplossingen op of nabij het eigen terrein te realiseren, waarbij een wadi of infiltratieweide in de tuin/groene zones rondom het appartementencomplex het meest logische lijkt. Indien gewenst kan de noodzakelijke bergingscapaciteit verkleind worden door het toepassen van bijvoorbeeld groene daken of water passerende verharding. Groene daken mogen, mits het dak minimaal 20 mm water kan bergen, als "onverhard" worden beschouwd.

Conclusie

Bij toepassing van voornoemde oplossingsrichtingen in de verdere uitwerking van het plan zal het aspect water geen belemmering vormen voor de uitvoering van het planvoornemen.

Duurzaamheid

Gemeente Breda heeft de ambitie in 2044 CO₂-neutraal te zijn. De landelijke ambitie is in 2050 gasloos en nieuwbouw bijna energie neutraal in 2020. Bij nieuwbouw zal gestreefd worden naar:

1. Bouw zo energiezuinig en duurzaam mogelijk;
2. Kijk naar de gunstige energie infrastructuur.

Een duurzame ontwikkeling stelt eisen aan het energiegebruik en de energiebronnen van de locatie. De voorkeurvulgorde voor maatregelen is:

- Beperken energieverbruik;
- Toepassen duurzame energiebronnen;
- Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen.

De ontwikkelaar wordt gevraagd naar de aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid, zodat in een vroeg stadium meegedacht kan worden over zaken als materialisatie, duurzame grondstoffen en gesloten grondbalans.

Het omliggend terrein wordt groen ingericht aansluitend op het park. Hierin ontstaat voldoende ruimte om bijvoorbeeld een wadi aan te leggen ten behoeve van voldoende waterberging.

Er zijn mogelijke andere duurzaamheidsaspecten die toegepast kunnen worden: warmtepomp, zonnepanelen en deels halfopen bestrating parkeerplaatsen. Eén ander zal bij de verdere uitwerking en de omgevingsvergunning bouwen nader aan bod komen.

Parkeren

In 2021 is de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' vastgesteld. In deze nota zijn kwalitatieve en kwalitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fiets parkeren in nieuwbouw-, uitbreidings- en transformatieontwikkelingen. Met parkeernormen wordt in nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen gewaarborgd dat in voldoende mate parkeerruimte voor auto en fiets beschikbaar is. Hierbij geldt dat een tekort evenals een overschot aan parkeerruimte tot ongewenste effecten leidt. Parkeernormen hebben een cruciale rol bij het ontwikkelen van een bereikbare, leefbare en duurzame stad. Met haar parkeernormen blijft

Breda aansluiten bij de meest recente parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 381). De gemeente hanteert het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte in beginsel op eigen terrein wordt opgelost.

Beoordeling

In de Nota Parkeernormen Breda 2021 is de locatie van het plangebied aangeduid als 'overig grondgebied Breda'. Voor appartementen tussen de 70 m² en 90 m² bvo binnen dit gebied, geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm is een optelling van een aandeel bewoners van 0,9 per woning en een aandeel bezoekers van 0,3 per woning. Naar boven afgerond komt dit neer op 32 (1,2 x 30) benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied. Om de mogelijkheden op het vlak van dubbelgebruik te onderzoeken, zijn er in de nota voor verschillende type functies aanwezigheidspercentages opgenomen. Deze percentages laten zien dat op een gemiddelde werkdag, 50% van de bewoners thuis is. Aan de hand van de aanwezigheidspercentages wordt gezocht naar het moment van de week waarop de parkeerbehoefte maximaal is. Dit moment wordt de maatgevende parkeerbehoefte genoemd.

Aanwezigheidspercentages	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Middag	Avond	Middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Tabel 5.1 Aanwezigheidspercentages Nota Parkeernormen Breda 2021

Aan de hand van aanwezigheidspercentages geldt er voor het plangebied een maatgevende parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen.

Aanwezigheid	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Middag	Avond	Middag
Woningen bewoners	13,5	13,5	24,3	21,6	27,0	16,2	21,6	18,9
Woningen bezoekers	0,9	1,8	7,2	6,3	0	5,4	9	6,3
Totaal	14,4	15,3	31,5	27,9	27,0	21,6	30,6	25,2

Tabel 5.2 Aanwezigheidspercentages door vertaald naar maatgevende parkeerbehoefte Calandstraat

Aan de oostzijde van het woongebouw wordt een parkeerkoffer gerealiseerd met ruimte voor circa 20 parkeerplaatsen en aan de Leeghwaterstraat worden nog minimaal 12 parkeerhavens aangelegd. In totaal worden er 32 parkeerplaatsen in de directe nabijheid gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling, daarmee wordt er voldaan aan de gestelde parkeernorm. In de Nota Parkeernormen 2021 zijn ook normen opgenomen voor het fiets parkeren. Hiervoor geldt een norm van 3,2 per woning. Er dienen derhalve afgerond 96 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In lid 9.1 van de bij het bestemmingsplan behorende planregels zijn de regels met betrekking tot parkeren geborgd.

3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

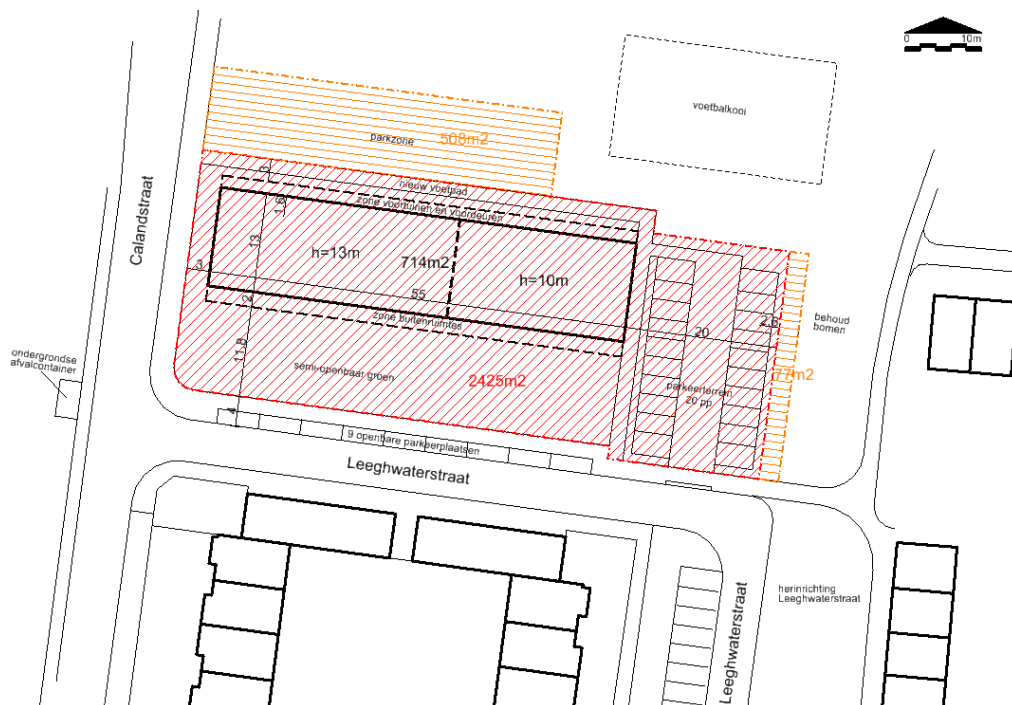
Voor de locatie is een bestemmingsplan opgesteld. Binnen de kaders van dit bestemmingsplan wordt bij uitgifte gewerkt met een “bouwenvelop” om verdere ruimtelijke en programmatische sturing aan het uit te geven bouwkvavel mee te geven. Het bestemmingsplan is juridisch bindend. De ruimtelijke randvoorwaarden uit deze bouwenvelop worden opgenomen in de verkoopvoorwaarden en vormen daarmee een privaatrechtelijk toetsingskader.

Op de locatie van het voormalige schoolgebouw wordt een woongebouw gerealiseerd met maximaal 30 middeldure huurappartementen. Het woongebouw heeft deels vier bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 13 meter) en deels drie bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 10 meter) en een oppervlakte van circa 700 m². De woningen voldoen aan de voorwaarden die Breda in zijn verordening stelt aan middeldure huurappartementen.

Om richting te geven aan de inrichting, ontwerp en architectuur is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld waaraan de uitwerking moet voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is in hoofdstuk 4 en als bijlage toegevoegd en tevens in de planregels van het bestemmingsplan verankerd middels een voorwaardelijke verplichting. Zodoende is de beoogde beeldkwaliteit van het plan gewaarborgd.

3.1 Maatvoering locatie

Het gehele gearceerde gebied (circa 3010 m²) wordt ontworpen en ingericht door ontwikkelaar. Het rood gearceerde oppervlak (circa 2425 m², inclusief circa 714 m² bebouwing) blijft in eigendom en beheer bij de toekomstig eigenaar. Aan de noord- en zuidzijde van het woongebouw is een zone voor privé-buitenruimtes. De overige ruimte rondom het woongebouw wordt semi-openbaar. Dit betekent dat de parkeerplaats, de voetpaden en het groen openbaar toegankelijk zijn. Het oranje gearceerde oppervlak (circa 585 m²) wordt groen ingericht en na oplevering toegevoegd aan het openbaar domein en beheerd door de gemeente. Aan de oostzijde blijft de haag rondom de parkeerplaats in eigendom en wordt het overige groen toegevoegd aan het openbaar gebied. De exacte begrenzing is hier afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp.



Kaartje eigendom en overdracht openbare ruimte (rood gearceerd blijft in eigendom bij de toekomstig eigenaar, het oranje gearceerde gebied komt in eigendom bij de gemeente Breda).

3.2 Bebouwing

Het woongebouw, bestaande uit deels drie - en vier bouwlagen, ligt aan het park. De architectonische uitwerking sluit aan op de landschappelijke setting van de plek en de recent gerealiseerde woningen aan de

oostzijde van de locatie. De woningen op de begane grond hebben de voordeur aan het park, terwijl de overige appartementen een heldere gezamenlijke entree krijgen. Het gebouw heeft geen blinde gevels en een representatieve uitstraling en oriëntatie aan de noord- en zuidzijde. De galerijen vallen achter de gevel en privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur.

De overgang van de woningen naar het park zal door middel van een plint, terrassen of een stoep helder worden vormgegeven. Aan de zijde aan de Leeghwaterstraat zijn de buitenruimtes integraal onderdeel van de architectuur. Aan de west- en zuidzijde van het woongebouw wordt ruimte gereserveerd voor een groenzone. De waardevolle boom in de zuidwestelijke hoek van het plan blijft behouden. Aan de oostzijde, naast de parkeerhof, komt een brede groene verbinding tussen het park en de groeninrichting van de Leeghwaterstraat, waarin ook de bestaande bomen behouden blijven. In het park is, ten noordoosten van de locatie, recentelijk een voetbalkooi geplaatst.



Inrichtingsschets kavelpaspoort Calandstraat – Leeghwaterstraat

Prijssegment: de maximaal 30 appartementen dienen te worden gerealiseerd in het middeldure huursegment conform de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 (zie ook bijlage). De huurwoningen hebben een gebruiksoppervlak wonen (g.b.o.) van minimaal 60 m² en een huurprijs van maximaal € 1000,- per maand (prijspeil 2023).

Bebouwing: één woongebouw bestaande uit een oostelijk deel van drie bouwlagen (maximaal 10 meter hoog) en een westelijk deel van vier bouwlagen (maximaal 13 meter hoog).

Identiteit: wonen aan het park.

Oriëntatie: het woongebouw heeft eenzijdige oriëntatie. Het gebouw heeft geen blinde gevels. De woningen op de begane grond hebben de voordeuren aan een voetpad aan de noordzijde van het gebouw, aansluitend bij de bestaande rijwoningen aan de oostzijde. Alle woningen hebben uitzicht op het park.

Entree: de entrees van de woningen op de begane grond liggen aan de noordzijde, aan het park. De appartementen op de overige woonlagen krijgen een heldere gezamenlijke entree, deze mag zowel aan de noord-, oost-, zuid- of westzijde worden gesitueerd. Het meest logische is een entree in het westelijk gedeelte met vier bouwlagen, omdat de lift ook in dit gedeelte zal moeten worden gerealiseerd. De entree, de collectieve inpandige afvalvoorziening, de toegang naar het hoofdtrappenhuis, de lift en andere gemeenschappelijke verkeersruimten zijn herkenbaar en zorgvuldig vormgegeven. Details rondom de entree versterken de herkenbaarheid. Aandacht voor natuurlijke daglichttoetreding draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Lift: de lift maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw en de architectuur.

Galerijen, balkons en buitenruimtes: Galerijen of balkons kunnen, ofwel aan de noordzijde, ofwel aan de zuidzijde worden gesitueerd. Galerijen vallen achter de gevel. Balkons mogen uitkragend zijn. De balkons en buitenruimtes maken onderdeel uit van de architectuur. De privé buitenruimtes op maaiveld zijn duidelijk begrensd. Aan de noordzijde worden de buitenruimtes op de begane grond, als overgang naar het park, helder vormgegeven in de vorm van een terras, trap of stoepje. Aan de zuidzijde wordt de overgang naar het groen mee ontworpen met de architectuur van het woongebouw.

Bergingen: bij een bouwplan met meerdere woningen is volgens het Bouwbesluit een verplichte individuele berging van 5 m² per woning vereist. Gemeente Breda staat ook een gemeenschappelijke berging toe voor fietsen en scootmobielen in combinatie met een privé berging in de woning. Hierbij worden een aantal uitgangspunten gehanteerd (zie bijlage Gelijkwaardigheid bergingen). Bergingen zijn ingepast in het hoofdgebouw, waarbij privé bergingen zo veel mogelijk zijn geclusterd. Lange blinde gevels op de begane grond zoveel mogelijk voorkomen. Bij blinde gevels detaillering in de gevels of groene gevels toepassen.

Bouwregels: zie voor de overige bebouwingsregels de planregels van het bestemmingsplan Calandstraat (zie bijlage Bestemmingsplan en [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)).

Afval: afval bestaat eigenlijk maar voor een klein deel uit echt afval. Van het meeste afval kunnen weer nieuwe grondstoffen gemaakt worden. Door afval goed te scheiden, blijft er uiteindelijk heel weinig restafval over en dat is beter voor het milieu. De afvalinzameling gebeurt gezamenlijk en inpandig. Een inpandige containerruimte ligt maximaal 10 meter vanaf de openbare weg, in dit geval bij voorkeur aan de zijde van de Calandstraat (voor eisen zie bijlage Containerruimten).

Beeldkwaliteit: aansluiten bij de architectuur van de eerder gerealiseerde rijwoningen aan de zuidzijde van het park, ten oosten van de planlocatie. Zie hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit.

3.3 Aanvullende eisen

In het bestemmingsplan is aangegeven dat ten aanzien van duurzaamheid, groenkompas en natuur inclusief bouwen (aanvullende) eisen worden gesteld.

Warmte/ energie: gasloos bouwen is het uitgangspunt in Breda. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame energie voor elektriciteit en warmte. In de nabijheid van de locatie (in de Doornboslaan) ligt een warmtenet [Warmtekaart | Ennatuurlijk](#). Dit zou één van de mogelijkheden kunnen zijn voor de warmtevoorziening.

Duurzaamheid: de ontwikkelaar wordt gevraagd naar de aanvullende ambities op het gebied van duurzaamheid, zodat in een vroeg stadium meegedacht kan worden over zaken als materiaalgebruik (bijvoorbeeld circulair), duurzame grondstoffen (bijvoorbeeld biobased) en gesloten grondbalans. Andere duurzaamheidsaspecten die toegepast kunnen worden zijn bijvoorbeeld het gebruik van een warmtepomp, zonnepanelen, een groen dak en/of gevel, een groene terreininrichting en halfopen bestrating parkeerplaatsen.

Groenkompas: in het bestemmingsplan wordt voldaan aan de 35% groen norm uit het Bredase Groenkompas. Daarnaast worden ontwikkelaars en woningbouwcorporaties verplicht om natuur inclusief te ontwikkelen en in te richten. Dit betekent dat de gebouwde omgeving zodanig wordt ingericht dat het bouwwerk en de omgeving bijdragen aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het treffen van maatregelen in de openbare ruimte, maar ook het creëren van voorzieningen in de gebouwen, zoals inbouwnestkasten.

Natuur inclusief: natuur inclusief bouwen betekent dat voorzieningen voor stadsnatuur worden geïntegreerd in het gebouw. Het kan zowel gaan om technische voorzieningen zoals neststenen voor gierzwaluwen en voorzieningen voor vleermuizen, als om begroeiing aan het gebouw zoals groene daken en gevels (Zie ook Factsheets Nieuwbouw | Bouw Natuurinclusief). In de Quickscan Soortenbescherming (Bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) zijn soorten opgenomen, welke in de omgeving zijn waargenomen. Ook bij de inrichting en het beheer van de groeninrichting van het terrein dient rekening gehouden te worden met doelsoorten. De toevoeging van groen moet zoveel mogelijk worden geclusterd om een zo robuust mogelijke groenstructuur te creëren. Het groen moet aansluiten op de reeds aanwezige groenstructuren in de omgeving. Minimaal de helft van de groene openbare ruimte bestaat uit natuurlijke en inheemse vegetaties. De aanleg moet gericht zijn op beplanting in de volle grond, eventueel ondersteund met maatregelen om de groeiplaats te vergroten of te verbeteren. Technische maatregelen worden alleen toegepast indien niet anders kan.

3.4 Verkeer en parkeren

Parkeren wordt ten behoeve van deze ontwikkeling op de locatie opgelost en landschappelijk ingepast. Tussen de doorgang naar het park en het woongebouw is ruimte voor een parkeerplaats afgeschermd met groen. Met name vanuit het park is deze parkeerplaats niet zichtbaar door de groene afscherming. Parkeren voor deze ontwikkeling wordt ontsloten vanaf de Leeghwaterstraat. De exacte locatie van de parkeerplaats is flexibel en afhankelijk van de contouren en afstand van het woongebouw. Het heeft de voorkeur om de parkeerplaats zo dicht mogelijk bij het woongebouw te plaatsen, waardoor aan de oostzijde een brede groene zone ontstaat die de nieuwe groeninrichting van de Leeghwaterstraat verbindt met het park. Daarbij kan ook voldoende afstand tot de bestaande bomen worden geborgd.

Ontsluiting: de parkeerplaats heeft 20 parkeerplaatsen en wordt ontsloten vanaf de Leeghwaterstraat. De parkeerplaats is openbaar toegankelijk en wordt niet afgesloten. De parkeerplaats wordt omsloten door een haag. Vanaf de parkeerplaats komt een voetganger doorsteek naar het woongebouw.

Parkeren: parkeren ten behoeve van de ontwikkeling wordt op de locatie opgelost. De parkeernorm voor een appartement tussen 70 en 90 m² b.v.o. is 1,2 parkeerplaats per woning. Er zijn voor de ontwikkeling van 30 appartementen 36 parkeerplaatsen nodig. Op basis van de maatgevende parkeerbehoefte moeten 32 parkeerplaatsen worden aangelegd. Alle parkeerplaatsen liggen op maaiveld. Aan de oostzijde van de bebouwing komt een parkeerhof met 20 parkeerplaatsen. De parkeerplaats is rondom groen ingepast en niet zichtbaar vanuit het park. Op de parkeerplaats dienen ook laadplaatsen voor elektrische auto's te worden gerealiseerd. Het bedrijf Opcharge kan hierin adviseren en de laadplaatsen realiseren en exploiteren. Het verdient aanbeveling om bij de aanleg van de elektrische infrastructuur ook al voor te sorteren op een toekomstige uitbreiding van het aantal oplaadplaatsen. Het ontwerp en de aanleg van de parkeerplaatsen maakt deel uit van de opgave. De parkeerplaats blijft in eigendom en beheer bij de eigenaar, maar is wel een openbaar toegankelijk. De Leeghwaterstraat wordt versmald en heringericht door de gemeente. Daarbij komen aan de zijde van het woongebouw negen openbare parkeerplaatsen. In het zuidelijk deel van de Leeghwaterstraat worden bij de herinrichting drie extra parkeerplaatsen aangelegd, zodat in het totaal van 32 parkeerplaatsen kan worden voorzien.

Parkeren fietsen: Er dient ook rekening te worden gehouden met parkeerruimte voor fietsen. De fietsparkeernorm is 3,2 plaatsen per appartement. Het grootste deel van de fietsparkeerplaatsen moet inpandig worden opgelost. Een deel (circa 0,3 per appartement) van het fiets parkeren moet worden gefaciliteerd in de (semi-) openbare ruimte, door bij de entree fietsnietjes te plaatsen. In het ontwerp van een fietsenberging moet er ook rekening gehouden worden met fietsen en scoot mobielen met afwijkende maten en oplaadruimte voor elektrische fietsen (Nota parkeernormen Breda 2021).

3.5 Openbare ruimte

Onderdeel van de opgave is een ontwerp van de omliggende (semi-) openbare ruimte. Het ontwerp van de toekomstige openbare ruimte zal getoetst worden aan het gemeentelijk beheer, in dit geval de gronden ten noorden van het voetpad. Het ontwerp voor de semi-openbare ruimte zal worden getoetst op ruimtelijke kwaliteit, toegankelijkheid en aansluiting op de openbare ruimte. De gronden welke openbaar worden, worden overgedragen aan de gemeente. Bij inrichting van openbare ruimte geldt het Programma van Eisen Beheer 1.6 (zie bijlage). Overige uitgangspunten worden later aangeleverd (Moederbestek en Standaarddetails SIB). De gemeente draagt zorg voor de herinrichting van de Leeghwaterstraat, inclusief de aanliggende parkeervakken.

Waardevolle boom: in de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een beschermde boom aanwezig. Het betreft een appelboom, welke in de nieuwe situatie behouden blijft.

Overige bomen: uitgangspunt is het behoud van de bomen en haag aan de oostzijde van de toekomstige parkeerplaats. Daarbij dient ook voldoende afstand te worden gehouden (indien nodig aantonen met Boom Effect Analyse) tot verharding (geen verharding onder de boomkruinen). Ook de twee bomen in de parkzone aan de noordzijde kunnen blijven staan.

Openbaar groen: het is wenselijk om de groene inrichting aan te laten sluiten bij de omgeving. Rondom de parkeerplaats komt een haag. Daarnaast wordt de parkeerplaats aan het zicht onttrokken vanuit het park door een groene inrichting met hagen en heesters of bomen. De semi-openbare ruimte aan de zuidzijde van het woongebouw wordt groen ingericht met verspreid staande bomen. Het groen is onderhoudsvriendelijk, denk aan snel dicht groeien, stevige soorten etc. Bij de groeninrichting dient aandacht te zijn voor gebruik van inheemse soorten en biodiversiteit.

Verharding: het materiaalgebruik sluit zoveel mogelijk aan bij de omliggende openbare ruimte. Het verdient aanbeveling om voor de parkeervakken doorlatende verharding toe te passen.

Verlichting: voor de bebouwing wordt uitgegaan van verlichting aan de gevel. Indien lichtmasten worden geplaatst, bijvoorbeeld op de parkeerplaats, dan wordt gebruik gemaakt van hetzelfde ontwerp als in de openbare ruimte.

Water: voor het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd om te bepalen wat de noodzakelijke bergingscapaciteit voor het op te vangen hemelwater dient te zijn als gevolg van (de toename van) het verhard oppervlak. Op basis van de indicatieve berekening blijkt dat er op basis van het toekomstige beleid een bergingseis van 28 m³ ontstaat welke binnen drie dagen op natuurlijke wijze geledigd dient te zijn. Hiervoor zijn mogelijke oplossingen op of nabij het eigen terrein te realiseren, waarbij een wadi in de groene zone ten zuiden van het appartementencomplex het meest logische lijkt. Indien gewenst kan de noodzakelijke bergingscapaciteit verkleind worden door het toepassen van bijvoorbeeld groene daken of water passerende verharding.

Bouwprotocol: voor de bouwfase geldt een bouwprotocol, inclusief beschermen bestaande bomen (zie bijlage).

Bouwrijp: de gemeente zorgt dat bij de overdracht de locatie bouwrijp is.



Voorlopig ontwerp reconstructie Leeghwaterstraat Noord (april 2023)



Vormgeving voetbalkooi in de parkzone ten noorden van de ontwikkellocatie.

4. BEELDKWALITEIT

De spelregels voor beeldkwaliteit in dit document zijn het toetsingskader voor de Adviescommissie Omgevingskwaliteit bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Calandstraat – Leeghwaterstraat. De spelregels hebben daarbij als doel de ruimtelijke verschijningsvorm van deze ontwikkeling op de juiste manier aan te laten sluiten bij de directe omgeving.

4.1 Context

De voormalige schoollocatie ligt op de hoek van de Calandstraat (oostzijde) en de Leeghwaterstraat (zuidzijde). Aan de noordzijde ligt de locatie direct aan een recent opnieuw ingerichte groenstructuur die een belangrijk onderdeel is van de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van Geeren Zuid. Aan de Calandstraat staan op een afstand van circa 45 meter een drietal flatgebouwen van zeven bouwlagen. Deze flatgebouwen zijn georiënteerd op de Doornboslaan (hoofdstructuur van Hoge Vucht). Aan de zuidzijde staan aan de Leeghwaterstraat garageboxen. Aan de westzijde sluit de ontwikkeling aan op een reeks van recent gerealiseerde rijwoningen van twee bouwlagen met kap.

4.2 Visie

Wonen aan de parkzone is leidend in de visie voor deze locatie. Door een woongebouw van 3 en 4 bouwlagen te realiseren krijgt de reeks bestaande rijwoningen een mooie beëindiging aan het einde van de parkzone.



Volume opbouw gebouw

4.3 Spelregels beeldkwaliteit

Stedenbouwkundig

- Oriëntatie: woningen op de begane grond hebben de voordeur aan de noordzijde, aan de Parkzone. De appartementen op de verdieping krijgen een heldere entree aan de Calandstraat of de Leeghwaterstraat. Alle woningen zijn georiënteerd op de parkzone;
- Alzijdigheid: het gebouw heeft geen blinde gevels. Galerijen worden meegenomen in het ontwerp van de gevel, privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur en alle zijdes hebben een representatieve uitstraling;

- Privé - openbaar: aan de parkzijde wordt de overgang van woningen naar het park meegenomen in het ontwerp (d.m.v. een stoepje, trapje, terrasje, e.d.).

Architectuur

- De architectuur en materiaalgebruik van deze ontwikkeling sluit aan op de recent gerealiseerde rijwoningen aan de oostzijde en vormt hier een duidelijke beëindiging van;
- De architectuur is eigentijds aansluitend bij de karakteristieken van Geeren Zuid en de landschappelijke setting aan de noordzijde van het gebouw.

Landschap

- Inrichting buitenruimte: bij de vormgeving van de buitenruimte is de 18 meter brede landschappelijke verbinding van de Leeghwaterstraat naar de parkzone van groot belang. Hier zijn een goede aansluiting en zicht op de parkzone vereist;
- Bestaande bomen: inpassen van de aangegeven waardevolle bestaande bomen in het ontwerp voor de buitenruimte is vereist;
- Parkeren: de parkeercoffer aan de oostzijde van het gebouw krijgt een groene aankleding zodanig dat de auto's niet zichtbaar zijn vanuit de parkzone.

Huidige situatie



Plangebied



Huidige situatie plangebied



Rijwoningen westzijde plangebied



Garageboxen zuidzijde

Referentiebeelden



Aansluiten op rijwoningen westzijde



Inpassen waardevolle bomen



Begane grond voordeur aan het park



Alzijdigheid - galerij onderdeel gevel

5. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE

5.1 Meervoudige selectieprocedure

De selectieprocedure betreft een meervoudige, openbare inschrijving. De gemeente kiest er in deze selectie voor om met een voorselectie (zie Hoofdstuk 6) en een definitieve selectie (zie Hoofdstuk 7) te werken. Met deze selectiemethode beoogt de gemeente het aantal inschrijvers dat tijd en geld investeert in het maken van een ontwerp te beperken tot een maximum van drie. De uitschrijver van deze selectie is de gemeente Breda, afdeling Ruimte en Vastgoedontwikkeling.

Elke partij die zich voor deze selectie inschrijft, conformeert zich aan de eisen en voorwaarden zoals vastgelegd in deze brochure inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze brochure:

- Bijlage 1 - Invulblad grondbod
- Bijlage 5 - Transactietekening
- Bijlage 12 - Concept Verkoopovereenkomst
- Bijlage 13 - Algemene verkoopvoorwaarden

Op 15 april 2024 start de verkoop bij inschrijving en staan alle documenten op <https://www.breda.nl/openbare-inschrijvingen-en-tenders-gemeentelijk-vastgoed> en www.overheid.nl. De openbare verkoop wordt gepubliceerd onder de naam 'Verkoop bij openbare inschrijving: Calandstraat'.

5.2 Communicatie

Nadat de definitieve selectie heeft plaatsgevonden, zal de gemeente de winnaar bekend maken. Bij de berichtgeving van de uitslag zullen geen namen van de overige inschrijvers worden genoemd. Over de uitslag en overige onderdelen van de procedure van verkoop bij inschrijving zal niet worden gecorrespondeerd tussen de gemeente en de inschrijver, uitgezonderd over de procedure zoals hierna in Hoofdstuk 6 Voorselectie en Hoofdstuk 7 Definitieve selectie is beschreven. Na gunning wordt in wederzijds overleg het communicatietraject bepaald

5.3 Selectiecommissie

De beoordeling in de voor- en definitieve selectie geschiedt door een selectiecommissie, die bestaat uit:

- De projectmanager Ruimte en vastgoedontwikkeling project Calandstraat
- De stedenbouwkundige Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De planeconoom Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De vastgoedspecialist Ruimte en Vastgoedontwikkeling

De projectmanager Ruimte en Vastgoedontwikkeling is de voorzitter van de selectiecommissie. De door de gemeente ingestelde selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op de aan hen toegewezen gunningscriteria en heeft het recht op dit onderdeel nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht.

5.4 Planning selectieprocedure

Voor de selectieprocedure is een planning opgesteld. Alleen de uiterste termijn voor het stellen van vragen en de datum van het indienen van de inzendingen voor de voor- en definitieve selectie zijn in dit overzicht bindend. De gemeente behoudt zich het recht voor om de planning naar eigen oordeel te wijzigen.

Datum	Activiteit
15 april 2024	Publicatie op overheid.nl en breda.nl
7 juni 2024	Sluitingsdatum inschrijving voorselectie, stukken aanleveren via Breda.nl
24 juni 2024	Beoordeling op eisen en selectiecriteria gereed
28 juni 2024	Berichtgeving deelnemers over uitslag voorselectie
30 augustus 2024	Sluitingsdatum inschrijving definitieve selectie, stukken aanleveren via Breda.nl
Week 36/37	Presentatie inschrijvers
16 september 2024	Berichtgeving deelnemers over uitslag definitieve selectie
Nader te bepalen	Ondertekening Koopovereenkomst

6. VOORSELECTIE

6.1 Inschrijving voorselectie

De voorselectie bestaat uit een schriftelijke beoordeling op de selectiecriteria die in paragraaf 5.3 beschreven staan, te weten:

- De visie op ruimtelijke kwaliteit
- De visie op en ervaring met het woonproduct en toewijzingssysteem voor huurwoningen.

De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten uit deze bouwvelop zijn leidend. De maximaal drie inschrijvers die de visie met de grootste meerwaarde presenteren voor deze kavel worden uitgenodigd om deel te nemen aan de definitieve selectie.

6.1.1 Vragenronde

De Gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot twee weken voor de sluitingsdatum van de voorselectie door het vragenformulier in te vullen op de website. De gemeente zal deze vragen beantwoorden en publiceert een nota van commentaar met alle geanonimiseerde vragen en antwoorden.

