

Algemene informatie

Aanbesteding: Grondverkoop Mars 65 Hoogezand
Aanbestedende Dienst: Gemeente Midden-Groningen
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1	Onderwerp: Algemeen
	Vraag: Wordt er in de direct omgeving ook voorzien in de sociale woningbouw behoefte?
	Antwoord: Er vindt een verkenning plaats met een woningcoöperatie voor twee locaties in de nabije omgeving (wijk Woldwijck en Gorecht)
	Fase: Aanmeldfase
	Inschrijfronde: -
	Vragenronde: Vragenronde 1
	Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand
	Beantwoord op: 16 okt 2025
Ref.nr. 2	Onderwerp: Algemeen
	Vraag: Is het aan de inschrijver om zelf een eventuele zorgpartijen mee te nemen in deze ontwikkeling of kunnen we gebruik maken van de aanwezige maatschappelijke organisatie?
	Antwoord: Dat is aan de inschrijver. In de leidraad is aangegeven dat ZINN graag als

buurman een rol wil vervullen in het aanbieden van zorgdiensten. Beide opties zijn mogelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

3

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Met ingang van recente wetgeving wordt voor 2025 als betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen vastgesteld op een bedrag van € 405.000,- V.O.N., wordt hier bewust van afgeweken?

Antwoord:

Er wordt bewust afgeweken van de betaalbaarheidsgrens NHG die door het rijk wordt vastgesteld gezien de locatie/omgeving. Voor het programma vrijkomende schoollocaties is de betaalbaarheidsgrens op 355.000 V.O.N. (peiljaar 2024) vastgesteld. Dit bedrag mag elk jaar geïndexeerd worden conform CPI.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

Onderwerp:

4

Algemeen

Vraag:

Kan u ook meer inzicht geven in de behoefte van ZINN m.b.t. bijvoorbeeld gedeelde zorgdiensten en koppelkansen met het beoogde woonprogramma?

Antwoord:

ZINN is in deze tender een onafhankelijke partij waarmee afspraken gemaakt kunnen worden over het verlenen van zorg in het kader van de Wlz (Volledig Pakket Thuis en Modulair Pakket Thuis). Zij zijn ook een aanbieder van huishoudelijke verzorging en wijkverpleging. ZINN sluit geen andere zorgaanbieders uit, maar zoekt juist de samenwerking op. Hun motto is: "Samen kunnen we een goed zorgaanbod bieden aan de groeiende groep ouderen met een zorgvraag in onze regio". In deze fase van de procedure is het nog niet toegestaan om contact met ZINN te leggen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand**Beantwoord op:** 16 okt 2025**Ref.nr.**

5

Onderwerp:

Algemeen

Vraag:

Kan u ook meer inzicht geven in de behoefte van Platform Woldwijck en mogelijke participatie mogelijkheden?

Antwoord:

Wij begrijpen uw vraag niet. Voor Platform Woldwijck is het van belang dat zij goed worden betrokken in de totstandkoming en verwezenlijking van het plan op de Mars.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

6

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Formulier C (8): Wat wordt bedoeld met "Het referentieproject moet voor ten minste 75% van de opdrachtsom zijn gerealiseerd?"

Antwoord:

Dit houdt in dat projecten die nog niet zijn afgerond of opgeleverd ook ingediend kunnen worden als referentieproject mits er al 75% van de totale opdrachtsom van het project is geïnvesteerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

7

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Formulier C (10): Indien een referentieproject op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico is ontwikkeld en gerealiseerd, komt de tevredenheidsverklaring dan te vervallen?

Antwoord:

Op het moment dat het een eigen ontwikkeling betreft die in eigen beheer komt dan komt de tevredenheidsverklaring te vervallen. In andere gevallen is

er altijd een opdrachtgever die naar tevredenheid kan tekenen.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

8

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Formulier C: Bij positie van de inschrijver worden als opties 'hoofdaannemer, combinant en onderaannemer' gegeven, terwijl onder (2) wordt gevraagd naar de eindverantwoordelijkheid van een opstalontwikkeling. Kan de positie 'ontwikkelaar' worden toegevoegd aan het lijstje met posities?

Antwoord:

We hebben de positie ontwikkelaar toegevoegd aan formulier C. De voorwaarde is hierbij wel dat de ontwikkelaar verantwoordelijk opdrachtgever moet zijn geweest.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

9

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Op pagina 10 wordt aangegeven dat voor de referenties Formulier C ingevuld dient te worden. Voor de onderbouwing is een maximum van 2 pagina's A4 inclusief beeldmateriaal toegestaan. Dient de onderbouwing in zijn geheel in de laatste kolom van Formulier C geplaatst te worden (max 2 A4 lang), of dient in Formulier C een korte toelichting geschreven worden en mag – apart van Formulier C – een onderbouwing van 2 pagina's A4 toegevoegd worden?

Antwoord:

De onderbouwing dient in zijn geheel in de laatste kolom van formulier C geplakt te worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

10

Onderwerp:

Parkeren

Vraag:

In Bijlage 5 wordt gesproken over het compenseren van parkeerplaatsen die verwijderd worden. Om hoeveel parkeerplaatsen gaat het hier?

Antwoord:

In de uitvraag is aangegeven dat de parkeerplaatsen van Zinn achter de slagboom opnieuw ontsloten moeten worden op de Mars. De parkeerplaatsen die eventueel hierdoor vervallen moeten worden gecompenseerd. De 13 parkeerplaatsen in het rondje (projectgebied) hoeven niet gecompenseerd te worden.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

11

Onderwerp:

Gemeenschappelijke ruimte

Vraag:

Kunt u inzicht geven in de eisen die worden gesteld aan de gemeenschappelijke ruimte behorende bij de zorggeschikte woningen?

Antwoord:

De gemeente heeft geen specifieke eisen voor de gemeenschappelijke ruimte. Wel verwijzen wij u naar de definitie verwoord op pagina 5 van de selectieleidraad.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

12

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

“Daarnaast mag de oplevering van de referentieopdracht niet langer dan 5 jaar geleden zijn, gerekend vanaf het moment van Inschrijving op deze aanbesteding.” Mag een referentieproject ook nog in uitvoering zijn?

Antwoord:

Ja dat mag . Hier geldt de 75% regel. Zie beantwoording van vraag 7

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

13

Onderwerp:

Kavelpaspoort met referentiebeelden

Vraag:

Selectieleidraad pagina 6: Er wordt gesproken over een kavelpaspoort met referentiebeelden in Bijlage 4. Deze bijlage bevat enkel een plankaart. Kunnen de bijbehorende referentiebeelden worden gedeeld?

Antwoord:

Het kavelpaspoort met referentiebeelden hebben wij (nogmaals) toegevoegd aan de NVI.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

14

Onderwerp:

Referenties

Vraag:

Kan voor de technische bekwaamheid een referentieproject van een ontwerpende partij worden ingezet?

Antwoord:

Ja dat mag indien de ontwerpende partij verantwoordelijk opdrachtgever is geweest voor dit referentieproject.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

15

Onderwerp:

Visie

Vraag:

"Deze visie moet onderbouwd worden met referenties inclusief onderbouwing waarom deze van toepassing zijn op bovenstaande punten." Bedoelt u hiermee dat in de visie ook een x aantal referenties verwerkt moeten worden, of worden hiermee de referenties zoals omschreven onder Technische bekwaamheid bedoeld (pag 10 selectiedocument)?

Antwoord:

Gemeente ziet graag een visie die ook realistisch (maakbaar en haalbaar) is. Daarom wordt gevraagd om de visie cq het woonzorgconcept nader toe te lichten met gebruik van referenties.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.
16

Onderwerp:
Selectieleidraad Betaalbaarheid pag 4

Vraag:
U noemt bedragen in de selectieleidraad t.a.v. woningcategorieën, betaalbaar laag en betaalbaar hoog. Kunt u aangeven welk peiljaar u heeft gehanteerd en kunt u bevestigen dat indexatie op deze categorieën van toepassing is.

Antwoord:
Peiljaar is 2024. Deze bedragen mogen jaarlijks geïndexeerd worden conform CPI.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
17

Onderwerp:
Selectieleidraad Omschrijving pag 5

Vraag:
Kunt u aangeven of wij zelf mogen kiezen welk classificatiesysteem te hanteren aangezien de BAT en Woonkeur de nodige verschillen vertonen?

Antwoord:
Ja dat mag echter dient dit in de uitwerking/ uitontwikkeling van het bouwplan gemotiveerd te worden.

Fase:
Aanmeldfase

Inschrijfronde:
-

Vragenronde:
Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
18

Onderwerp:
Selectieleidraad

Vraag:

De locatie is niet bouwrijp. Kunt u aangeven dat de bodem aantoonbaar vrij is van negatieve elementen?

Antwoord:

"De gemeente Midden-Groningen verstaat onder bouwrijp opleveren dat:

- de bouwkavel is voorzien van nutsvoorzieningen tot aan de kavelgrens (riool, water, elektra, glasvezel/internet, tv, gas indien aanwezig) ;
- het terrein is geëgaliseerd, vrij van obstakels, oude funderingen en stronken;
- eventuele tijdelijke of belemmerende begroeiing wordt verwijderd;
- de ontwatering functioneert volgens de ontworpen maaiveldhoogten en het rioleringsstelsel is gereed voor aansluiting;
- de wegen, trottoirs en toegangen zijn in zodanige staat dat zwaar materieel het perceel kan bereiken zonder schade aan openbare ruimte te veroorzaken "

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
19

Onderwerp:
Selectieleidraad Bouwrijp

Vraag:

Kunnen wij er vanuit gaan dat de bouwlocatie aantoonbaar vrij is van invasieve uitheemse exoten?

Antwoord:

De gemeente heeft geen invasieve uitheemse exoten gesignaleerd.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

20

Onderwerp:

Selectieleidraad Plan van Aanpak

Vraag:

U geeft aan dat u een visie wenst op 2 A4'tjes. Bij het Plan van Aanpak geeft u hier geen eisen aan mee. Moet dit ook op A4 of mag A3 gehanteerd worden?

Antwoord:

Voor deze fase wordt enkel een visie gevraagd op 2 a4'tjes. In de volgende fase worden andere documenten gevraagd waaronder een plan van aanpak. In de inschrijvingsfase volgt hierop een nadere toelichting.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

21

Onderwerp:

Selectieleidraad Overeenkomstfase

Vraag:

U geeft aan dat bij aangaan van de overeenkomst u een bankgarantie eist.
Mag dit ook een concerngarantie zijn?

Antwoord:

Nee, dit is niet akkoord. Een concerngarantie biedt niet dezelfde mate van
zekerheid als een bankgarantie.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
22

Onderwerp:

Selectieleidraad Overeenkomstfase

Vraag:

Na levering van het perceel eist u een bankgarantie t.b.v. de uit ontwikkeling
voortvloeiende verplichtingen die bestaan na levering. Wat is de einddatum?

Antwoord:

De einddatum van de bankgarantie is tot aan de oplevering van het project
(incl. overdracht van het openbaar gebied).

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
23

Onderwerp:
Bijlage 4

Vraag:

De bomen worden aangegeven met diverse classificaties. Zijn deze classificaties gebaseerd op een rapportage, al dan niet van een ecooloog of gelijkwaardig, of betreft dit een eigen constatering?

Antwoord:

De classificaties zijn conform boomdeskundige van de gemeente (ecoloog of gelijkwaardig). Een aantal bomen zullen in het najaar worden verwijderd. In de volgende nota zullen wij u hierover nader informeren.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
24

Onderwerp:
Bijlage 4

Vraag:

Is de mogelijkheid tot het verplaatsen van de bijzonder boom besproken met een expert, of betreft het een wens om deze boom te verplaatsen?

Antwoord:

Dit is besproken met een expert en het verplaatsen van de boom is mogelijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
25

Onderwerp:
Bijlage 4

Vraag:

Zijn de aangegeven entrees (zwart en grijze driehoek) de exacte gewenste locaties of gelden deze als richtinggevend en mag daar dus creatief mee worden omgegaan? Mogen er vervolgens ook meer entrees worden toegepast?

Antwoord:

Klopt, er mag creatief met de exacte positie van de entrees omgegaan worden. Het is inderdaad heel goed voorstelbaar dat er meerdere entrees komen, dat is zelfs wenselijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.
26

Onderwerp:
Bijlage 4

Vraag:

Is de per zone geduide bouwhoogte de maximale hoogte (dus vanaf maaiveld, al dan niet inclusief dakrand) of betreft het de maximale hoogte van het gebouwvolume ansich?

Antwoord:

Het belangrijkste is te kijken naar het aantal bouwlagen 5, 4 en 3 bouwlagen. De hoogtes ontstaan dan wanneer er halfverdiept wordt en er rekening gehouden wordt met een dakopstand (ivm isolatie etc.)

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

27

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Zijn de zorggeschikte woningen beoogd voor afname/huur door ZINN, of mag dit ook een andere zorgaanbieder zijn? Zo ja, mogen wij dan het PvE van ZINN ontvangen?

Antwoord:

Bij de gemeente is bekend dat Zinn mogelijk zorg wil bieden. Over afname of huur is die duidelijkheid niet. Dat kan in een latere fase worden afgetast. Partijen zijn vrij om ook met andere zorgaanbieders in gesprek te gaan.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op: 16 okt 2025

Ref.nr.

28

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Is er reeds een KLIC-melding gedaan en mogen wij deze ontvangen indien aanwezig?

Antwoord:

Ja deze hebben wij toegevoegd aan de NVI.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Ref.nr.

29

Onderwerp:

Selectieleidraad

Vraag:

Zijn er reeds acties uitgezet t.a.v. NUTS? Is de aansluiting van de opstallen behouden, of zijn deze verwijderd?

Antwoord:

Nuts partijen zijn geïnformeerd over het mogelijke programma. Er staat een nieuwe trafo in de pijplijn voor de wijk.

Fase:

Aanmeldfase

Inschrijfronde:

-

Vragenronde:

Vragenronde 1

Percelen:

P1 Mars 65, Hoogezand

Beantwoord op:

16 okt 2025

Mededelingen**Ref.nr.**

M1

Onderwerp:

Aanvullende opmerking van aanbieder

Inhoud mededeling:

Het programma met een maximaal aantal woningen van 72 stuks is tot stand gekomen naar aanleiding van een massastudie met 60 appartementen van 70m² GO. De gemeente heeft het maximale aantal iets hoger gezet dan deze 60 appartementen om de markt de ruimte te geven om met een concept te komen dat wellicht iets meer appartementen mogelijk maakt. Daarnaast is het ook denkbaar dat er geschoven wordt met de groottes van de apartementen (groter kleiner maken) om zo tot een optimale ruimtelijke en economische variant te komen. Het is ook voorstelbaar dat het niet 1 gebouw is maar meerdere gebouwen zodat er meer groen / ruimte op de locatie gecreëerd kan worden.

Percelen: P1 Mars 65, Hoogezand

Aangemaakt op: 16 okt 2025