

# Woningbouw Fortlaan Bussum – vrije sector appartementen

Europese niet-openbare procedure

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Zaaknummer    | 2024/Z655020          |
| Afdeling      | PRO                   |
| Datum         | 2 december 2024       |
| Status        | Definitief 1.0        |
| Opdrachtgever | Gemeente Gooise Meren |

# Inhoudsopgave

## Inhoud

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Begrippenlijst</b>                                               | <b>3</b>  |
| <b>1 Inleiding</b>                                                  | <b>5</b>  |
| 1.1 Algemeen                                                        | 5         |
| 1.2 Doel en omschrijving opdracht                                   | 5         |
| 1.3 Omvang van de opdracht                                          | 5         |
| 1.4 Varianten                                                       | 6         |
| <b>2 Procedurele bepalingen</b>                                     | <b>7</b>  |
| 2.1 Algemeen                                                        | 7         |
| 2.2 Planning                                                        | 7         |
| 2.3 Communicatie gedurende aanbestedingsprocedure                   | 7         |
| 2.4 Indienen Inschrijving                                           | 8         |
| 2.5 Procedure van beoordelen Inschrijvingen                         | 9         |
| 2.6 Mededeling van de gunningsbeslissing / stand-still termijn      | 9         |
| 2.7 Verificatiegesprek                                              | 9         |
| <b>3 Voorwaarden aanbesteding</b>                                   | <b>10</b> |
| 3.1 Van toepassing zijnde voorwaarden en rangorde van de documenten | 10        |
| 3.2 Kosten Inschrijving                                             | 10        |
| 3.3 Staken aanbestedingsprocedure of Overeenkomst                   | 10        |
| 3.4 Bezwaar tegen besluit tijdens aanbesteding                      | 10        |
| <b>4 Inschrijving en beoordeling</b>                                | <b>11</b> |
| 4.1 In te dienen documenten                                         | 11        |
| 4.2 Gunningscriterium                                               | 11        |
| 4.3 Beoordelingscommissie                                           | 11        |
| 4.4 Gunningsmodel en gunningssystematiek                            | 12        |
| 4.5 Gunningscriterium met uitsluitend karakter                      | 12        |
| 4.6 Gunningscriterium Grondbod                                      | 12        |
| 4.7 Gunningscriteria op kwaliteit                                   | 13        |
| <b>Bijlagen</b>                                                     | <b>18</b> |
| <b>Bijlage 1 – Stedenbouwkundig Programma van Eisen</b>             | <b>19</b> |
| <b>Bijlage 2 - Concept Koop- en RealisatieOvereenkomst</b>          | <b>20</b> |
| <b>Bijlage 3 - Akkoordverklaring</b>                                | <b>21</b> |
| <b>Bijlage 4 - Grondbod</b>                                         | <b>22</b> |
| <b>Bijlage 5 – Overzicht minimumeisen Fortlaan</b>                  | <b>23</b> |

# Begrippenlijst

Gedefinieerde begrippen kunnen zowel in enkelvoud als in meervoud worden gehanteerd.

## **Aanbestedende dienst**

De gemeente Gooise Meren (hierna ook: Gooise Meren of gemeente).

## **Aanbestedingswet 2012 (hierna AW)**

Wet van 1 november 2012, houdende regels over aanbestedingen. Deze wet, gepubliceerd in Staatsblad 542, 2012, houdende regels betreffende procedures voor het gunnen van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten, strekt tot het opnieuw implementeren van Richtlijn nr. 2004/18/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 31 maart 2004, ten behoeve van een goede uitvoering en naleving van de uit deze richtlijnen voortvloeiende voorschriften, en ten behoeve van verbetering en vereenvoudiging van de integriteittoetsing en van voorschriften van administratieve aard, en voorts ook enige regels van inhoudelijke en administratieve aard te stellen met betrekking tot andere opdrachten.

## **Bijlagen**

Aanhangsels zoals aangehecht in deze selectieleidraad, die integraal onderdeel uitmaken van de selectieleidraad.

## **Combinatie**

Een natuurlijke of rechtspersoon die zich als twee of meer Gegadigden in de vorm van een samenwerkingsverband voor de aanbestede opdracht aanmelden of inschrijven.

## **Dienstverlening**

De door Opdrachtnemer op basis van de Overeenkomst ten behoeve van Opdrachtgever te verlenen diensten, te verrichten werkzaamheden en in het kader daarvan te leveren prestaties.

## **Inschrijver**

De Inschrijver die voor deze aanbesteding tijdig een geldige Inschrijving heeft ingediend. Inschrijver kan een zelfstandige Ondernemer zijn die zelfstandig inschrijft, hij kan een Ondernemer zijn die als hoofdaannemer met Onderaannemers inschrijft en hij kan een Combinatie van Ondernemers zijn die inschrijft.

## **Inschrijving**

Een door Gegadigde ingediende offerte naar aanleiding van de in de Inschrijvingsleidraad vermelde opdracht.

## **Inschrijvingsleidraad**

Het aanbestedingsdocument waarin de overheidsopdracht, en de wijze waarop deze opdracht verstrekt zal worden, worden beschreven en toegelicht. Door middel van dit document wordt Inschrijvers gevraagd een Inschrijving uit te brengen.

## **Inschrijvingsvoorschriften en Inschrijvingsvoorwaarden**

De voor deze aanbesteding in acht te nemen voorschriften en voorwaarden voor deelname aan de aanbestedingsprocedure.

## **Nota van inlichtingen**

Document waarin de geanonimiseerde vragen en antwoorden op vragen van Inschrijvers zijn opgenomen, evenals eventuele wijzigingen van de Inschrijvingsleidraad en/of andere aanbestedingsdocumenten. De Nota van inlichtingen maakt integraal en bindend onderdeel uit van de Inschrijvingsleidraad en prevaleert boven de Inschrijvingsleidraad en/of andere aanbestedingsdocumenten.

**Onderaannemer**

Een Ondernemer die in opdracht van een Inschrijver of Combinatie, zonder voor hen in dienst te zijn, onderdelen van de aanbestede opdracht uitvoert.

**Ondernemer**

Een aannemer, leverancier of dienstverlener. Dit omvat elke natuurlijke of rechtspersoon, elk openbaar lichaam of elke combinatie van deze personen en/of lichamen die de levering van producten of uitvoering van diensten of werken op de markt aanbiedt.

**Opdrachtgever**

Degene die voornemens is de opdracht te plaatsen, de Aanbestedende dienst.

**Opdrachtnemer**

De Inschrijver met wie, op basis van deze aanbesteding, een Overeenkomst is gesloten inzake onderhavige opdracht.

**Overeenkomst**

De Overeenkomst die naar aanleiding van onderhavige aanbesteding is gesloten tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer met als doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarden vast te leggen inzake de uitvoering van hetgeen is gevraagd en is aangeboden uit deze aanbesteding ten behoeve van de gemeente Gooise Meren.

**Uitsluitingsgrond**

Kwalitatieve maatstaven (criteria) die toezien op omstandigheden die de (persoon van de) Gegadigde betreffen en die diens uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure in het algemeen kunnen rechtvaardigen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voor u ligt de Inschrijvingsleidraad van de Europese niet-openbare aanbestedingsprocedure gericht op de ontwikkeling van de Fortlaan locatie te Bussum, van de gemeente Gooise Meren (hierna Aanbestedende dienst), conform de Aanbestedingswet.

Op 18 september 2024 is de aanbesteding gepubliceerd op TenderNed en TED. Deze leidraad beschrijft de tweede fase van de aanbestedingsprocedure, de Inschrijvingsfase. In de eerste fase, de selectiefase zijn vijf gegadigden geselecteerd die voldoen aan de Uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen.

## 1.2 Doel en omschrijving opdracht

De Emmalocaties in Het Spiegel in Bussum, waar de Fortlaan locatie onderdeel van uitmaakt, krijgen een nieuwe invulling. De gemeente onderzocht samen met een gevarieerde groep betrokkenen (vooral bewoners, maar ook andere belangstellenden) hoe de Emmalocaties het beste ontwikkeld kunnen worden. Een Ontwikkelteam heeft een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld met concrete eisen en ambities waaraan de ontwikkeling van de Emmalocaties moet voldoen. De gemeenteraad stelde dit SPvE op 14 juni 2023 vast. Het SPvE is te vinden op de projectpagina: [www.gooisemeren.nl/emmalocaties](http://www.gooisemeren.nl/emmalocaties).

Met de ontwikkeling van de Emmalocaties wil de gemeente bijdragen aan de woningbouwopgave op een manier die past bij het karakter van de wijk Het Spiegel. De Emmalocaties zijn gelegen binnen het van rijkswege beschermde dorpsgezicht. We creëren daarbij kansen voor doorstroming op de lokale woningmarkt door met name te bouwen voor senioren.

Het terrein aan de Fortlaan is aangewezen voor de bouw van minimaal 12 en maximaal 16 appartementen in de vrije sector. De Aanbestedende dienst wil één partij contracteren die deze deellootatie voor eigen rekening en risico ontwikkelt. De locatie wordt geleverd 'as is', wat betekent dat de ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor de sloop van het bestaande oude schoolgebouw, het bouwrijp maken van het terrein, de ontwikkeling van de appartementen en het woonrijp maken.

Behalve de locatie Fortlaan worden in nabijgelegen gebied ook drie andere locaties ontwikkeld: Slochterenlaan-Noord (sociale- en middeldure huurwoningen), Slochterenlaan-Zuid (woonzorgwoningen in het sociale segment) en het speelveld tussen Slochterenlaan-Noord en Slochterenlaan-Zuid. Deze ontwikkelingen zijn buiten de scope van voorliggende Opdracht en hiervoor zijn aparte aanbestedingen uitgeschreven.

## 1.3 Omvang van de opdracht

De Opdracht heeft betrekking op de ontwikkeling van de Fortlaan locatie. Voor het totaal van de Emmalocaties is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) opgesteld, waarin zowel algemene overkoepelende eisen zijn opgenomen, als specifiek voor de locatie Fortlaan. Het SPvE is vastgesteld door de gemeenteraad en te vinden op [www.gooisemeren.nl/emmalocaties](http://www.gooisemeren.nl/emmalocaties).



Figuur 1: Uitsnede kavelpaspoort Fortlaan locatie.

Op het terrein achter de voormalige koningin Emmaschool staat een waardevolle grote plataan, welke in het verleden aan de school is geschonken door ouders en buurtbewoners. Gelet op het bouwvlak en de grote kroon van deze boom is het waarschijnlijk dat de plataan in de nieuwe situatie niet op deze plaats gehandhaafd kan blijven. In dat geval dient de plataan verplaatst te worden en elders in het plangebied terug te komen, bijvoorbeeld in het noordoosten. Eerder heeft de gemeente aangegeven dat zij de voorbereidende werkzaamheden voor verplaatsing zal uitvoeren. Om enige twijfel over de levering van de grond 'as is' als 'bebouwde grond in overdrachtssfeer' conform art. 14 lid 1 van de Wet op belasting van rechtsverkeer te voorkomen, zal de gemeente deze werkzaamheden niet uitvoeren en wordt ook de voorbereiding van de eventuele verplaatsing onderdeel van de opdracht. Ter indicatie is als bijlage 6 een offerte bijgevoegd van de Nationale Bomenbank.

In het oude gebouw van de koningin Emmaschool, aan de Fortlaan 9, is een kunstportret aanwezig van Koningin Emma. Het beeldhouwwerk dient op passende wijze een nieuwe plek te krijgen in de nieuwbouwplannen.

Voor de woningen dienen parkeerplaatsen gerealiseerd te worden conform bijlage 7, Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren.

De drie locaties worden ongeveer tegelijkertijd gerealiseerd. De ontwikkelaar van de locatie Fortlaan heeft ook de coördinatieverplichting en dient af te stemmen met de andere twee ontwikkelingen, zoals opgenomen in de KRO.

Aangezien lokale doorstroming één van de doelen van de gebiedsontwikkeling is, zal van de ontwikkelaar een inspanning gevraagd worden om de woningen allereerst te verkopen aan inwoners van Gooise Meren. Een plan van aanpak daartoe wordt aan de Inschrijving toegevoegd.

De gemeente heeft (concept) stikstofberekeningen laten opstellen waaruit blijkt dat de woningbouw uitvoerbaar is. Deze berekeningen zijn bijgevoegd als bijlage 5. De berekeningen hebben geen status en de ontwikkelaar kan hieruit geen rechten ontleen. De verplichtingen voor de ontwikkelaar blijken uit de vergunningen.

## 1.4 Varianten

Varianten worden niet in beschouwing genomen.

## 2 Procedurele bepalingen

### 2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft de procedurele bepalingen en Inschrijvingsrichtlijnen. Uw Inschrijving moet voldoen aan het bepaalde in dit hoofdstuk. Het niet voldoen aan de Inschrijvingsrichtlijnen en -procedures betekent dat de Opdrachtgever uw Inschrijving niet in behandeling neemt.

Inschrijvers worden beoordeeld op de Gunningcriteria in hoofdstuk 4. Opdrachtgever gunt de Opdracht op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding, waarbij gekozen is voor de methodiek gewogen factor, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

### 2.2 Planning

De planning van deze aanbestedingsprocedure is als volgt:

Tabel 1: Planning

| Nr                       | PLANNING                                                            | DATUM                          |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <i>Inschrijvingsfase</i> |                                                                     |                                |
| 9                        | Uitnodiging tot Inschrijving                                        | 2 december 2024                |
| 10                       | Uiterste datum indienen schriftelijke vragen – 1 <sup>e</sup> ronde | 21 januari 2025, 10 uur        |
| 11                       | Versturen Nota van inlichtingen 1                                   | 28 januari 2025                |
| 12                       | Uiterste datum indienen schriftelijke vragen – 2 <sup>e</sup> ronde | 6 februari 2025                |
| 13                       | Versturen (laatste) Nota van inlichtingen 2                         | 13 februari 2025               |
| 14                       | Uiterste datum indienen Inschrijvingen                              | 3 maart 2025                   |
| 15                       | Presentaties                                                        | 18-19-20 maart 2025, 19-22 uur |
| <i>Beoordelingsfase</i>  |                                                                     |                                |
| 16                       | Beoordeling Inschrijvingen                                          | t/m 27 maart 2025              |
| 17                       | Voorlopige gunning (verzenden gunningsbeslissing)                   | 28 maart 2025                  |
| 18                       | Stand still periode (20 kalenderdagen)                              | t/m 17 april 2025              |
| 19                       | Definitieve gunning                                                 | 18 april 2025                  |
| 20                       | Ondertekening Overeenkomst                                          | n.t.b.                         |

Deze planning is indicatief en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### 2.3 Communicatie gedurende aanbestedingsprocedure

De Gemeente Gooise Meren staat niet toe dat ondernemers buiten TenderNed of met andere medewerkers over deze aanbesteding communiceren. Communicatie op andere wijze geeft de Aanbestedende dienst het recht over te gaan tot uitsluiting van de betrokken ondernemer. Communicatie en werkoverleggen in het kader van de uitvoering van lopende contracten door huidige opdrachtnemers zijn uiteraard wel toegestaan.

Alle mondelinge en schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding dient plaats te vinden in de Nederlandse taal.

#### 2.3.1 Vragen en Nota van inlichtingen

Schriftelijke communicatie in het kader van deze aanbesteding zal uitsluitend via TenderNed verlopen. Alle bij deze aanbesteding horende documenten worden uitsluitend gepubliceerd op TenderNed. Vragen, opmerkingen en verzoeken naar aanleiding van deze Inschrijvingsleidraad en Bijlagen lopen uitsluitend via TenderNed.

U kunt uw vragen en/of opmerkingen doorlopend via de tab 'Vragen over de aanbesteding' op TenderNed stellen. Uw vragen dienen uiterlijk op de in de planning weergegeven datum via TenderNed bij de Aanbestedende dienst ontvangen te zijn. Eerder gestelde vragen zullen waar mogelijk ook eerder beantwoord worden. Gestelde vragen worden geanonimiseerd beantwoord aan alle Inschrijvers door middel van een Nota van Inlichtingen, die uiterlijk 20 kalenderdagen voor de sluitingsdatum van de aanbesteding op [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl) wordt gepubliceerd.

De Aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor om vragen en/of opmerkingen die zij na genoemde datum en tijdstip heeft ontvangen niet te beantwoorden.

U kunt de Aanbestedende dienst verzoeken om bepaalde informatie niet in de Nota van Inlichtingen op te nemen, indien openbaarmaking van deze informatie schade toebrengt aan de uw economische belangen. U dient dit dan aan te geven bij het stellen van uw vraag in TenderNed.

### 2.3.2 Tegenstrijdigheden en onvolkomenheden

Deze Inschrijvingsleidraad is met zorg samengesteld. Mocht u desondanks tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden tegenkomen, dan dient u Opdrachtgever hiervan direct via de berichtenmodule van TenderNed op de hoogte te stellen, zodat eventuele fouten tijdig kan herstellen. In verband hiermee kunt u tot uiterlijk de in paragraaf 2.2 genoemde datum en tijd uw op- of aanmerkingen maken. Indien na Inschrijving blijkt dat deze leidraad onvolkomenheden en tegenstrijdigheden bevat en deze niet door de Inschrijver is opgemerkt, kan de Inschrijver zich in zijn Inschrijving, of na uitbrengen ervan, niet meer beroepen op niet gemelde tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

### 2.3.3 Klachtenregeling Gooise Meren bij aanbestedingen

Gooise Meren hanteert de volgende procedure voor klachtafhandeling voor Opdrachtgever en ondernemers.

Een ondernemer kan een klacht over deze aanbestedingsprocedure schriftelijk kenbaar maken via [klachtenloketaanbestedingen@gooisemeren.nl](mailto:klachtenloketaanbestedingen@gooisemeren.nl). Alleen klachten die naar dit adres worden gezonden zullen door de gemeente Gooise Meren in behandeling worden genomen. Klachten moeten betrekking hebben op een aanbestedingsprocedure. Klachten van algemene aard komen niet in aanmerking voor behandeling via het klachtenloket aanbesteden. Een klacht dient voorts aan de onderstaande voorwaarden te voldoen om voor verdere behandeling in aanmerking te komen:

- De klacht dient de naam en adresgegevens van de indiener en aanduiding van de betreffende aanbesteding te bevatten
- De klacht wordt zo snel mogelijk na vaststelling door indiener van de klacht kenbaar gemaakt aan de gemeente Gooise Meren
- Indiener van de klacht is aantoonbaar belanghebbende
- Indiener van de klacht motiveert helder waarop de klacht betrekking heeft
- De klacht heeft enkel betrekking op inhoudelijke aspecten van de betreffende aanbesteding
- Indiener van de klacht geeft een oplossingsrichting aan bij zijn klacht
- Indiener van de klacht maakt met zijn klacht geen misbruik van de klachtenregeling.

De behandeling van een klacht zal door de gemeente Gooise Meren op passende wijze gebeuren, rekening houdend met de belangen van de betrokkenen. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking op de lopende aanbestedingsprocedure. Indien een klacht zich naar het oordeel van de gemeente Gooise Meren leent om beantwoord te worden in de Nota van inlichtingen, zal de gemeente Gooise Meren hiervoor kiezen. Wanneer een klacht niet in de Nota van inlichtingen kan worden beantwoord, zal de gemeente Gooise Meren haar reactie aan de indiener kenbaar maken.

## 2.4 Indienen Inschrijving

De sluitingsdatum en -tijdstip worden genoemd in paragraaf 2.2 van dit document. Na dit tijdstip kunnen Inschrijvingen niet meer ingediend worden.

Inschrijvers dienen in TenderNed de Inschrijving in, in de digitale kluis. Gemeente Gooise Meren opent de kluis nadat de Inschrijvingstermijn is verstreken. Zij heeft dan toegang tot alle ingediende Inschrijvingen en documenten.

We adviseren Inschrijvers op tijd te starten met de procedure en zich goed te laten informeren via [www.TenderNed.nl](http://www.TenderNed.nl).

## 2.5 Procedure van beoordelen Inschrijvingen

De beoordeling van de Inschrijvingen vindt in deze volgorde plaats:

1. Opening van de kluis met Inschrijvingen
2. Controle van Inschrijvingen op de vormvereisten
3. Beoordeling van de Inschrijvingen op basis van de gunningscriteria
4. Presentaties ter ondersteuning van Inschrijvingen
5. Opening van de prijskluis
6. Bepaling Inschrijving met de beste prijs-kwaliteit verhouding.

Stap 3 wordt uitgevoerd door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de gemeente en een vertegenwoordiging van het ontwikkelteam, Atelier Dutch en W/E adviseurs en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Gedurende de beoordeling kan het beoordelingsteam aan Inschrijvers verduidelijking vragen over de inhoud van de Inschrijvingen.

Indien gegadigden ex aequo op dezelfde plaats eindigen zal Aanbestedende dienst de beslissing nemen om de Opdracht te gunnen aan de Inschrijving met de hoogste score voor het schetsontwerp (K1). Indien ook deze overeenkomt, zal Aanbestedende dienst overgaan tot loting om te bepalen welke Inschrijving voor gunning in aanmerkingen komt.

## 2.6 Mededeling van de gunningsbeslissing / stand-still termijn

Gemeente Gooise Meren stuurt alle Inschrijvers gelijktijdig een bericht via TenderNed over het voornemen tot gunning. In de brief met de gunningsbeslissing zijn ook de scores en de motivatie voor die scores opgenomen.

Aan deze voorlopige gunning kan de winnende Inschrijver geen enkel recht ontleen. De mededeling van de voorlopige gunningbeslissing houdt géén aanvaarding van het aanbod in als bedoeld in art. 6:217 lid 1 BW.

De gemeente Gooise Meren houdt een bezwaarperiode van 10 kalenderdagen aan, waarin Inschrijvers een kort geding kunnen starten bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland–Utrecht. Indien er geen kort geding is gestart, zal gemeente Gooise Meren de definitieve gunning verlenen. Bij een te laat gestart kort geding kunt u geen aanspraak meer maken.

Nadat de winnende Inschrijver is geïnformeerd over het kort geding, dient de winnende Inschrijver in deze kortgedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van recht om nog op te mogen komen tegen een eventueel gewijzigd gunningsvoornemen en schadevergoeding te eisen.

De gemeente wacht de uitkomst van een correct en tijdig kort geding en eventueel hoger beroep af, voordat zij tot definitieve gunning overgaat.

## 2.7 Verificatiegesprek

Als de Aanbestedende dienst het nodig vindt, nodigt zij de Inschrijver aan wie ze wil gunnen uit voor een verificatiegesprek. Dit gesprek vindt plaats in het gemeentehuis. Het verslag van dit gesprek wordt opgenomen als Bijlage van de Koop- en realisatieovereenkomst.

## 3 Voorwaarden aanbesteding

### 3.1 Van toepassing zijnde voorwaarden en rangorde van de documenten

Het inschrijven op deze aanbesteding houdt in dat Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord gaat met de van toepassing zijnde voorwaarden zoals vermeld in de documenten en de Bijlage(n). Uw 'verkoopvoorwaarden' en/of 'algemene voorwaarden' zijn niet van toepassing en worden uitdrukkelijk van de hand gewezen.

De navolgende voorwaarden zijn van toepassing, waaraan u zich conformeert door het uitbrengen van een Inschrijving:

1. Nota ('s) van Inlichtingen
2. Concept Koop- en Realisatieovereenkomst (KRO)
3. Stedenbouwkundig Programma van Eisen
4. Inschrijvingsleidraad
5. De door Inschrijver ingediende Inschrijving.

De eerste genoemde voorwaarden zullen prevaleren boven achtereenvolgens de hiervoor genoemde voorwaarden en de genoemde Inschrijving.

### 3.2 Kosten Inschrijving

Inschrijvers die een geschikte, voldoende Inschrijving hebben gedaan, en die de opdracht niet gegund hebben gekregen, kunnen daarvoor een vergoeding ontvangen van € 15.000,- ex btw. Voldoende wordt door Aanbestedende Dienst gedefinieerd als voor alle kwalitatieve gunningcriteria minimaal een score 'voldoende' behaald is.

U kunt, na het versturen van de definitieve gunning, een factuur sturen. De gegevens die u hierop dient in te vullen, worden via TenderNed verstrekt.

### 3.3 Staken aanbestedingsprocedure of Overeenkomst

De Aanbestedende Dienst behoudt zich het recht voor, zonder opgaaf van reden, deze procedure tijdelijk of definitief te staken. U kunt op geen enkele wijze hieraan rechten ontleen, noch is de Aanbestedende Dienst op wat voor wijze dan ook in dit geval schadeplichtig. U bent zich hiervan bewust en aanvaard het feit dat u aan deze aanbesteding meedoet voor eigen rekening en risico.

De Aanbestedende Dienst heeft geen verplichting tot gunning, bijvoorbeeld bij het ontbreken van geschikte Inschrijvingen.

De Opdrachtgever is gerechtigd de Overeenkomst met de Opdrachtnemer met onmiddellijke ingang te beëindigen indien uit een onherroepelijke uitspraak van een rechter volgt dat het gunningsbesluit of de Opdracht onrechtmatig is, of de Opdracht om welke reden dan ook opnieuw moet worden aanbesteed.

### 3.4 Bezwaar tegen besluit tijdens aanbesteding

Op de aanbestedingsprocedure, de gunning, de Overeenkomst en eventuele geschillen is Nederlands recht van toepassing. Geschillen tussen de Aanbestedende Dienst en een Inschrijver die ontstaan naar aanleiding van een door de Aanbestedende dienst genomen besluit inzake deze aanbesteding, dienen, met uitzondering van hetgeen gesteld is in paragraaf 2.6 van dit hoofdstuk, binnen 20 dagen na bekendmaking van het betreffende besluit door de Aanbestedende dienst, te worden voorgelegd aan de rechtbank Midden-Nederland.

## 4 Inschrijving en beoordeling

### 4.1 In te dienen documenten

De Inschrijving dient gebaseerd te zijn op deze Inschrijvingsleidraad inclusief Bijlagen en de Nota('s) van Inlichtingen.

Bij Inschrijving, voegt u de volgende stukken bij uw Inschrijving. Daarnaast wordt een aantal documenten opgevraagd ter verificatie van uw eigen verklaring. Deze worden alleen opgevraagd van de Inschrijver aan wie de opdracht voorlopig is gegund.

U levert alle gevraagde documenten als **aparte** documenten:

| Nr. | Document                                    | Indienen bij Inschrijving | Zie paragraaf |
|-----|---------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| 1.  | Grondbod                                    | X                         | 4.6           |
| 2.  | Schetsontwerp (meerdere documenten)         | X                         | 4.7.1         |
| 3.  | GPR-berekening en schetsontwerp             | X                         | 4.7.2         |
| 4.  | Toelichting op GPR-berekening               | X                         | 4.7.2         |
| 5.  | Onderbouwing expertstatus GRP-expert        | X                         | 4.7.2         |
| 6.  | Plan van aanpak voorbereiding en realisatie | X                         | 4.7.3         |
| 7.  | Plan van aanpak lokale doorstroming         | X                         | 4.7.4         |
| 8.  | Akkoordverklaring (minimumeisen)            | X                         | 4.5           |

#### 4.1.1 Ondertekening

De Inschrijving dient te worden ondertekend door een of meer personen, die bevoegd zijn de Inschrijver te binden. In geval van Inschrijving door een samenwerkingsverband van ondernemingen ondertekenen alle deelnemers aan het samenwerkingsverband de Inschrijving. De Opdrachtgever stelt na voorlopige gunning de bevoegdheid vast met een kopie van de Inschrijving in het handelsregister, dan wel met een volmacht die bij Inschrijving is verstrekt door degene die daartoe conform het handelsregister is bevoegd.

### 4.2 Gunningscriterium

De Aanbestedende Dienst wenst met deze aanbesteding een optimale verhouding te krijgen tussen prijs en kwaliteit. Gunning zal plaatsvinden op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding (BPKV). De Inschrijver die het hoogste puntenaantal behaalt in de beoordeling, heeft de BPKV gedaan en komt in aanmerking voor het aangaan van de Koop- en Realisatieovereenkomst. De beoordelingscommissie beoordeelt de ontvangen Inschrijvingen op de gunningscriteria genoemd in dit hoofdstuk.

### 4.3 Beoordelingscommissie

De beoordelingscommissie bestaat uit medewerkers van de gemeente en een vertegenwoordiging van het ontwikkelteam, Atelier Dutch en W/E adviseurs en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed. De beoordeling vindt plaats onder leiding van een inkoopadviseur, die handelt namens de Opdrachtgever maar niet inhoudelijk mee beoordeelt.

## 4.4 Gunningsmodel en gunningssystematiek

Voor het bepalen van de BPKV wordt de methode gewogen factor toegepast, waarbij uw invulling van onze vraag wordt vertaald naar een score. Voor deze aanbesteding hanteert de gemeente de volgende gunningcriteria:

| ID       | Gunningscriterium                           | Maximale te behalen punten |
|----------|---------------------------------------------|----------------------------|
| <i>P</i> | <i>Inschrijvingsprijs</i>                   |                            |
|          | Grondbod                                    | 10                         |
| <i>K</i> | <i>Kwalitatieve criteria</i>                |                            |
| K1       | Schetsontwerp                               | 40                         |
| K2       | GPR-berekening van het schetsontwerp        | 40                         |
| K3       | Plan van aanpak voorbereiding en realisatie | 10                         |
| K4       | Lokale doorstroming                         | 10                         |

Om tot een onafhankelijk oordeel te komen over prijs en kwaliteit, vindt de kwaliteitsbeoordeling afzonderlijk van de beoordeling van het grondbod plaats. Dit betekent dat het grondbod pas na de kwaliteitsbeoordeling wordt geopend.

De kwalitatieve beoordeling van de Inschrijvingen vindt plaats op onderstaande wijze:

- Stap 1: van de Inschrijving wordt getoetst of deze voldoet aan de gunningcriteria met een uitsluitend karakter
- Stap 2: de leden van de beoordelingscommissie waarderen ieder individueel de kwalitatieve gunningscriteria. De beoordelingscommissieleden bepalen individueel welke waarde het aanbod voor hen heeft
- Stap 3: de individuele waarderingen van alle beoordelaars worden gezamenlijk besproken en gemotiveerd. Hierna hebben de leden van de beoordelingscommissie de mogelijkheid om hun waardering te herbezien, waarna de punten worden gemiddeld per gunningcriterium
- Stap 4: de gemiddelde punten worden opgeteld tot één score.