6.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de voorselectie is mogelijk van 15 april 2024 tot en met 7 juni 2024. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de verkoop bij inschrijving door de Gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via <https://www.breda.nl/openbare-inschrijvingen-en-tenders-gemeentelijk-vastgoed>. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de inschrijver voor de voorselectie de volgende informatie aan te leveren:

1. Visie op ruimtelijke kwaliteit op maximaal vier pagina's op A4 (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt) en ondersteund door maximaal vier pagina's op A4 formaat illustraties (foto's, schetsen en/of referentiebeelden)
2. Visie op en ervaring met de woonproducten en ervaring met toewijzingssystemen huurwoningen maximaal vier pagina's op A4 formaat (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt).

Het ingevulde digitale inschrijfformulier en/of de bijgesloten pagina's omvattende de gevraagde informatie kunnen aanleiding zijn voor de Gemeente om verduidelijkende vragen te stellen. De Gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door het digitale formulier en de bijgesloten pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. Is er in het oordeel van de Gemeente (nog steeds) sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure. Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend - ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van het inschrijfformulier of één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld. Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de inschrijver een digitale ontvangstbevestiging. De maximaal drie inschrijvers die naar het oordeel van de Gemeente de beste inschrijving hebben, worden uitgenodigd deel te nemen aan de definitieve selectie.

6.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie

Voor deelname aan de voorselectie ontvangt de inschrijver geen onkostenvergoeding.

6.2 Minimale eisen voorselectie

Voor een geldige inschrijving dient tijdig het volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende digitale Inschrijfformulier Voorselectie alsmede de pagina's omvattende de gevraagde informatie als bedoeld in paragraaf 6.1.2 onder Aanleveren, te worden ingeleverd. Een inschrijver die geen geldige inschrijving heeft gedaan wordt uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure. Met het invullen en ondertekenen van het

Inschrijfformulier voorselectie verklaart inschrijver zich uitdrukkelijk en zonder meer aan de volgende eisen te kunnen en zullen voldoen:

*Ontwikkeling voor eigen rekening en risico van een wooncomplex
met maximaal 30 middeldure huurwoningen,
één en ander passend binnen deze bouwvelop Calandstraat*

De gemeente is middels de onderhavige selectieprocedure op zoek naar een risicodragende ontwikkelende belegger en/of woningcorporatie die dit project kan oppakken, waarbij geen sprake is van een overheidsopdracht. De gemeente verkoopt slechts de grond ten behoeve van het voorgaande, zonder dat daarbij sprake is van een bouwplicht. Het voorgaande houdt tevens in dat de gemeente niet op zoek is naar een architect en/of andersoortige adviseurs. Zij kunnen wel inschrijven, maar dan louter in combinatie met een risicodragende ontwikkelende belegger of woningcorporatie die ervaring heeft met het risicodragend ontwikkelen van soortgelijke projecten en die daar juridische en financieel ook toe in staat is.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de Gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door aan zijn inschrijving voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van deelname aan de selectieprocedure.

6.3 Selectiecriteria voorselectie

In de voorselectie wordt een visie gevraagd op de twee criteria 'ruimtelijke kwaliteit' en 'woonproduct en toewijzingsstelsel'. De visie wordt beoordeeld aan de hand van de onderstaande criteria, waarbij wordt bepaald wat het aantal punten is dat gescoord kan worden. Voor de criteria ruimtelijke kwaliteit en woonproduct en toewijzingsstelsel vindt een totaalbeoordeling plaats.

6.3.1 Visie op ruimtelijke kwaliteit

De opgave is om een ruimtelijke en architectonische visie vorm te geven, die een meerwaarde biedt in termen van een goede ruimtelijke kwaliteit. Bij de beoordeling scoort de partij beter naarmate de ruimtelijk-functionele vertaling het beste aansluit op de ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteitsregels in deze bouwvelop en daarbij een grotere meerwaarde biedt. Daarbij wordt onder meer gelet op:

1. Visie op de positie van het gebouw. Oriëntatie van- en interactie tussen het gebouw en het park en de wijk.
2. Visie op het ruimtelijk ontwerp en architectuur. Op basis van referentieprojecten en ervaring. Beoordeling op basis van referentiebeelden, foto's, schetsen en toelichting.
3. Ambitie van de inrichting van de semi-private en openbare buitenruimte.
4. Ambitie op het gebied van duurzaamheid.

Puntentelling ruimtelijke kwaliteit

Voor dit onderdeel van de visie zijn maximaal 50 punten per inschrijver te verdienen. Deze punten worden proportioneel verdeeld. De drie inschrijver(s) die naar oordeel van de selectiecommissie de grootste meerwaarde laat zien op dit vlak krijgen de punten toegewezen. Alle volgende inschrijvers ontvangen geen punten voor dit onderdeel.

6.3.2 Visie op en ervaring met woonproduct en toewijzingsstelsel

De opgave is om maximaal 30 middeldure huurappartementen vorm te geven, die bijdragen aan de kwalitatieve woonbehoefte van deze doelgroep. Bij de beoordeling scoort de partij beter naarmate het woonproduct het beste aansluit bij deze doelgroep en een grotere meerwaarde biedt voor die doelgroep. En de partij aantoonbare ervaring heeft met de ontwikkeling en beheer van een wooncomplex voor de desbetreffende doelgroep. Daarbij wordt onder meer gelet op:

1. Hoe wordt de behoefte van deze doelgroep gezien en vertaald naar het woonproduct en wooncomplex.
2. Omschrijving van de ervaring met ontwikkeling en beheer van een vergelijkbaar complex en /of uitvoering van een toewijzingsstelsel.
3. Puntentelling woonproduct en toewijzingsstelsel

Voor dit onderdeel van de visie zijn maximaal 50 punten per inschrijver te verdienen. Deze punten worden proportioneel verdeeld. De drie inschrijver(s) die naar oordeel van de selectiecommissie de grootste meerwaarde laat zien op dit vlak krijgen de punten toegewezen. Alle volgende inschrijvers ontvangen geen punten voor dit onderdeel.

6.4 Beoordeling

In de voorselectie zijn maximaal 100 punten per inschrijver te verdienen. Indien de totaalscore van twee of meer partijen gelijk is, dan geeft het selectie criterium 'ruimtelijke kwaliteit' de doorslag. In de voorselectie zal de selectiecommissie maximaal drie inschrijvers voorselecteren, die doorgaan naar de definitieve selectie ronde.

Selectiecriteria	Maximaal te behalen score per criterium
Visie op de ruimtelijke kwaliteit	50 punten
Visie op en ervaring met het woonproduct en toewijzingssysteem	50 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

De maximaal drie voorgeselecteerde inschrijvers ontvangen een schriftelijke reactie op hun ingediende visie, met een toelichting op hun score. Zo weten zij waar ze goed op scoren en waar eventueel verbetering of bijsturing nodig is. Alle overige inschrijvers ontvangen een korte schriftelijke toelichting op de beoordeling van hun eigen inschrijving. Zij worden geïnformeerd over de uitslag en hun score in relatie tot de hoogst behaalde scores. Er worden geen inschrijvers bij naam genoemd. Over de uitslag wordt niet gecorrespondeerd. Indien een deelnemer aan de voorselectie het niet eens is met de uitslag van de voorselectie, dan kan hij dat uitsluitend kenbaar maken door binnen 20 kalenderdagen na bekendmaking van de uitslag een kort geding aan te spannen bij de rechtbank te Breda.

7. DEFINITIEVE SELECTIE

7.1 Inschrijving definitieve selectie

De definitieve selectie heeft als doel de kavel te gunnen aan de voorgeselecteerde inschrijver met de hoogste totaalscore. In de definitieve selectieronde worden drie gunningscriteria gehanteerd. Er zijn in totaal 100 punten te verdienen. De volgende criteria tellen mee bij de beoordeling van de inzendingen:

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Grondbod
3. Programma en instandhoudingstermijn middeldure huurwoningen

7.1.1 Vragenronde

De gemeente stelt de inschrijvers in de gelegenheid tot het stellen van vragen voor nadere informatie. Dit is mogelijk tot twee weken voor de sluitingsdatum van de definitieve selectie door het vragenformulier in te vullen op de website. De vragen zal de gemeente Breda rechtstreeks beantwoorden en twee weken voor sluiting van de inschrijving van de definitieve selectie alle vragen en antwoorden delen met alle partijen via een Nota van Inlichtingen.

7.1.2 Aanleveren

Inschrijven voor de definitieve selectie is mogelijk tot uiterlijk 30 augustus 2024. Op de laatstgenoemde datum en tijdstip dient de inschrijving voor de verkoop bij inschrijving door de Gemeente ontvangen te zijn. Inschrijvingen dienen uitsluitend digitaal aangeleverd te worden via de website. In het kader van de onderhavige selectieprocedure dient de voorgeselecteerde inschrijver de volgende informatie aan te leveren:

1. Schetsontwerp en toelichting in woord en beeld van maximaal 20 pagina's A3-formaat (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt);
2. Invulblad grondbod;
3. Toelichting op het programma (inclusief indicatief programmatabel m² bvo/gbo en aantallen) en een voorstel voor de instandhoudingstermijn van maximaal 5 pagina's (enkelzijdig, lettertype Arial 10 pt);

De gevraagde informatie kan aanleiding zijn voor de Gemeente om verduidelijkende vragen te stellen. De Gemeente beoordeelt allereerst de geldigheid van de inschrijving door de aangeleverde pagina's te beoordelen op volledigheid en eventuele gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie. Bij geconstateerde onvolledigheid of andere gebreken in de wijze van aanlevering van de gevraagde informatie zal de betreffende inschrijver éénmalig in de gelegenheid worden gesteld om dit gebrek te herstellen. Is er in het oordeel van de Gemeente (nog steeds) sprake van een gebrek, dan wordt de inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de selectieprocedure.

Inschrijvingen die om andere reden niet voldoen, zoals - doch niet uitsluitend – ontvangst van een inschrijving ná de sluitingsdatum, het ontbreken van één van de bijlagen of ingeval van een voorwaardelijke inschrijving, worden zonder meer uitgesloten van deelname.

Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld.

Voor de bovengenoemde stukken geldt dat deze een nadere uitwerking moeten zijn van de inschrijving zoals deze is gedaan bij de voorselectie. Indien de Gemeente beoordeelt dat voorgaande niet het geval is, wordt de voorgeselecteerde inschrijver uitgesloten van deelname aan de definitieve selectie. Hiervoor is het genoemde herstel niet mogelijk.

Na ontvangst van de inschrijving ontvangt de voorgeselecteerde inschrijver een digitale ontvangstbevestiging. Op basis van drie gunningscriteria worden punten toegekend. De voorgeselecteerde inschrijver die naar het oordeel van de Gemeente de inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding voor de definitieve selectie

heeft gedaan, is in principe de winnaar van de verkoop bij inschrijving en diegene aan wie de kavel wordt gegund.

7.1.3 Onkostenvergoeding definitieve selectie

De geselecteerde inschrijvers uit de voorselectie die in de definitieve selectie een geldige inschrijving hebben ingediend en de kavel niet gegund krijgen, kunnen aanspraak maken op een eenmalige, vaste vergoeding van €10.000,- (inclusief BTW). Voorwaarde is dat zij tijdig en, zo nodig na gebruikmaking van de mogelijkheid tot herstel als bedoeld in paragraaf 7.1.2 onder Aanleveren, een geldige en volledig uitgewerkte inschrijving hebben ingediend.

7.1.4 Presenteren van plannen

Iedere voorgeselecteerde inschrijver heeft de mogelijkheid om haar definitieve inschrijving mondeling toe te lichten. Deze presentatie levert geen punten op voor het ingediende plan en dient uitsluitend ter toelichting en verduidelijking. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling om tijdens deze presentatie nieuwe informatie te presenteren. De presentaties vinden hoogstwaarschijnlijk plaats in week XX of XX. Bij bekendmaking van de voorgeselecteerde inschrijvers die deelnemen aan de definitieve selectie, volgt verdere informatie over de tijden, locatie en duur van de presentatie.

7.2 Minimale eisen definitieve selectie

In de definitieve selectie wordt getoetst op de drie criteria 'ruimtelijke kwaliteit', 'grondbod' en 'programma en instandhoudingstermijn'. Het plan wordt beoordeeld aan de hand van de gunningscriteria (paragraaf 7.3), waarbij wordt bepaald wat het aantal punten is dat gescoord wordt.

Mocht een inschrijver naar het oordeel van de Gemeente op enige wijze blij hebben gegeven niet zonder meer aan deze eisen te zullen voldoen, bijvoorbeeld door daaraan voorwaarden te verbinden, zal deze inschrijver worden uitgesloten van (verdere) deelname aan de selectieprocedure. De Gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel zoals hiervoor onder paragraaf 7.1.2 Aanleveren beschreven.*

* De mogelijkheid tot herstel als voornoemd geldt nadrukkelijk niet voor het door de inschrijver geboden grondbod, dat te allen tijde aanwezig dient te zijn op het moment van indiening.

7.3 Gunningscriteria definitieve selectie

7.3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Om de kwaliteit van uw voorstel te beoordelen wordt een schetsontwerp gevraagd. Dit is een verdere uitwerking van uw visie, welke in de voorselectie is aangeleverd. Dit schetsontwerp moet in woord en beeld inzicht geven in de ruimtelijke kwaliteit van uw plan. Hierbij zijn de ruimtelijke randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen uit deze bouwenvolop leidend.

Het schetsontwerp bestaat uit een boekje met maximaal 20 enkelzijdige A3 pagina's waarin de volgende producten zijn opgenomen:

- Inzichtelijk maken hoe het gebouw past in- en ruimtelijk reageert op de omgeving;
- Inzichtelijk maken hoe het gebouw intern georganiseerd is, waar functies zich bevinden en hoe de relatie tussen het (woon)programma en de (semi-) openbare ruimte is, inclusief de vormgeving van de overgangen tussen private en openbare buitenruimte;
- Inzicht in alle verdiepingsplattegronden, incl. daklaag (schaal 1:500) met principe plattegronden (schaal 1:100) van de meest voorkomende woningtypes;
- Minimaal één dwars- en lengte doorsnede;
- Vier gevelaanzichten (schaal minimaal 1:500);

- Minimaal twee impressies vanaf maaiveldniveau;
- Beschrijving van het architectonische beeld en visie, eventueel voorzien van referentiebeelden, en met inzicht in beeldkwaliteit, materiaal- en kleurgebruik en veroudering;
- Een inrichtings- en beplantingsplan met gebruikte materialen.

De tekeningen zijn voorzien van maatvoering van de belangrijkste maten/peilen en een schaalbalk. Documenten die niet worden gevraagd worden niet beoordeeld. Indien meer dan het gevraagde aantal pagina's wordt aangeleverd zullen slechts de eerste pagina's tot aan het maximaal gevraagde aantal pagina's worden beoordeeld. Géén maquettes aanleveren, deze tellen niet mee in de beoordeling.

De inschrijvers wordt gevraagd om een uitwerking van de visie op ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt getoetst op de volgende onderdelen:

1. Woonkwaliteit (max. 10 punten)
De mate waarin het aantrekkelijk is om in het gebouw te wonen. Beoordeling vindt plaats op basis van oriëntatie, gemeenschappelijke en individuele buitenruimte, uitzicht en bezonning. Maar ook de interactie tussen het gebouw en het park en de wijk. De mate waarin de plint van het gebouw past in haar omgeving en bijdraagt aan de leefbaarheid van de buurt.
2. Architectonisch ontwerp en beeldkwaliteit (max. 10 punten)
De wijze waarop het gebouw eenzijdige oriëntatie krijgt en zichtbaar en herkenbaar is als woongebouw. De wijze waarop wordt aangesloten op het karakter van het park en omgeving. De mate waarin het plan passend is bij de uitstraling en architectuur van de naastgelegen bebouwing aan het park. De wijze waarop de collectieve entree voor de verdiepingen en de individuele woonadressen aan het park worden vormgegeven. De indeling en functionaliteit van de gedeelde binnenruimtes. De wijze waarop de overgangen tussen private buitenruimte en (semi-) openbare ruimte worden vormgegeven.
3. Ontwerp van de semi-openbare en openbare buitenruimte (max. 10 punten)

Puntentelling ruimtelijke kwaliteit*

Voor het onderdeel 'Woonkwaliteit' zijn maximaal 10 punten per inschrijver te verdienen. Deze punten worden proportioneel verdeeld. De inschrijver(s) die naar oordeel van de selectiecommissie de grootse meerwaarde laat zien op dit vlak krijgt de hoogste punten toegewezen.

Voor het onderdeel 'Architectonisch ontwerp en beeldkwaliteit' zijn maximaal 10 punten per inschrijver te verdienen. Deze punten worden proportioneel verdeeld. De inschrijver(s) die naar oordeel van de selectiecommissie de grootse meerwaarde laat zien op dit vlak krijgt de hoogste punten toegewezen.

Voor het onderdeel 'Ontwerp semi-openbare en openbare buitenruimte' zijn maximaal 10 punten te verdienen. Deze punten worden proportioneel verdeeld. De inschrijver(s) die naar oordeel van de selectiecommissie de grootse meerwaarde laat zien op dit vlak krijgt de hoogste punten toegewezen.

7.2 Grondbod

Bij de definitieve selectie is het grondbod één van de gunningscriteria. Voor een geldige inschrijving dient het volgende tijdig te worden ingeleverd:

1. Het volledig ingevulde en rechtsgeldig invulblad grondbod definitieve selectie (bijlage 1)

Voor een bieding op het kavel voor de Calandstraat wordt een drempelbedrag voor een grondbod gehanteerd van € 724.000. In geval van biedingen lager dan dit drempelbedrag behoudt de gemeente zich het recht voor

om die naar eigen oordeel uit te sluiten van verdere deelname aan de selectieprocedure en om niet te gunnen indien de hoogste bieding niet minimaal gelijk is aan dat drempelbedrag.

Puntentelling grondbod

De selectiecommissie berekent de punten van de inschrijver op het criterium geboden grondbod inclusief kosten woonrijp maken voor de inrichting van de buitenruimten en aansluiten van deze aan het bestaande openbaar gebied. Het maximaal aantal te behalen punten voor het onderdeel grondbod is 30. De inschrijver die het hoogste grondbod uitbrengt krijgt dit maximale aantal punten. De overige inschrijvers scoren naar rato van hun bod ten opzichte van het hoogste bod volgens de formule:

$$\frac{\text{Bod}}{\text{Hoogste uitgebrachte bod}} * 30 = \text{score}$$

7.3 Programma en instandhoudingstermijn middeldure huurwoningen

De opgave is om 30 middeldure huurappartementen vorm te geven, die bijdragen aan de kwalitatieve woonbehoefte van de doelgroep. In de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 is vastgelegd dat het grondoppervlak voor middeldure huur minimaal 60 m² en de instandhoudingstermijn tenminste 15 jaar is.

Bij de inschrijving dient het volgende te worden ingeleverd:

1. Een volledige programmatabel (in bvo en gbo) voor het gebouw (als zijnde de nadere uitwerking van de programmatabel zoals ingediend bij de voorselectie), uitgesplitst in de diverse aanwezige functiecategorieën, waaronder; wonen, (fiets)parkeren, afval, technische ruimten, etc., met de bijbehorende parkeerbehoefte;
2. Een voorstel voor de instandhoudingstermijn. Bij de beoordeling scoort de partij beter naarmate het woonproduct langer, dan de in de doelgroepenverordening benoemde 15 jaar, voor de doelgroep beschikbaar blijft.

Puntentelling programma en instandhoudingstermijn

Voor dit onderdeel zijn maximaal 40 punten per inschrijver te verdienen. Deze punten worden proportioneel verdeeld. De inschrijver(s) die naar oordeel van de selectiecommissie de middeldure huurwoningen het langste voor de doelgroep onvoorwaardelijk in stand houdt krijgen de hoogste punten toegewezen.

7.4 Beoordeling definitieve selectie

De selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen en heeft het recht nadere informatie bij de inschrijver(s) in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht. De selectiecommissie controleert de volledigheid van de inschrijvingen en beoordeelt deze op basis van de gunningscriteria. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van de drie gunningscriteria ruimtelijke kwaliteit, grondbod en programma en instandhoudingstermijn op basis van puntentoekenning conform de volgende tabel.

Gunningscriteria	Maximaal te behalen score per criterium per inschrijver
Ruimtelijke kwaliteit	30 punten
Grondbod	30 punten
Programma en instandhoudingstermijn	40 punten
Totaal te behalen maximale score	100 punten

7.5 Gunning

De punten die een deelnemer aan de definitieve selectieronde scoort op voornoemde gunningscriteria vormen zijn totaalscore. Degene met de hoogste totaalscore is in principe de winnaar van de definitieve selectieronde. Indien twee of meer inschrijvers dezelfde hoogste totaalscore hebben, wordt de winnaar bepaald door het aantal punten dat is behaald in het gunningscriterium met de zwaarste wegingsfactor. Indien dan nog steeds sprake is van een gelijke score wordt het daaropvolgende gunningscriterium qua zwaarte gehanteerd, etc. Als de hoogste totaalscore op dat moment opnieuw voor twee partijen gelijk is, wordt een notaris gevraagd om de winnaar uit de overgebleven partijen met de hoogste totaalscore blind aan te wijzen middels loting.

De selectiecommissie rapporteert het resultaat van de beoordeling van de inschrijvingen van de definitieve selectieronde aan de ambtelijke opdrachtgever. De selectiecommissie doet daarbij een advies voor gunning. Hierbij wordt ook de rapportage van de selectiecommissie meegestuurd. Deze gunning heeft in verband met de bezwaarclausule (zie paragraaf 7.7 onder Bezwaar) vooralsnog een voorlopige status.

7.6 Screening

Integriteit

In het kader van de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten en in het kader van de Wet Bevordering Integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob), wordt bij deze selectieprocedure voorafgaand aan de (voorlopige) gunning en dus voorafgaand aan de totstandkoming van de koopovereenkomst, een integriteitsscreening uitgevoerd. De koopovereenkomst valt onder de definitie van het begrip vastgoedtransacties, zoals bedoeld onder de Wet Bibob. Bij de inschrijving dient elke inschrijver -en indien een combinatie zich inschrijft alle daarin participerende partijen- naast het Inschrijfformulier tevens een volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend Bibobformulier in te dienen, inclusief de gevraagde bijlagen. De Gemeente wil daarmee inzicht verkrijgen in de bedrijfsstructuur, financiering en justitiële achtergrond van de betrokken (rechts)personen en de aan deze (rechts)personen gelieerde partijen. Het ingevulde Bibob-formulier, de bijlagen of andere informatie kunnen aanleiding zijn voor de Gemeente om extra vragen te stellen. Mocht de integriteitsscreening van de winnende inschrijver negatief zijn, dan is deze reden voor de Gemeente om niet aan hem te gunnen en zal er gegund worden aan de nummer 2, mits zijn integriteitsscreening positief beoordeeld wordt, en zo verder. In principe heeft de Gemeente vóór de datum van (voorlopige) gunning al de resultaten van de integriteitsscreening binnen, waaronder dus ook die van de winnende inschrijver. Mocht dit niet het geval zijn, dan gaat de (voorlopige) gunning gewoon door, onder de ontbindende voorwaarde van een negatieve integriteitsscreening.

Financieel en economische stabiliteit

Een screening op financieel economische stabiliteit kan onderdeel uitmaken van de selectieprocedure. Na de uiterste inleverdatum van de inschrijvingen voor de definitieve selectie kan de Gemeente de geselecteerde inschrijvers verzoeken aanvullende informatie te verstrekken binnen een daartoe door de Gemeente te bepalen termijn, ten behoeve van deze screening. Indien de screening daartoe naar het oordeel van de gemeente aanleiding geeft, is de Gemeente te allen tijde gerechtigd een voorgeselecteerde inschrijver (alsnog) uit te sluiten van gunning of aanvullende voorwaarden te stellen.

7.7 Bezwaar

Indien een inschrijver bezwaar wenst te maken tegen het (voorlopige) gunningsbesluit van de Ambtelijke opdrachtgever; de wijze waarop de Gemeente in het kader van de selectieprocedure heeft gehandeld of enig ander onderdeel van de selectieprocedure, dient hij binnen 20 kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum waarop de uitslag van de selectie per brief aan hem bekend wordt gemaakt, een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Breda door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de Gemeente Breda. De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien een inschrijver niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig heeft gemaakt, verliest hij al zijn aanspraken jegens de Gemeente ter zake de selectieprocedure en/of de uitslag van de selectie. In dat geval is de gunning definitief zodra de termijn van 20 dagen verstrijkt. Mocht de inschrijver in het kader van bezwaar tijdig een kort geding aanhangig hebben gemaakt tegen de Gemeente, dan behoudt de uitslag van de selectie haar voorlopige status tot dat er in kort geding onherroepelijk vonnis is gewezen. Ingeval de rechter het bezwaar afwijst, wordt de uitslag van de selectie definitief vanaf de datum waarop het vonnis onherroepelijk is geworden. Mocht het bezwaar gedeeltelijk of volledig worden gehonoreerd, dan zal de Gemeente handelen conform het onherroepelijke vonnis. Dit kan

meebrengen dat de Gemeente een beslissing neemt die afwijkt van de eerdere (voorlopige) uitslag van selectie en welke ertoe kan leiden dat een andere inschrijver wordt geselecteerd dan degene op grond van de eerdere uitslag van selectie, of dat de selectieprocedure daardoor ongeldig wordt verklaard zodat er ook geen uitslag van selectie is op grond waarvan een inschrijver kan worden geselecteerd. De gemeente behoudt zich derhalve te allen tijde het recht voor om niet te gunnen.

7.8 Overige bepalingen en uitgangspunten

- a. Onderhavige selectieprocedure behelst geen aanbesteding plichtige overheidsopdracht.
- b. De selectiecommissie heeft het recht nadere informatie in te winnen, indien zij dat voor de beoordeling nodig acht, bijvoorbeeld ter verificatie van de door de inschrijver opgegeven referentie.
- c. Alle in het kader van de selectieprocedure gedane voorstellen gelden als een onherroepelijk juridisch aanbod aan de Gemeente tot ontwikkeling en realisatie van de kavelinformatie. Dit brengt met zich mee dat de inschrijving niet door de inschrijver kan worden gewijzigd. Ook kan de inschrijver geen nadere voorwaarden stellen aan de ontwikkeling en realisatie van de kavelinformatie.
- d. Het is de inschrijver niet toegestaan om afspraken met andere bij deze selectie betrokken inschrijver(s) te maken over zijn eigen inschrijving of die van de andere inschrijver(s).
- e. Het is inschrijvers niet toegestaan om in de publiciteit te treden over zaken die inhoudelijk en procedureel samenhangen met de inschrijvingen, voordat de uitslag van de selectie door de Gemeente bekend is gemaakt.
- f. De inschrijver verklaart geen bezwaar te hebben tegen publicaties (na gunning) waarin gerefereerd wordt aan zijn inschrijving zowel daar waar het gaat om schriftelijke omschrijving als wel visuele vormgeving als foto's en modellen.
- g. De inschrijver is niet gerechtigd om in welk stadium van de selectieprocedure dan ook zich door een derde in de plaats te stellen, behoudens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente. De Gemeente kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.
- h. Indien een inschrijver van mening is dat onderhavige selectiebrochure, of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijk onduidelijkheden, fouten en/of tegenstrijdigheden bevatten, is de inschrijver verplicht hierover schriftelijke vragen te stellen. Indien geen vragen worden gesteld, wordt de inschrijver geacht akkoord te zijn met deze selectiebrochure en de verstrekte informatie. De veronderstelde onduidelijkheden, fouten en/ of tegenstrijdigheden zijn dan voor risico van de inschrijver. Afhankelijk van de mate van spoedeisendheid zal de Gemeente beslissen of de in dit kader gestelde vraag wordt bekendgemaakt en wordt beantwoord via de nota van inlichtingen alsmede rechtstreeks aan de vraagsteller en alle tot dan toe bekende inschrijvers.
- i. Om iedere inschrijver een gelijke positie te bieden, zal door de Gemeente, afgezien van de in deze selectiebrochure opgenomen mogelijkheid om vragen te stellen middels het vragenformulier, geen nadere informatie over de ontwikkelopgave aan individuele Inschrijvers worden verstrekt in de periode tot en met het gunningsbesluit, behoudens de mogelijkheid zoals genoemd in bepaling h.
- j. De Gemeente is niet verplicht te gunnen. De Gemeente behoudt zich het recht voor om zich van het maken van een selectie te onthouden en kan deze selectieprocedure op ieder moment om welke reden dan ook beëindigen. In dat geval komt de selectieprocedure te vervallen en is de Gemeente vrij om onder de door haar te bepalen voorwaarden en wijze een ontwikkelaar/opdrachtgever/koper te werven. In geval de Gemeente niet tot gunning overgaat of de inschrijving voortijdig beëindigt, is de Gemeente nimmer schadeplichtig.
- k. De rechtsverhouding die als gevolg van de definitieve selectie en de totstandkoming van de Koopovereenkomst is ontstaan, vloeit niet alleen voort uit de inhoud van de koopovereenkomst, maar eveneens uit de volledige tekst van de selectiebrochure inclusief bijlagen, aangevuld met het getekende Inschrijfformulier en Bibob-formulier.

l. Indien een combinatie zich inschrijft, is het na de inschrijving niet toegestaan de combinatie te wijzigen zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente.

m. Bij overtreding van bepaling sub c), g) en l) wordt de inschrijver direct van deelname aan de verkoop bij inschrijving uitgesloten.

n. Bij overtreding van bepaling sub d), e) kan de Gemeente aan de overtreder een boete van € 10.000, - per overtreding opleggen, waarbij de Gemeente zich uitdrukkelijk het recht voorbehoudt om daarnaast de overtreder van deelname aan de verkoop bij inschrijving uit te sluiten en/ of aansprakelijk te stellen voor aanvullend door de Gemeente geleden schade.

o. Een natuurlijk persoon of een rechtspersoon mag slechts éénmaal deelnemen aan deze verkoop bij inschrijving, ongeacht of hij zich daarbij (eveneens) als enige gegadigde dan wel als participant in een combinatie inschrijft. Overtreding van dit verbod wordt gelijkgesteld aan het niet nakomen van de minimale eisen. De Gemeente biedt in dat geval niet de mogelijkheid tot herstel, zoals onder paragraaf 6.1.2 of 7.1.2 onder Aanleveren beschreven. De betreffende inschrijvingen worden dan volledig uitgesloten van deelname aan de verkoop bij inschrijving.

p. De definitief geselecteerde inschrijver dient uitvoering te geven aan het door hem ingediende plan en programma conform het door hem ingevulde en ondertekende Inschrijfformulier, teneinde te voorkomen dat de geselecteerde inschrijver ten onrechte in een gunstigere positie komt dan de afgewezen inschrijvers.

BIJLAGEN

1. Invulblad grondbod
2. Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023
3. Bestemmingsplan Calandstraat
4. Beeldkwaliteitsplan Calandstraat - Leeghwaterstraat
5. Transactietekening Calandstraat
6. Gelijkwaardigheid bergingen
7. Voorschriften containerruimten
8. Reconstructie Leeghwaterstraat
9. Programma van Eisen Openbare ruimte
10. Verkennend bodemonderzoek
11. Bouwprotocol Calandstraat
12. Concept koopovereenkomst
13. Algemene verkoopvoorwaarden 2008

Onderstaande onderzoeken zijn te raadplegen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan op [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#) :

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Verkennend onderzoek asbest en PFAS
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4 Waterparagraaf Calandstraat
- Bijlage 5 Quickscan soortenbescherming
- Bijlage 6 Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling