

**Project:** Ontwikkeling appartementen Entreegebied Ter Borch  
**Kenmerk:** TOZ2403E001  
**Onderwerp:** Nota van inlichtingen voorselectiefase  
**Datum:** 12 juni 2024

Nr.	Document	Hoofdstuk / paragraaf	Blz.	Vraag	Antwoord
1				Graag ontvangen wij zo spoedig als mogelijk is een digitale ondergrond van de locatie inclusief een deel van de directe omgeving in dwg format. Deze digitale ondergrond kunt u aan alle geïnteresseerde partijen sturen.	Akkoord. De digitale ondergrond is als bijlage aan deze nota van inlichtingen toegevoegd.
2	TOZ2403R001 voorselectieleidraad Ter Borch 20240515	Paragraaf 4.1	9	Eisen: Wij hebben een aantal projecten in ontwikkeling die het aantal van 50 appartementen ruimschoots overtreft, echter ligt de oplevering van een voldoende groot project al weer meer dan 5 jaar achter ons. Kan deze termijn van 5 jaar worden opgerekt naar 7 jaar?	Akkoord.
3	TOZ2403R001 voorselectieleidraad Ter Borch 20240515	Paragraaf 4.2	10	Haalbaarheid: Hoeveel jaar mag worden teruggekeken bij de onderbouwing van resultaten uit het verleden (eerste punt bij de opsomming van de voorbeelden)?	De onderbouwing van de haalbaarheid is vormvrij en wat dat betreft niet aan eisen gebonden. Naarmate onderbouwingen in de vorm van resultaten uit het verleden minder recent zijn, kan dat wel meewegen in de beoordeling.
4	TOZ2403R001 voorselectieleidraad Ter Borch 20240515 - bijlage 2			Punt 2a en 2b: U vraagt hier naar een verklaring van de griffier van de bevoegde rechtbank. Gezien de kosten die hiermee gepaard gaan vragen wij u akkoord te gaan met een verklaring die afgegeven wordt door de Kamer van Koophandel. Hierin wordt het volgende verklaard: <i>KvK verklaart dat xxxx (naam bedrijf) statutair gevestigd te xxxx (plaatsnaam) in het handelsregister staat ingeschreven onder KVK-nummer xxxx. Tot het moment van afgifte van deze verklaring blijkt niet uit de inschrijving in het Handelsregister dat er sprake is van een faillissement of surseance van betaling.</i> Onze ervaring is dat deze verklaring bij andere aanbestedingsprocedures altijd gevraagd en geaccepteerd wordt.	Akkoord.
5	Voorselectieleidraad	2.2 en 4.2	5 en 9	De beoogde opleverdatum - uiterlijk 31 december 2026 - is ambitieus. Geldt dit voor alle appartementen? Op p.9 (criterium planning) wordt gesproken over opleveren van alleen de sociale huurappartementen (faseren).	Het is een streven. In de volgende fase wordt de (oplever)planning verder uitgewerkt. Voor de sociale huurappartementen is dit een nadrukkelijke wens en voor de overige appartementen een streven.
6	Voorselectieleidraad	3.3.1	6	Kunt u het document 'Algemene en functionele uitgangspunten sociale huurappartementen Entreegebied Ter Borch, d.d. 14 mei 2024' met ons delen? Dat hebben we niet gevonden bij de documenten op TenderNed.	Dat is (alsnog) bij deze nota van inlichtingen gevoegd.
7	Voorselectieleidraad	3.5	8	Kunt u al een indicatie geven van wat/hoe de weging wordt van de (minimale) grondbodding t.o.v. de kwaliteit van het plan, bij de daadwerkelijk selectieronde (fase 2 van deze procedure)?	De nadruk komt op de kwaliteit te liggen, gegeven het minimale grondbod. Voor een hoger grondbod kunnen punten worden verdiend, evenals voor een hoge(re) kwaliteit. Een hogere kwaliteit levert daarbij (maximaal) meer punten op dan een hoger grondbod.
8	Voorselectieleidraad	4.2 en bijlage 1	9 en 14	Hoeveel pagina's mogen de beide visies omvatten: 3xA3 en 3xA4 of 4xA3 en 4xA4? Dit staat beiden genoemd in het document.	Visie: 4 pagina's A3 (of vergelijkbaar) Onderbouwing haalbaarheid: 4 pagina's A4 (of vergelijkbaar), evt. aangevuld met bewijsstukken
9	Voorselectieleidraad	4.2	10	Interpreteren we het juist dat de haalbaarheid slechts getoetst wordt t.a.v. het (minimum) grondbod? De wegingsfactor van de visie op haalbaarheid t.o.v. de puntenscore op de visie kwaliteit lijkt te kunnen resulteren in het feit dat een plan met een/de meest hoogwaardige ambitie minder op haalbaarheid kan scoren, wanneer de gehele planopzet meeweegt in de haalbaarheid. Bijvoorbeeld: een parkeerplaats in een kelder scoort goed op kwaliteit, maar wellicht minder op haalbaarheid.	Nee, het gaat om de algehele (financiële) haalbaarheid van het plan, mede gegeven het grondbod.