## 4.5 Gunningscriterium met uitsluitend karakter

Er moet worden voldaan aan gunningscriteria met een uitsluitend karakter. Het niet voldoen aan één van deze gunningscriteria betekent uitsluiting van de verdere beoordeling. De gunningscriteria met een uitsluitend karakter zijn:

- Akkoordverklaring met de eisen uit het stedenbouwkundige programma van eisen (bijlage 1)
- Akkoordverklaring met het concept van de koop- en realisatieovereenkomst (bijlage 2)

U dient Bijlage 3 in te vullen en te ondertekenen. Alleen Inschrijvers die beide documenten correct hebben ingevuld en ondertekend, zijn gekwalificeerd voor de verdere beoordeling van de Inschrijving op de gunningscriteria met onderscheidend karakter.

## 4.6 Gunningscriterium Grondbod

### Beschrijving

Voor dit onderdeel dient u uw grondbod in. U gebruikt hiervoor Bijlage 4.

- Het betreft de grondprijs voor de grond 'as is' (inclusief huidige opstallen, bomen en kwaliteit van de grond).
- U dient hiertoe een rechtsgeldig ondertekende prijsbiljet toe te voegen aan uw Inschrijving.
- Uw grondbod dient zich in de bandbreedte te bevinden. Deze bandbreedte betreft tussen € 1.700.000,- en € 2.200.000,- ex btw.
- Indien wordt ingeschreven met een hoger grondbod dan het maximum (€ 2.200.000,- ex btw) krijgt de Inschrijver niet meer punten. Als wordt ingeschreven met een lager grondbod dan het minimum van de bandbreedte (€ 1.700.000,- ex btw) wordt de Inschrijver uitgesloten van verdere deelname aan de aanbesteding.

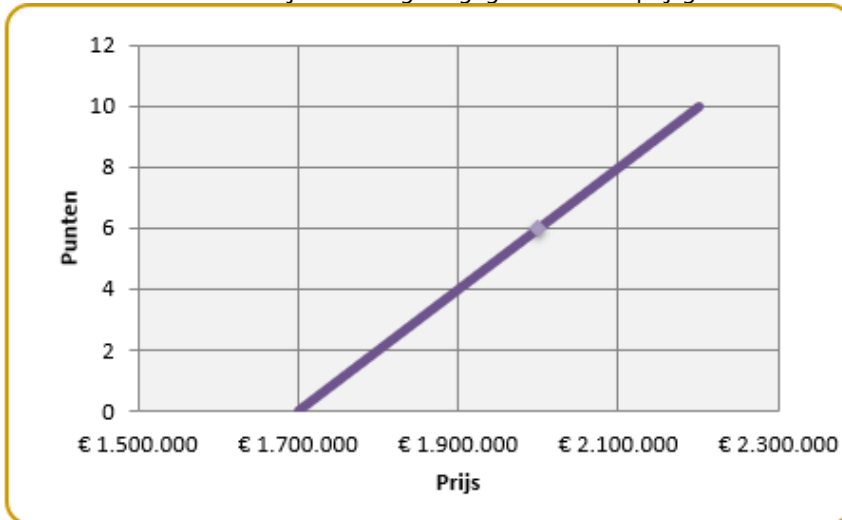
- Inschrijver mag geen misbruik maken van de gunningssystematiek bijvoorbeeld door middel van een verschuiving in de kosten tussen diverse posten te trachten op oneigenlijke wijze voordeel te behalen uit het beoordelingsmodel (manipulatief inschrijven).

#### Beoordeling

De omrekening van het grondbod naar punten gebeurt volgens de volgende formule:

$$\text{Punten} = (\text{Grondbod} - 1.700.000) \times \frac{10}{500.000}$$

Ter illustratie wordt hierbij een weergave gegeven van de prijsgrafiek:



Figuur 2: Prijsgrafiek grondbod behorende bij de aanbesteding 'Woningbouw Fortlaan Bussum'

## 4.7 Gunningcriteria op kwaliteit

### 4.7.1 Gunningcriterium K1 Schetsontwerp

#### Inleiding

Voor het totale plangebied (inclusief de drie andere locaties) is één stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Hierin zijn eisen en ambities geformuleerd, zowel overkoepelende over het totale plangebied als specifieke voor de verschillende locaties, waaronder Fortlaan.

#### Indienen

Voor dit gunningcriterium dient u het volgende in te dienen in pdf-format:

Schetsontwerp waarin de volgende onderdelen zijn opgenomen, voorzien van een toelichting ter verduidelijking van de visualisaties:

- Stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan in de omgeving (schaal 1:1000/1:500)
- Plattegronden per woningblok (schaal 1:200)
- Doorsneden (schaal 1:100/1:200)
- Gevelaanzichten (schaal 1:200)
- Plattegronden woningen (schaal 1:100)
- Kleurstelling, materiaalgebruik en detaillering
- 3D-visualisatie op ooghoogte
- 3D-visualisatie vogelvlucht

#### Beoordeling

Het schetsontwerp wordt beoordeeld op de mate waarin het voldoet aan de eisen en ambities. Indien een schetsontwerp niet voldoet aan de minimeisen (zoals ook benoemd in bijlage 5: Overzicht minimeisen Fortlaan), wordt de Inschrijving terzijde gelegd. Het betreft een zogenaamd knock-out criterium. Daarnaast wordt het schetsontwerp beoordeeld op beeldkwaliteit en stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Hierbij wordt vanuit beeldkwaliteit gelet op de volgende onderwerpen::

- **Architectuur moet aansluiten bij het architectuurbeeld van Het Spiegel**  
De identiteit van de architectuur grijpt terug naar de laat 19e -eeuwse / vroeg 20e architectuur. In deze tijd werden grote villa's en herenhuizen neergezet met een eclectische architectuur waarbij de differentiatie van architectuurstijlen kenmerkend is.
- **Gebouw heeft een samengesteld volume**  
Om te voorkomen dat de bebouwing 'massaal' overkomt, dient gewerkt te worden met een geled volume door verspringingen in het gebouw, een kap met verschillende kaprichtingen, loggia's, etc. Een gelede bebouwingssmassa die is samengesteld uit 'meerdere volumes' kan ook zorgen voor een weinig massale indruk.
- **Privacy is gewaarborgd**  
De bebouwing is in opzet (oriëntatie, daglichttoetreding en verkeersruimte) zo ontworpen dat de privacy van omliggende percelen zoveel mogelijk wordt gerespecteerd en inkijk en overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- **Materialen en kleuren zijn traditioneel en in harmonie met de belendingen**  
De materialisering is klassiek: baksteen (waarbij vaak houtwerk in de gevel voorkomt), houten kozijnen en deuren, gebakken dakpannen en bij uitzondering natuursteen.
- **Het gebouw heeft een rijke detaillering**  
Met verbijzonderingen in het metselwerk, rollagen, dorpels, gemetselde schoorstenen etc. kan een rijk beeld gecreëerd worden.
- **Het terrein is groen ingericht**  
Het terrein rond de bebouwing, (voor)-tuinen en erfscheidingen dienen groen ingericht te worden. De inrichting en beplanting van het terrein rond de bebouwing dient bovendien bij te dragen aan de privacy en de vermindering van overlast voor omliggende percelen. Denk aan voldoende hoog groen en het voorkomen van inschijnende koplampen van voertuigen. (Te) veel verharding is niet toegestaan, alleen het nodige om toegang tot het gebouw of terrein mogelijk te maken. Schuttingen, muren, etc. grenzend aan het openbare gebied zijn niet toegestaan.

Bij het scoren van de schetsontwerpen wordt de volgende tabel gehanteerd:

Tabel 2: Scoringstabel schetsontwerp

| Score                     | Omschrijving score                                                                                         |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uitstekend, 40 punten     | De kwalificatie 'uitstekend' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 9 à 10. |
| Goed, 32 punten           | De kwalificatie 'Goed' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 8.            |
| Ruim voldoende, 16 punten | De kwalificatie 'Goed' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 7.            |
| Voldoende, 8 punten       | De kwalificatie 'Voldoende' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 6.       |
| Onvoldoende, 0 punten     | De kwalificatie 'Onvoldoende' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 5.     |

**Let op! Het schetsontwerp en daarmee de inschrijving wordt terzijde gelegd als niet wordt voldaan aan de minimeisen. In bijlage 5 is een overzicht toegevoegd van deze minimeisen.**

#### 4.7.2 Gunningcriterium K2 GPR-berekening van het schetsontwerp

##### Inleiding

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel van voorliggende opgave. We willen graag dat de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren prettig is ingericht. Daarom vragen we alle grotere bouwprojecten om een steentje bij te dragen aan een groen, gezond en leefbaar klimaat. Het toepassen van duurzame en klimaatbestendige (bouw)maatregelen vraagt een andere manier van kijken naar de inrichting van een gebied, de materiaalkeuzen en de energie- en watersystemen. Wanneer je de toepassingen vanaf het begin van het project meeneemt, hoeft dat ook niet veel duurder te zijn. Dit moment is dus hét moment om de mogelijkheden integraal te verkennen.

Bij het ontwerpen en realiseren van de locatie Fortlaan wordt daarom gebruik gemaakt van de methodiek GPR Gebouw. Dit is een hulpmiddel voor het ontwerpproces waarmee in elke ontwerpfase

een goede afweging kan worden gemaakt op het gebied van Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Het Gunningscriterium Duurzaamheid bestaat daarom uit de GPR-scores.

GPR Gebouw geeft een integraal beeld van duurzaamheid en vertaalt dit naar een rapportcijfer. De gemeente hanteert GPR Gebouw versie 4.4 als toets voor de duurzame kwaliteit van het ontwerp en het eindresultaat. De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) is onderdeel van GPR Gebouw thema Milieu. Hiervoor dient gerekend te worden met NMD versie 3.0, waarbij de peildatum gelijk is aan de publicatiedatum van de offerteaanvraag.

### Indienen

De inschrijver dient een GPR Gebouw berekening aan te leveren. Voor de GPR maatregelen op appartement-niveau, bijvoorbeeld GPR Gebouw subthema Toegankelijkheid, dient de inschrijver de GPR berekening te maken op basis van het meest voorkomende woningtype in het betreffende bouwblok, onder vermelding van het gekozen woningtype in de opmerkingen. De locatie van het gekozen woningtype is aan de inschrijver.

Inschrijver dient aan de hand van GPR Gebouw aan te tonen dat de inschrijving voldoet aan de minimum prestatie-eisen. Hierbij gelden de volgende indieningsvoorwaarden:

- De berekeningen zijn uitgevoerd in GPR Gebouw versie 4.4;
- De berekening zijn uitgevoerd of geaccordeerd door een erkende GPR-Expert<sup>1</sup>. De Expertstatus dient bij de inschrijving te worden aangetoond;
- De inschrijver dient zelf (of via de GPR-expert) beschikking te hebben over een GPR-licentie;
- Een toelichting bij de GPR-berekeningen waaruit op te maken is hoe de Inschrijver de ingediende GPR-scores gaat waarmaken. De toelichting dient kwalitatief getoetst te kunnen worden;
- MPG berekening;
- BENG berekening;
- Voor het bepalen van de gewogen score dient men de weging per thema aan te houden zoals gegeven is in tabel 3;
- De gewogen score wordt afgerond naar één (decimaal) achter de komma;
- Een uitdraai dient toe te zijn gevoegd van de GPR-berekeningen met in ieder geval de weergave van de resultaten en de gekozen maatregelen per thema, zie ook figuur 2.

| Printen           |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Module            | Berekening                          |
| Resultaten        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Proceskwaliteit   | <input type="checkbox"/>            |
| Langer thuiswonen | <input type="checkbox"/>            |
| Energie           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Milieu            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gezondheid        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gebruikskwaliteit | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Toekomstwaarde    | <input checked="" type="checkbox"/> |

Figuur 3: Meegeleverde uitdraai GPR gebouw

### Beoordeling

Voor het beoordelen van de duurzaamheid hanteert de gemeente een gemiddelde minimumprestatie in GPR Gebouw. Alle thema's wegen even zwaar. Voor de vijf thema's is een minimale waarde bepaald, die op zijn minst behaald moet worden door de inschrijver, zie tabel 3. Indien een ontwerp op één of meer thema's niet voldoet aan de minimale score wordt deze uitgesloten van verdere deelname.

<sup>1</sup> Informatie over erkende GPR-Experts vindt u op <https://www.gprsoftware.nl/gpr-gebouw-experts/gpr-gebouw-expert-inschakelen/>

Tabel 3: Weging per GPR thema

| GPR thema's         | Weging per thema | Minimale score |
|---------------------|------------------|----------------|
| Energie             | 20%              | 8,6            |
| Milieu              | 20%              | 5,9            |
| Gezondheid          | 20%              | 7,2            |
| Gebruikerskwaliteit | 20%              | 7,2            |
| Toekomstwaarde      | 20%              | 7,3            |

Afhankelijk van de gewogen GPR-scores krijgt Inschrijver punten voor dit gunningcriterium. Zie hiervoor tabel 4.

Tabel 4: Scoringstabel GPR-score

| Gewogen GPR score | > 8,9 | 8,9 | 8,8 | 8,7 | 8,6 | 8,5 | 8,4 | 8,3 | 8,2 | 8,1 | 8,0 | 7,9 | 7,8 | 7,7 | 7,6 | 7,5 | 7,4 | 7,3 | 7,2 |
|-------------------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Toegekende punten | 40    | 37  | 35  | 30  | 28  | 25  | 20  | 16  | 13  | 10  | 8   | 7   | 6   | 5   | 4   | 3   | 2   | 1   | 0   |

#### 4.7.3 Gunningcriterium K3 Plan van aanpak voorbereiding en realisatie

##### Inleiding

Het SPvE voor de Emmalocaties is in co-creatie met de omgeving ontwikkeld. De gemeente Gooise Meren hecht er veel waarde aan dat de dialoog met omwonenden en belangstellenden ook tijdens de voorbereidings- en realisatiefase wordt voortgezet. Geïnspireerd door de open, transparante en energieke manier waarop dat gebeurde in de initiatief- en definitiefase. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de realisatie van het woongebouw wordt uitgevoerd met aandacht voor bereikbaarheid en leefbaarheid van de directe omgeving.

##### Indienen

Inschrijver dient een plan van aanpak op te stellen waaruit blijkt hoe invulling wordt gegeven aan de dialoog met de omgeving tijdens de voorbereidings- en realisatiefase en op welke wijze om wordt gegaan met de bereikbaarheid en leefbaarheid van de omgeving tijdens de bouw.

Hierin moet in ieder geval (niet limitatief) het volgende worden opgenomen:

- Beschrijving van de doorlooptijd en planning van voorbereiding en realisatie;
- Beschrijving van de bouwlogistiek en de bouwplaatsinrichting (waaronder parkeren (onder)aannemers);
- Beschrijving van de impact op de omgeving van de bouwwerkzaamheden, in het bijzonder ten aanzien van logistiek, parkeren en heiwerkzaamheden;
- Beschrijving van de maatregelen om deze impact zo veel mogelijk tot een minimum te beperken;
- Beschrijving van de wijze waarop de communicatie (waaronder bereikbaarheid) en het omgevingsmanagement wordt ingericht tijdens de uitvoering.

Ten aanzien van participatie, geïnspireerd door de open, transparante en energieke manier waarop dat gebeurde in de initiatief- en definitiefase:

- Beschrijving van de wijze waarop omwonenden en andere belanghebbenden betrokken worden en kunnen participeren (wie, wanneer, waarover, hoe?) in de verdere planvorming (VO – DO) en uitvoeringsfase, binnen de kaders van de aanbestedingsdocumentatie, het ingediende schetsontwerp, GPR-indiening en grondprijis;
- Beschrijving van de wijze waarop input wordt verwerkt en teruggekoppeld aan de inputleveraar en de gemeente Gooise Meren.

De maximale omvang van het plan van aanpak is vier A4, exclusief eventuele bijlagen. Alleen aan de winnende partij wordt een uitgewerkt BLVC-plan gevraagd, waarvoor het plan van aanpak als basis dient, zie daarvoor ook bijgevoegde concept KRO.

### Beoordeling

Het plan van aanpak voor de voorbereiding en realisatie wordt beoordeeld op de mate waarin er een vervolg wordt gegeven aan de dialoog met omwonenden en de aandacht die uitgaat naar de bereikbaarheid en leefbaarheid van de directe omgeving tijdens de realisatie. Bij het scoren van het plan van aanpak voor de voorbereiding en realisatie wordt de volgende tabel gehanteerd:

*Tabel 5: Scoringstabel plan van aanpak voor de voorbereiding en realisatie*

| Score                    | Omschrijving score                                                                                         |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uitstekend, 10 punten    | De kwalificatie 'uitstekend' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 9 à 10. |
| Goed, 6 punten           | De kwalificatie 'Goed' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 8.            |
| Ruim voldoende, 3 punten | De kwalificatie 'Goed' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 7.            |
| Voldoende, 1 punten      | De kwalificatie 'Voldoende' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 6.       |
| Onvoldoende, 0 punten    | De kwalificatie 'Onvoldoende' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 5.     |

## 4.7.4 Gunningcriterium K4 Lokale doorstroming

### Inleiding

Een belangrijke doelstellingen voor de Emmalocaties, waar de Fortlaan locatie onderdeel van uitmaakt, is het stimuleren van doorstroming op de lokale woningmarkt door met name te bouwen voor senioren. De lokale doorstroming wordt op gang geholpen door de appartementen allereerst of met voorrang te verkopen aan senioren die een woning binnen Gooise Meren achterlaten. In de Koop- en Realisatieovereenkomst wordt daartoe een inspanningsverplichting opgenomen. Aan de Inschrijver wordt gevraagd hoe concreet invulling wordt gegeven aan het zo goed mogelijk stimuleren van de lokale doorstroming.

### Indienen

Inschrijvers geven in een plan van aanpak aan hoe zij de lokale doorstroming zo goed mogelijk stimuleren. Het plan gaat in op de volgende onderwerpen:

- Een duidelijke omschrijving van de doelgroep (voor wie worden de woningen gebouwd);
- Inspanningen en toezeggingen die de Inschrijver doet ten behoeve van de verkoop van de woningen aan senioren die een woning binnen Gooise Meren achterlaten.

Het plan is maximaal 2 pagina's A4 en bevat geen bijlagen.

### Beoordeling

Het plan wordt beoordeeld op de mate waarin het leidt tot het verkopen van de appartementen aan senioren die een woning binnen Gooise Meren achterlaten.

Bij het scoren van het plan voor lokale- dan wel regionale toewijzing wordt de volgende tabel gehanteerd:

*Tabel 6: Scoringstabel plan voor lokale doorstroming*

| Score                    | Omschrijving score                                                                                         |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uitstekend, 10 punten    | De kwalificatie 'uitstekend' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 9 à 10. |
| Goed, 6 punten           | De kwalificatie 'Goed' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 8.            |
| Ruim voldoende, 3 punten | De kwalificatie 'Goed' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 7.            |
| Voldoende, 1 punten      | De kwalificatie 'Voldoende' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 6.       |
| Onvoldoende, 0 punten    | De kwalificatie 'Onvoldoende' is vergelijkbaar met het in Nederland algemeen gangbare rapportcijfer 5.     |

# Bijlagen

1. Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)
2. Concept Koop- en Realisatieovereenkomst (KRO)
3. Akkoordverklaring
4. Grondbod
5. Minimumeisen Fortlaan locatie
6. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Fortlaan te Bussum met bijlagen (als apart document bijgevoegd)
7. Offerte verplaatsen plataan Nationale Bomenbank (als apart document bijgevoegd)
8. Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren (als apart document bijgevoegd)

## Bijlage 1 – Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen behorende bij de aanbesteding Woningbouw Fortlaan Bussum van de gemeente Gooise Meren is als separate bijlage aan TenderNed toegevoegd.

## Bijlage 2 - Concept Koop- en Realisatieovereenkomst

De concept Koop- en Realisatieovereenkomst behorende bij de aanbesteding Woningbouw Fortlaan Bussum van de gemeente Gooise Meren is als separate bijlage aan TenderNed toegevoegd.

## Bijlage 3 - Akkoordverklaring

Hierbij verklaart ondergetekende

- in te stemmen met de bepalingen in de offerteaanvraag en bijbehorende aanbestedingsdocumentatie van de aanbesteding 'Woningbouw Fortlaan Bussum';
- dat zijn inschrijving volledig voldoet aan de in deze inschrijvingsleidraad gestelde eisen;
- dat alle aangeleverde gegevens en antwoorden in zijn inschrijving op de inschrijvingsleidraad, juist en volledig zijn;
- zonder voorbehoud akkoord te gaan met de contractuele bepalingen als vermeld in de concept Koop-en Realisatieovereenkomst, het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, met daarin verwerkt de wijzigingen als vermeld in de Nota van Inlichtingen;
- bij het opstellen van haar inschrijving rekening gehouden te hebben met de verplichtingen uit hoofde van de bepalingen inzake de arbeidsbescherming en de arbeidsvoorwaarden die gelden op de plaats waar de verrichting wordt uitgevoerd.

Aldus ondertekend en bijbehorende gegevens naar waarheid verstrekt:

|                                                      |   |                                               |
|------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------|
| Naam Inschrijver                                     | : | <naam inschrijver>                            |
| Ingevuld door tekenbevoegde functionaris Inschrijver | : | <ingevuld door tekeningbevoegde functionaris> |
| Functie                                              | : | <functie>                                     |
| Datum                                                | : | <datum>                                       |
| Handtekening tekenbevoegde                           | : | <handtekening>                                |

## Bijlage 4 - Grondbod

Grondbod behorende bij de aanbesteding voor 'Woningbouw Fortlaan Bussum'.

Ondergetekende(n) verklaart (verklaren) zich door ondertekening van dit biljet bereid de Opdracht voor Woningbouw Fortlaan Bussum met kenmerk 2023/Z655020 uit te voeren. Het betreft het grondbod voor de uitvoering van hetgeen gesteld in de (concept) Koop- en Realisatieovereenkomst, de ingediende plannen van Inschrijver, bestaande uit het Schetsontwerp, GPR-score en onderbouwing, Plan van aanpak realisatie en participatie, en Plan van aanpak lokale doorstroming.

Het grondbod(exclusief btw) die Inschrijver biedt voor het geheel is:

\_\_\_\_\_ (bedrag in letters)

\_\_\_\_\_ (bedrag in cijfers)

Handtekening rechtsgeldig vertegenwoordiger Inschrijver:

Inschrijver \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Naam ondertekenaar: \_\_\_\_\_

Functie ondertekenaar: \_\_\_\_\_

## Bijlage 5 – Overzicht minimumeisen Fortlaan

De locatie aan de Fortlaan is aangewezen voor de bouw van maximaal 2.850 m<sup>2</sup> bvo appartementen ten behoeve van vrije sector woningen. De locatie is bedoeld voor één bouwvolume, centraal op het perceel conform het kavelpaspoort.

**Let op! Het schetsontwerp en daarmee de inschrijving wordt terzijde gelegd als niet wordt voldaan aan onderstaande minimumeisen.**

### Locatie-specifieke eisen Fortlaan, SPvE:

| Eisnr. | Minimumeis                                                                                                                                                                       | Voldaan? |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| F-1.   | Op de Fortlaan locatie mogen minimaal 12 en maximaal 16 appartementen worden gebouwd in de vrije sector.                                                                         |          |
| F-2.   | Er is maximaal één bouwvolume toegestaan.                                                                                                                                        |          |
| F-3.   | Het bouwvolume dient centraal te zijn gelegen op het perceel.                                                                                                                    |          |
| F-4.   | Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak zoals is aangegeven op het kavelpaspoort.                                                                                                   |          |
| F-5.   | Het gebouw mag maximaal 2.850 m <sup>2</sup> BVO bevatten (bovengronds).                                                                                                         |          |
| F-6.   | De maximale goothoogte is 7,0 m, de maximale bouwhoogte is 11,0 m.                                                                                                               |          |
| F-7.   | De meeste woningen (>75%) dienen een levensloopbestendige plattegrond te krijgen alsmede alle ruimten voor algemeen gebruik ("Basispakket WoonKeur Module 1, onderdeel A en B"); |          |
| F-8.   | Alle woningen in het appartementengebouw zijn bereikbaar met een lift.                                                                                                           |          |
| F-9.   | De appartementen worden in verschillende groottes aangeboden, van tenminste 75m <sup>2</sup> GBO.                                                                                |          |
| F-10.  | Voor iedere woning komt er een individuele berging, die (bijvoorbeeld met een fiets of scooter) comfortabel en veilig toegankelijk is.                                           |          |
| F-11.  | Er dient voldoende afstand te zijn tot naastgelegen percelen (minimaal 11 meter tot erfgrans).                                                                                   |          |
| F-12.  | Parkeren dient te voldoen aan de actuele gemeentelijke parkeernormen (Uitgangspunten en werkwijze parkeereis Gooise Meren 2023, vastgesteld op 18 juli 2023);                    |          |
| F-13.  | De Fortlaanlocatie moet worden voorzien van een ondergrondse parkeervoorziening.                                                                                                 |          |
| F-14.  | De toegang tot de ondergrondse parkeervoorziening mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.                                                                                 |          |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| F-15. | Het volledige aandeel bewonersparkeren van de appartementen moet in de ondergrondse parkeervoorziening worden opgelost die voldoet aan NEN-norm 2443 (functionele eisen, prestatie-eisen en aanbevelingen voor het ontwerpen van parkeervoorzieningen). |  |
| F-16. | Het volledige aandeel bezoekersparkeren moet uit het zicht (vanaf de openbare weg) en op eigen terrein worden opgelost.                                                                                                                                 |  |
| F-17. | De Fortlaan locatie moet worden ontsloten vanaf de Zwarteweg, een uitrit op de Fortlaan is wel voorstelbaar (i.v.m. het éénrichtingverkeer).                                                                                                            |  |
| F-18. | Er zijn geen bijgebouwen toegestaan.                                                                                                                                                                                                                    |  |
| F-19. | Er dient gebouwd te worden in een architectuurstijl die passend is bij de historische architectuur van Het Spiegel (zie Welstandsnota).                                                                                                                 |  |
| F-20. | Bebouwing oriënteert zich representatief naar de openbare ruimte: er mogen geen achterkanten of blinde gevels naar het openbaar gebied georiënteerd worden.                                                                                             |  |
| F-21. | Bestaande bomen dienen behouden te blijven. Voor het kappen van bomen geldt een vergunningsplicht, en bij noodzakelijke kap zal er ook sprake zijn van een herplantplicht.                                                                              |  |
| F-22. | De bestaande plataan is verplaatst naar een locatie elders binnen het plangebied of is behouden op de huidige locatie.                                                                                                                                  |  |
| F-23. | Het beeldhouwwerk (portret van Koningin Emma) heeft een nieuwe plek gekregen in de nieuwbouwplannen.                                                                                                                                                    |  |

### Algemene eisen, SPvE:

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| A-1. | Alle installaties dienen uit het zicht te worden geplaatst: vanaf de straat en omliggende tuinen mag er geen zicht zijn op de installaties. Indien nodig moet hiervoor de dakrand hoger worden opgetrokken.                                                                                                                                                                                                         |  |
| A-2. | Voor de verwarming van de nieuwe gebouwen wordt bij voorkeur Water-water-warmtepompen toegepast (aardwarmtepomp of grondgebonden warmtepomp). Alternatieven zijn ook denkbaar, zoals de toepassing van PVT-panelen of stralingswarmte. In het plan mogen geen externe pompen van de installaties extern/buiten/in de gevel van het gebouw komen om te voorkomen dat er geluidsproductie buiten het gebouw ontstaat. |  |
| A-3. | De luchtverversing (ventilatie) in de woningen geschiedt middels een systeem met warmteterugwinning (WTW) met in achtneming van A-1 en A-2.                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| A-4. | Het ontwerp moet voldoen aan het puntensysteem 'natuurinclusieve/biodiverse maatregelen', bijlage 4 van het SPvE. Om te voldoen aan dit puntensysteem moet aan en om het gebouw natuurinclusieve en biodiverse maatregelen genomen worden. Voor een gedetailleerd overzicht van de maatregelen en bijbehorende                                                                                                      |  |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|       | <p>puntentoekenning, wordt verwezen naar bijlage 4 van het SPvE.</p> <p>Totaal aantal te behalen punten per bouwelement:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevel dak: 6 punten</li> <li>• Verblijf / nest- en broedvoorzieningen: 5 punten</li> <li>• Tuin en openbare ruimte: 8 punten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| A-5.  | Fietsparkeren dient geïntegreerd te zijn in het ontwerp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| A-6.  | In het ontwerp dienen voldoende laadpunten voor de auto te zijn gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| A-7.  | Alle appartementen dienen een buitenruimte te krijgen. Voor de appartementen op de begane grond betekent dit dat er een terras mag komen (op maaiveld). Buitenruimten op de verdiepingen dienen 'binnen de bouwmassa' te vallen in de vorm van een loggia of eventueel een gecombineerde loggia met balkon (steekt slechts deels uit, max 50%). Een buitenruimte op de uitbouw van een lagergelegen verdieping is ook mogelijk. Voor appartementen die in de kap zijn gelegen, geldt dat deze een dakterras binnen de bouwmassa/binnen het dakvlak krijgen. |  |
| A-8.  | Om terrassen mag geen hoge schutting, haag of andere erfscheiding komen, enkel een lage afscheiding van maximaal 80cm hoog in de vorm van een aarden wal, beplanting, een haag of een laag muurtje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| A-9.  | Minimale omvang buitenruimten conform 2.10 SPvE: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije-sectorappartementen 12 m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| A-10. | Alle appartementen op de Emmalocaties dienen een berging te krijgen. Bergingen dienen altijd in het hoofdvolume gerealiseerd te worden, en mogen niet als afzonderlijk bergingengebouw op het terrein komen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| A-11. | De appartementen groter dan 50m <sup>2</sup> GBO krijgen een individuele berging, veilig en comfortabel bereikbaar met de fiets. De grootte van de individuele bergingen dient minimaal te voldoen aan het Bouwbesluit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| A-12. | Tevens wordt er bij de woongebouwen op de Emmalocaties rekening gehouden met levensloopbestendigheid. Er dient inpandig dus ook voldoende ruimte te zijn voor de stalling van bijv. scoot-mobielen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |