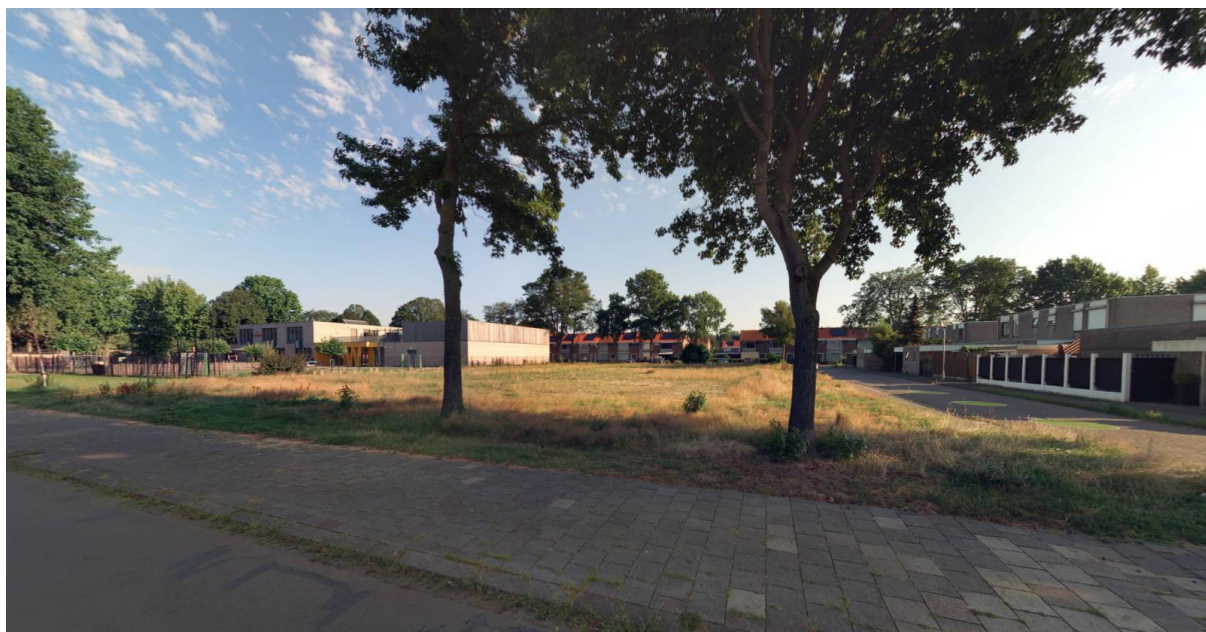


Bouwenvelop Waregemstraat, Hoge Vucht

24 appartementen



December 2024

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
2. CONTEXT	5
2.1 Omgeving	5
2.2 Ligging	6
2.3 Beleid.....	7
3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	15
3.1 Maatvoering locatie	15
3.2 Bebouwing	16
3.3 Aanvullende eisen	17
3.4 Verkeer en parkeren	18
3.5 Openbare ruimte.....	19
4. BEELDKWALITEIT	20
4.1 Context	20
4.2 Visie	20
4.3 Spelregels beeldkwaliteit	21
5. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE	23
5.1 Meervoudige selectieprocedure	23
5.2 Communicatie	23
5.3 Selectiecommissie	23
5.4 Planning selectieprocedure.....	24
6. VOORSELECTIE.....	25
6.1 Inschrijving voorselectie.....	25
6.1.1 Vragenronde	25
6.1.2 Aanleveren	25
6.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie	25
6.2 Minimale eisen voorselectie	25
6.3 Selectiecriteria voorselectie	26
6.3.1 Visie op ruimtelijke kwaliteit.....	26
6.3.2 Visie op en ervaring met woonproduct en toewijzingssysteem	26
6.4 Beoordeling	27
7. DEFINITIEVE SELECTIE	28
7.1 Inschrijving definitieve selectie	28
7.1.1 Vragenronde	28
7.1.2 Aanleveren	28
7.1.3 Onkostenvergoeding definitieve selectie.....	29
7.1.4 Presenteren van plannen	29
7.2 Minimale eisen definitieve selectie.....	29
7.3 Gunningscriteria definitieve selectie.....	29

7.3.1 Ruimtelijke kwaliteit	29
7.3.2 Grondbod	30
7.3.3 Programma en instandhoudingstermijn middeldure huurwoningen	30
7.4 Beoordeling definitieve selectie	31
7.5 Gunning	31
7.6 Screening	31
7.7 Bezwaar	32
7.8 Overige bepalingen en uitgangspunten	32
BIJLAGEN	35
1. Invulblad grondbod	35
2. Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023	35
3. Bestemmingsplan Waregemstraat	35
4. Beeldkwaliteitsplan Waregemstraat - Tielrodestraat.....	35
5. Transactietekening Waregemstraat	35
6. Gelijkwaardigheid bergingen	35
7. Voorschriften containerruimte	35
8. Detail langsparkeren	35
9. Programma van Eisen Openbare ruimte	35
10. Bodemonderzoeken	35
11. Aanvullend soort specifiek- en vleermuisonderzoek.....	35
12. Bouwprotocol Waregemstraat	35
13. Concept verkoopovereenkomst	35
14. Algemene verkoopvoorwaarden 2008	35

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 6000 woningen in de bestuursperiode in harde plancapaciteit te hebben. 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 middeninkomen (eenpersoons- huishouden € 47.699 tot € 62.191, meerpersoons- huishouden € 52.671 tot € 82.921 (prijspeil 2024) 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 aan de Waregemstraat in Breda.

De schoollocatie aan de Waregemstraat bestond uit een schoolgebouw en een gymzaal. De schoollocatie werd nog tijdelijk gebruikt als buitenschoolse opvang. In 2020 is de buitenschoolse opvang verhuisd naar het nieuwe "Kindcentrum De Wisselaar", gelegen op het naastgelegen perceel aan de Vlaanderenstraat. Sindsdien is de schoollocatie haar maatschappelijke functie verloren. Beide panden verkeerden in een verouderde staat en zijn in 2023 gesloopt.

De gemeente Breda is eigenaar van het plangebied en wil het met de herontwikkeling mogelijk maken om een woongebouw te realiseren bestaande uit vier bouwlagen. Het woongebouw zal bestaan uit 24 appartementen in de categorie 'middenhuur'. Het bestemmingsplan Hoge Vucht, Waregemstraat is op 25 mei 2023 vastgesteld door de raad, evenals het Beeldkwaliteitsplan Waregemstraat - Tielrodestraat. Inmiddels is het bestemmingsplan onherroepelijk.

De huurwoningen worden gebouwd in het middeldure huursegment conform de Wet betaalbare huur (m.b.t. huurprijzen) en de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 (m.b.t. instandhoudingstermijn).

Deze bouwenvelop bevat de randvoorwaarden en de selectieprocedure voor de ontwikkeling van de locatie Waregemstraat. Dit is de tweede marktuitvraag voor de ontwikkeling van middeldure huurappartementen. In 2024 is de inschrijving en selectie voor de eerste locatie, Calandstraat, geweest. Op 16 december 2024 start de inschrijving voor de locatie Waregemstraat. De uitvraag voor de derde locatie, Meulenspie, volgt in de eerste helft van 2025.

De openbare inschrijving bestaat uit een voorselectie, waarbij op de volgende punten wordt beoordeeld:

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 drie partijen met de meeste punten wordt gevraagd om een uitwerking van hun plan. In de definitieve selectie worden deze drie plannen beoordeeld op basis van de volgende puntenverdeling:

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

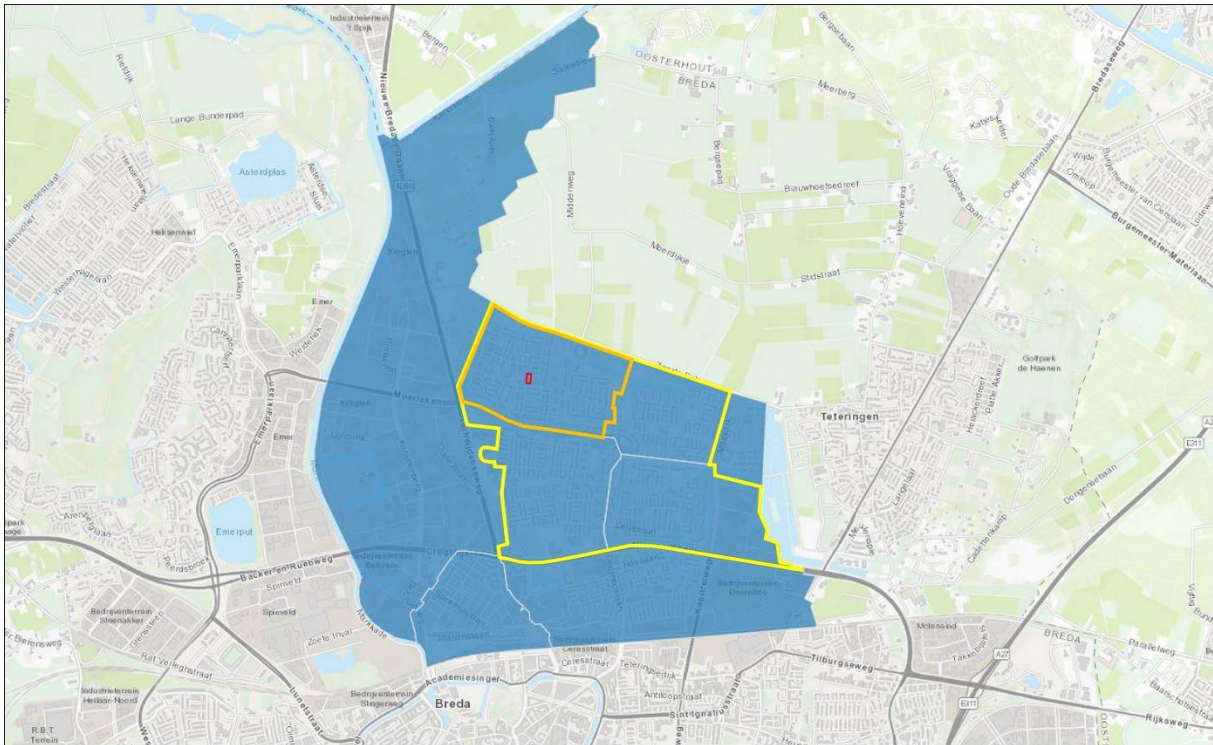
2. CONTEXT

2.1 Omgeving

Hoge Vucht ligt 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: Wisselaar, Biesdonk, Geeren-Noord en Geeren-Zuid. Onderhavige locatie is gelegen in de noordoostelijk gelegen buurt, Wisselaar.

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.



Buurtten kaart Breda-Noord (Hoge Vucht is geel omlijnd, Wisselaar is oranje omlijnd en het plangebied is rood omlijnd)

2.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Waregemstraat, de Tielrodestraat en de Oosterzelestraat te Breda. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Breda, Sectie G, nummer 8488. Het oppervlak van het plangebied bedraagt circa 1.942 m². Samen met de direct omliggende openbare ruimte bedraagt het perceel ca 2.800 m².

Het plangebied is gelegen in de buurt Wisselaar. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oosterzelestraat met daaraan rijwoningen van twee bouwlagen met kap. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Waregemstraat, waar aan de overzijde patio-woningen staan van één tot twee bouwlagen. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Tielrodestraat, met direct tegenover rijwoningen van twee bouwlagen met kap en richting het westen een appartementengebouw van vijf bouwlagen. Het plangebied grenst in het westen aan het terrein van Katholieke Basisschool de Wisselaar met daarop een schoolgebouw met buitenspeelplaats.



Luchtfoto van de Waregemstraat (plangebied rood omlijnd)

2.3 Beleid

Bij het maken van een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. In het bestemmingsplan Hoge Vucht, Waregemstraat 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, Waregemstraat is op 25 januari 2023 ter inzage gelegd en op 25 mei 2023 vastgesteld door de raad. Het gehele bestemmingsplan, inclusief onderzoeken, is te raadplegen op [Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://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. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden;
- f. 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

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- 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 hoofdpziet 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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 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 Waregemstraat - Tielrodestraat', 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-vergunning plichtig 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 2024: eenpersoons- huishouden € 47.699 tot € 62.191, meer persoons- huishouden € 52.671 tot € 82.921).
- De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen bedraagt ten hoogste een huur die overeenkomt met maximaal 186 punten of lager conform de Wet Betaalbare huur en het daaraan gekoppelde woningwaarderingssysteem. De maximale huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
- Bij nieuwbouwwoningen mag men, mits start bouw vóór 1 januari 2028, de huurprijs verhogen met maximaal 10% (nieuwbouwopslag).

- De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen bedraagt 15 jaar. Gedurende de instandhoudingstermijn dient de aanvangshuurprijs onder het maximale bedrag te blijven.

Voor het project Waregemstraat is de Wet Betaalbare huur van toepassing met betrekking tot de huurprijzen en de Doelgroepenverordening Breda 2023 met betrekking tot de instandhoudingstermijn.

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 natuurinclusief 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 inbouwneestkasten. 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 neestkast per 5 meter gebouwlengte te plaatsen om de gierzwaluw 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 allen 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 64% van het totale plangebied. Het plan voldoet hiermee ruimschoots aan de gestelde Groen- en Parknorm.

Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Ten behoeve van de watertoets is een waterparagraaf opgesteld waarin de effecten van voorliggend planvoornemen aan bod komen. De volledige waterparagraaf is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder zijn enkel de conclusie uit het onderzoek opgenomen.

Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Breda. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027', welke is vastgesteld op 1 december 2021. De 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 500 m² is er vanuit het waterschap een compensatieverplichting. Tot 500 m² is de gemeente het bevoegd gezag.

Gemeentelijk beleid: Stedelijk Waterplan 2019-2023 'Breda water bewust'

Het Stedelijk Waterplan (SWP) is een goed planinstrument om mee te kunnen bewegen met de trends en ontwikkelingen binnen dit vakgebied. Zo is er bijvoorbeeld sprake van meer extreme neerslag door klimaatverandering, een veranderende verhouding tussen overheid en burgers en verandering in wetgeving. Naast het inspelen op nieuwe ontwikkelingen heeft de gemeente de taak om haar watertaken te vervullen. Met betrekking tot stedelijk water brengt de gemeente Breda in de SWP de opgave voor de komende planperiode in beeld en laat zien op welke wijze hier strategisch invulling aan gegeven wordt. Daarnaast brengt de gemeente in beeld hoe ze vanuit de zorgplicht riolering kan bijdragen aan gemeenschappelijke doelen. Vandaar dat de gemeente Breda het SWP noemt in plaats van het GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan). Onder 'stedelijk water' worden verstaan: de riolering, het grondwater, waterbergende voorzieningen en Bredase stadswateren.

De gemeente Breda hanteert de volgende hemelwaterbeleidsregels voor wat betreft het verhard oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen:

Oppakken verhard oppervlak:

Onder oppakken van verhard oppervlak wordt verstaan het opbreken van verharding, het terugplaatsen van dezelfde of nieuwe verharding en sloop en nieuwbouw van gebouwen. Bij het oppakken van verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein kleine buien op een zo natuurlijk mogelijke wijze verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden aanleveren tot aan de perceelgrens. Als werknorm wordt 70 m³ per ha op te pakken verhard oppervlak gehanteerd. Dit staat gelijk aan het lokaal verwerken van 7 mm neerslag. Om de bergingscapaciteit voor een volgende bui weer beschikbaar te hebben moet het hemelwater binnen 3 dagen (op natuurlijke wijze) zijn weggezaakt in de bodem.

Toename verhard oppervlak:

Bij een toename van het verhard oppervlak moet de ontwikkelende partij op eigen terrein extreem zware buien kunnen verwerken en schone en vuile waterstromen gescheiden aanleveren tot aan de perceelgrens. Een bui die gemiddeld eenmaal per 100 jaar voorkomt wordt beschouwd als een extreem zware bui. De hemelwatervoorzieningen voor de verwerking van de klein(re) buien zijn in de meeste gevallen dan ontoereikend. Ter bepaling van het ruimtebeslag en retentiecapaciteit van de hemelwater verwerkende voorziening wordt een werknorm van 780 m³ waterberging per ha toename van het op de riolering afvoerend verhard oppervlak gehanteerd. Dit staat gelijk aan het bergen van 78 mm neerslag. Bij de uitvoering van het hemelwaterbeleid wordt als uitgangspunt gehanteerd dat bij een duurzame invulling de bergingsopgave minimaal 60 mm bedraagt in plaats van 78 mm. Onder duurzame invulling wordt verstaan de instandhouding en verbetering van het watersysteem door infiltratie en zuivering in een bovengronds systeem. Groene daken mogen, mits het dak minimaal 20 mm water kan bergen, als "onverhard" worden beschouwd.

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 tussen de 500 m² en 10.000 m².

Waterbergingsopgave

Middels de waterparagraaf is in het bestemmingsplan onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de beoogde herontwikkeling van de voormalige peuteropvang locatie aan de Waregemstraat 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 28,6 m³ ontstaat welke binnen drie dagen op natuurlijke wijze geledigd dient te zijn. Hiervoor zijn mogelijke oplossingen op het eigen terrein te realiseren, waarbij een wadi of infiltratiekratten 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.

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 materialisering, duurzame grondstoffen en gesloten grondbalans.

Omliggend terrein wordt in zijn totaliteit groen en parkachtig ingericht.

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 kwantitatieve eisen opgenomen die de gemeente Breda stelt aan auto- en fietsparkeren 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 b.v.o 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 29 (1,2 x 24) 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.

Aanwezighheidspercentages	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 Aanwezighheidspercentages Nota Parkeernormen Breda 2021

Aan de hand van aanwezigheidspercentages geldt er voor het plangebied een maatgevende parkeerbehoefte van 25 parkeerplaatsen.

Aanwezigheid	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Middag	Avond	Middag
Woningen bewoners	10,8	10,8	19,4	17,3	21,6	13,0	17,3	15,1
Woningen bezoekers	0,7	1,4	5,8	5,0	0,0	4,3	7,2	5,0
Totaal	11,5	12,2	25,2	22,3	21,6	17,3	24,5	20,2

Tabel 5.2 Aanwezighheidspercentages door vertaald naar maatgevende parkeerbehoefte Waregemstraat

Aan de noordzijde van het perceel wordt een parkeerveld gerealiseerd met ruimte voor 25 parkeerplaatsen, daarmee wordt er voldaan aan de gestelde parkeernorm. In de Nota wordt vermeld dat tot 0,5 naar beneden wordt afgerond en groter dan 0,5 naar boven.

Indien de gerealiseerde appartementen kleiner zijn dan 70 m² b.v.o geldt een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt dan op 24. In dit geval wordt geen dubbel gebruik toegepast en dienen er 24 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In de Nota Parkeernormen 2021 zijn ook normen opgenomen voor het fietsparkeren. Hiervoor geldt een norm van 3,2 per woning. Er dienen derhalve afgerond 77 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In de bij het bestemmingsplan behorende planregels zijn de regels met betrekking tot parkeren geborgd.

3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

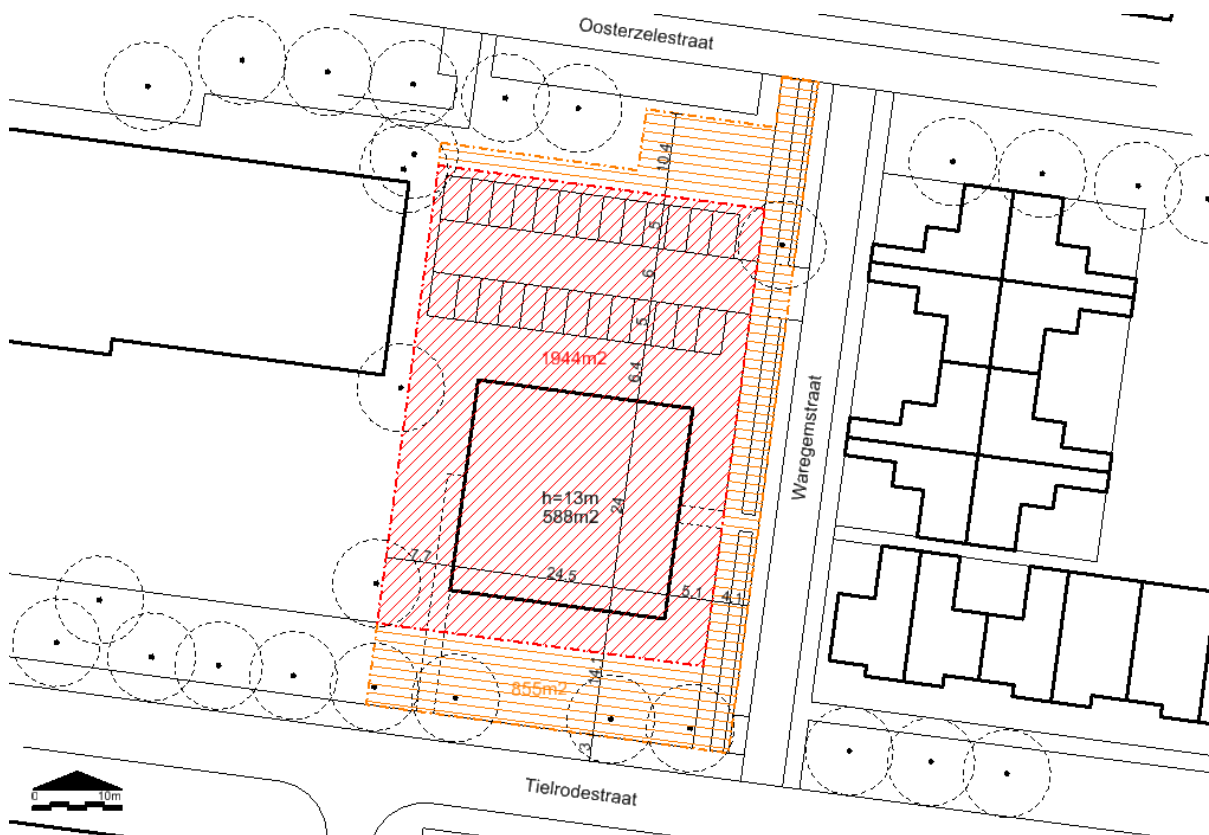
Voor de locatie is een bestemmingsplan opgesteld. Binnen de kaders van dit bestemmingsplan wordt bij uitgifte gewerkt met een “bouwenvelop” om verdere ruimtelijke en programmatische sturing aan het uit te geven bouwkvavel mee te geven. Het bestemmingsplan is juridisch bindend. De ruimtelijke randvoorwaarden 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 24 middeldure huurappartementen. Het woongebouw heeft vier bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 13 meter) en een oppervlakte van circa 588 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 opgesteld 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 2800 m²) wordt ontworpen en ingericht. Het rood gearceerde oppervlak (circa 1942 m², inclusief circa 588 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 toegangspaden en het groen openbaar toegankelijk zijn. Het oranje gearceerde oppervlak (circa 855 m²) wordt ingericht en na oplevering toegevoegd aan het openbaar domein en beheerd door de gemeente. Aan de noord- en zuidzijde betreft het openbaar groen en aan de oostzijde komt een voetpad, met eventuele haag en uitstapstrook voor de langspaarkeervakken. De exacte begrenzing is hier afhankelijk van het uiteindelijke ontwerp.






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

3.2 Bebouwing

De ontwikkeling betreft de realisatie van een opzichzelfstaand, compact woongebouw, vrijstaand in het groen. Qua architectuur en materiaalgebruik wijkt het woongebouw af van de nabije omgeving, het gebruik van natuurlijke materialen is een voorwaarde. Door de paviljoenachtige uitstraling is het gebouw alzijdig en heeft het geen blinde gevels. De woningen zijn voornamelijk georiënteerd op het noorden en zuiden, wat inhoudt dat ook de balkons en privé buitenruimtes zich aan deze zijden bevinden. Deze maken onderdeel uit van de architectuur. De woningen op de begane grond zijn gelegen aan het omringende groen. De overgang van de woningen naar het groen wordt helder vormgegeven.

Het plangebied wordt groen ingericht. Een aantal bestaande bomen in het noorden en zuiden van het plangebied blijven behouden, bomenrijen worden aangevuld en er worden enkele nieuwe bomen geplaatst. De parkeercoffer wordt omringd door hagen, waardoor deze vanuit de straat beperkt zichtbaar is. Langs de Waregemstraat worden de langsparkeervakken aangevuld met een uitstapstrook, haag en voetpad.



	bouwwlak		hagen
	entree		bestaande boom
	zone buitenruimtes		nieuwe boom indicatief
	max. bouwhoogte		te kappen boom
	verharding		wadi indicatief
	(semi-) openbaar groen		

Inrichtingsschets kavelpaspoort Waregemstraat

Prijssegment: de 24 appartementen dienen te worden gerealiseerd in het middeldure huursegment conform de Wet betaalbare huur (m.b.t. huurprijzen en woningwaarderingssysteem) en conform de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 (m.b.t. instandhoudingstermijn).

Bebouwing: één woongebouw bestaande uit vier bouwlagen (maximaal 13 meter hoog).

Identiteit: een paviljoen in het groen.

Oriëntatie: het woongebouw heeft eenzijdige oriëntatie. Het gebouw heeft geen blinde gevels.

Entree: de entree van het woongebouw ligt aan de oostzijde, aan de Waregemstraat. 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: Het gebouw heeft een interne ontsluiting, dus geen galerijen aan de buitenzijde. Balkons kunnen aan de noord- en aan de zuidzijde worden gesitueerd. Niet aan de oostzijde in verband met inkijk bij de tegenoverliggende woningen. Aan de westzijde alleen indien noodzakelijk, het aantal hier zo veel mogelijk beperken. Voor het uitkragen van de balkons is een maximale maat van 1 meter toegestaan buiten het bouwvlak, met een maximum van 10 m² per balkon. De balkons en buitenruimtes maken onderdeel uit van de architectuur. De privé buitenruimtes op maaiveld zijn duidelijk begrensd en 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 Waregemstraat (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 Waregemstraat (voor eisen zie bijlage Containerruimten).

Beeldkwaliteit: een opzichzelfstaand, compact woongebouw met een paviljoenachtige uitstraling, vrijstaand in het groen. Qua architectuur en materiaalgebruik onderscheidt het woongebouw zich van de nabije omgeving. Zie hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit.

3.3 Aanvullende eisen

In het bestemmingsplan is aangegeven dat ten aanzien van groenkompas, natuur inclusief bouwen en duurzaamheid (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 Waregemstraat ligt een warmtenet [Warmtekaart | Ennatuurlijk](#). Dit zou één van de mogelijkheden kunnen zijn voor de warmtevoorziening.

Bodem: na de sloop van de schoolgebouwen is een aanvullend bodemonderzoek gedaan (zie bijlage Bodemonderzoek). Conclusie uit het bodemonderzoek is dat de grond niet geschikt is voor toepassing elders en op hetzelfde perceel verwerkt moet worden. Op de locatie van de parkeerbox is Pfas vervuiling aangetroffen. Wanneer deze grond wordt opgenomen om te verplaatsen moet deze worden afgevoerd. De verkregen resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

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 van 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 vlemuizen, 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 (Zie ook de bijlagen Aanvullend soort specifiek onderzoek en aanvullend vlemuisonderzoek).

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. Aan de noordzijde van het nieuwe woongebouw is ruimte gereserveerd voor een parkeercoffer. Deze wordt ontsloten vanaf de Waregemstraat. De parkeerplaats wordt omringd door hagen. Door de groene afscherming is de parkeercoffer vanuit de straat beperkt zichtbaar.

Ontsluiting: de parkeerplaats wordt ontsloten vanaf de Waregemstraat. De parkeerplaats is openbaar toegankelijk en wordt niet afgesloten. De parkeerplaats wordt omsloten door een haag.

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 de 24 appartementen 29 parkeerplaatsen nodig. Op basis van de maatgevende parkeerbehoefte moeten 25 parkeerplaatsen worden aangelegd. Bij appartementen kleiner dan 70 m² b.v.o. is de parkeernorm 1,0. In dat geval zijn voor 24 appartementen 24 parkeerplaatsen voldoende. Aan de noordzijde van de bebouwing is ruimte bestemd voor een parkeerhof met voldoende parkeerplaatsen. De parkeerplaats is rondom groen ingepast. 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 openbaar toegankelijk.

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 scootmobielen 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 voor de semi-openbare ruimte zal worden getoetst op ruimtelijke kwaliteit, toegankelijkheid en aansluiting op de openbare ruimte. Het ontwerp van de toekomstige openbare ruimte, in dit geval het voetpad langs de Waregemstraat en de groenzones langs de Tielrodestraat en Oosterzelestraat, zal getoetst worden aan het gemeentelijk beheer. 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).

Boomstructuren: langs de Tielrodestraat en Oosterzelestraat zijn doorgaande boomstructuren aanwezig. Deze worden behouden en waar mogelijk aangevuld.

Overige bomen: bij de sloop van de schoolpanden zijn een aantal bomen gekapt. Uitgangspunt is het behoud van de overige bomen. Daarbij dient ook voldoende afstand te worden gehouden tot verharding. Verspreid in het gebied worden bomen toegevoegd. In de parkeerplaats is ook ruimte voor een boom.

Openbaar groen: het is wenselijk om de groene inrichting aan te laten sluiten bij de omgeving. Rondom de parkeerplaats komt een haag. De parkeerplaats wordt aan het zicht onttrokken vanaf de weg door de groene inrichting. De semi-openbare ruimte rondom 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 in de parkeerhof 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 28,6 m³ ontstaat welke binnen drie dagen op natuurlijke wijze geledigd dient te zijn. Hiervoor zijn mogelijke oplossingen op eigen terrein te realiseren, waarbij een wadi of infiltratiekratten in de semi-openbare ruimte 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.

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

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

4. BEELDKWALITEIT

Onderstaande spelregels voor beeldkwaliteit zijn het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Medium bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Waregemstraat – Tielrodestraat. De spelregels hebben daarbij als doel de ruimtelijke verschijningsvorm van deze ontwikkeling op de juiste manier aan te laten sluiten bij de directe omgeving, de wijk Wisselaar en bij het ambitieniveau zoals uitgewerkt in de ruimtelijke randvoorwaarden en het bestemmingplan Waregemstraat.

4.1 Context

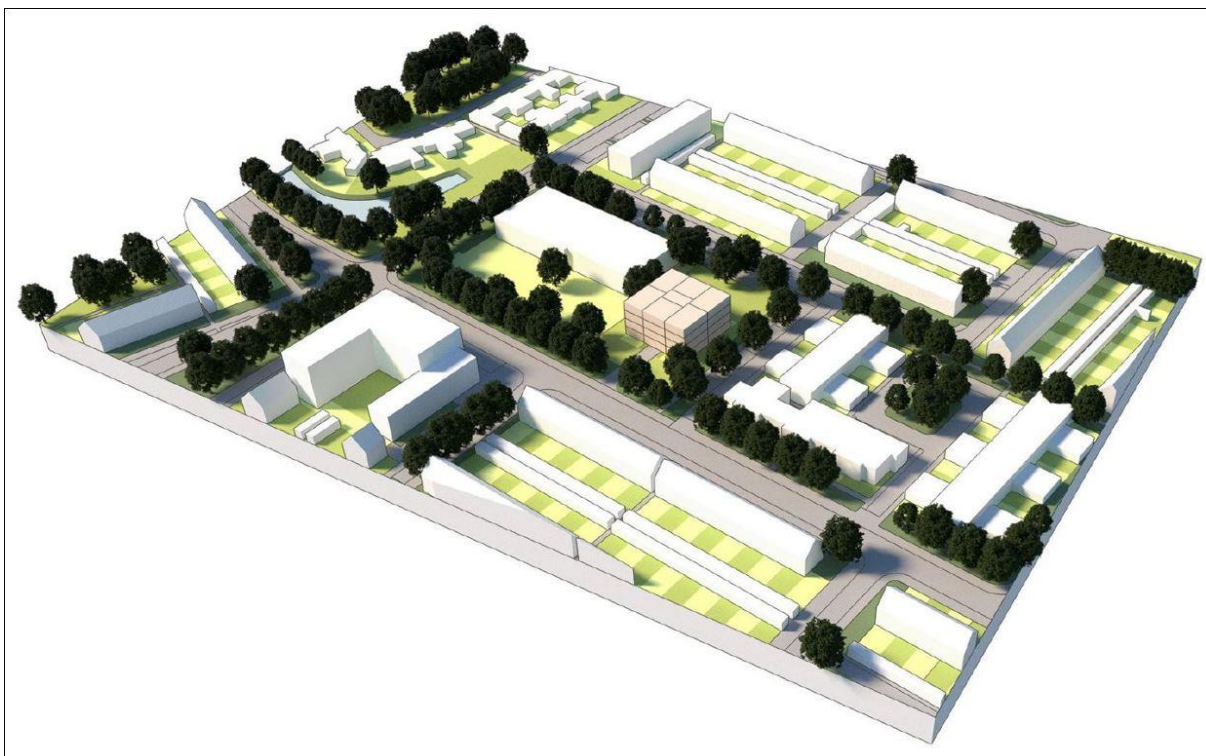
De voormalige schoollocatie ligt op de hoek van de Waregemstraat (oostzijde) en de Tielrodestraat (zuidzijde). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Oosterzelestraat en aan de westzijde door de recente nieuwbouw van Basisschool de Wisselaar. Het plangebied is onderdeel van de secundaire structuur die een belangrijk onderdeel is van de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdopzet van Hoge Vucht. In deze structuren bevinden zich van oorsprong de wijk- en buurtvoorzieningen (scholen, buurthuizen, kerken, gymzalen, e.d.), langzaam verkeersroutes en ze zorgen voor de verdeling van voldoende groen in de verschillende wijken van Hoge Vucht. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit buurten met (voornamelijk) rijwoningen afgewisseld met af en toe hogere appartementengebouwen van 3 à 4 bouwlagen. Direct naast het plangebied ligt aan de oostzijde een cluster van 1 en 2-laagse patiowoningen. Dit cluster ligt ook in de secundaire structuur maar hoort niet bij de oorspronkelijke opzet van de wijk.



Plangebied

4.2 Visie

Het wonen in de secundaire structuur van Hoge Vucht is leidend in de visie voor deze locatie. Door een opzichzelfstaand woongebouw van vier bouwlagen in een groene setting te realiseren blijven de leesbaarheid en groenkwaliteiten van de wijk Wisselaar bestaan en kan een aantrekkelijk groen woonmilieu worden gerealiseerd.



Vogelvlucht beoogde nieuwe situatie (bron: SpaceValue, oktober 2021)

4.3 Spelregels beeldkwaliteit

Stedenbouwkundig

- Oriëntatie: woningen zijn georiënteerd op het groen en parkeren aan de noordzijde, en aan de zuidzijde op de Tielrodestraat. Aan deze zijden bevinden zich de privé buitenruimtes. De appartementen krijgen een heldere entree aan de Waregemstraat;
- Alzijdigheid: het gebouw heeft geen blinde gevels, privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur en alle zijdes hebben een representatieve uitstraling;
- Privé - openbaar: op de begane grond is extra aandacht vereist voor de aansluiting van de woningen op het groen (d.m.v. een stoepje, trapje, terrasje, e.d.).

Architectuur

- Opzichzelfstaand eigentijds, paviljoenachtig gebouw dat reageert op groene setting direct rond het gebouw;
- De architectuur en materiaalgebruik van deze ontwikkeling wijkt duidelijk af van de omliggende buurten (bijvoorbeeld door gebruik van hout, het toepassen van afgeronde hoeken, etc.) en vormt een gebouw met een eigen karakter in het groen.

Landschap

- Inrichting buitenruimte: het vormgeven van een aantrekkelijke groene inpassing van het gebouw, een heldere routing van voetpaden richting de entree van de appartementen en een groene aankleding van het parkeren is een vereiste;
- Bestaande bomen: bij de vormgeving van de buitenruimte is het handhaven van de aangegeven bestaande bomen een vereiste;
- Parkeren: de parkeercoffer aan de noordzijde van het gebouw krijgt een groene aankleding zodanig dat de auto's minder zichtbaar zijn. De parkeerplaatsen aan de Waregemstraat worden regelmatig onderbroken door een geschikte groeiplaats voor een boom van de eerste grootte.

Huidige situatie



Plangebied



Huidige situatie plangebied



Rijwoningen en appartementen Tielrodestraat



Patiowoningen Waregemstraat

Referentiebeelden



Opzichzelfstaand paviljoenachtig gebouw



Privé buitenruimtes onderdeel van de architectuur



Oriëntatie op groen



Afwijkend in stijl en materiaalgebruik

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 13 - Concept Verkoopovereenkomst
- Bijlage 14 - Algemene verkoopvoorwaarden

Op 16 december 2024 start de verkoop bij inschrijving en staan alle documenten op [www.breda.nl/openbare inschrijvingen en tenders gemeentelijk](http://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: Waregemstraat'.

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 Waregemstraat
- De stedenbouwkundige Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De planeconoom Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De vastgoedspecialist Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De beleidsadviseur wonen Stedelijk Beleid

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
16 december 2024	Publicatie op overheid.nl en breda.nl
10 februari 2025	Sluitingsdatum inschrijving voorselectie, stukken aanleveren via https://www.breda.nl/verkoop-bij-openbare-inschrijving-waregemstraat
4 maart 2025	Beoordeling op eisen en selectiecriteria gereed
26 mei 2025	Sluitingsdatum inschrijving definitieve selectie, stukken aanleveren via eigen zaaknummer
Maandag 2 juni of dinsdag 3 juni 2025	Presentatie inschrijvers
20 juni 2025	Uiterlijke 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 6.3 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 16 december 2024 tot en met 10 februari 2025. 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 oftewel <https://www.breda.nl/verkoop-bij-openbare-inschrijving-waregemstraat>. 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 redenen 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 24 middeldure huurwoningen,
één en ander passend binnen deze bouwvelop Waregemstraat*

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 blijk 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 toewijzingssysteem'. 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 toewijzingssysteem 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 de omgeving.
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. Visie op de plattegrond/indeling van de appartementen.
4. Ambitie van de inrichting van de semi-private en openbare buitenruimte.
5. Ambitie op het gebied van duurzaamheid.

Voor dit onderdeel van de visie zijn maximaal 50 punten per inschrijver te verdienen.

6.3.2 Visie op en ervaring met woonproduct en toewijzingssysteem

De opgave is om 24 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 toewijzingssysteem.
3. Puntentelling woonproduct en toewijzingssysteem.

Voor dit onderdeel van de visie zijn maximaal 50 punten per inschrijver te verdienen.

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 26 mei 2025. 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 groundbod;
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.. 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 bouwvelop 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;
- Beschrijving van de toegepaste duurzaamheidsmaatregelen.
- 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, woningplattegrond en gemeenschappelijke en individuele buitenruimte, uitzicht en bezonning. Maar ook de interactie tussen het gebouw en de omgeving.
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 de gebouwde omgeving en het karakter van het omliggende groen. De wijze waarop de collectieve entree wordt vormgegeven. De indeling en functionaliteit van de gedeelde binnenruimtes. De wijze waarop de overgangen tussen private buitenruimte en (semi-) openbare ruimte worden vorm gegeven.
3. Ontwerp van de gezamenlijke, semi-openbare en openbare buitenruimte, inclusief aandacht voor biodiversiteit en natuur inclusief bouwen. De toepassing van duurzaamheidsmaatregelen, de wateropgave en klimaatadaptatie. (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 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.

7.3.2 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 de kavel voor de Waregemstraat wordt een drempelbedrag voor een grondbod gehanteerd van € 555.200,00. 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

7.3.3 Programma en instandhoudingstermijn middeldure huurwoningen

De opgave is om 24 middeldure huurappartementen vorm te geven, die bijdragen aan de kwalitatieve woonbehoefte van de doelgroep. In de Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023 is vastgelegd dat 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 40 punten toegewezen. De overige inschrijvers krijgen o.b.v. de hoogste inschrijver evenredig de 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
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 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. De winnende inschrijver -en indien een combinatie alle daarin participerende partijen- dient na de gunning (die onder voorbehoud van een positieve integriteitsscreening gedaan plaatsvindt) 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. Indien de winnende inschrijver een woningcorporatie is die als zelfstandig de grond koopt, is de integriteitsbeoordeling niet aan de orde.

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 schadelijkt.
- 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 Waregemstraat
4. Beeldkwaliteitsplan Waregemstraat - Tielrodestraat
5. Transactietekening Waregemstraat
6. Gelijkwaardigheid bergingen
7. Voorschriften containerruimte
8. Detail langsparkeren
9. Programma van Eisen Openbare ruimte
10. Bodemonderzoeken
11. Aanvullend soort specifiek- en vleermuisonderzoek
12. Bouwprotocol Waregemstraat
13. Concept verkoopovereenkomst
14. Algemene verkoopvoorwaarden 2008

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

Bijlage 1 Bezonningsdiagram Waregemstraat
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3 Verkennend onderzoek asbest en PFAS
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5 Onderzoek bedrijven en milieuzonering
Bijlage 6 Waterparagraaf Waregemstraat
Bijlage 7 Quicksan soortenbescherming
Bijlage 8 Aanvullend soort specifiek onderzoek
Bijlage 9 Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 10 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling