

Bouwenvelop Meulenspie, Teteringen

72 appartementen



Maart 2025

 Gemeente Breda

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	4
2. CONTEXT	5
2.1 Omgeving	5
2.2 Ligging	6
2.3 Beleid.....	6
Bestemmingsplan.....	6
Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023	9
Wet betaalbare huur.....	10
Bredaas Groenkompas 2021-2030.....	10
Duurzaamheid	10
Ecologie	11
Geluid	12
Water	13
Parkeren	15
3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	17
3.1 Maatvoering locatie	17
3.2 Bebouwing	18
3.3 Aanvullende eisen en/of onderzoeken	20
3.4 Verkeer en parkeren	22
3.5 Semi-openbare ruimte	22
4. BEELDKWALITEIT	24
4.1 Context	24
4.2 Visie	24
4.3 Spelregels beeldkwaliteit	25
Stedenbouwkundig	25
Architectuur	25
Landschap	25
Referentiebeelden	26
Volumestudie	26
5. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE	27
5.1 Meervoudige selectieprocedure	27
5.2 Communicatie	27
5.3 Selectiecommissie	27
5.4 Planning selectieprocedure.....	28
6. VOORSELECTIE.....	29
6.1 Inschrijving voorselectie.....	29
6.1.1 Vragenronde	29

6.1.2 Aanleveren	29
6.1.3 Onkostenvergoeding voorselectie	29
6.2 Minimale eisen voorselectie	29
6.3 Selectiecriteria voorselectie	30
6.3.1 Visie op ruimtelijke kwaliteit	30
6.3.2 Visie op en ervaring met woonproduct en toewijzingssysteem	30
6.4 Beoordeling	31
7. DEFINITIEVE SELECTIE	32
7.1 Inschrijving definitieve selectie	32
7.1.1 Vragenronde	32
7.1.2 Aanleveren	32
7.1.3 Onkostenvergoeding definitieve selectie	33
7.1.4 Presenteren van plannen	33
7.2 Minimale eisen definitieve selectie	33
7.3 Gunningscriteria definitieve selectie	33
7.3.1 Ruimtelijke kwaliteit	33
7.3.2 Grondbod	34
7.3.3 Programma en instandhoudingstermijn middeldure huurwoningen	35
7.4 Beoordeling definitieve selectie	35
7.5 Gunning	35
7.6 Screening	36
7.7 Bezwaar	36
7.8 Overige bepalingen en uitgangspunten	37
BIJLAGEN	39
1. Invulblad grondbod	39
2. Doelgroepenverordening gemeente Breda 2023	39
3. Bestemmingsplan Meulenspie	39
4. Beeldkwaliteitsplan Meulenspie	39
5. Transactietekening Meulenspie	39
6. Gelijkwaardigheid bergingen	39
7. Voorschriften containerruimte	39
8. Bouwprotocol Meulenspie	39
9. Programma van eisen beheer openbare ruimte	39
10. Programma van eisen houtwal	39
11. Algemene verkoopvoorwaarden 2008	39
12. Concept verkoopovereenkomst	39

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 per bestuursperiode te realiseren. De ontwikkeling van middeldure huurwoningen draagt bij aan het aanbod betaalbare woningen.

De gemeentelijke locatie Meulenspie is een voormalige kantoorlocatie. In de opzet van de wijk Meulenspie (bestemmingsplan Meulenspie - Valkenstraat, 2009) was in de strook langs de Nieuwe Kadijk een maatschappelijke functie en een kantoorlocatie voorzien. De maatschappelijke functie is ingevuld door scholengemeenschap Curio. De kantoorlocatie is niet ingevuld, omdat er minder vraag is naar kantoorruimte en omdat locaties dicht bij het station of de snelweg geschikter zijn als kantoorlocatie. Gelet op de enorme vraag naar woningen wil de gemeente haar eigen grondpositie inzetten voor middeldure huurwoningen.

In 2020 is de gemeente daarom gestart met een ruimtelijke verkenning om te bepalen hoeveel middeldure huurappartementen en in welke stedenbouwkundige opzet op de locatie passen. Het resultaat van deze verkenning is dat 72 middeldure huurwoningen gerealiseerd kunnen worden in een U- model of een Coulissen model. Beide modellen zijn verwerkt in een kavelpaspoort dat door het college is vastgesteld om de haalbaarheidsfase af te ronden. Uit reacties van de buurt bleek een voorkeur voor een U-vorming gebouw, omdat de bouwhoogte dan minder hoog is. Het U-vormige gebouw heeft ook een positiever effect op het geluidsniveau op het binnenterrein. Het U-vormige model met 72 woningen is uitgewerkt in het bestemmingsplan Meulenspie dat op 7 september 2023 is vastgesteld.

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

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

Deze bouwenvelop bevat de voorwaarden waaronder de gemeente Breda de locatie Meulenspie verkoopt.

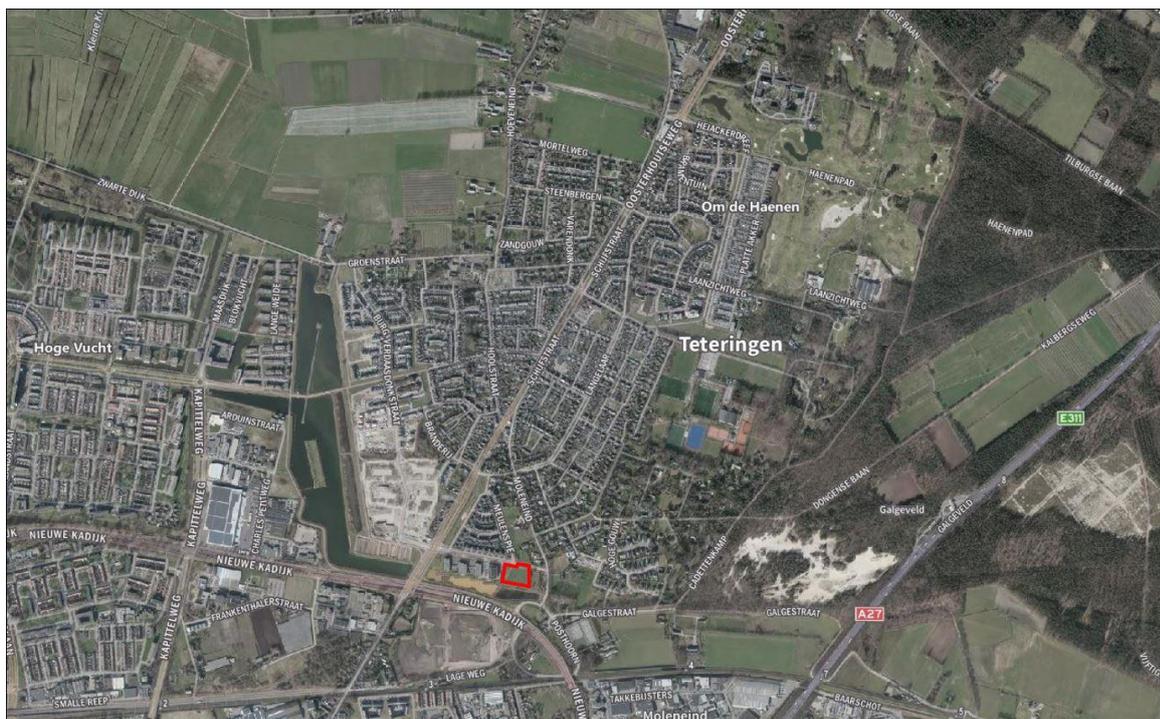
2. CONTEXT

2.1 Omgeving

Teteringen kan getypeerd worden als een zogenaamd randdorp, gelegen op het overgangsgebied van de zandgronden naar het veen- en rivierkleigebied. De verschillende omringende landschapstypen zijn nog goed zichtbaar aan de randen van het dorp: aan de noord- en westzijde de Lage Vuchtpolder en het open landbouwgebied de open geleidingszone tussen Teteringen en Breda; aan de oostzijde de bos- en stuifzandcomplexen van de Vrachelse- en Teteringse heide. Teteringen is een noord-zuid georiënteerd wegdorp ontstaan uit oorspronkelijk gemengde bedrijven die in oorsprong tot de middeleeuwen terug gaan. De hoofdas werd gevormd door het Hoeneveind en de Hoolstraat. De kern van het dorp bestond uit een concentratie van bebouwing op de samenkomst van de historische lijnen Moleneind-Hoolstraat-Hoeneveind met Zwarte Dijk - Groenstraat. Geheel los van de dorpsstructuur is in 1813 de Oosterhoutseweg aangelegd, als onderdeel van de verbinding Parijs - Breda - Amsterdam.

Meulenspie sluit aan op de 'schilsgewijze' uitbreiding van Teteringen in het verleden. De ruimtelijke hoofdstructuur van Teteringen bestaat uit twee historische dragers (Hoolstraat-Moleneind en de Oosterhoutseweg) waaromheen in de loop der tijd uitbreidingswijken zijn ontwikkeld, die een schil rondom de linten vormen. De buitenste schil aan de oostzijde van Teteringen wordt doorgezet in Meulenspie. Meulenspie ligt vanuit het historische lint gezien achter het lint Moleneind, zodat de verschijningsvorm van het lint zelf zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Aan de zuidzijde van de Meulenspie is een ecologische verbindingszone gerealiseerd, die bestaat uit een waterpartij die overgaat in een broekbos. De Oosterhoutseweg wordt aan de oostzijde geflankeerd door een parkstrook, waardoor er een groene buffer ontstaat tussen de weg en de Meulenspie, die het geluid van de Oosterhoutseweg op afstand houdt. Op die manier kent de Meulenspie aan alle drie de zijden een groene ruimtelijke kwaliteit.

De woonbuurt Meulenspie heeft een dorps uitstraling, die past bij het bestaande Teteringen. Door aan de randen twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen te situeren sluit de woonbuurt aan bij het beeld van de Oosterhoutseweg en het Moleneind. De rijwoningen zijn binnenin, in de dwarsstraten gesitueerd. De zone aan de zuidkant van de Meulenspie vormt een transparante zone tussen de woonbebouwing en de ecologische verbindingszone. Het gaat om een groene strook met daarin losse bouwblokken die op gepaste afstand van elkaar staan. De bouwblokken bestaan uit de schoolgebouwen van Curio Scala.



Luchtfoto Teteringen (plangebied rood omlijnd)

2.2 Ligging

Het plangebied is gelegen op de oostelijke hoek van de Meulenspie in de kern Teteringen. Het plangebied betreft een deel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Teteringen, sectie B, nummer 4407. Het oppervlak van het plangebied bedraagt 7.695 m². De gemeente zal een deel van het plangebied, een deel groot 6.605 m² het perceel kadastraal bekend gemeente Teteringen, sectie B, nummer 4407 verkopen.

Ten westen van het perceel zijn de schoolgebouwen van Curio Scala gelegen. De vier schoolgebouwen bestaan uit deels 3 en deels 4 bouwlagen en zijn haaks op de Meulenspie in rijen gesitueerd. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door een fietspad welke vanuit de Meulenspie richting het oosten doorloopt in het Meulenspiepad tot aan de straat Moleneind. Aan de overzijde van de Meulenspie zijn twee-onder-één-kapwoningen gelegen van twee bouwlagen met kap. In het oosten grenst het plangebied aan een onbebouwd perceel. Ten zuiden van het plangebied loopt de Nieuwe Kadijk, onderdeel van de noordelijke rondweg van Breda. Tussen het plangebied en de Nieuwe Kadijk is een waterplas gelegen, welke een buffer vormt tussen het plangebied en de autoweg.



Luchtfoto van de Meulenspie (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 Meulenspie, Teteringen is het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied opgenomen. Hieronder een uitsnede van de bestemmingsplanregels en -verbeelding en het (gemeentelijk) beleid dat direct invloed heeft op het ontwerp.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Meulenspie te Teteringen is op 7 september 2023 vastgesteld. Het gehele bestemmingsplan, inclusief onderzoeken, is te raadplegen op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/. 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. geluidbeperkende voorzieningen;
- d. speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- e. nutsvoorzieningen;
- 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 geluidbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 14 meter.
- e. 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. geluidbeperkende voorzieningen;
- e. verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden;
- f. parkeren;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. dakterrassen.

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 geluidbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- d. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.;
- f. De afstand van dakterrassen tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 meter.

5.2.4 Specifieke bouwregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig object wordt verleend als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of het besluit hogere waarde en de daarin gestelde voorwaarden zoals is opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;
- b. Binnen een half jaar tot twee jaar na ingebruikname van het geluidgevoelige object de eventueel vereiste geluidwerende voorzieningen zijn aangelegd en in stand worden gehouden;
- c. Het geluidgevoelige object wordt voorzien van minimaal één geluidluwe gevel indien uit het besluit hogere waarde zoals opgenomen in Bijlage 1 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden of als er sprake is van een dove gevel;
- d. 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 10 liter per m² afwaterend verhard oppervlak voor de toename in afwaterend verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie.
 2. 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 Meulenspie', zoals is opgenomen in Bijlage 2 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 onder d, 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 verkeersaantrekkende 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 2025: eenpersoons- huishouden € 57.143 tot € 67.366, meer persoons- huishouden € 66.126 tot € 89.821).
- De aanvangshuurprijs van middeldure huurwoningen bedraagt ten hoogste € 1.184,82 (prijspeil 1 januari 2025). De door de gemeente gehanteerde maximale huurprijsgrens voor middeldure huurwoningen wordt jaarlijks vastgesteld door de rijksoverheid.
- De minimale instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen bedraagt 15 jaar. Gedurende de instandhoudingstermijn dient de aanvangshuurprijs onder het maximale bedrag te blijven.
- Bij nieuwbouwwoningen mag men, mits start bouw vóór 1 januari 2028, de huurprijs verhogen met maximaal 10% (nieuwbouwopslag).

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

Wet betaalbare huur

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan. Het kabinet wil met de wet huren weer betaalbaar maken. Het doel van de wet is om ervoor te zorgen dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Door de Wet betaalbare huur geldt er middenhuur regulering tot en met 186 punten. De regulering geldt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw.

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 natuur inclusief 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 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 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 onderhavig bestemmingsplan beslaat circa 32% van het totale plangebied en komt derhalve 3% te kort. De gestelde Groen- & Parknorm kan alsnog behaald worden door bij de nadere uitwerking van het plan een deel van de als 'Verkeer' bestemde gronden een groene invulling te geven. Het toepassen van groene daken kan daarnaast ook bijdragen aan het behalen van de Groen- & Parknorm.

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 voorkeurvorgorde 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.

Ecologie

Nabij het plangebied is aan het Moleneind 7 in Teteringen een vaste rust- en verblijfplaats van een steenuilpaar aanwezig. De nestplaats van de steenuil valt onder de soortenbescherming van de Wet natuurbescherming en de vaste rust- en verblijfplaats is jaarrond beschermd. Dit geldt ook voor het bijbehorende essentiële leefgebied. Indien dit wordt aangetast vervalt hiermee ook de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats en is er sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. De vaste rust- en verblijfplaats bevindt zich op ongeveer 70 m van de voorgenomen nieuwbouw.

Om erachter te komen of er mitigerende maatregelen mogelijk zijn om het broedpaar te behouden is door Bureau Waardenburg een effectenbeoordeling van de nieuwbouw aan de Meulenspie op de steenuil opgesteld. De rapportages zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan als Bijlage 7 en Bijlage 8. Hieronder worden enkel de conclusies uit het onderzoek weergegeven:

- De eventuele nieuwbouw binnen 100 m van een bestaande vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil zal hoe dan ook verlies van foerageergebied opleveren. De bouwlocatie is niet optimaal als foerageergebied voor de steenuil, omdat alleen aan de zuidkant en de oostkant begroeiing aanwezig is van waaruit gejaagd kan worden.
- Indien nieuwbouw plaatsvindt dient aan de noordzijde het gebouw door een houtwal van 4-5 m breed afgeschermd te worden om lichtvervuiling vanuit het gebouw en verstoring door menselijke beweging te voorkomen. De activiteit van de steenuil kan hierdoor beperkt worden. De activiteit van de bosmuis neemt af bij verlichting en daarmee de beschikbaarheid van de bosmuis als prooi-soort voor de steenuil. De paars gemarkeerde strook in figuur 5.1 in de toelichting van het bestemmingsplan aan de oostkant van het gebouw is essentieel voor de steenuil om het oostelijk hiervan gelegen perceel goed te kunnen benutten. Ook de paarse gemarkeerde strook aan de zuidkant van het gebouw is belangrijk voor de steenuil. Wel zal het belang van het westelijke deel van de strook iets afnemen, omdat de vliegtijd om dit deel te bereiken zal toenemen, waardoor dit minder aantrekkelijk wordt. Wel ligt dit nog dichtbij genoeg om een foerageerfunctie voor de steenuil te hebben. Zie bijlage 10 voor het programma van eisen voor de te realiseren houtwal. De houtwal wordt na realisatie in beheer overgedragen aan de gemeente.
- Om het verlies aan foerageergebied te mitigeren, is het noodzakelijk om het resterende foerageergebied te optimaliseren. Dit moet in het gebied direct ten noorden van de rust- en verblijfplaats door hier een houtwal en fruit- of notenbomen te planten. Ook het nu nog aangrenzende open gebied ten oosten van de Meulenspie wordt door de gemeente steenuil vriendelijk ingericht. Het grote graslandperceel ten zuidwesten van de vaste rust- en verblijfplaats kan steenuil vriendelijker gemaakt worden door hier in het midden een houtwal aan te leggen of door hier een dubbel raster te plaatsen met een tussenliggende afstand van 4 m, waarbinnen zich een ruige grasmat kan ontwikkelen. Dit is een aantrekkelijke plek voor muizen.
- De graslandgebieden binnen 300 m van de vaste rust- en verblijfplaats en in beheer bij de Gemeente Breda moeten met sinusbeheer beheerd worden, waardoor er altijd kort en lang gras grenzend aan elkaar aanwezig is. Dit is zowel gunstig voor de steenuil als voor de biodiversiteit.

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatse de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaai uitgevoerd. De volledige rapportage van het onderzoek is als Bijlage 3 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieronder worden de meest relevante resultaten en conclusies weergegeven.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Oosterhoutseweg, Posthoorn, Moleneind, Nieuwe Kadijk en Galgestraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur weg Meulenspie. Voor spoorweglawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de spoorlijn Breda - Tilburg.

Spoorweglawaai

Voor de spoorlijn Breda - Tilburg geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB op de zuidgevels ter plaatse van de tweede en derde verdieping met 1 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van financiële aard. Het is namelijk niet realistisch om een extra geluidscherm/geluidwal aan te brengen om de geluidbelasting ter plaatse van enkele appartementen te reduceren. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen voor spoorweglawaai conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

Voor de 30 km/uur weg Meulenspie geldt dat de geluidbelasting op de noordgevel van het westelijke gedeelte van het appartementengebouw richtwaarde met maximaal 4 dB overschrijdt. Voor 30 km/uur wegen kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor de gezoneerde wegen Moleneind, Oosterhoutseweg en Galgestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Voor de Posthoorn en Nieuwe Kadijk geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met respectievelijk maximaal 1 en 15 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Vanwege de zeer geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (maximaal 0,3 dB) wordt de toepassing van bronmaatregelen op de Posthoorn niet realistisch geacht.

'Ontheffing beleid Wet geluidhinder: wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industriellawaai'

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid Wet geluidhinder: wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai" d.d. augustus 2007 van de gemeente Breda.

Onderhavig plan vult een open plan op naast bestaande bebouwing. Derhalve wordt voldaan aan één van de in dit beleidsstuk genoemde subcriteria. Ieder appartement met een geluidbelasting hoger dan 53 dB incl. aftrek conform art. 110g Wgh dient te beschikken over een geluidluwe gevel. Voor onderhavig plan zijn dit de west-, zuid- en een gedeelte van de oostgevel. In bijlage 5 zijn de gevels aangegeven waar de voornoemde geluidbelasting van 53 dB incl. aftrek overschreden wordt.

De indeling van het bouwvolume is nog niet bekend. Om de appartementen gelegen aan de geluidbelaste gevels te kunnen voorzien van een geluidluwe gevel dienen de appartementen te worden gesitueerd middels een tweezijdige oriëntatie. Ieder geluidbelast appartement dient te worden voorzien van een verblijfsruimte met een te openen raam aan de geluidluwe binnengevel van het plangebied.

Eventuele appartementen in de hoeken van het appartementengebouw dienen tevens te beschikken over geluidluwe gevels. Voor de hoeken van het appartementengebouw is dit echter niet vanzelfsprekend. Hiervoor zijn diverse stedenbouwkundige oplossingsrichtingen mogelijk. Indien deze oplossingsrichtingen niet mogelijk blijken, kan het geluidluw spuien van een verblijfsruimte alsnog mogelijk worden gemaakt.

De voornoemde voorwaarden dienen te worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Indien deze voorwaarde worden nageleefd, wordt voldaan aan de (sub)criteria uit het geluidbeleid van de gemeente Breda en wordt onderbouwd gezocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

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 5 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 weggezakt 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 (Bijlage 5) is onderzocht wat de waterhuishoudkundige consequenties zijn van de beoogde nieuwbouw van een appartementencomplex aan de Meulenspie te Teteringen.

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. Gezien er reeds een compensatieopgave heeft plaatsgevonden is er geen waterbergingseis met bijbehorende compensatieopgave. Wel is er gezien de recente klimaatontwikkelingen de wens om een waterberging te creëren in het plan zelf, dit om kleinere buien ter plaatse op te kunnen vangen. Uit de indicatieve berekening blijkt dat er op basis van de compensatiewens een bergingsopgave in het plangebied ligt voor de opvang van circa 40 m³ hemelwater.

Binnen het plangebied zijn mogelijkheden om de waterberging op het eigen terrein te realiseren, waarbij een wadi in de parkzone/groene zondes rondom het appartementencomplex het meest voor de hand ligt en vanuit de gemeente gewenst is. Indien noodzakelijk, dan wel gewenst, kan de gewenste bergingscapaciteit verkleind worden door het toepassen van groene daken of waterpasserende verharding.

Parkeren

In 2021 is de 'Nota Parkeernormen Breda 2021' vastgesteld. In deze nota zijn kwantitatieve en kwalitatieve 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 parkeercijfers 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 geldt binnen dit gebied een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm is een optelling van het aantal parkeerplaatsen dat per woning wordt toegerekend aan de bewoners van 0,9 en aan bezoekers van 0,3. Naar boven afgerond komt dit neer op 87 (1,2 x 72) 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

Aanwezigheid	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Middag	Avond	Middag
Woningen bewoners	32,4	32,4	58,3	51,8	64,8	38,9	51,8	45,4
Woningen bezoekers	2,2	4,3	17,3	15,1	0,0	13,0	21,6	15,1
Totaal	34,6	36,7	75,6	67,0	64,8	51,8	73,4	60,5

Tabel 5.2 Aanwezigheidspercentages door vertaald naar maatgevende parkeerbehoefte Meulenspie

Op basis van de bezettingsgraad zijn er binnen het plangebied 76 parkeerplaatsen nodig. Parkeren ten behoeve van deze ontwikkeling wordt op de locatie opgelost en semi-openbaar (in beheer en eigendom toekomstig eigenaar, maar openbaar toegankelijk) ingericht. Aan zowel de west- als de oostzijde worden parkeerterreinen gerealiseerd op het maaiveldniveau. Tezamen hebben de parkeerterreinen voldoende capaciteit om aan de parkeernorm te voldoen.

Naar aanleiding van het participatieproces is in opdracht van de gemeente Breda een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd door het advies- en onderzoeksbureau Buiten-Ruimte. De volledige rapportage is aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd als Bijlage 10. Ter plaatse van het onderzoeksgebied betrof de hoogst gemeten bezettingsgraad 55%. Tijdens de hoogst gemeten bezettingsgraad zijn 51 vrije parkeerplaatsen waargenomen. Uit de onderzoeksresultaten kan derhalve worden geconcludeerd dat er binnen de woonwijk geen sprake is van een hoge parkeerdruk.

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Meulenspie. In verband met het fietspad aan de Meulenspie zullen er, indien nodig, veiligheidsmaatregelen worden getroffen om de verkeersveiligheid van deze oversteekplaats te handhaven.

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 231 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In lid 9.1 van de bij voorliggend bestemmingsplan behorende planregels zijn de regels met betrekking tot parkeren geborgd.

Conclusie

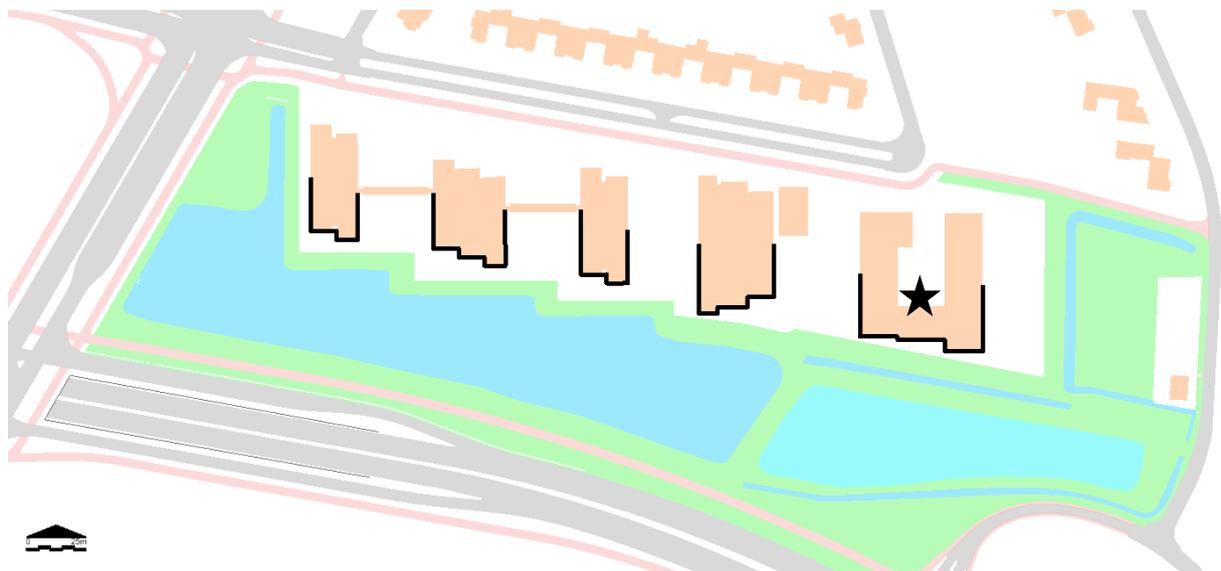
Op basis van de bovenstaande beoordeling wordt voldaan aan de parkeereisen en -normen van de Nota Parkeernormen Breda 2021.

3. RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

Voor de locatie is een bestemmingsplan opgesteld. Binnen de kaders van dit bestemmingsplan wordt bij uitgifte gewerkt met ruimtelijke randvoorwaarden om verdere ruimtelijke en programmatische sturing aan het uit te geven bouwkevel mee te geven. Deze randvoorwaarden zijn in principe richtinggevend, terwijl een bestemmingsplan juridisch bindend is. De randvoorwaarden uit deze bouwvelop worden echter wel opgenomen in de verkoopvoorwaarden en vormen daarmee een privaatrechtelijk toetsingskader.

Op de locatie wordt een woongebouw gerealiseerd met 72 middeldure huurappartementen. Het woongebouw heeft deels vier bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 14 meter) en deels drie bouwlagen (met een maximale bouwhoogte van 10 meter) en een oppervlakte van circa 2280 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.



Ligging locatie in omgeving

3.1 Maatvoering locatie

Het gehele perceel (circa 7236 m²) wordt ontworpen en ingericht. Het rood gearceerde oppervlak (circa 6605 m²) betreft het door de gemeente te verkopen perceel dat in eigendom en beheer komt bij de toekomstige eigenaar. Het binnenterrein biedt ruimte voor privé buitenruimtes. De overige ruimte rondom het woongebouw is semi-openbaar. Dit betekent dat de parkeerplaats, de voetpaden en het groen openbaar toegankelijk zijn. Het oranje gearceerde oppervlak (circa 294 m²) is en blijft eigendom van de gemeente en wordt door de toekomstige eigenaar ingericht met een houtwal van circa 200 m² ten behoeve van de licht afscherming voor de steenuilen. Dit gedeelte wordt na oplevering toegevoegd aan het openbaar domein en beheerd door de gemeente.



Schetsverkaveling locatie Meulenspie, indeling en inrichting indicatief

Oriëntatie: het woongebouw heeft eenzijdige oriëntatie. De private buitenruimtes zijn met name georiënteerd op het geluidsluwe, groene binnengebied. Bij eventuele private buitenruimtes aan de buitenzijden dient rekening gehouden te worden met geluidwerende voorzieningen. Het gebouw heeft geen blinde gevels. Alle gevels zijn representatief en bieden uitzicht op de groene omgeving. De gevels aan de zuidzijde vragen om een bijzondere beeldkwaliteit en de bouwmasse past in de bebouwingsreeks aan de noordelijke rondweg.

Entree: de noord-zuid blokken hebben een heldere hoofd-entree aan de noordzijde. De entree is overzichtelijk en veilig, niet direct aan de rijbaan gelegen. De gevel op de begane grond kan terug liggend worden vorm gegeven, zodat hier meer buitenruimte ontstaat, of deels om de hoek worden gesitueerd. De entrees, de collectieve inpandige afvalvoorziening, de toegang naar het hoofdtrappenhuis, de lift en andere gemeenschappelijke verkeersruimtes 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: de architectuur en de hoeken van het gebouw worden niet bepaald door lange doorlopende galerijen. Galerijen zijn geleed en vallen achter de gevel. Verbrede leefgalerijen bieden ruimte voor ontmoeting en kunnen daarmee bijdragen aan meer levendigheid en eenzijdige uitstraling. Balkons mogen maximaal 1 meter uitkragend zijn buiten het bouwvlak. De balkons en buitenruimtes maken onderdeel uit van de architectuur. Alle woningen hebben een privé buitenruimte. De privé buitenruimtes op

maaiveld zijn duidelijk begrensd en mee ontworpen met de architectuur van het woongebouw. De woningen aan het binnengebied sluiten direct aan op het groen. De overgang in de vorm van een terras, plint of stoepje e.d. wordt helder vorm gegeven. Eventuele privé buitenruimtes aan de buitenzijde van het gebouw zijn geluidsluw en/of inpandig.

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 Meulenspie (zie bijlage Bestemmingsplan en www.omgevingswet.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 (voor eisen zie bijlage Containerruimten).

Beeldkwaliteit: aansluiten bij de architectuur van de woningen in de wijk. Zie hoofdstuk 4 Beeldkwaliteit.

3.3 Aanvullende eisen en/of onderzoeken

In het bestemmingsplan is geconcludeerd dat op de ontwikkellocatie sprake is van een procedure hogere waarde ten aanzien van geluid. In het bestemmingsplan is ook aangegeven dat ten aanzien van groenkompas, natuur inclusief bouwen en duurzaamheid (aanvullende) eisen worden gesteld.

Geluid: voor de appartementen dient een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels gedaan te worden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Warmte/ energie: gasloos bouwen is het uitgangspunt in Breda. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame energie voor elektriciteit en warmte.

Bodem: zie bijlage 1 bij het bestemmingsplan voor het verkennend 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, duurzame grondstoffen en gesloten grondbalans. Omliggend terrein wordt groen en parkachtig ingericht. Andere duurzaamheidsaspecten die toegepast kunnen worden zijn bijvoorbeeld warmtepomp, zonnepanelen, een groen dak en halfopen bestrating parkeerplaatsen.

Ecologie: vanwege de aanwezigheid van een steenuilenpaar nabij de locatie dienen een aantal maatregelen te worden genomen om het verlies van foerageergebied te beperken:

- Het gebouw dient aan de noordzijde afgeschermd te worden door een houtwal van 4 tot 5 meter breed, om lichtvervuiling vanuit het gebouw en verstoring door menselijke beweging te voorkomen. De groenstrook aan de oostkant van de planlocatie is essentieel voor de steenuil om het oostelijk hiervan gelegen perceel goed te kunnen benutten. Ook de strook aan de zuidkant van het gebouw is belangrijk voor de steenuil. Het belang van het westelijke deel van de strook is iets minder, omdat de vliegtijd om dit deel te bereiken zal toenemen, waardoor dit minder aantrekkelijk wordt. Wel ligt dit nog dichtbij genoeg om een foerageerfunctie voor de steenuil te hebben. De houtwal van circa 200 m² wordt aangelegd door de ontwikkelaar. Bij oplevering wordt deze grond terug geleverd aan de gemeente en beheerd door de gemeente. Zie bijlage 10 voor het programma van eisen voor de te realiseren houtwal. De houtwal wordt na realisatie in beheer overgedragen aan de gemeente.
- Om het verlies aan foerageergebied te mitigeren, is het noodzakelijk om het resterende foerageergebied te optimaliseren. Dit moet in het gebied direct ten noorden van de rust- en

verblijfplaats door hier een houtwal en fruit- of notenbomen te planten. Ook het nu nog aangrenzende open gebied ten westen van de Meulenspie dient steenuil vriendelijk te worden ingericht. Het grote graslandperceel ten zuidwesten van de vaste rust- en verblijfplaats kan steenuil vriendelijker gemaakt worden door hier in het midden een houtwal aan te leggen of door hier een dubbel raster te plaatsen met een tussenliggende afstand van 4 m, waarbinnen zich een ruige grasmat kan ontwikkelen. Dit is een aantrekkelijke plek voor muizen.

- De graslandgebieden binnen 300 m van de vaste rust- en verblijfplaats en in beheer bij de gemeente Breda moeten met sinusbeheer beheerd worden, waardoor er altijd kort en lang gras grenzend aan elkaar aanwezig is. Dit is zowel gunstig voor de steenuil als voor de biodiversiteit.



Locatie van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil (rode ster), essentieel leefgebied (rood), nieuwbouwlocatie (blauw), aanleg nieuwe houtwal (geel) en behouden als natuur (paars). De blauwe en gele terreinen worden aangelegd door de ontwikkelaar, de rode en paarse door de gemeente.

Groenkompas: in het bestemmingsplan is 32% van het perceel groen bestemd, terwijl de norm uit het Bredase Groenkompas minimaal 35 % is. Er dient dus nog extra groen gerealiseerd te worden. Dit kan door groenvakken met bomen te maken op de parkeerplaats, gebruik te maken van doorlatende verharding en een groen dak te realiseren. 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 vlermuizen, als om begroeiing aan het gebouw zoals groene daken en gevels (Zie ook [Factsheets Nieuwbouw | Bouw Natuurinclusief](#)). In de Quicksan 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 vlermuisonderzoek).

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 (semi) 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. De parkeerterreinen worden semi-openbaar. Dit betekent dat deze in beheer en eigendom van de toekomstige eigenaar blijven, maar openbaar toegankelijk zijn. Aan zowel de west- als de oostzijde worden parkeerterreinen gerealiseerd op het maaiveldniveau. Tezamen hebben de parkeerterreinen voldoende capaciteit om aan de parkeernorm te voldoen.

Ontsluiting: het perceel krijgt in de noordwesthoek één ontsluiting voor de auto op de Meulenspie. Voor langzaam verkeer kan een extra toegang worden gemaakt op de Meulenspie of Meulenspiepad.

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. Deze norm is een optelling van een bewonersaandeel van 0,9 per woning en een bezoekersaandeel van 0,3 per woning. Er zijn voor de ontwikkeling van de 72 appartementen 87 parkeerplaatsen nodig. Op basis van de maatgevende parkeerbehoefte moeten 76 parkeerplaatsen worden aangelegd.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van appartementen van 70 tot 90 m² b.v.o. Met de Wet betaalbare huur kunnen appartementen kleiner dan 70 m² b.v.o. worden. De parkeernorm is dan 1,0 wat uitkomt op een minimaal parkeerprogramma van 72 pp. Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar voor 76 parkeerplaatsen. Bij een lagere parkeernorm van 1,0 wordt niet gerekend met aanwezigheidspercentages en dienen 72 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd..

Het ontwerp en de aanleg van de parkeerplaatsen maakt deel uit van de opgave. Alle parkeerplaatsen liggen op maaiveld, rondom de bebouwing. Er wordt niet geparkeerd in het binnengebied en niet voor de noordgevel. De parkeerplaats is zo groen mogelijk ingericht met hagen en/of heesters en ruimte voor bomen van de eerste en tweede grootte. De parkeerplaats blijft in eigendom en beheer bij de eigenaar. De parkeerplaats is ook voor bezoekers en daarmee openbaar toegankelijk, er komt dus geen slagboom. 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.

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 entrees fietsnietjes te plaatsen (Nota parkeernormen Breda 2021). 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 Semi-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 Programma van eisen (versie 1.6) van de gemeente Breda wordt aangeleverd.

Waardevolle bomen: op het perceel zijn geen beschermde bomen aanwezig.

Overige bomen: uitgangspunt is het behoud van de bomen in de parkzone aan de zuidzijde van het perceel. Hier staan vooral wilgen en een fruit- en notenboom. Er dient minimaal 4 meter afstand gemeten vanaf de stam te worden gehouden van bebouwing en verharding tot de bestaande bomen.

Landschappelijke inpassing: inpassing van het gebouw en de bijbehorende openbaar toegankelijke buitenruimte binnen het karakteristieke landschap met singels en houtwallen. Aan de noordzijde dient, langs het Meulenspiepad, door de ontwikkelaar een nieuwe houtwal van circa 200 m² te worden aangelegd. De

parkeerplaats wordt landschappelijk ingepast en krijgt een groene aankleding met hoogteverschillen, hagen en/of heesters en voldoende ruimte voor bomen van de eerste en tweede grootte. Bij de keuze voor beplanting dient aandacht te zijn voor het gebruik van inheemse soorten en biodiversiteit.

Groene binnenruimte: het groene, geluidsluwe binnengebied wordt een verblijfsgebied voor alle bewoners en ingericht met beplanting passend bij de omgeving en een aantal grote bomen.

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: er 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. Gezien er reeds een compensatieopgave heeft plaatsgevonden is er geen waterbergingseis met bijbehorende compensatieopgave. Wel is er gezien de recente klimaatontwikkelingen de wens om een waterberging te creëren in het plan zelf, dit om kleinere buien ter plaatse op te kunnen vangen. Uit de indicatieve berekening blijkt dat er op basis van de compensatiewens een bergingsopgave in het plangebied ligt voor de opvang van circa 40 m³ hemelwater. Binnen het plangebied zijn mogelijkheden om deze waterberging op het terrein te realiseren, waarbij een wadi in de groenstrook aan de oostzijde van het appartementencomplex het meest voor de hand ligt en vanuit de gemeente gewenst is. De wadi dient flauwe taluds te krijgen, zodat deze incidenteel gebruikt kan worden als onderhoudstrook voor de naastgelegen houtwal. De totale bergingsopgave kan verkleind worden door het toepassen van groene daken of water passerende verharding.

Erfafscheidingen: er komen geen erfafscheidingen aan noord-, zuid- en oostzijde, zodat de landschappelijke setting optimaal aansluit. Rondom de houtwallen aan de noord- (realisatie door ontwikkelaar) en oostzijde (realisatie door gemeente) komt wel een afrastering om de aanplant te beschermen.

Bouwprotocol: de gemeente heeft een bouwprotocol opgesteld, incl. bescherming van bestaande bomen. Zie bijlage 8.

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

4. BEELDKWALITEIT

De spelregels voor beeldkwaliteit in het document (zie Bijlage Beeldkwaliteitsplan) zijn het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Medium bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Meulenspie. 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 buurt Meulenspie.

4.1 Context

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Meulenspie in ten oosten van Curio scala (middelbare school) De locatie is niet bebouwd en ligt aan de noordoostzijde, oostzijde en zuidzijde aan groenstructuren waaronder een karakteristiek oorspronkelijk agrarisch landschap met houtwallen en weilanden en de waterpartij die de buffer vormt tussen Teteringen en de Nieuwe Kadijk (Noordelijke Rondweg Breda). Het plangebied had oorspronkelijk een kantoorbestemming en is onderdeel van een stedenbouwkundige reeks van grotere bouwvolumes die iets gedraaid staan ten opzichte van de Meulenspie. Aan de overzijde van de straat staan 2/1-kap woningen van twee bouwlagen met kap gebouwd in de jaren '30 stijl. Vanwege de geluidsbelasting van het verkeer op de Nieuwe Kadijk zal een U-vormige opzet noodzakelijk zijn zodat er een geluidsluw, groen binnen gebied kan worden gecreëerd.

4.2 Visie

Beëindiging van de stedenbouwkundige reeks aan de zuidzijde van de Meulenspie, aansluiten op de landschappelijke context in de directe omgeving en de realisatie van een semi-openbaar groen binnen gebied zijn bepalend in de visie voor deze ontwikkeling. Dit betekent een goede inpassing van het gebouw en de daarbij behorende parkeerbehoefte in het groen en het vormgeven van een goede aansluiting en oriëntatie van de woningen op het groene binnen gebied.

Omdat het hier gaat om een woongebouw is met de bewoners/ klankbordgroep van de Meulenspie afgesproken dat de architectuur aan zal sluiten bij de jaren '30 stijl.



Volume opbouw gebouw

4.3 Spelregels beeldkwaliteit

Stedenbouwkundig

- Oriëntatie: woningen zijn georiënteerd op het groene binnen gebied en op de Meulenspie;
- Alzijdigheid: het gebouw heeft geen blinde gevels. Galerijen en privé buitenruimtes zijn onderdeel van de architectuur en alle zijdes hebben een representatieve uitstraling;
- Het gebouw is bestaat uit een U-vormig bouwvolume van 3 en 4 bouwlagen. De laagste bouwdelen bevinden zich aan de Meulenspie;
- Privé - openbaar: Bij de begane grond woningen is extra aandacht vereist voor de aansluiting van de woningen op het groene binnengebied (d.m.v. een stoepje, trapje, terrasje, e.d.).

Architectuur

- Samengesteld U-vormig bouwblok in hoogte variërend van 3 tot 4 bouwlagen;
- De architectuur en materiaalgebruik van deze ontwikkeling wijk sluit aan bij de jaren '30 stijl van de woningen aan de Meulenspie;
- Gevel: horizontale geleiding (witte belijning), metselwerk met reliëf en donkere accenten;
- Extra aandacht gevraagd voor de vormgeving van geluidswerende voorzieningen.

Landschap

- Inpassing van het gebouw en de bijbehorende buitenruimte binnen de karakteristieke opzet van het landschap met bestaande singels en houtwallen door voldoende afstand te houden (groenzones). Aan de noordzijde wordt langs het Meulenspie pad een nieuwe houtwal gesitueerd;
- Het groene, geluidsluwe binnen gebied wordt vormgegeven als een (semi openbaar) verblijfsgebied voor de bewoners met beplanting passend bij deze omgeving en een aantal bomen van de eerste grootte;
- Parkeren: De parkeervoorzieningen krijgt een groene aankleding, met hagen en/ of heesters en bomen van eerste en tweede grootte.

Referentiebeelden



Aansluiten op woningen noordzijde Meulenspie



Begane grond privé buitenruimtes aan het groen



Jaren '30 architectuur, kleur en materiaalgebruik



Appartementen in jaren '30 stijl

Volumestudie



3D weergave bouwvolume binnen de context van de Meulenspie

5. BESCHRIJVING SELECTIEPROCEDURE

5.1 Meervoudige selectieprocedure

De procedure om te komen tot een koper van de bouwkavel 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 bouwenvelop inclusief bijlagen. De volgende documenten maken als bijlagen integraal onderdeel uit van deze bouwenvelop:

- Bijlage 1 - Invulblad grondbod
- Bijlage 5 - Transactietekening
- Bijlage 11 - Algemene verkoopvoorwaarden
- Bijlage 12 - Concept Verkoopovereenkomst

Op 10 maart 2025 start de verkoop bij inschrijving en staan alle documenten op [www.breda.nl/openbare inschrijvingen en tenders gemeentelijk vastgoed](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: Meulenspie'.

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 Meulenspie
- De stedenbouwkundige Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De planeconoom Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De vastgoedspecialist Ruimte en Vastgoedontwikkeling
- De beleidsadviseur wonen Stedelijk Beleid
- De adviseur Openbare Ruimte

De projectmanager Ruimte en Vastgoedontwikkeling is de voorzitter van de selectiecommissie. De door de gemeente ingestelde selectiecommissie beoordeelt de inschrijvingen op de selectie- en 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 sluitingsdata van de inschrijving 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
10 maart 2025	Start inschrijving voorselectie. Publicatie op overheid.nl en breda.nl.
28 april 2025	Uiterste datum indienen vragen voorselectie
12 mei 2025	Sluitingsdatum inschrijving voorselectie, stukken aanleveren via https://www.breda.nl/verkoop-bij-openbare-inschrijving-meulenspie
3 juni 2025	Berichtgeving deelnemers over uitslag voorselectie
25 augustus 2025	Uiterste datum indienen vragen definitieve selectie
8 september 2025	Sluitingsdatum inschrijving definitieve selectie, stukken aanleveren via eigen zaaknummer
15 september 2025	Presentatie inschrijvers
29 september 2025	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 basis van 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 10 maart 2025 tot en met 12 mei 2025. Op de laatstgenoemde datum 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-meulenspie>. 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 72 middeldure huurwoningen,
één en ander passend binnen deze bouwvelop Meulenspie*

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 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-openbare 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 72 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 12 mei 2025. Op de laatstgenoemde datum 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 het voorstel te beoordelen wordt een schetsontwerp gevraagd. Dit is een verdere uitwerking van de visie, welke in de voorselectie is aangeleverd. Dit schetsontwerp moet in woord en beeld inzicht geven in de ruimtelijke kwaliteit van het 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:

- Inzicht in hoe het gebouw past in- en ruimtelijk reageert op de omgeving;
- Inzicht in 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 Meulenspie wordt een drempelbedrag voor een grondbod gehanteerd van € 1.543.900,-. 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 de aansluiting op het bestaande openbare 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 72 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.

Na de gunning volgt verdere uitwerking en toetsing van het bouwplan en de buitenruimte in het kader van de benodigde omgevingsvergunning.

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 Bibob-formulier 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 bouwenvelop of andere in het kader van deze selectie verstrekte informatie, mogelijkerwijs 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 bouwenvelop 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 bouwenvelop 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 bouwenvelop 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, 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 Meulenspie
4. Beeldkwaliteitsplan Meulenspie
5. Transactietekening Meulenspie
6. Gelijkwaardigheid bergingen
7. Voorschriften containerruimte
8. Bouwprotocol Meulenspie
9. Programma van eisen beheer openbare ruimte
10. Programma van eisen houtwal
11. Algemene verkoopvoorwaarden 2008
12. Concept verkoopovereenkomst

Onderstaande onderzoeken zijn te raadplegen als bijlagen bij het bestemmingsplan op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Verkennend onderzoek asbest en PFAS
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaai
- Bijlage 4 Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 5 Waterparagraaf Meulenspie
- Bijlage 6 Quicksan soortenbescherming
- Bijlage 7 Beoordeling effecten nieuwbouw Meulenspiepad op essentieel leefgebied van de steenuil
- Bijlage 8 Notitie Effectenbeoordeling nieuwbouw Meulenspiepad op steenuil en mitigerende maatregelen
- Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek aanlegfase
- Bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase
- Bijlage 11 Parkeerdrukonderzoek
- Bijlage 12 Beoordeling verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg
- Bijlage 13 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling