

Project: Centrumontwikkeling Zuidlaren - Supermarktplaats
Kenmerk: TOZ2302E001
Onderwerp: Nota van inlichtingen voorselectiefase
Datum: 7-mei-24

Nr.	Document	Hoofdstuk / paragraaf	Blz.	Vraag	Antwoord
1	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	2.1	4	De grootte van de percelen is onduidelijk. Wat zijn de afmetingen van de kavels?	De afmeting van de kavel 1A is ca. 2.690 m2 en van 1B is ca. 2.670 m2.
2	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	2.2	5	Een van de twee supermarkten wordt de Albert Heijn van Hendriks. Zijn er afspraken gemaakt met Hendriks over de huur of koop van de supermarkt, zo ja: welke condities zijn van toepassing?	Hierover zijn geen afspraken over gemaakt. Uitgangspunt is marktconformiteit, zowel bij huur als koop.
3	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	2.2.	5	De gemeente en Albert Heijn zijn nog in gesprek over de precieze locatie; tegelijkertijd wordt er geschreven dat de huidige Albert Heijn open moet blijven tijdens de bouw, deze staat op locatie 1A. Kunnen we er vanuit gaan dat Albert Heijn uiteindelijk op locatie 1B gehuisvest wordt?	Dat ligt inderdaad het meest voor de hand en is onderdeel van de opgave.
4	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	2.2.	5	Er wordt aangegeven dat beschikbare supermarktruimte in het bestaande winkellint moet verdwijnen om disbalans in marktruimte te voorkomen. Op welke supermarktruimte wordt gedeeld, de Jumbo aan de stationsweg? Zijn er reeds afspraken gemaakt met de supermarkten die moeten verdwijnen in het kader van deze ontwikkeling?	Nee, met andere supermarkten zijn nog geen afspraken gemaakt door de gemeente. Dat is onderdeel van de opgave.
5	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	2.2.	5	De ruimtelijke procedure krijgt zijn aanvang nadat de winnaar van de selectieprocedure definitief bekend is. Is er op voorhand aan te geven welke procedure gevolgd moet gaan worden om de plannen te kunnen ontwikkelen (uitgaande van uw stedenbouwkundige plan)? Bijvoorbeeld aanpassen omgevingsplan, bopa enzovoort?	Omdat er supermarktruimte wegbestemd moet worden gaan wij uit van een wijziging van het Omgevingsplan, met een BOPA is wegbestemmen namelijk niet mogelijk.
6	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	2.2. & 3.2	5 & 6	Onderbouwing financiële haalbaarheid is onderdeel van de voorselectie. Elders wordt aangegeven dat er wordt gewerkt met een vaste grondprijs. Wat is de grondprijs?	€ 8.235.000 excl. btw k.k. Per 1 januari 2027 vindt in voorkomend geval indexering plaats. Details daarover volgen in de modelovereenkomst, die in de selectiefase wordt gedeeld.
7	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	4.2	10	De haalbaarheid van het plan is onderdeel van de beoordeling. Zie onze vraag naar de vaste grondprijs.	Zie het antwoord op vraag 6.
8	TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024	artikel 9	12	Hier staat dat de gegadigde een groundbod doet. Eerder lezen we dat een vaste grondprijs gehanteerd zou worden? Wat moeten we aanhouden?	Er is inderdaad sprake van een vaste grondprijs. Een groundbod is niet aan de orde. Zie ook het antwoord op vraag 6.
9	Ambitiëdocument Supermarkten d.d. 05-04-20224	inleiding	5	Is dit ambitiedocument ook gedeeld met belanghebbenden, bijvoorbeeld als onderdeel van participatiebijkomen? Zo ja, kunnen we een participatieverslag ontvangen?	Het ambitiedocument is niet gedeeld met belanghebbenden. Er zijn zodoende ook geen verslagen van participatiebijkomen.
10	Stedenbouwkundig plan d.d. 24-04-2023	Economie	26	4e bullet: (maximaal) 2 supermarkten op de voorzijde PBH (maximaal 3 in centrumgebied). In TOZ2302R001 (Zr) d.d. 09-04-2024 wordt aangegeven dat beschikbare supermarktruimte in het winkellint moet verdwijnen. Welke supermarktruimte moet verdwijnen?	Zie het antwoord op vraag 4.
11	Stedenbouwkundig plan d.d. 24-04-2023	Gebouwd programma	39	Diverse programma onderdelen, zoals parkeren tbv de appartementen vindt plaats buiten de aangeboden kavel op het openbare terrein. Worden deze zaken bekostigd door de gemeente?	Ja, zowel voor ontwerp als realisatie.
12	Marktruimteberekening Zuidlaren (Rho) d.d. 06-04-2024	tabel 2.3. en tabel 3.1	9 & 11	De gemiddelde winkelomzet per persoon is (in deze tabel) in 2020 gelijk aan 2030, met inflatie is geen rekening gehouden. We hebben de afgelopen jaren te maken gehad met bovengemiddelde inflatie. Wenst de gemeente de conclusie van dit rapport te herzien?	Bij de volgende fase in de tender (selectiefase) wordt een geactualiseerde marktruimteberekening verstrekt. De hoofdconclusie dat er in Zuidlaren behoefte is aan twee gelijkwaardige full-service supermarkten zal echter niet wijzigen.
13	blanco	blanco	blanco	blanco	blanco
14	Marktruimteberekening Zuidlaren (Rho) d.d. 06-04-2024	2.3.	11	De toename van de koopkrachtoefloeiing van 27% naar 35% wordt door Rho ingeschat op basis van een aantal aannames. 1 daarvan is de aanwezigheid van een discounter in Zuidlaren. Zijn er plannen voor wijzigingen in het aanbod de komende periode (anders dan de PBH locatie)? Zo ja, hoe hard zijn deze plannen?	Zie het antwoord op vraag 12. Het is algemeen bekend dat de Coop Compact in Westlaren gaat sluiten (zie https://www.oostermoer.info/nieuws/algemeen/79466/coop-compact-zuidlaren-sluit-definitief-de-deuren), het is ons niet bekend of hier een andere supermarkt in komt. Daarnaast is er in december 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor "het uitbreiden van een supermarkt" aan de Stationsweg 33 te Zuidlaren, waar nu de Action gevestigd is (zie https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-517114.html). In de aanvraag is niet aangegeven om welke supermarkt het gaat. De aanvraag is nog in behandeling.
15	Marktruimteberekening Zuidlaren (Rho) d.d. 06-04-2024	5.1	17/18	De rapportage is geschreven tijdens de corona-periode. We zijn inmiddels weer een tijd verder: zijn er zaken in de rapportage waarvan de conclusies herzien moeten worden? Zo ja, welke?	Zie het antwoord op vraag 12.
16	Marktruimteberekening Zuidlaren (Rho) d.d. 06-04-2024	6.1	19	Er is volgens de rapportage ruimte voor 2.810m2 wvo niet dagelijks. Zijn hier concrete plannen voor?	De bestemming Centrum laat vestiging van detailhandel bij recht toe, wij hebben daarom geen zicht op wijzigingen in het aanbod en er zijn ons ook geen concrete plannen bekend.
17	Algemeen			Het is niet helemaal duidelijk wat de status is van het bestemmingsplan voor deze locatie. Kan de gemeente het concept bestemmingsplan al delen?	Het nu geldende bestemmingsplan (per 1-1-2024 onderdeel van het Omgevingsplan) voorziet nog in de bestemming Beurscomplex voor de voormalige Prins Bernhardhoeve. Er is nog geen concept opgesteld voor de wijziging van het Omgevingsplan, dat volgt zodra de winnaar van de selectieprocedure definitief bekend is.
18	Algemeen			Hoe ziet de planning voor het gebied en de omliggende gebouwen er uit?	De voorbereidingen voor een omgevingsvergunning zijn in voorbereiding. De besluitvorming is gepland in het tweede deel 2024. Vaststelling en publicatie zijn verwacht voor eind 2024.
19	TOZ2302R001 voorselectieidraad 20230409	Hfst 2.2	5	"Omdat het plan van de ontwikkelaar nog niet bekend is en nog niet getoetst kan worden aan de Marktruimteberekening Zuidlaren, krijgt de ruimtelijke procedure zijn aanvang nadat de winnaar van de selectieprocedure definitief bekend is." Hoe ziet de gemeente (het tijdsplan van) dit proces voor zich?	Zie het antwoord op vragen 5 en 17.
20	TOZ2302R001 voorselectieidraad 20230409	Hfst 3.3	6	Er wordt gewerkt met een vaste grondprijs. Kan de gemeente aangeven op basis van welke afweging - en bijbehorende wegingsfactoren - de uiteindelijke selectie zal plaatsvinden?	De in de nadere selectiefase te hanteren criteria zijn opgenomen in par. 3.2 van de voorselectieidraad. De precieze uitwerking daarvan, incl. weging(en), volgt in de voorselectieidraad. Omdat gewerkt wordt met een vaste grondprijs, is in ieder geval sprake van een volledig kwalitatieve afweging.
21	TOZ2302R001 voorselectieidraad 20230409	Hfst 4.2	9	Verder nemen we aan dat we bij de visie meerdere projecten mag en kan gebruiken en dat deze niet opgeleverd etc moeten zijn. Dat is verder niet gekoppeld aan de kerncompetenties.	Correct. De kerncompetenties en de visie staan wat dat betreft los van elkaar.

Project: Centrumontwikkeling Zuidlaren - Supermarktllocaties
Kenmerk: TOZ2302E001
Onderwerp: Nota van inlichtingen voorselectiefase
Datum: 7-mei-24

Nr.	Document	Hoofdstuk / paragraaf	Blz.	Vraag	Antwoord
22	TOZ2302R001 voorselectieleidraad 20230409	Hfst 4.2	10	Graag horen we wie er allemaal in de beoordelings commissie zit?	De beoordelingscommissie wordt gevormd door het gemeentelijke projectteam, met daarin expertise op het gebied van stedenbouw, architectuur, ruimtelijke ontwikkeling, duurzaamheid en planeconomie.
23	TOZ2302R001 voorselectieleidraad 20230409	Bijlage 1	14	Over het referentieproject: het is ons niet duidelijk of daar ook beelden bij mogen worden gebruikt (bijlage 3) en ook bij de selectiecriteria (Visie en haalbaarheid) of het aantal pagina's incl. afbeeldingen zijn of dat deze niet meegerekend worden bij het maximaal aantal pagina's.	Hierbij moet onderscheid worden gemaakt tussen de referentieprojecten (3) voor de eisen en de visie (4) voor de voorselectiecriteria. T.a.v. de referentieprojecten is het voldoende als blijkt dat aan de eisen wordt voldaan. Meer beelden en meer tekst zijn daarbij niet relevant. De visie is vormvrij en mag maximaal 4 pagina's A3 (of vergelijkbaar) zijn, aangevuld met een onderbouwing van de haalbaarheid in maximaal 4 pagina's A4 (of vergelijkbaar). Dat is all-in (tekst, plaatjes, afbeeldingen, grafieken etc.). Het meerdere wordt niet beoordeeld.
24	TOZ2302R001 voorselectieleidraad 20230409	Hfst. 4.1	9	Geldt de Eigen Verklaring Uitsluitingsgronden alleen voor de inschrijvende entiteiten, of moeten de adviseurs zoals architect ook een Eigen Verklaring ondertekenen?	Dit geldt alleen voor 'inschrijvende entiteiten' (deelnemers aan een samenwerkingsverband / combinanten en/of derden waarop een beroep wordt gedaan).
25	TOZ2302R001 voorselectieleidraad 20230409	Hfst. 4.1	9	Wanneer een beroep wordt gedaan op een referentie van een andere entiteit dan de inschrijvende partij, dient deze partij dan ook een Eigen Verklaring in te dienen?	Ja, dat is dan een derde waarop een beroep wordt gedaan. Zie ook het antwoord op vraag 24.
26	Selectieleidraad: Par. 2.2.			Voor de invulling van de supermarktllocatie wenst de gemeente twee gelijkwaardige full service supermarkten van elk 2.000 m² VVO op de Prins Bernard Hoeve (PBH) locatie. a. Is het mogelijk dat een discount supermarkt inschrijft en meegenomen wordt in de beoordeling? b. Op basis van welke argumenten wordt een discount supermarkt niet genoemd in de wens van de gemeente voor twee full service supermarkten? c. Dient een supermarkt de planologische m² detailhandel mee te nemen? Dit in relatie tot het genoemde, dat beschikbare supermarktruimte in het bestaande winkellint moet verdwijnen of verplaatsen. d. Bestaat de mogelijkheid de 2.000 m² te verdelen onder twee verschillende ondernemingen, waarvan één een supermarkt betreft?	a) Deze optie past op voorhand niet binnen de marktruimteberekening en de wensen van de gemeente, en dat zal in de beoordeling meegewogen worden. b) Op basis van de marktruimteberekening vraagt de optimalisering van het supermarktaanbod om twee full-service supermarkten die gelijkwaardig kunnen opereren om daarmee als dorp concurrerend/interessant te blijven ten opzichte van omliggende winkelcentra. Dit gelijkwaardig speelveld is gezien de benodigde oppervlakte aan BVO en parkeerruimte alleen inpasbaar op het PBH-terrein. Dit is het resultaat van de ontwikkelrichting die door de gemeenteraad is vastgesteld. c) Zie het antwoord op vraag 4. d) Nee, de gemeente vraagt twee full-service supermarkten van elk 2.000 m². Voor overige detailhandel of shop-in-shop wordt geen ruimte geboden.
27	Selectieleidraad: Par. 3.4			Voor de eerste selectie wordt een aanzienlijke hoeveelheid documenten alsmede inhoudelijke visie verwacht. Na ontvangst van het antwoorddocument, nota van inlichtingen, rest nog twee weken uitwerkingstijd. Bestaat de mogelijkheid, om dit verder op te pakken en uit te werken, twee weken extra tijd te krijgen?	Gezien het relatief beperkte aantal vragen, en de beperkte impact daarvan op het gevraagd, blijft de planning ongewijzigd.
28	Marktruimteberekening: Par. 1.1.			Hier staat vermeld dat de raad met een ontwikkelingsrichting heeft besloten dat op de PBH locatie en aan de Stationsweg full-service supermarkten een plek moeten vinden. Hoe verhoudt dit standpunt zich met de wens van de gemeente, namelijk twee gelijkwaardige full service supermarkten van elk 2.000 m² VVO op het PBH terrein?	De gemeenteraad heeft in december 2019 ingestemd met een ontwikkelrichting die één supermarkt mogelijk maakt op het PBH-terrein, één op de Jumbo-locatie (Stationsweg 8) en één aan de Stationsweg 33 (oude AH-locatie). Met als voorwaarde dat de mogelijkheden op het PBH-terrein o.b.v. een gelijkwaardig speelveld voor full-service supermarkten bepaald worden door de uitbreidingsmogelijkheden op de Jumbo-locatie. Daarna is gebleken dat uitbreiding op de Jumbo-locatie niet haalbaar is, en dat een gelijkwaardig speelveld voor volwaardige full-service supermarkten alleen mogelijk is met twee supermarkten op het PBH-terrein. De raad heeft daarom in december 2021, mede op basis van de marktruimteberekening, ingestemd met een gewijzigde ontwikkelrichting waar deze tenderuitvraag op gebaseerd is. Zie ook; https://www.tynaarlo.nl/plannen-en-projecten/centrumontwikkeling-zuidlaren/downloads. Zie overigens ook https://raad.tynaarlo.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2019/3-december/20:00/Ontwikkelrichting-centrumontwikkeling-Zuidlaren en https://raad.tynaarlo.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/21-december/20:00/Wijziging-ontwikkelrichting-Centrum-Zuidlaren.
29	Algemeen			Kunt u aangeven of de openbare ruimte rond de gebouwen een onderdeel is van de ontwerp en realisatie opdracht of zal dit door LAOS Landschapsarchitectuur worden gedaan namens de gemeente?	De openbare ruimte is geen onderdeel van de ontwerp en realisatieopdracht en valt daarmee dus buiten de scope van deze tender. Zie ook het antwoord op vraag 11.
*** einde ***					