

Datum 11 april 2025
Aan Endeavours
Van Robur Proceduremanagement
Ons kenmerk 25.028.01 GK.D01
Betreft Offerte Robur Proceduremanagement – Bouwvereniging Emma

Uw contactpersoon Gemma Kagchelland
Telefoonnummer 06-40960122
e-mail gemma@robur.nl

Geachte heer Keizer,

Op 21 april jl. hebben wij de uitvraag gekregen om offerte uit te brengen voor een aantal omgevingsonderzoeken en het verzorgen van de benodigde ruimtelijk procedure. Dank voor deze uitvraag! De onderhavige ontwikkeling, De Spiegelhoek, bestaat uit het slopen van bestaande bebouwing (schoolgebouw) en het realiseren van een appartementencomplex aan de Fortlaan op de grens van Naarden en Bussum.

De gemeente is al betrokken geweest bij het project. De definitieve gunning verwacht u 22 april waarna een koop- realisatieovereenkomst met de gemeente gesloten wordt.

Voor de nieuwbouw is een aanvraag Omgevingsvergunning BOPA nodig en moeten diverse milieuonderzoeken uitgevoerd worden. U heeft ons gevraagd hiervoor een offerte uit te brengen, hartelijk dank daarvoor!

AANPAK

De QuickScan Flora en Fauna wordt uitgevoerd door Grofalex en is daarom geen onderdeel van deze offerte.

Wij voorzien daarnaast de volgende werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden.

1. BOPA (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit onder de Omgevingswet);
2. Opstellen aanvraag vergunningen en andere toestemmingen;
 - i. MER-beoordeling;
 - ii. Natura 2000-activiteit;
 - iii. Bouwen technisch en Bouwen Omgevingsplanactiviteit;
 - iv. Werk of werkzaamheden i.v.m. archeologische dubbelbestemming;
 - v. Wateractiviteit verhardingstoename;
 - vi. Sloopmelding.
3. Omgevingsonderzoeken
 - i. Stikstofdepositieberekening gebruik- en bouwfase
 - ii. Archeologische QuickScan;
 - iii. Waterbelang;
 - iv. Beschouwing mobiliteit;
 - v. Wegverkeerslawaaï;
 - vi. Bodemonderzoek (nu geen onderdeel van de offerte).
4. Verzorgen van proceduremanagement.



1. BOPA

Omdat de ontwikkeling strijdig is met het Omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd. Door Rho Adviseurs is een offerte opgesteld voor het opstellen van het inhoudelijke planologische aspect van deze omgevingsvergunning, de BOPA. Deze bestaat uit een conceptonderbouwing die met u besproken wordt, een onderbouwing voor een toetsing aan het beleid 'ladder voor duurzame verstedelijking' en een definitieve onderbouwing. In de BOPA worden de resultaten van de uitgevoerde milieuonderzoeken opgenomen, wordt aanvullend een kwalitatieve beoordeling op luchtkwaliteit gedaan en wordt aandacht besteed aan duurzaamheid en gezondheid. In de bijlage bij deze offerte is de volledige beschrijving opgenomen. Indien u akkoord gaat met voorliggend document geven wij ook opdracht aan Rho Adviseurs, zo behoudt u één aanspreekpunt gedurende het project.

2. VERGUNNINGAANVRAGEN EN ANDERE TOESTEMMINGEN

i. MER-BEOORDELINGSNOTITIE

Nieuwe woningbouw kan beoordeeld worden als een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een MER-beoordeling nodig is. De MER-beoordelingsnotitie wordt bij het bevoegd gezag ingediend en hier wordt een MER-beoordelingsbesluit opgenomen. Dit besluit wordt vervolgens onderdeel van de BOPA-aanvraag. Het bouwproject omvat de realisatie van 16 appartementen op een voormalig schoollocatie. Wij stellen daarom voor om in vooroverleg met de gemeente te bepalen of de MER-beoordeling als onderdeel van de BOPA opgenomen kan worden en niet nóg een aparte toetsing moet zijn. Een separaat document is dan niet nodig, enkel een aantal aanvullende paragrafen zullen dan in de BOPA beschreven worden. Op deze manier kunnen de kosten voor de MER-beoordelingsnotitie geminimaliseerd worden.

ii. NATURA 2000-ACTIVITEIT

De locatie is gelegen nabij het Natura 2000 gebied Naardermeer.

Afhankelijk van de resultaten van de stikstofdepositieberekening voor de beoogde situatie kan een Omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit benodigd zijn. Dit is sinds de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in december 2024 ook het geval indien van intern salderen gebruik is gemaakt met de huidige activiteiten. In deze offerte is ervanuit gegaan dat deze vergunning daarvoor nodig is, indien blijkt na de berekeningen dat dit niet het geval is dan komt deze activiteit te vervallen. Het is onze verwachting dat een Passende Beoordeling met toetsing aan het additionaliteitsvereiste dient te worden opgesteld indien sprake is van stikstofdepositie. Momenteel is de vergunningverlening in de Provincie Noord-Holland stilgelegd voor projecten met intern salderen. Gewacht dient te worden tot nieuw op te stellen Provinciale beleidsregels voorzien in een nieuwe manier van vergunningverlening omtrent Natura 2000 activiteiten onder de Omgevingswet. Een mogelijke vergunningaanvraag kan wel worden ingediend en daarmee losgekoppeld zijn van de overige activiteiten waarvoor vergunning noodzakelijk is zoals benoemd in deze offerte. De overige Omgevingsvergunning-activiteiten kunnen daarmee wél behandeld en verleend worden.

iii. BOUWEN TECHNISCH DEEL EN OMGEVINGSPLAN

De Omgevingswet maakt bij het bouwen van een bouwwerk onderscheid tussen een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert de twee vergunningplichtige activiteiten op: Bouwen technisch deel en Bouwen Omgevingsplanactiviteit. Beiden worden ingediend via het DSO. Wij gaan er hierbij vanuit dat de benodigde bouwtekeningen, berekeningen en toetsen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) door uw adviseurs worden uitgevoerd. Indien de aanvraag ook door de architect wordt ingediend dan komt deze activiteit te vervallen.

iv. WERK- OF WERKZAAMHEDEN

Afhankelijk van de bouwplannen en de resultaten uit de archeologische QuickScan kan de vergunning uitvoeren werk-of werkzaamheden nodig zijn. De vergunningaanvraag wordt ingediend via het DSO.

v. WATERACTIVITEIT - VERHARDINGSTOENAME

Het hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht heeft beleid omtrent het afvoeren van hemelwater en het toevoegen van verharding. Het doel hiervan is dat de verharding niet mag leiden tot een zwaardere belasting van het watersysteem en dat de maximaal toegestane peilstijging in het systeem gelijk blijft, ook na de aanleg van de verharding. Daarnaast kan een compensatieplicht gelden bij toename aan verhard oppervlak.

In onze ervaring wordt steeds meer aandacht gegeven door gemeenten en hoogheemraadschappen aan waterberging bij herontwikkeling van terreinen. Op voorhand is door ons niet te beoordelen of sprake is van toename verhard oppervlak en of in uw plannen voldoende rekening gehouden is met waterinfiltratie of compensatie. Ook adviseren wij de overleggen met het waterschap, in combinatie met de gemeente, tijdig hiervoor op te starten. Deze overleggen en afstemmingsmomenten zijn onderdeel van het deze offerte als werkbudget 'Proceduremanagement' zoals we deze onderstaand aanbieden. We kennen vooralsnog niet de exacte scope van de ontwikkelplannen. Op basis van expert judgement schatten we in dat het voorgestelde bedrag voldoende is om een gemiddeld waterbelang te opstellen. Mocht meer tijd nodig zijn, stemmen we tijdig af over meerwerk.

i. SLOOPMELDING

Voor de sloop van de bestaande bebouwing dient bij het bevoegd gezag een sloopmelding gedaan te worden. Conform het paraplubestemmingsplan 'Archeologie Gooise Meren' is het toegestaan zonder archeologische beoordeling en vergunning om bestaande bebouwing te slopen tot op het maaiveld. Oude funderingen worden niet gewijzigd, ook niet ten behoeve van het heien. Door funderingen heen heien is wel toegestaan (eventueel voorboren of voorheien toepassen) zonder aanvullende toestemmingen. Indien de sloopmelding door de uitvoerende partij wordt uitgevoerd komt deze activiteit te vervallen.

3. OMGEVINGSONDERZOEKEN

i. STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENING GEBRUIK- EN BOUWFASE

Veel bouwactiviteiten leiden tot een emissie van stikstofoxiden (NOx) en/of ammoniak (NH3) en zijn daarmee relevant voor het aspect stikstofdepositie. Denk hierbij aan activiteiten als het aan- en afrijden van verkeer, het gebruik van mobiele werktuigen met een verbrandingsmotor of stookinstallaties. De bijdrage van deze activiteiten op het vlak van stikstofdepositie moet in beeld gebracht worden op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

In het document 'projectplan-de-emmalocaties-2023' van de gemeente Gooise Meren is beschreven dat in 2023 een indicatieve AERIUS-berekening is uitgevoerd. Op basis van deze berekening is bepaald dat een passende beoordeling én Wnb-vergunning (nu Natura 2000-activiteit) aangevraagd moeten worden. De berekening omvat niet enkel de locatie aan de Fortlaan maar alle Emmalocaties. Sinds 2023 is veel veranderd en zijn diverse updates van de AERIUS-calculator gedaan. Daarom stellen wij voor de situatie specifiek voor de Fortlaan indicatief te berekenen. Zo kan bepaald worden op welke exacte gebieden de ontwikkeling een depositie heeft, of intern salderen nodig is én of daarbij een ecologische beoordeling voldoende is of een (meer omvangrijke) passende beoordeling uitgevoerd moet worden. Bepalend voor de tijdsbesteding van de passende beoordeling is de indicatieve berekening, op basis daarvan wordt bepaald welke/hoeveel veldbezoeken gedaan moeten worden. Ook kan een toetsing aan het additionaliteitsvereiste nodig zijn indien intern gesaldeerd wordt. Voorgesteld wordt daarom om de prijs nader te bepalen nadat de indicatieve berekening is uitgevoerd, zo kunnen wij u een reële prijsinschatting geven. De eventuele verschilberekening en/of passende beoordeling is in de prijsopgave opgenomen als onderdeel ib.

Komende maanden verwachten wij dat de Provincie Noord-Holland haar beleid n.a.v. de uitspraak van 18 december 2024 gaat aanpassen. Wij zullen samen met de consequenties daarvan beoordelen en deze offerte daarop aanvullen. Als later blijkt dat dit niet het geval is dan komt deze activiteit uiteraard te vervallen uit deze offerte.

ii. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Het projectgebied is gelegen binnen de dubbelbestemming 'waarde - archeologie 4'. Bouwactiviteiten met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm worden uitgevoerd zijn vergunningplichtig voor de activiteit 'uitvoeren van werk of werkzaamheden'. Om de archeologische waarden te bepalen wordt een archeologische QuickScan opgesteld, afhankelijk van de resultaten wordt daarmee de vergunning aangevraagd of is vervolg- (bureau- of veld)onderzoek nodig.

Het Spiegel is aangewezen als een beschermd dorpsgezicht (aanwijzing 2007) op de kaarten van 'Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed'. In het aangewezen gebied zijn hierdoor geen bouwvergunningsvrije activiteiten toegestaan. In het paraplubestemmingsplan 'Archeologie Gooise meren' is de vergunningplicht op basis van het voormalig Besluit Omgevingsrecht (Bor) opgenomen. Het Bor is opgenomen in het Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal). Het bestaande gebouw is echter niet aangewezen als monument zodat geen monumentenvergunning nodig is.

iii. WATERBELANG

In een waterbelang betekent dat er rekening gehouden moet worden met de gevolgen van een Ruimtelijke ontwikkeling voor het beheer van watersystemen. In de Omgevingswet wordt dit ook wel de "weging van het waterbelang" genoemd en bestaat uit de volgende onderdelen;

- Watertoets: Dit is een instrument dat wordt gebruikt om te beoordelen of een ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten heeft op de waterhuishouding. Het doel is om wateroverlast, droogte en watervervuiling te voorkomen
- Hydrologische situatie: Bij het opstellen van een BOPA moet de huidige en toekomstige hydrologische situatie in kaart worden gebracht. Dit helpt om te bepalen of de ontwikkeling de waterhuishouding in stand houdt of verbetert
- Advies van waterbeheerder: De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan de opvattingen van de waterbeheerder over de waterbelangen meenemen. Dit zorgt ervoor dat de belangen van waterbeheer goed worden geïntegreerd in de ruimtelijke plannen.
- Klimaatbestendigheid: Het is belangrijk dat ruimtelijke ontwikkelingen klimaatbestendig zijn. Dit betekent dat ze bestand moeten zijn tegen extreme weersomstandigheden zoals hevige regenval of langdurige droogte.

iv. Beschouwing mobiliteit

Gemeente Gooise meren heeft in de 'Parkeerverordening gemeente Gooise Meren 2023' beleid opgesteld voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. In uw aanvraag is opgenomen dat een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd. Vooralsnog gaan wij er daarom vanuit dat voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Als onderdeel van de aanvraag Omgevingsvergunning wordt de verkeerssituatie nader beschouwd.

v. WEGVERKEERSLAWAAI

Wegverkeer kunnen geluidsoverlast veroorzaken ter plaatse van woningen. In de Wet Geluidhinder zijn eisen opgenomen met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels van woningen ten gevolge van wegverkeer. Wegens de functie wonen wordt een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

vi. BODEMONDERZOEK

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit om in het kader van de voorgenomen herontwikkeling de gebruiksmogelijkheden van het terrein te bepalen. Een bodemkwaliteitsonderzoek dient uitgevoerd te worden, vooralsnog is dit geen onderdeel van deze offerte. Mocht u deze wel door ons willen laten uitvoeren dan kunnen wij een separate aanbieding hiervoor doen.

4. VERZORGEN VAN PROCEDUREMANAGEMENT

Ons projectteam neemt, in samenwerking met u, de regie op de procedure van de aanvraag Omgevingsvergunning en meldingen dat bij het bevoegd gezag doorlopen moeten worden.

Als proceduremanagers kunnen wij de benodigde vergunningprocedures voor u bewaken waarbij wij actief sturen op een haalbare procedureplanning. Robur Proceduremanagement kenmerkt zich door deze integrale aanpak, de goede relaties met bevoegd gezag, het oplossingsgerichte blikveld, het actieve projectteam en de kennis en onderbouwing in wetgeving en procedures.

U heeft reeds een projectplanning opgesteld. Om te sturen op het tijdig aanleveren van onze onderzoeken houden wij ook een procedureplanning bij. Deze planning is middels een deellink live door u (en indien gewenst anderen) in te zien. Als bijlage bij deze offerte ontvangt u een globale planning hoe de procedure eruit kan komen te zien.

De planning is specifiek opgesteld op de procedures zoals die bij de gemeente Gooise Meren van toepassing zijn. Belangrijk hierbij is dat de gemeente Gooise Meren uitgaat van 3 Omgevingstafels. Dit kunt u beschouwen als een conceptfase die doorlopen moet worden voordat de definitieve vergunningaanvraag ingediend kan worden. De termijnen die de gemeente Gooise Meren hiervoor aanhoudt worden met de start van het project afgestemd. Ook bent u reeds intensief met de gemeente in gesprek, bepaald wordt daarom met de gemeente of wellicht volstaan kan worden met 2 of 1 omgevingstafels om zo tijd te winnen. Op dit moment moet de planning nog aangevuld worden met het opstellen van deze conceptaanvraag en omgevingsonderzoeken. Belangrijk hiervoor is dat we weten op welk moment er sprake is van een fixed projectontwerp én of op dat moment ook alle

gegevens voor het uitvoeren van de omgevingsonderzoeken beschikbaar zijn. Wij werken wekelijks de procedureplanning bij om deze met u te delen.

Wij werken voor ieder project aan de hand van een procedureplanning en sturen actief op een strakke behandeling bij het bevoegd gezag. Dit actief sturen doen we binnen alle redelijkheid van de mogelijkheden. Ervaring leert dat nauw contact met bevoegd gezag helpt bij het vlot doorlopen en behandelen van de procedure. Wij hebben géén formele stuurmiddelen om behandeling van procedures binnen bepaalde termijnen af te dwingen.

FINANCIËLE AFSPRAKEN EN INDICATIEVE KOSTENOPGAVE

*Ons voorstel is de werkzaamheden Proceduremanagement te verrekenen op basis van werkelijk bestede tijd en kosten afhankelijk van inzet van collega's van Robur Proceduremanagement. Dit geldt ook voor de opgenomen stelpost van Rho Adviseurs. Vanzelfsprekend worden omgevingsonderzoeken die na het vooroverleg, in afstemming met bevoegd gezag komen te vervallen en niet uitgevoerd zijn ook niet in rekening gebracht.

**Beoogd is deze onderdelen praktisch uit te voeren. De definitieve prijs en tijdsbesteding wordt bepaald na afstemming met bevoegd gezag of na een eerste indicatieve berekening.

Werkzaamheden		Uurtarief	Uren	Prijs Excl. BTW	**Prijs bepalen ná afstemming met bevoegd gezag
1.	BOPA			€ 8.750,00	
2.	Benodigde vergunningen en andere toestemmingen				
ia	Mer-beoordeling als onderdeel bij de BOPA (vervalt indien een volledige Mer-beoordeling nodig is onder ib)	140	8	€ 1.140,00	
ib	Mer-beoordeling				€ 3.000,00
ii	Natura 2000-activiteit	120	24	€ 2.880,00	
iii	Bouwen Omgevingsplan en Bouwen Technisch	140	14	€ 1.960,00	
iv	Werk of werkzaamheden i.v.m. archeologische dubbelbestemming	140	8	€ 1.120,00	
v	Wateractiviteit verhardingstoename	140	13	€ 1.820,00	
vi	Sloopmelding	140	4	€ 560,00	
3.	Omgevingsonderzoeken				
ia	Stikstofdepositieberekening gebruik- en bouwfase	120	16	€ 1.920,00	
ib	Verschilberekening en eventuele passende beoordeling**				€ 3.000 - € 5.000
ii	Archeologisch QuickScan	142	14	€ 1.988,00	
iii	Waterbelang	142	15	€ 2.130,00	
iv	Beschouwing mobiliteit	142	12	€ 1.704,00	
v	Wegverkeerslawaaï	142	24	€ 3.408,00	
4.	Proceduremanagement*			€ 5.000,00*	
5.	Werkbudget Rho*			€ 2.000,00*	
Totaal				€ 36.380,00	

Wij factureren de inzet van onze adviseurs aan de hand van onderstaande tariefstelling conform prijspeil december 2024.

ADVISEUR	UURTARIEF
Stefan van Vessem/Projectleider Rho	€ 150,00
Gemma Kagchelland	€ 140,00
Adviseur	€ 125,00
Specialist stikstof	€ 120,00

Milieuspecialist (gemiddeld tarief)

€ 142,00

PLANNING EN WERKWIJZE

Belangrijk bij het proceduremanagement is om bij start de planning realistisch en strak op te stellen zodat voldoen kan worden aan de wens om te starten met uw activiteit, afhankelijk van uw projectplanning. Het doorlopen van procedures streven wij altijd na om zo strak mogelijk te plannen.

Wij gaan onze uiterste best doen de beoogde planning te halen, maar accepteren geen resultaatsverplichting of boete hierbij omdat wij de behandeling aan overheidszijde niet kunnen sturen.

VOORWAARDEN

Op deze offerte zijn de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden van toepassing, te weten:

- A. De kosten zullen worden verrekend op basis van een productprijs voor bijvoorbeeld onze omgevingsonderzoeken en voor onze begeleiding als proceduremanagers op basis van regie, tegen werkelijk bestede tijd en kosten.
- B. De genoemde bedragen zijn exclusief btw, doch inclusief overige kosten zoals reiskosten woon-werk. Wij stellen voor de zakelijke reiskilometers te verrekenen tegen € 0,38/km.
- C. Voor regiewerkzaamheden worden de kosten eens per maand op basis van nacalculatie gefactureerd. Onze facturen hebben als bijlage een projectstatusformulier waarin wij de financiële stand van zaken overzichtelijk actueel houden.
- D. € 6.000,00 wordt gefactureerd bij opdrachtverlening en vervolgens maandelijks aan de hand van uitgevoerd werk.
- E. Wij gaan uit van opdrachtverlening door u als opdrachtgever zodra u ons betreft bij de totstandkoming van een nieuw project. Dit geldt voor ieder apart project per bevestigende e-mail of een schriftelijk akkoord;
- F. Tevens gaan wij ervan uit dat de benodigde gegevens door u, (of gemeente) kosteloos ter beschikking worden gesteld.
- G. Aanvullende werkzaamheden die buiten de scope van deze aanbieding vallen, worden in overleg en na goedkeuring door u, verrekend tegen de hiervoor genoemde tarieven;
- H. De budgetbegroting voorziet in het éénmalig aanpassen van de conceptrapport producten tot de definitieve producten;
- I. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW;
- J. Deze offerte kunnen wij gestand doen 2 maanden na dagtekening/verzending;
- K. Genoemde tarieven zijn geldig tot en met 31 december 2025;
- L. Aanvullende werkzaamheden die buiten de beschreven werkzaamheden en daarmee samenhangende begroting van deze aanbieding vallen, worden in overleg met en na goedkeuring door u verrekend tegen de genoemde dagtarieven;
- M. Voor de uitvoering benodigde informatie in de vorm van documenten, tekeningen en technische installatiespecificaties wordt ter beschikking gesteld.

Op deze offerte zijn van toepassing de Nieuwe Regeling 2011 (DNR 2011), herziening 2013 met betrekking tot het verrichten van werkzaamheden door Robur proceduremanagement B.V. De DNR 2011 (herziening 2013) zoals opgenomen op onze website www.robur.nl.

Ik vertrouw erop u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan en kijk uit naar een vervolg van onze prettige samenwerking. Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet!

Met vriendelijke groet,



Gemma Kagchelland
Senior adviseur
Robur Proceduremanagement

Voor akkoord,
namens Bouwvereniging Emma

Datum:
Plaats: