

Bouwvereniging Emma
Jacobus Verhoeflaan 3
1412 EN NAARDEN

Behandeld door
Mevrouw C. de Man
c.deman@gooisemeren.nl

Datum 15 juni 2026
Ons kenmerk Z2025-00002714
Pagina 1 van 25

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Beste meneer Keizer,

U heeft op 24 december 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een appartementencomplex aan Fortlaan 9 in Bussum.

In deze brief informeren wij u over de beslissing die op uw aanvraag is genomen.

Omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de aangevraagde omgevingsvergunning **te verlenen** voor de volgende activiteit(en):

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Technische bouwactiviteit
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren
- Slopen-rijksbeschermd stads-/dorpsgezicht
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit

Bij het Flora- en Faunaonderzoek is aangegeven dat er geen vleermuizen zijn aangetroffen in de te kappen boom. Bomen in het beschermde dorpsgezicht zijn vergunningsplichtig omdat het een waardevol gebied betreft. U moet hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Deze brief met bijlagen is uw omgevingsvergunning, wij raden u aan deze goed door te nemen.

Let op!

Speciale aandacht voor de voorschriften die zijn verbonden aan de specifieke onderdelen van het besluit zoals constructie, brandveiligheid, welstand, het realiseren van een uitrit, slopen en overige algemene voorschriften.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Dit kan tot gevolg hebben dat u dan moet stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

Meld sloopwerkzaamheden

Als er meer dan 10 m³ sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via www.omgevingswet.overheid.nl. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).

Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens

Zij kunnen bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Door vooraf te overleggen, kunt u vervelende situaties voorkomen.

U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

Publicatie besluit

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zo nodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U motiveert, dateert en ondertekent het. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren, Postbus 6000, 1400 HA te Bussum. U kunt het bezwaarschrift ook afgeven op het gemeentehuis, Brinklaan 35 te Bussum. Bezwaar indienen kan niet digitaal.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de beslissing op het bezwaarschrift niet afwachten, dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland, vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Midden Nederland, Postbus 16005, 3500 DA te Utrecht. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Kosten

Zoals bepaald is in de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kosten (leges) verschuldigd. U ontvangt van ons binnenkort een gespecificeerde nota hierover. In deze nota vermelden wij op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Hebt u nog vragen?

Als u nog vragen hebt of meer informatie wilt, neem dan contact op met mevrouw C. de Man van de afdeling Vergunningen. Bel naar telefoonnummer 06-11735544 of stuur een e-mail naar c.deman@gooisemeren.nl. Vermeld in uw brief of e-mail altijd de datum en het kenmerk van deze brief. De afdeling is telefonisch bereikbaar op werkdagen tussen 8:30 en 13:00 uur.

Voor vragen over de uitvoering van het project kunt u contact opnemen met de toezichthouder via handhaving.bouwen@gooisemeren.nl. Vermeld daarbij het kenmerk van de zaak.

Met vriendelijke groet,
Namens de burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Mevrouw C. de Man
afdeling Vergunningen
(Deze brief is niet ondertekend omdat deze elektronisch is verstuurd.)

Omgevingsvergunning

Kenmerk: Z2025-00002714

Burgemeester en wethouders van gemeente Gooise Meren hebben op 24 december 2025 van bouwvereniging Emma een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een appartementencomplex aan Fortlaan 9 in Bussum.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit(en) als bedoeld in de Omgevingswet (hierna: Ow):

- Omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1, lid 1 sub a Ow);
- Technische bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2 sub a Ow);

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op de bepalingen in de Ow, de omgevingsvergunning voor het realiseren van een appartementencomplex op Fortlaan 9 in Bussum **te verlenen** voor de volgende activiteit(en):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Technische bouwactiviteit
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit
- Slopen-gemeente/rijksbeschermd stads-/dorpsgezicht
- Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

Voor de overwegingen die hebben geleid tot het verlenen van de vergunning verwijzen wij naar de bijlagen bij dit besluit.

Kenmerk: Z2025-00002714

Verzenddatum besluit: 15 juni 2026

Toezending:

Dit besluit is digitaal verzonden aan:

Bouwvereniging Emma

Jacobus Verhoeflaan 3

1412 EN NAARDEN

frank.keizer@endeavours.nl

Kopie aan gemachtigde:

Robur Proceduremanagement B.V.

Weena 690

3012CN ROTTERDAM

gemma@robur.nl

Stukken bij besluit

- Bijlage I – Overwegingen
- Bijlage II – Voorschriften

Documenten bij het besluit:

- A. Verzoekformulier publ
- T. Plattegronden, gevels, doorsneden en situatie REV-C (aanvulling 26-05-2026)
- T. Details - schets lift (aanvulling 26-05-2026)
- T. Details gevel en dak (aanvulling 25-03-26)
- T. Plattegrond en doorsneden fragmenten (aanvulling 25-03-26)
- T. Kozijnstaten exterieur (aanvulling 25-03-26)
- T. Situaties (bestaand en nieuw)
- C. Uitgangspunten en Constructief ontwerp
- C. Plattegronden constructie
- R. Voortoets Natura 2000
- R. Weging van het waterbelang
- T. Doorsnede B en situatie – vijver
- R. Verkennend bodemonderzoek
- T. Kozijnstaten, details standaardopbouw gevel, binnenwand, vloer, plafond en dak types en telstaten oppervlakten BVO, GO en ruimtefuncties
- R. AERIUS projectberekening
- T. Details en situatie - vijver-wadi overstort
- T. Plattegronden, doorsneden en details fragmenten
- R. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- R. Rapport brandveiligheid
- T. Plantekening collectieve tuin
- R. BCI Gebouw rapport DO-04_23-12-2025.pdf
- Risicomatrix bouw- en sloopveiligheid
- BOPA onderbouwing Spieghelhoek Bussum
- BLVC-plan
- Archeologisch onderzoek (laatste aangepast)
- R. Rapport brandveiligheid
- R. BCI Gebouw rapport Aanvraag OV_DO-04_23-12 2025
- R. Rapport geluidwering gevel
- R. Rapport bouwfysica
- Kleur- en materiaalstaat
- R. Rapport bouwakoestiek en installatiegeluid
- R. Quicksan ecologie
- T. Doorsnede A en situatie – parkeerterrein
- T. Details

Bent u het niet eens met dit besluit of met een van de voorschriften?

Neem dan contact met ons op. Wij kunnen het besluit uitleggen en zo nodig een fout herstellen. Bent u het dan nog niet eens met het besluit, dan kunt u bezwaar maken. In uw bezwaarschrift vermeldt u uw naam, adres en telefoonnummer. Geef duidelijk aan tegen welk besluit u bezwaar maakt. U motiveert, dateert en ondertekent het. Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift ontvangen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij burgemeester en wethouders van de gemeente Gooise Meren. Postbus 6000, 1400 HA in Bussum. U kunt het bezwaarschrift ook afgeven op het gemeentehuis, Brinklaan 35 in Bussum. Bezwaar indienen kan niet digitaal.

Inwerkingtreding vergunning

Een vergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure, treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is verzonden aan de aanvrager.

Procedure

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen toetsen.

De proceduretermijn is op 16 februari 2026 met 6 weken verlengd.

Inhoudelijke beoordeling

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

Algemene Wet bestuursrecht, en de Omgevingswet, het Besluit Bouwwerken en Leefomgeving, de Verordening Fysieke Leefomgeving.

Adviesrecht

De gemeente Gooise Meren heeft in de beleidsregel 'Buitenplanse activiteiten met een adviesrecht' vastgelegd in welke gevallen sprake is van verzaamd/bindend adviesrecht van de raad bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning. Dit is vastgelegd in artikel 16.15a Omgevingswet. Hierbij is onderscheid gemaakt in de mate van impact van projecten. Voorliggend initiatief valt onder 'Initiatieven met een grote impact op de omgeving', omdat er 4 of meer woningen mogelijk worden gemaakt. Hiermee is sprake van verzaamd adviesrecht.

Burgemeester en wethouders zijn adviseur voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit samen met de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft op 28 januari 2026 positief geadviseerd over het project.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Gooise Meren,
namens hen,



Mw. C. de Man
Coördinator vergunningverleners van de afdeling Vergunningen

Bijlage I

Kenmerk: Z2025-00002714

Overwegingen

Bouwactiviteit omgevingsplan

De aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementencomplex met een parkeerkelder ten behoeve van 16 appartementen

Het (tijdelijke) omgevingsplan Gooise Meren

Het ingediende plan is getoetst aan de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan "Gemeente Gooise Meren", deelplan 'Spiegel- Prins Hendrikpark 2010' (hierna: het omgevingsplan) en de op grond daarvan gestelde regels. De gronden op de kaart zijn aangewezen voor Maatschappelijke doeleinden (artikel 13). Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en groen en water. met dien verstande dat ter plaatse van de sub-bestemming 'Mon' uitsluitend onderwijsvoorzieningen en kinderopvang zijn toegestaan.

Voor deze gronden zijn tevens de regels vanwege het beschermde dorpsgezicht van toepassing (artikel 3 tot en met 9).

Wonen valt niet onder de doeleindenomschrijving van artikel 13 lid 1 onder e van het omgevingsplan en is daarmee in strijd met het omgevingsplan.

Op het perceel is een bouwvlak aangegeven waarbinnen 85% mag worden bebouwd. Ter plaatse van dit bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter. Voor de bouwvlakken ten westen van het grote bouwvlak geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 4 meter waarbij het gehele bouwvlak mag worden bebouwd. Met de beoogde ontwikkeling wordt een gebouw gerealiseerd met een bouwhoogte van 11 meter. Deze hoogte is in strijd met de bouwregels in artikel 13.2 van het omgevingsplan. Ook is de goothoogte in strijd met artikel 13.3, lid b van het omgevingsplan. Op dit perceel geldt een maximumgoothoogte van 3 meter.

Afwijken van het omgevingsplan

Binnen het omgevingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Nu uw plan niet voldoet aan regels van het omgevingsplan en er is geen mogelijkheid is om af te wijken op grond van het omgevingsplan zelf, gaan wij na of wij kunnen afwijken door toepassing van de landelijke regels. De juridische grondslag voor de BOPA is de vergunningplicht in artikel 5.1 lid 1 onder a jo. art. 8.0 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en artikel 5:21, tweede lid, onder b. Omgevingswet. Daar wordt bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. In de begripsbepalingen van de Omgevingswet staat wat een omgevingsplanactiviteit is en daar valt ook de BOPA onder.

Een gewenste ontwikkeling, die alleen vergund kan worden door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt getoetst aan verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Als dat noodzakelijk is worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

De aspecten die mogelijk beoordeeld worden, zijn: ruimtelijke inpasbaarheid, welstand, verkeer, groen, stikstof, luchtkwaliteit, geluid, geur, lichthinder, archeologie.

Wij hebben de voor deze aanvraag relevante aspecten uit de fysieke leefomgeving, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast door het ingediende plan. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het omgevingsplan.

Hieronder volgt onze motivering:

Verkeer en Parkeren

Het ingediende plan is getoetst aan het omgevingsplan, deelplan "Parkeernormen Gooise Meren" (hierna: de parkeernormen) en de op grond daarvan gestelde regels. Ten behoeve van de aanvraag is een parkeeradvies opgesteld d.d. 29 januari 2026. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met 16 woningen. Uit de parkeerberekening volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een toename van de parkeerbehoefte van 28 parkeerplaatsen in de maatgevende periode, de werkdag avonden.

Binnen het plangebied worden 28 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, waarmee volledig wordt voorzien in de toename van de parkeerbehoefte. De maximale acceptabele loopafstand voor de functie wonen bedraagt 300 meter. Uit het advies blijkt dat binnen deze afstand geen aanvullende private of openbare parkeermogelijkheden beschikbaar zijn, maar dat deze ook niet noodzakelijk zijn, nu de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen en dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de openbare ruimte.

Archeologie

Het ingediende plan is getoetst aan het omgevingsplan, deelplan "Archeologie Gooise Meren" en de op grond daarvan gestelde regels. Het plan voldoet onder de volgende voorwaarden aan de voorschriften van het deelplan archeologie.

Voorafgaand aan bodemroerende werkzaamheden zal een Inventariserend Veldonderzoek door middel van karterend booronderzoek (IVO-O) moeten zijn uitgevoerd. Voor een IVO-O karterend boren is een plan van aanpak verplicht, dat door de gemeente als bevoegd gezag moet zijn goedgekeurd.

Doel van dit IVO-O karterende fase is het opsporen en karteren van vindplaatsen. Op basis van de resultaten van het IVO-O zal de gemeente de afweging maken of sprake is van een behoudenswaardige vindplaats en, zo ja, of deze in bodem behouden kan blijven of moet worden veiliggesteld door een opgraving.

Totdat middels een selectiebesluit van de gemeente de locatie is vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling, mogen er geen graafwerkzaamheden plaatsvinden, tenzij voor archeologisch onderzoek.

De resultaten van het onderzoek dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het Bevoegd Gezag dan zal er een beoordeling volgen, waarbij het plangebied kan worden vrijgegeven of er een eis komt tot het doen van nadere onderzoeken (tot en met een eventuele opgraving en de conservering en nader onderzoek naar eventuele vondsten), totdat de archeologie in de mening van het Bevoegd Gezag in voldoende mate is veiliggesteld. Kosten voor deze onderzoeken zijn voor de initiatiefnemer.

Wel blijft onverminderd van kracht dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze

waarden dient men hiervan melding te maken bij de minister (in de praktijk de RCE) conform afdeling 19.2 van de Omgevingswet 2024.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Omdat het plan afwijkt van het omgevingsplan, wordt het bouwplan getoetst op de volgende stedenbouwkundige aspecten:

1. Ruimtelijke inpasbaarheid ten opzichte van de context;
2. Ruimtelijke inpasbaarheid ten opzichte van de belendende percelen;
3. Mogelijkheden perceel ten opzichte van private belangen in relatie tot het collectief belang;
4. Gelijksoortige ontwikkelingen en/of precedënten.

De aanvraag betreft de realisatie van meerdere appartementen aan de Fortlaan, onderdeel van de bredere herontwikkeling van de Emmalocaties in het Spiegel in Bussum. Op de voormalige locatie van de Koningin Emmaschool wordt woningbouw gerealiseerd, waarvan dit project deel uitmaakt.

Als onderdeel van de grote herontwikkeling is een stedenbouwkundig programma van eisen opgesteld. Voor de locatie aan de Fortlaan zijn onder andere randvoorwaarden gegeven voor bouwhoogte, rooilijnen, massa-opbouw en de relatie tot de omgeving. Op basis van deze uitgangspunten is een ontwerp gemaakt voor een gebouw met 16 woningen. Het gebouw heeft een bouwhoogte van circa 11m en voldoet daarmee aan de gestelde eisen.

Het uiteindelijke ontwerp is geselecteerd via een gunningstraject, waarbij de gemeentelijke stedenbouwkundige het plan heeft beoordeeld op ruimtelijk kwaliteit. Het ontwerp sluit goed aan op de karakteristiek van de Fortlaan en het Spiegel doordat:

- De bestaande rooilijnen worden overgenomen
- De massaopbouw door gevel- en kappeleiding zorgvuldig is vormgegeven
- De entreegevel een representatief karakter heeft dat aansluit bij de bebouwingstijl in de directe omgeving

Het voorgestelde gebouw voegt zich logisch in de bestaande context van het Spiegel. De schaal, hoogte en massa sluiten aan op de omliggende bebouwing en contrasteren niet met de karakteristieke straatwand. De geleding zorgt ervoor dat het volume visueel wordt verzacht, wat bijdraagt aan een passende overgang naar naastgelegen percelen.

De ruimtelijke effecten op de directe omgeving – zoals zichtlijnen, privacy en bezonning – zijn op basis van de voorgeschreven maatvoering en situering beperkt en passend binnen een stedelijk woonmilieu. Hierdoor past het plan binnen de kaders van het stedenbouwkundig programma van eisen, en is daarmee ruimtelijk aanvaardbaar om medewerking aan te verlenen.

Wonen

Het plan is getoetst aan de kaders van het woonbeleid.

Op basis van paragraaf 2.6 van de woonvisie 2025-2030, vastgesteld door de gemeenteraad in november 2024 gelden de toetsingskaders uit deze visie voor alle bouwplannen die bij de vaststelling van de woonvisie nog als 'zacht' worden aangemerkt. Dit betreft plannen waarvoor geen onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan (thans projectplan) bestaat, noch een ondertekende anterieure overeenkomst aanwezig is. Plannen waarvoor de raad kaders heeft vastgesteld én waarop een intentieovereenkomst is gebaseerd, vallen buiten de reikwijdte van de woonvisie.

Onder deze aanvraag omgevingsvergunning ligt zowel een anterieure overeenkomst (koop-realisatieovereenkomst) als een SpvE, wat betekent dat de aanvraag niet getoetst hoeft te worden aan de Woonvisie 2025-2030.

Cultuurhistorie

Gezien de cultuurhistorische waarde van het gebied, het grote belang van het groene karakter van de wijk en de bijbehorende beschreven bebouwingskarakteristiek is het plan passend binnen de bebouwings-karakteristieken van de wijk, zowel in plaatsing, volume en in een bij de omgeving passende architectuurstijl.

Aangezien op dit perceel momenteel reeds bebouwing aanwezig is (voormalige Emmaschool) is er geen sprake van een significantie verdichting van de bebouwing

Het plan dient voorgelegd te worden aan de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) conform de procedure in het omgevingsplan betreffende de beoordeling voor een passend bouwplan binnen de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht Het Spiegel.

Welstand

Het plan is om advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft het plan op 18 februari 2026 beoordeeld en ons 'niet akkoord, tenzij' geadviseerd.

Gezien de ligging in Gebied 7, Villagegebied Het Spiegel met een bijzonder welstandsniveau en status beschermd dorpsgezicht kijkt de commissie kritisch naar het plan in relatie tot de gebiedscriteria.

De aanvraag betreft het realiseren van een appartementencomplex. Het plan is eerder als conceptontwerp voorgelegd aan de commissie. Het plan is nu verder uitgewerkt inclusief materialisatie en detaillering.

Toelichting:

Het plan is op een aantal punten gewijzigd. Het entreegebied is gewijzigd en de afvalcontainers staan nu dicht aan de straat met een groene haag ertussen. Daarnaast is de hellingbaan verkort en verbreed om hier voorlans een voetpad op eigen terrein te realiseren.

Dit plan voorziet in een bewoonbare kapverdieping. Hiervoor dient men wel te voldoen aan de gestelde eisen voor daglichttoetreding. Daarom zijn nu op een aantal punten extra dakramen geplaatst boven de dakkapellen. De dakkapellen zelf zijn verhoogd naar 1.80 meter, zodat binnen een vrije hoogte van 2.40 meter gerealiseerd kan worden. De randen van de loggia's zijn verlegd om ook hier extra daglichttoetreding te realiseren.

Het ontwerp voorziet nu ook in zonwering. Deze worden zo ingebouwd dat deze van binnenuit bereikbaar zijn voor onderhoud en reparatie. Ook de borstwering en het balkonhekwerk zijn verder uitgewerkt en er is bemonstering meegebracht van de baksteen en het stucwerk.

Reactie commissie:

De commissie is positief over het plan en de ingediende detailtekeningen. Zij heeft een aantal opmerkingen. De commissie is van mening dat de toegangsdeur tot de parkeerkelder (sectionaldeur) goed zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Zij adviseert deze dan ook een passende vormgeving te geven. De nieuwe locatie voor de afvalcontainers begrijpt zij; zij pleit ervoor om deze containers hier ondergronds te laten plaatsen.

De commissie adviseert de dakkapellen te verlagen naar maximaal 1.75 meter in lijn met de landelijke regels voor vergunningsvrije dakkapellen. Zij adviseert negatief op de nu voorgestelde dakramen. Deze zitten te dicht op de dakkapellen. In de plaats hiervan adviseert zij kleinere dakramen te plaatsen en eventueel wat meer, zodat deze regelmatig in het dakvlak zitten. Mocht het mogelijk zijn adviseert de commissie de dakramen als daklichten vorm te geven achter de dakrand. Ook vraagt de commissie nogmaals naar de loggia's te kijken en deze op meer afstand van de keper te plaatsen.

De commissie is nog niet overtuigd van de vormgeving van de vensters als 'tuindeuren' in de noordgevel. Zij adviseert bijvoorbeeld het formaat van de ramen te behouden, maar in plaats van de bossingpanelen de plint

hier door te trekken in en dit ook in relatie tot de aansluitende ramen in de erker te bekijken..

De commissie is positief over de gekozen zonwering en de ingediende bemonstering. De commissie verzoekt het college om als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat voor de start van de bouw een monsterbord inclusief gekozen voeg en een volledige kleur- en materiaalstaat worden ingediend ter beoordeling. De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Er is vervolgens een aangepast plan ingediend. Op 18 maart 2026 is het aangepaste plan voorgelegd aan de CRK. Zij hebben ons 'akkoord' geadviseerd. De CRK is zorgvuldig te werk gegaan, wij nemen dit advies ongewijzigd over. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Toelichting:

Naar aanleiding van het laatste advies is het plan op een aantal punten aangepast. De dakkapellen zijn verlaagd naar 1.75 meter en worden uitgevoerd in donkergrijs. De dakramen zijn verkleind en worden uitgevoerd in type Velux Classico. Er wordt aangegeven dat het tijdens de uitvoering de wens is de dakramen in het dakvlak te plaatsen in plaats van erop. Wel zijn er nu meer geplaatst om te blijven voldoen aan de wettelijke vereisten voor daglichttoetreding. Er is nogmaals gekeken naar de loggia's en deze zijn nu passender in het dakvlak geplaatst door de openingen te verkleinen, de goot wat te verlagen en een extra rij pannen aan de onderzijde toe te voegen. Ook de wolfseinden zijn verlaagd.

Daarnaast is een gecementeerd trasraam rondom toegepast en is de vensterindeling van de serre in de voorgevel gewijzigd. Tot slot is de kleur van het toegangshek naar de parkeergarage gewijzigd naar RAL 7016 waardoor deze minder opvalt en zijn de muurtjes aan weerszijden van de hellingbaan verhoogd.

Reactie commissie:

De commissie is van mening dat er goed is gereageerd op haar eerdere advies. Het verlagen van de goot en de wolfseinden is een verfijning van het ontwerp. Zij is akkoord met de dakkapellen en dakramen, wel merkt zij op dat er voldoende afstand tot de kepers en schoorsteen gehouden moet blijven, maar dat zij erop vertrouwt dat dit in de uitvoering zal gebeuren. De commissie doet de aanbeveling om de dakramen in de loggia's achterwege te laten.

De commissie laat de keuze voor een gemetseld dan wel gecementeerd trasraam over aan de uitvoering: beide zijn mogelijk. Zij is positief over de nieuwe indeling en uitvoering van de serre. Ook is zij akkoord met het verhogen van de muurtjes naast de hellingbaan en het toegangshek naar de parkeergarage.

De commissie adviseert akkoord te gaan met het plan.

De commissie verzoekt het college om als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat voor de start van de bouw een monsterbord inclusief gekozen voeg en een volledige kleur- en materiaalstaat worden ingediend ter beoordeling.

Uw project voldoet aan de gemeentelijke regels voor waterberging

Het plan is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Eén van deze voorschriften is de verplichting om hemelwater te infiltreren op eigen terrein. Afvalwater dient te worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool in de Zwarteweg of de Fortlaan. Ten aanzien van hemelwater wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen, waarbij als aandachtspunt geldt dat moet worden voorkomen dat hemelwater over maaiveld de entree van de parkeergarage instroomt. Geconcludeerd is dat het plan uitvoerbaar is vanuit het oogpunt van stedelijk water en klimaatbestendige leefomgeving, mits aan de genoemde voorschriften wordt voldaan

Provinciale omgevingsverordening

Er is voldoende aangetoond dat het plan voldoet aan Provinciale omgevingsverordening.

Flora en Fauna

Voor de onderbouwing van de ETFAL is in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling een QuickScan Flora & Fauna uitgevoerd en een rapport opgesteld d.d.15 januari 2025. Het advies inzake de Quickscan betreft alleen het onderzoek naar soortonderzoek en niet op de terreininrichting. Uit de uitgevoerde Quickscan volgde dat nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen noodzakelijk was. Dit aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat in het te slopen gebouw en in de te kappen boom geen vleermuizen zijn aangetroffen. Tevens is vastgesteld dat geen essentieel leefgebied wordt aangetast. Beschermde soorten zijn daarmee door middel van aanvullend onderzoek uitgesloten. Het advies luidt akkoord, waarbij expliciet wordt opgemerkt dat de algemene zorgplicht onverkort van toepassing blijft. Daarnaast dient de ontwikkeling te voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten voor duurzaam ontwikkelen.

Gelet op het uitgevoerde onderzoek en de conclusies vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits de algemene zorgplicht wordt nageleefd.

Natura 2000 activiteit (Aerius-berekening)

Bij de aanvraag heeft u een Aerius-berekening gevoegd. Hieruit blijkt dat de depositie van stikstofverbindingen afkomstig van uw project in de aanleg- en gebruiksfase maximaal 0,01 mol per hectare per jaar is op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Deze tijdelijke depositietoename is beoordeeld in een voortoets waaruit blijkt dat significante effecten van de tijdelijke depositie op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Omgevingsdienst Flevoland Gooi- en Vechtstreek (OFGV)

De aanvraag is door de OFGV beoordeeld op de volgende milieuaspecten; geluid, luchtkwaliteit en geur, bodem en externe veiligheid

- Er wordt voldaan aan de standaardwaarden geluid.
- Er wordt voldaan aan artikel 4.102 en 4.103 van het Bbl (geluidwering gevels).
- Dit geldt ook voor de overige aspecten van het Bbl na aanpassing van de tekeningen (galm in gemeenschappelijke verkeersruimten, bouwwerkinstallaties, geluidwering tussen ruimten).
- Luchtkwaliteit, Geur en externe veiligheid roepen geen vragen op.
- Uw plan voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Het plan is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreinig in de bodem. Het wijzigen van een schoolgebouw naar een appartementencomplex heeft geen invloed op de bodemfunctie. Voor beide functies moet de bodem voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Eindconclusie

Voor wat betreft het bouwen van het appartementencomplex zijn de relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving onderzocht en afgewogen. Wij komen tot de eindconclusie dat met de verlening van de gevraagde omgevingsvergunning voor het afwijken van regels in het omgevingsplan, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Technische bouwactiviteit

De aanvraag

Het bouwen van een appartementencomplex met 16 appartementen en een parkeerkelder.

Besluit bouwwerk leefomgeving

Uw aanvraag is beoordeeld en wij hebben vastgesteld dat uw voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het plan voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken en leefomgeving.

Constructie

Op 28 januari 2026 heeft onze constructeur de constructieve wijziging beoordeeld en voldoende aannemelijk bevonden onder de voorwaarden die in bijlage constructie zijn opgenomen (zie Bijlage II voor de voorschriften).

Brandweer

Op 6 maart 2026 heeft de Brandweer een positief advies afgegeven ten aanzien van het plan.

Hieronder worden de voorwaarden genoemd die behoren bij het positief advies:

1. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Fortlaan 9 te Bussum.
2. De aanvraag is beoordeeld op de gebruiksfunctie: woonfunctie, overige gebruiksfunctie voor het stallen van motorvoertuigen en overige gebruiksfuncties. Andere functies zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag. De aanvraag kan voldoen aan de (minimale) eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
3. Bij de bouwkundige, installatietechnisch uitvoering en in het gebruik, dient men te voldoen aan de prestatievoorschriften van het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl).
4. De in het CPO SPIEGHELHOEK Brandveiligheid rapport genoemde brandveiligheidsaspecten en uitgangspunten van 18 december 2025, met kenmerk 25018_rapo2, zijn van toepassing en zullen conform dit rapport uitgevoerd moeten worden.

Conclusie

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden hebben het voldoende aannemelijk gemaakt dat uw plan voldoet aan de regels en eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Wij besluiten daarom de gevraagde vergunning voor de 'Bouwactiviteit (technisch)' toe te kennen.

Het aanleggen van een inrit

De aanvraag

De aanvraag betreft het aanleggen van een inrit ten behoeve van het appartementencomplex. De inrit wordt gerealiseerd ter hoogte van het voorerf en komt uit op de Zwarteweg.

De aanvraag is vervolgens getoetst aan de weigeringsgronden van de Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL).

Artikel 2:12 Maken, veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een uitweg te maken naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 1:8 wordt de vergunning slechts geweigerd:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - b. als de uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats, tenzij er een noodzaak (openbaar belang, medisch belang of maatschappelijk belang en daarmee gelijk te stellen belang etc.) is om de uitweg toch te realiseren;
 - c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - d. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen;
 - e. indien ten behoeve van het maken van een uitweg naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg, het aanleggen dan wel het gebruiken van een parkeer- laad en losgelegenheid op de gronden in strijd is met de voorschriften en het college niet bereid is om een omgevingsvergunning te verlenen.
3. Het verbod is niet van toepassing op beperkingen gebied activiteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, provinciale Omgevingsverordening of Waterschapverordening.
4. Op de aanvraag om een vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) van toepassing.

Conclusie

Geen van de weigeringsgronden zoals opgenomen in de VFL geeft een reden tot een negatief advies. Er is sprake van een parkeerverbod op de beoogde locatie van de uitrit.

De uitrit kan worden aangelegd (zie Bijlage ten aanzien van de voorschriften voor de inrit)

Slopen binnen beschermd dorpsgezicht 'Het Spiegel'

De aanvraag betreft het slopen en bouwen van een appartementencomplex in het beschermde dorpsgezicht 'Het Spiegel'.

Op grond van artikel 8 lid 1 van het omgevingsplan is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) gebouwen die liggen binnen het op de kaart als 'beschermd dorpsgezicht gelegen gebied te slopen.

Artikel 8 lid 3 bepaalt dat de adviesprocedure van artikel 9 van toepassing is op het verlenen van sloopvergunningen.

Sloopvergunningen zoals bedoeld in artikel 8, worden uitsluitend verleend indien uit een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de groenskundige blijkt dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast door de sloop. De waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht en die bij het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de groenskundige worden betrokken zijn:

- de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke waarde van het aaneengesloten villagegebied, dat in eerste aanleg eind 19e eeuw is opgebouwd uit verschillende, door particulieren ontwikkelde villagegebiedjes;
- de parkachtige hoofdstructuur die bestaat uit een stratenpatroon van ring- en radiaalwegen, doorsneden door kronkelige wegen, deels landschappelijk aangelegd, deels organisch ontstaan in combinatie met aanleg van particuliere tuinen;
- de overwegend vrijstaande villabebouwing met architectuurhistorische waarde, een staal kaart van de Nederlandse architectuur uit de 19e en 20e eeuw;
- het afwisselende straatbeeld dat is gecreëerd door het bijzondere samenspel van het kronkelige stratenpatroon, de beplanting, de situering van de bebouwing en de verhouding bebouwd-onbebouwd.

Uit het Welstandsadvies blijkt dat de waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht niet worden aangetast aangezien het huidige gebouw wordt vervangen door een appartementencomplex.

Let op!

U moet 4 weken voor aanvang van de sloop van het gebouw een sloopmelding indienen via het Omgevingsloket.

Het uitvoeren van Werk, niet zijnde bouwwerk, of Werkzaamheid (Aanleg)

Op grond van artikel 7 van het omgevingsplan is het verboden om op of in de gronden die liggen binnen het op de kaart als 'beschermde dorpsgezicht' gelegen gebied zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem met meer dan 60 cm;
- b. het aanleggen, herprofilen, verleggen en verbreden van wegen en paden;
- c. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, dan onder sub b bedoeld, indien de totale oppervlakte meer dan 5% van de oppervlakte van het perceel bedraagt;
- d. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleiden en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aantasten/veranderen van houtwallen;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het rooien of beschadigen van houtgewassen of andere opgaande beplantingen met een hoogte van meer dan 2 m.

Artikel 7 lid 3 bepaalt dat de adviesprocedure van artikel 9 van toepassing is op het verlenen van aanlegvergunningen.

Aanlegvergunningen zoals bedoeld in artikel 7, worden uitsluitend verleend indien uit een advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de groendeskundige blijkt dat de met het beschermde dorpsgezicht samenhangende waarden niet onevenredig worden aangetast. De waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht en die bij het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de groendeskundige worden betrokken zijn:

- de stedenbouwkundig-historische en landschappelijke waarde van het aaneengesloten villagegebied, dat in eerste aanleg eind 19e eeuw is opgebouwd uit verschillende, door particulieren ontwikkelde villagegebiedjes;
- de parkachtige hoofdstructuur die bestaat uit een stratenpatroon van ring- en radiaalwegen, doorsneden door kronkelige wegen, deels landschappelijk aangelegd, deels organisch ontstaan in combinatie met aanleg van particuliere tuinen;
- de overwegend vrijstaande villabebouwing met architectuurhistorische waarde, een staal kaart van de Nederlandse architectuur uit de 19e en 20e eeuw;
- het afwisselende straatbeeld dat is gecreëerd door het bijzondere samenspel van het kronkelige stratenpatroon, de beplanting, de situering van de bebouwing en de verhouding bebouwd-onbebouwd.

Uit het Welstandsadvies blijkt dat de waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht niet worden aangetast door het uitvoeren van de werk- en werkzaamheden op het terrein.

Bijlage II
Kenmerk: Z2025-00002714

Voorschriften

AANDACHTSPUNTEN EN VOORSCHRIFTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00002714 zijn de volgende aandachtspunten en specifieke voorschriften van toepassing. Wij vragen u deze goed door te lezen.

BIJLAGE: Toezicht

1. Contactgegevens
 - E-mail: vergunningen@gooisemeren.nl
 - Telefoon: 035 207 00 00
 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer Z2025-00002714.

2. Aanwezige documenten
 - Aanwezige documenten op het bouwterrein:
 - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die u heeft ontvangen bij de omgevingsvergunning.
 - Bouwveiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding.
 - Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

3. Aanwijzingen
 - De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

4. Uitzetten
 - Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
 - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
 - het straatpeil
 - het bouwpeil.

Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u contact op met de toezichthouder. Zie hiervoor de contactgegevens.

BIJLAGE: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- E-mail: vergunningen@gooisemeren.nl- Telefoon: 035 207 00 00- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer Z2025-00002714.

2. Meldingen

Meldingen tijdens de bouwwerkzaamheden (zie contactgegevens voor het melden of via www.omgevingswet.overheid.nl):

 - Start bouw: 2 werkdagen voordat u begint moet u de graafwerkzaamheden melden
 - Einde bouw: op de eerste werkdag na beëindiging
3. Bouwen volgens Besluit bouwwerken leefomgeving

U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
4. Inbraakwerendheid

Deuren, ramen, kozijnen en vergelijkbare constructie-onderdelen in een uitwendige scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingsconstructie tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksfunctie of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
5. Kwaliteitsverklaringen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u de kwaliteitsverklaringen indienen. Hieruit moet blijken dat de bouwmaterialen en/of bouwconstructies en installaties voor het gebruik van het pand voldoen aan de brandveiligheidsartikelen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder de kwaliteitsverklaringen heeft goedgekeurd.
6. Veiligheidsplan voor het bouwen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het bouwen worden ingeleverd.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

 - gedetailleerde omschrijving van de bouwwerkzaamheden
 - fasen van de bouwwerkzaamheden
 - start van de bouwwerkzaamheden
 - eventueel overlast voor omwonenden
 - welke veiligheidsvoorzieningen u neemt
 - hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de bouwwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.
- Veiligheidsplan voor het slopen

Tenminste 21 dagen voor de start van de werkzaamheden moet u een uitgewerkt en gedetailleerd veiligheidsplan voor het slopen indienen.

In het veiligheidsplan moeten onderstaande eisen zijn beschreven:

 - gedetailleerde omschrijving van de sloopwerkzaamheden

- fasen van de sloopwerkzaamheden
- start van de sloopwerkzaamheden
- eventueel overlast voor omwonenden
- welke veiligheidsvoorzieningen worden genomen
- hoe is de communicatie geregeld met gebouwgebruikers en omwonenden

U mag niet met de sloopwerkzaamheden starten voordat de toezichthouder het veiligheidsplan heeft goedgekeurd.

7. Warmtepompen

Tenminste 21 dagen voordat de buitenunit van de warmtepomp geïnstalleerd wordt moet u akoestische gegevens aanleveren. Hieruit moet blijken dat de buitenunit minder dan 40dB geluid produceert op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

Het geluidsniveau van de buitenunit van de warmtepomp mag niet hoger zijn dan 40 dB op de dichtstbijzijnde perceelsgrens.

Voorschriften Constructie

Drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dient de volgende voorwaarde ter beoordeling te worden overgelegd:

- Definitieve grondonderzoek en funderingsadvies.
- Definitieve bouwputadvies onderbouwd met berekening -en tekening.
- Definitieve constructieberekening en detailtekening van de tijdelijke grondkerende damwandconstructie.
- Bemalingsadvies.
- Controle opdrijven kelder tijdens bouwfase.
- Constructieberekening -en constructietekening van de funderingsstroken en poeren, inclusief (principe)details van onder andere hoekaansluitingen en T-aansluitingen.

* Bij het toepassen van folie onder de fundering (zoals een noppenfolie) is het aan te raden om een betondekking van circa 75 mm op de onderwapening aan te houden. Dit helpt om voldoende ruimte te behouden bij eventuele oneffenheden in de ondergrond. Een vlakke ondergrond en het gebruik van voldoende langwerpige dekkingsblokjes dragen bij aan een correcte uitvoering.

- De stabiliteit van de woningen dient onderbouwd te worden met een berekening en een tekening waarop de stabiliteitselementen zijn weergegeven.
- Definitieve en volledige constructietekening en detailtekening van de bovenbouw en onderbouw.
- De kwaliteit van de toegepaste materialen dient te worden vermeld op de definitieve constructietekening en de detailtekening.
- De toegepaste milieuklasse van de betonconstructie dient te worden vermeld op de definitieve constructietekening en de detailtekening.
- Constructieberekening -en constructietekening van alle prefab-elementen.
- Constructieberekening -en constructietekening van in het werk gestorte keldervloer.
- Constructieberekening -en constructietekening van de betonnen kelderwanden, inclusief detailberekening -en detailtekening van de koppelingen wand – vloer.
- Constructieberekening van dragende (gelamineerde) wanden.
- Dilatatieadvies en voorzieningen met betrekking tot de buitengevel.

- Spouwanker-advies, rekening houden met de materiaalverschillend gedrag metselwerk – hout (krimp van hout, temperatuur -en vochtbewegingen).
 - Constructieberekening -en constructietekening van de systeemvloeren.
 - Detailberekening -en detailtekening van de koppelingen vloer aan binnenblad/cascowanden.
 - Constructieberekening -en constructietekening van de kapconstructie, inclusief loggia's, dakkapellen en dakramen.
 - Toetsing van de verbindingen en schijfwerking van de kapconstructie.
 - Constructieberekening -en constructietekening van de betonnen dakplaten van platte dak.
 - Details van noodoverstorten onderbouwd met berekening en tekening.
 - Constructieberekening en detailtekening van de voorzieningen en de steunconstructie bij de borstwering.
 - Constructieberekening -en constructietekening van de liftschacht en betonwanden, liftput, fundering en opvangconstructie, inclusief detailberekening -en detailtekening van de bevestigingen.
 - Constructieberekening -en constructietekening van de trap, inclusief detailberekening -en detailtekening van de bevestigingen.
 - Constructieberekening -en constructietekening van de balkonconstructie/balkonplaat, inclusief detailberekening -en detailtekening van de bevestiging vloer.
 - Een constructieberekening en tekening indienen van het hekwerk, inclusief een definitieve detailberekening en detailtekening van de bevestiging tussen het hekwerk en de omliggende constructie en balkonplaat.
- Stukken die door derden zijn gemaakt, dienen door de hoofdconstructeur te worden gecontroleerd en gewaarmerkt. De goedgekeurde stukken worden vervolgens ter beoordeling overlegd.

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none"> - E-mail: vergunningen@gooisemeren.nl - Telefoon: 035 207 00 00 - Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer Z2025-00002714.
2.	Draagkracht ondergrond	De draagkracht van de ondergrond controleren met een (hand)sondeerapparaat voordat de bouw begint. De conusweerstand moet $\geq 4 \text{ MN/m}^2$ (40 kgf/cm^2) zijn. Als dat niet zo is, dan moet u grondverbetering toepassen. Dit kan volgens opgave constructeur. In dat geval graag overleggen met de toezichthouder.
3.	Afwijkingen	Als er verschillen zijn tussen de bouwkundige tekeningen en de constructieve tekeningen (schetsen), moet, met betrekking tot de constructieve aspecten, uit worden gegaan van de bijbehorende constructieberekeningen en/of constructietekeningen.

Als tijdens de uitvoering blijkt dat een constructiedeel hersteld moet worden, dat moet dit gebeuren in overleg met de toezichthouder.

4. Funderingsadvies
21 dagen na de sloopwerkzaamheden moeten de sonderingen zijn ingediend. De sonderingen zijn de basis waarop een funderingsadvies is samengesteld. In het funderingsadvies staat de keuze van het funderingssysteem uitgelegd.
5. Buisschroefpalen
Bij Avegaar- (Mortelschroef-) en Buisschroefpalen moeten alle palen akoestisch worden doorgemeten. Bij minimaal 20% van de palen moet het bovenste deel van de paalschacht ontgraven worden. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
6. Prefab betonpalen
Bij geprefabriceerde betonpalen moeten alle of een beperkt aantal palen (minimaal 20%) akoestisch worden doorgemeten. De toezichthouder wijst deze palen willekeurig aan.
7. Boorvolgorde
U moet een voorstel aanleveren bij de toezichthouder. In dit voorstel staat de boorvolgorde van de Avegaar- (Mortelschroef-) en/of Buisschroefpalen. Het voorstel is voorzien van de goedkeuring door de hoofdconstructeur.
8. Werkvloer
Bij gewapende betonvloeren op staal en fundatieplaten groter dan 1,0 x 1,0 m moet een werkvloer worden toegepast. Voor een gelijkwaardige oplossing moet eerst worden overlegd met de toezichthouder.
9. Detaillering van de bouwconstructie
21 dagen voor de start van dat onderdeel moeten de tekeningen (werktekeningen) en berekeningen over de detaillering van de bouwconstructie zijn ingediend. Hieruit moet blijken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belasting-combinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk. Daarnaast ook van het bouwwerk zelf en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie (fundatiegegevens en bouwconstructies, bijv. beton-, hout-, glas-, metselwerk-, staal-, aluminiumconstructies, etc., incl. bijbehorende verbindingen).
10. Constructiegegevens
Minimaal 21 dagen voor de start van de bouwwerkzaamheden moet u een constructief ontwerp bij de gemeente indienen. Dit ontwerp bestaat uit de definitieve constructiegegevens en detailberekeningen. De constructeur keurt het ontwerp.

U mag niet met die constructies starten zolang de toezichthouder geen goedkeuring heeft gegeven.

Blijkt het ontwerp niet te voldoen aan de eisen uit het Besluit beheer leefomgeving? Dan moet u een wijziging van het bouwplan ter goedkeuring indienen.

11. Monitoren en trilling

Voor de start van de bouw- en sloopwerkzaamheden moet u het rapport over de monitoring van de trillingen tijdens de bouw bij de gemeente indienen. Dit rapport moet zijn goedgekeurd door de hoofdconstructeur.

In dit rapport staat hoe u tijdens de sloop-, hei-, en bouwwerkzaamheden, het transport en de eventueel aan te brengen tijdelijke voorzieningen zorgt voor de bescherming van de omliggende panden.

U moet de volgende onderdelen in het rapport opnemen:

- Onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de werkzaamheden voor de standzekerheid, stabiliteit en fundering van het bouwwerk en de aangrenzende bouwwerken.
- Een beoordeling volgens de meet- en beoordelingsrichtlijnen deel A, B en C van de stichting Bouwresearch. In deze beoordeling staat of door trillingen (trillingspredictie) door bovengenoemde werkzaamheden schade aan bouwwerken (A), hinder voor personen (B) of storing aan apparatuur (C) optreedt.
- Het plaatsen van trillingsmeters aan omliggende panden en het aanleveren van deze gegevens aan de toezichthouder.
- Onderzoek waaruit blijkt in welke toestand/staat de bestaande fundatie van de aangrenzende bebouwing verkeert.

12. Palenplan en Heiwerk

De uitvoering van het palenplan en het heiwerk moet worden goedgekeurd door de toezichthouder.

BIJLAGE: Aanleggen of veranderen van een uitweg

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Contactgegevens	<ul style="list-style-type: none">- E-mail: vergunningen@gooisemeren.nl- Telefoon: 035 207 00 00- Aanleveren van gegevens: Onder vermelding van het zaaknummer Z2025-00002714. <p>De werkzaamheden in het openbaar gebied dient u zelf te verzorgen en de kosten hiervoor zijn voor u.</p> <p>Vanuit het oogpunt van kwaliteit en duurzaamheid is eenzelfde uitrit als gangbaar in de straat gewenst.</p> <p>Wij adviseren u een lokale aannemer hiervoor te benaderen waarbij u offerte voor het maken van de uitrit kunt opvragen.</p> <p>Dit betreft het aanbrengen en/of verwijderen van bestrating, het verplaatsen van bomen of struiken, of het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen zoals in de vergunning beschreven.</p> <p>Na realisatie van de uitrit dient u de gemeente te informeren dat de werkzaamheden zijn afgerond bij afdeling BORG, toezichthouder Civiel. Dit ter oplevering en controle van de nieuwe uitrit.</p>
2.	Bestratingsmateriaal	U moet goede bestrating gebruiken voor de aansluiting van de uitweg op de openbare weg. Een en ander ter goedkeuring van de toezichthouder. De bestrating moet herkenbaar zijn als een uitweg. Dit is nodig voor een goed en veilig gebruik.
3.	Start gebruikmaking	Alleen als u goed bestratingsmateriaal heeft gebruikt, mag u de uitweg gaan gebruiken.
4.	Toezichthouder	Geeft de toezichthouder u opdracht om bepaalde maatregelen te nemen? U moet deze maatregelen dan uitvoeren.
5.	Zicht uitweg	Hoge beplanting of objecten mogen het zicht van en naar de uitweg niet blokkeren. De vergunninghouder moet hiervoor zorgen. Het zicht op en vanaf de weg mag niet zorgen voor onveilige verkeerssituaties. De hoofdgebruiker van de uitweg heeft hiervoor een onderhoudsplicht.
6.	Schade	De gemeente is niet verantwoordelijk voor schade door het gebruik van de uitweg. Dit geldt voor alle directe en indirecte schade. Dit geldt ook als u handelt in strijd met deze voorschriften.
7.	Gebruiksregel	U mag de uitweg alleen gebruiken voor normale voertuigen (auto, fiets, bromfiets). Ander gebruik is alleen toegestaan als dit in de vergunning staat.

8. Vergunninghouder Bij verkoop van het perceel gaat de vergunning voor de uitweg over op de koper.

Algemene voorschriften

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer Z2025-00002714 kunnen de onderstaande algemene voorschriften en aandachtspunten van toepassing zijn. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Nr.	Deel	Uitvoering
1.	Uitvoering volgens de voorschriften	Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2.	Schade openbare ruimte	Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3.	Omgevingsveiligheid	Als er kans bestaat op gevaar op overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen.
4.	Burgerlijk Wetboek	Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de bureu. Dit mag u wel doen als u hierover met uw bureu afspraken hebt gemaakt.
5.	Natuurbescherming	Sinds 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. De wet heeft het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Noord-Holland. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen. Meer informatie vindt u op de website van de provincie Noord-Holland https://www.noord-holland.nl/
6.	Kabels en leidingen	Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7.	Bouwafval	U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.

8. Stof door sloop- en/of bouwwerkzaamheden

Om stofwolken te voorkomen of te beperken, moet u water sproeien op de onderdelen die u sloopt.
9. Asbesthoudende materialen

U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).
10. Mechanische graafwerkzaamheden

Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.

Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
11. Vrijgekomen grond op eigen terrein

Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijgekomen grond afvoeren

Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: <https://wetten.overheid.nl>. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: <https://wetten.overheid.nl>. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.