

Bouwvereniging Emma
De heer Frank Keizer
Jacobus Verhoeflaan 3
1412 EN BUSSUM

Behandeld door
Marjolijn Guijt
035 207 0000
inkoop@gooismeren.nl

Onderwerp Beoordeling inschrijvingen Fortlaan

Datum 28 maart 2025
Uw kenmerk
Ons kenmerk 2024/Z655020
Pagina 1 van 4

Geachte heer Keizer,

Hierbij danken wij u voor het indienen van uw inschrijving op onze niet-openbare aanbesteding 'Woningbouw Fortlaan'. Door middel van deze brief berichten wij u over de voorlopige gunningsbeslissing.

Wij hebben in het kader van deze aanbestedingsprocedure vijf geldige inschrijvingen ontvangen. Alle inschrijvingen zijn in de afgelopen periode bestudeerd en beoordeeld aan de hand van de in de inschrijvingsleidraad opgenomen eisen en criteria.

Bij de beoordeling is uw inschrijving op 96,63 punten uitgekomen. U bent daarmee op de eerste plaats geëindigd. We hebben daarop besloten de opdracht in het kader van deze aanbesteding voorwaardelijk aan uw organisatie te gunnen. Proficiat! In de bijlage vindt u het overzicht van alle scores en de argumentatie voor de scores voor uw eigen inschrijving.

De afvallende inschrijvers hebben 20 dagen de tijd om een kort geding aanhangig te maken. Bij het uitblijven van een kort geding, zal de opdracht daarna definitief aan u gegund worden.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren,

Ard Bolks
Projectleider Emmalocaties
Afdeling PRO

Bijlage:

1. *Onderbouwing van uw score*
2. *Onderbouwing GPR score*

Bijlage: onderbouwing van uw score

In onderstaande tabel ziet u de gegeven scores. Vervolgens leest u per gunningscriterium de motivatie betreffende uw score zoals deze door het beoordelingsteam is bepaald. De argumentatie voor de score voor GPR is in de aparte bijlage opgenomen.

<i>Gemiddelde punten gunningcriteria</i>						<i>Totaal</i>	<i>Ranking</i>
Inschrijvers	Schets- ontwerp (max. 40 punten)	GPR (max. 40 punten)	Plan van aanpak voorbereiding en realisatie (max. 10 punten)	Lokale doorstroming (max. 10 punten)	Prijs (max. 10 punten)		
Hegeman	9,00	35	5,13	4,25	10	63,38	4
Bouwvereniging Emma	35,00	40	4,88	6,75	10	96,63	1
Divapro	16,00	40	4,00	4,13	6	70,13	3
M3	4,00	30	0,63	2,00	4	40,63	5
Lichtenberg	17,00	37	6,25	4,63	10	74,88	2

Beoordeling Schetsontwerp – gemiddelde eindscore 35,0

Het schetsontwerp is beoordeeld met een gemiddelde score tussen **goed** en **uitstekend**. Het schetsontwerp wordt beoordeeld op beeldkwaliteit en stedenbouwkundige en architectonische samenhang.

Het schetsontwerp is zorgvuldig opgesteld en geeft een compleet beeld. Het schetsontwerp kent een uitstekende aansluiting op het architectuurbeeld van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht “Het Spiegel”. De tegen elkaar aangeschoven villa’s leveren een verrassend luchtig ontwerp op. Het ontwerp gaat goed in op de omgeving, en oriënteert zich naar de Zwarteweg toe met een representatieve entreegevel. Door de geleding in zowel gevels als kap ontstaat er een volume dat zich uitstekend voegt naar de omgeving ondanks dat het als appartementengebouw een grotere schaal heeft. De afwisseling in de kleur-/materiaalvlakken versterkt dit en sluit goed aan op de belendende bebouwing.

Het beoordelingsteam is positief over de lichtinval aan meerdere zijden in alle appartementen. Ook de centrale hal heeft natuurlijke verlichting en ruimte voor ontmoeten.

Materialisering en detaillering van het gebouw zijn uitstekend passend binnen de kenmerkende stijl van het van rijkswege beschermde dorpsgezicht “Het Spiegel”. Er is goed gekeken naar de bebouwing in de directe omgeving en een juiste balans gevonden in de toepassing van de details en het kleurenpalet. Het ontwerp voegt zich goed in de omgeving en overstemt deze niet.

De terreininrichting heeft een overwegend groen karakter. Er wordt inheemse beplanting toegepast en er worden verschillende hoogtes gebruikt. De privacy is gewaarborgd. Er zijn goede overgangen tussen privé-buitenruimtes en de collectieve tuin/openbare ruimte gemaakt. Ook zijn de privé-buitenruimtes ten opzichte van elkaar slim geplaatst. Verder is er over het watersysteem op de kavel nagedacht.

De routing op het terrein heeft nog verbetering. De inrit van de parkeergarage is ongelukkig gepositioneerd ten opzichte van de hoofdentree en de voorzieningen aan de westzijde van het perceel. De afvalinzameling dient nader uitgewerkt te worden. Ook bestaan er twijfels over de toepassing van oppervlaktewater vanwege de grondwaterstand, ongedierte en veiligheid bezoekende kleine kinderen.

Beoordeling plan van aanpak voorbereiding en realisatie – gemiddelde eindscore 4,88

Het plan van aanpak voor de voorbereiding en realisatie is beoordeeld met een gemiddelde score van **ruim voldoende**.

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.

Er is een vrij generiek participatieplan opgesteld overwegend op het niveau van raadplegen, wat voldoet voor deze fase en de opgave. Er is bepaald op welke manier er geraadpleegd en teruggekoppeld wordt. Omwonenden en bewoners hebben de mogelijkheid om invloed uit te oefenen. Er is een duidelijke wens om extra rekening te houden met de omgeving, en dit wordt ingericht met een aantal contactmomenten.

De bereikbaarheid en leefbaarheid van de directe omgeving tijdens de realisatie is goed op orde. Ondersteund door een zorgvuldige planning, een nette bouwplaats inrichting en concrete maatregelen tijdens de bouw.

De coördinerende rol van de ontwikkelaar voor de drie Emmalocaties (ook Slochterenlaan Zuid en Noord) is niet opgenomen.

Beoordeling lokale doorstroming – gemiddelde eindscore 6,75

Het plan lokale doorstroming is gemiddeld beoordeeld met een score **goed**.

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.

Er is geen sprake van een verkooptraject, maar (voorafgaande) deelname aan de CPO. In de inschrijving zijn 16 potentiële bewoners en de woningen die zij achterlaten bekendgemaakt. Tegelijk is te verwachten dat deelnemers nog afvallen en plaats maken voor andere geïnteresseerden, waarvoor een wachtlijst is ingericht. Daarbij is duidelijk beschreven wat de

Gemeente Gooise Meren

Uw kenmerk

Ons kenmerk 2024/Z650399

Pagina 4 van 4

voorwaarden zijn voor deelname aan de vereniging. De werkwijze zal overtuigend leiden tot doorstroming vanuit Gooise Meren.