10	Ambitiedocument	4.3	11	De parkeernormen 1,8 en 1,3 lijken ons voor een dergelijke opgave aan de hoge kant. Is dit inclusief bezoekersparkeren? Kunnen de parkeerplaatsen bij de school en/of supermarkt (na sluitingstijd) ingezet worden voor bezoekersparkeren (dubbel gebruik)?	De norm is inclusief bezoekersparkeren. Parkeerplaatsen bij de school en/of supermarkt vallen buiten beschouwing.
11	Ambitiedocument	4.3	11	Aangegeven is dat de begane grond maximaal 50cm 'opgetild' mag worden t.o.v. het maaiveld. Mag hiervan worden afgeweken (mag dit ook hoger zijn of mag het maaiveld opgetild worden)?	Het optillen van de begane grond tov het maaiveld mag niet meer bedragen dan 50cm ten opzichte van het nieuwe maaiveld rondom het gehele gebouw. Het maaiveld optillen kan wel in beperkte mate, tot maximaal 1m boven de Borchsingel. Hiervoor dient de hoogte van maximaal 1m evenwijdig aan kant weg van de Borchsingel te worden aangehouden; de Borchsingel kent een hoogteverloop van oost naar west, hiermee moet rekening gehouden worden. Het verhoogde landschap moet rondom het gebouw komen te liggen, behoudens een eventuele entree naar een (eventuele) parkeergelegenheid. Indien hiervoor gekozen wordt dient er een licht glooiend landschap zonder terpen te komen.
12	Ambitiedocument	4.3	11	Aangegeven is dat het 4 woongebouwen betreft. Mogen dat er ook 3 zijn?	Nee, het dient 4 woongebouwen te betreffen.
13	Overig	-	-	Is bekend of er beschermende flora en fauna op de percelen aanwezig is (dit kan doorslaggevend zijn voor de planning)?	Dit is momenteel niet bekend. Mocht dit wel zo zijn en dit uiteindelijk invloed hebben op de planning, zullen daar afspraken over worden gemaakt.
14	Overig	-	-	Welke participatie met omwonenden/bewoners heeft er plaatsgevonden/zal plaatsvinden t.a.v. dit gebied/deze opgave? Zijn er toezeggingen gedaan in de buurt?	De opgave past binnen het bestemmingsplan. Daarbuiten zijn geen toezeggingen gedaan. Het nog aan te passen beeldkwaliteitsplan is een raadsbevoegdheid waarbij de raad mogelijke opmerkingen uit de buurt mee kan wegen.
15	Overig	-	-	Wordt het perceel bouwrijp aangeboden? M.a.w. zijn de Nutsvoorzieningen tot aan de erfgrans bij afname van de grond gerealiseerd (m.n. levertijden elektra hoofdaansluiting, benodigde trafo's, etc.)?	Het perceel wordt aangeleverd in de huidige staat. Aansluitingen zijn door initiatiefnemer met de (energie)leveranciers af te stemmen en zijn onderdeel van de opgave.
16	Ambitiedocument tender entreegebied zuidzijde	2	6	Kan de gemeente een digitale plankaart verstrekken waarin de kavelgrenzen staan verwerkt (incl. maatvoering) waarbinnen de ontwikkeling plaatst dient te vinden?	Er is een plankaart inclusief <u>project</u> grenzen aan deze nota van inlichtingen toegevoegd. Er dient voor het hele projectgebied een inrichtingsplan te worden gemaakt door de ontwikkelaar. Op basis van het ontwerp wordt bepaald welke delen als openbaar gebied worden teruggeleverd aan de gemeente. Dit zal in ieder geval de waterpartij zijn. De definitieve kavelgrenzen zijn afhankelijk van het ontwerp.  Zie ook het antwoord op vraag 1.
17	Ambitiedocument tender entreegebied zuidzijde	4.3	11	Dient ontwikkelaar in de ontwikkeling te voorzien in de realisatie van alle parkeerplaatsen conform de gestelde normen in het ambitiedocument? Of zal de gemeente ook een gedeelte van deze parkeerplaatsen realiseren indien deze in het toekomstig openbaar terrein komen binnen de bouwvelden?	Ja, de ontwikkelaar dient alle parkeervoorzieningen conform de gestelde normen te realiseren. Het beheer en onderhoud van de parkeervoorziening dient ondergebracht te worden bij de VVE.

**Project:** Ontwikkeling appartementen Entreegebied Ter Borch  
**Kenmerk:** TOZ2403E001  
**Onderwerp:** Nota van inlichtingen voorselectiefase  
**Datum:** 12 juni 2024

Nr.	Document	Hoofdstuk / paragraaf	Biz.	Vraag	Antwoord
18	Voorselectieleidraad	2.1	4	Hoe gaat de gemeente om met de openbare ruimte rondom/buiten de appartementen binnen de bebouwingsvelden?	De inrichting van de openbare ruimte (binnen het bebouwingsveld) valt binnen de opgave van de ontwikkelaar. Openbare delen dienen te worden teruggeleverd aan de gemeente en zullen door de gemeente worden onderhouden.  Zie ook het antwoord op vraag 17.
19	Voorselectieleidraad	3.3.1	6	Er wordt verwezen naar de 'Algemene en functionele uitgangspunten sociale huurappartementen Entreegebied Ter Borch dd 14 mei 2024'. Zou dit document nog verstrekt kunnen worden?	Zie het antwoord op vraag 6.
20	Voorselectieleidraad en bijlage 1	4.2 voorselectieleidraad	9, 10 voorselectieleidraad & bijlage 1	In de voorselectieleidraad wordt voor het onderdeel visie en haalbaarheid een ander maximum aantal A3 en A4 voorgeschreven dan in bijlage 1. Wat dient hierbij nu aangehouden te worden als maximum?	Zie het antwoord op vraag 8.
21	sociale huurwoning			Is een sociale huurwoning ook inwisselbaar voor een zorgappartement dat eventueel ook kleiner is in oppervlakte maar wel sociaal verhuurd wordt?	Nee, dat is niet inwisselbaar.
22	Haalbaarheid, leidraad 2.2, pagina 4			Hoe waardeert u resultaten, zoals succesvolle vergelijkbare ontwikkelingen elders in relatie tot toezeggingen en/of afspraken met bijvoorbeeld afnemers stakeholders en/of eventuele woningcorporatie? Kunt u een rekenvoorbeeld geven?	Nee, daarvan kan geen rekenvoorbeeld worden gegeven. Het is een kwalitatief criterium, niet een zuiver rekenkundig (kwantitatief) criterium.
23	Grondprijs leidraad 2.2, pagina 5			U stelt een minimale grondprijs vast van € 4.700.000 exclusief BTW. Wij kunnen ons goed voorstellen dat deze minimale grondprijs een vaste grondprijs wordt, omwille van zoveel als mogelijk kwaliteit leveren voor de woonomgeving en de planvorming. Kunt u daarmee instemmen?	Nee. Zie overigens wel het antwoord op vraag 7.
24	bijlage 4 mist			Kunt u bijlage 4 Algemene en functionele uitgangspunten sociale huurappartementen Entreegebied Ter Borch d.d. 14 mei 2024 toevoegen op Tendersnet. Deze bijlage mist.	Zie het antwoord op vraag 6.
25	prijs grondbod leidraad 3.5, pagina 8			U geeft aan dat in de selectiefase de precieze criteria en de verhouding tussen prijs en kwaliteit vastgelegd. Er wordt een minimaal grondbod gehanteerd, met een evenwichtige verhouding tussen prijskwaliteitsverhouding. Wij stellen voor dat het onderdeel prijs / grondbod bij voorkeur niet extra meeweegt in de beoordeling of dat deze voor maximaal 10% meeweegt. Dit om de totaal kwaliteit van het plan voldoende te kunnen waarborgen. Kunt u aangeven hoe u in de vervolgfase de prijs / grondbod mee wilt laten wegen? Daarmee kunnen wij een betere afweging maken om wel of niet aan te melden voor deze opgave. Kunt u ook een rekenvoorbeeld geven?	Zie het antwoord op vraag 7.
26	visie leidraad 4.2, pagina 9			Voorselectiecriteria. Moeten wij ervan uitgaan dat u met 3 pagina's A3 (of vergelijkbaar) enkelzijdig bedoeld. Of mogen de A3 pagina's dubbelzijdig worden bedrukt?	Zie het antwoord op vraag 8.
27	leidraad pagina 14			Bijlage 1. Hier benoemd u dat de visie op maximaal 4 pagina's A3 wordt gesteld. Dit is anders dan de eerdere door u genoemde 3 pagina's A3 op pagina 9. Kunt u een definitieve keuze maken op hoeveel pagina's A3 (enkel of dubbelzijdig) u de visie gepresenteerd wilt zien?	Zie het antwoord op vraag 8.
28	leidraad pagina 14			Kunt u aangeven of de pagina's A4 ten behoeve van de onderbouwing (enkel of dubbelzijdig) bedrukt mogen worden?	Zie het antwoord op vraag 8.
29	Ambitiedoc pagina 14 auto ontsluiting			Kunnen wij de parkeerontsluiting voor het 3e blok vanuit de borchsingel / kiss and ride organiseren?	Nee, ontsluiting via de Borchsingel is niet toegestaan.
30	ambitiedoc pagina 4			Kunnen wij ervan uitgaan dat gezien de landschaps opgave en waterhuishoudkundig plan het plangebied (ontwikkelgebied) waar wij invulling aan kunnen geven (tot de opgeve behoort) binnen de rode lijn van het entreegebied op pagina 4 valt?	Het gaat om de aanleg binnen het projectgebied, aangevuld met een regenwaterafvoerleiding vanuit het projectgebied naar de nabijgelegen Waterwijk. Zie ook de notitie wateropgave 'Entreegebied-zuid Ter Borch – Water' versie 2 d.d. 18 april 2024 (onderdeel van de voorselectiestukken).
31	waterhuiskundig plan			Is het mogelijk om het dor Taaw opgestelde waterhuiskundigplan uit 2000 op te sturen?	Nee, want deze notitie is niet meer actueel.

\*\*\*einde\*\*\*