



Gemeente Wijdmeren

Postbus 190

1230 AD Loosdrecht

Bezoekadres

Rading 1

1231 KB Loosdrecht

T. 14 035

T. +31 35 65 59 595

E. info@wijdmeren.nl

www.wijdmeren.nl

Definitief Nota van Uitgangspunten

Wonen, sport en leefomgeving Ankeveen

Richtinggevend kader voor een zorgvuldige en toekomstbestendige dorpsontwikkeling

Datum:	3 juni 2026
Uw kenmerk	Definitief
Ons kenmerk	Z.88176/D.439440
Opsteller	Ashna Vishnudatt, projectleider gebiedsontwikkeling

Samenvatting

Ankeveen is een dorp waar het landschap dichtbij is. Het open veen, het water en de weidsheid bepalen niet alleen hoe het dorp eruitziet, maar ook hoe het wordt beleefd. Tegelijkertijd staat het dorp voor een duidelijke woningbouwopgave. Jongeren zoeken mogelijkheden om in het dorp te blijven wonen en ouderen zoeken passende woningen om binnen Ankeveen door te stromen.

Daarmee wordt niet alleen gezocht naar uitbreiding van woningen, maar ook naar manieren om bestaande woonbewegingen binnen het dorp weer beter mogelijk te maken.

De ontwikkeling raakt daarmee aan een fundamenteel spanningsveld tussen behoud van landschap, leefkwaliteit en dorpsschaal enerzijds en de behoefte aan woningen en voorzieningen anderzijds. Juist die spanning vormt de kern van de bestuurlijke afweging in deze Nota.

Sport, ontmoeting en gemeenschap vormen daarbij belangrijke dragers van het dorp. De kerk, sportverenigingen en openbare ruimte spelen een centrale rol in het dagelijks leven van veel inwoners. De verdere uitwerking richt zich daarom nadrukkelijk ook op multifunctioneel gebruik van voorzieningen en het versterken van ontmoeting en maatschappelijke samenhang binnen het dorp. De ontwikkeling wordt daarom niet uitsluitend benaderd als woningbouwopgave, maar als een integrale dorpsontwikkeling waarin wonen, sport, landschap en leefbaarheid in samenhang worden beschouwd.

De gesprekken tijdens de meedenk- en inloopavonden, de reacties van bewoners en de inbreng van verenigingen laten zien hoe groot die betrokkenheid is. In die gesprekken kwamen zorgen, wensen en dilemma's nadrukkelijk naar voren. Over wonen en leefbaarheid, maar ook over uitzicht, natuur, verkeer, sport en de vraag wat Ankeveen in de kern typeert.

Tegelijkertijd werd ook zichtbaar dat binnen het dorp verschillende belangen en perspectieven naast elkaar bestaan. Voor sommige inwoners staat vooral het behoud van rust, openheid en herkenbaarheid centraal. Voor anderen weegt juist zwaar dat jongeren en senioren steeds moeilijker een passende woning binnen het dorp kunnen vinden.

De participatie heeft daarmee niet geleid tot één eenduidige voorkeur, maar vooral inzicht gegeven in de belangen, zorgen en afwegingen die binnen het dorp leven. Participatie-uitkomsten worden daarbij gewogen in samenhang met ruimtelijke, maatschappelijke, financiële en juridische randvoorwaarden. De vraag naar woningbouw komt daarmee niet alleen van buiten, maar nadrukkelijk ook vanuit het dorp zelf.

Doel en status van deze Nota van Uitgangspunten

Deze definitieve Nota van Uitgangspunten stelt nog geen definitief bouwplan, vergunning of bouwrecht vast. De gemeenteraad stelt met deze Nota de ruimtelijke, maatschappelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden vast waarbinnen de verdere uitwerking van woningbouw en sportontwikkeling in Ankeveen plaatsvindt.

De Nota vormt daarmee het bestuurlijke toetsingskader voor de vervolgfase. De verdere uitwerking moet aantonen of en hoe een voorkeursrichting voldoet aan de criteria voor:

- dorpsschaal en ruimtelijke kwaliteit;
- betaalbaarheid en doorstroming;
- sportcontinuïteit en leefbaarheid;
- verkeer en parkeren;
- privacy en woonkwaliteit;
- water, ecologie en bodem;
- netcapaciteit;
- en financiële haalbaarheid.

De verdere uitwerking vindt daarbij gefaseerd plaats, waarbij per fase opnieuw bestuurlijke en financiële afweging plaatsvindt.

Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat niet aan deze randvoorwaarden kan worden voldaan, wordt het programma aangepast, gefaseerd of verkleind.

De huidige verkenning gaat uit van een bandbreedte van circa 100 tot 119 woningen, passend binnen verschillende ruimtelijke scenario's. Daarbij vormt deze bandbreedte nadrukkelijk geen minimumprogramma.

Varianten en bestuurlijke bandbreedte

De in deze Nota opgenomen variantenstudie laat nadrukkelijk zien dat binnen de ontwikkeling verschillende ruimtelijke keuzes mogelijk zijn, ieder met eigen ruimtelijke, maatschappelijke en financiële gevolgen.

Variant 1 en variant 3 vormen daarbij nadrukkelijk de uitersten van de onderzochte bandbreedte.

Variant 1 zet sterker in op compactheid, concentratie en beperking van ruimtebeslag, terwijl variant 3 meer uitgaat van een lagere en meer verspreide opzet met een grotere ruimtelijke footprint.

De varianten zijn daarmee niet uitsluitend bedoeld als ontwerpmodellen, maar vooral als instrument om de onderliggende bestuurlijke spanningen zichtbaar en bespreekbaar te maken. Juist de afweging tussen compactheid, landschappelijke openheid, leefkwaliteit, verkeersdruk, bouwhoogte, ruimtebeslag en financiële uitvoerbaarheid vormt een belangrijk vertrekpunt voor de verdere uitwerking.

Uit de eerste integrale analyse ontstaat daarbij het beeld dat meer verspreide varianten nadrukkelijk meer spanning oproepen ten aanzien van ruimtebeslag, infrastructuur, technische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid.

De bestuurlijke voorkeursrichting voor een compactere en kernnabije ontwikkeling komt voort uit deze integrale afweging en blijft in de vervolgfase afhankelijk van verdere ruimtelijke, maatschappelijke, technische en financiële onderbouwing.

Voorkeursrichting

Uit de eerste integrale analyse ontstaat bestuurlijk een voorkeur voor een compactere en kernnabije ontwikkelrichting binnen de huidige onderzochte bandbreedte van circa 100 - 119 woningen.

Deze richting biedt onder voorwaarden mogelijkheden om:

- het open landschap zoveel mogelijk te ontzien;
- verkeer en parkeren beter organiseerbaar te houden;
- meer ruimte te creëren voor groen, water en landschappelijke buffers;
- sport en wonen beter te combineren;
- multifunctioneel gebruik van voorzieningen beter organiseerbaar te maken;
- en de ontwikkeling beter aan te laten sluiten bij de schaal en structuur van Ankeveen.

Daarnaast bieden compactere en meer kernnabije varianten meer mogelijkheden om wonen, sport, parkeren, openbare ruimte en infrastructuur efficiënt met elkaar te combineren. Meer verspreide varianten vragen doorgaans meer ruimte, infrastructuur en verharding, waardoor ook de technische en financiële uitvoerbaarheid sterker onder druk komt te staan.

Tegelijkertijd wordt onderkend dat ook een compactere ontwikkelrichting spanning oproept ten aanzien van bouwhoogte, zichtlijnen, privacy en de beleving van schaal binnen het dorp.

De uiteindelijke omvang en fasering van het programma blijven daarom nadrukkelijk afhankelijk van de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Lokale identiteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van een bredere woningbouwopgave binnen Wijdmeren en de regio. Tegelijkertijd wordt gezocht naar een ontwikkeling die past bij de schaal, identiteit en leefbaarheid van Ankeveen.

De woningmarkt houdt zich daarbij niet aan de grenzen van het dorp of de gemeente. Jongeren die in Ankeveen opgroeien zoeken vaak woonruimte binnen of nabij het dorp, terwijl ook ouderen behoefte hebben aan passende woningen om binnen hun vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen. Daarom wordt in de verdere uitwerking onderzocht welke mogelijkheden bestaan om binnen de geldende juridische kaders rekening te houden met lokale binding en doorstroming binnen het dorp.

Daarbij geldt nadrukkelijk dat de bijdrage van Ankeveen aan de woningbouwopgave in verhouding moet blijven staan tot de schaal, ruimtelijke kwaliteit en draagkracht van het dorp. De omvang van het woningbouwprogramma is daarom geen doel op zichzelf, maar het resultaat van wat ruimtelijk, maatschappelijk, financieel en functioneel verantwoord kan worden ingepast binnen Ankeveen.

Deze Nota zoekt daarmee naar een evenwicht tussen behoud van dorps kwaliteit en ruimte voor nieuwe generaties inwoners. Voor de één gaat het over uitzicht, rust en herkenning. Voor de ander over de mogelijkheid om in het dorp te kunnen blijven wonen.

De centrale vraag die in deze Nota voorligt is daarom niet hoe zoveel mogelijk woningen kunnen worden toegevoegd, maar hoe wonen, sport en gemeenschap elkaar kunnen versterken op een manier die past bij de schaal en identiteit van Ankeveen — en hoe een klein dorp vitaal kan blijven zonder zichzelf kwijt te raken.

Vervolgproces

Na vaststelling van deze Nota start de vervolgfase van het proces. In deze fase worden intentieovereenkomsten opgesteld met betrokken partijen en worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd naar onder andere verkeer, parkeren, verkeersveiligheid, water, ecologie, bodem, privacy, financiële haalbaarheid, mogelijkheden voor woonzorgconcepten en ruimtelijke uitvoerbaarheid.

Indien de ontwikkeling ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar blijkt, volgt verdere uitwerking van een stedenbouwkundig plan en de benodigde planologische procedures.

Daarbij wordt ook nader onderzocht op welke wijze sport, ontmoeting, maatschappelijke functies en mogelijke woonzorgconcepten elkaar kunnen versterken binnen één samenhangende dorpsontwikkeling.

De verdere uitwerking vindt gefaseerd plaats. Daarbij worden nog geen onomkeerbare planologische of financiële verplichtingen aangegaan.

Deze Nota vormt daarmee geen eindpunt, maar het bestuurlijke en ruimtelijke toetsingskader voor de verdere gezamenlijke uitwerking van wonen, sport, leefbaarheid en leefomgeving in Ankeveen.

Inhoud

Inleiding	7
1. Programma wonen en sport.....	9
1.1 Wonen – uitgangspunten (woonvisie)	9
1.2 Woningbouwstrategie en lokale context	10
1.3 Wonen, solidariteit en maatschappelijke opgave	10
1.4 Maatschappelijke wederkerigheid	11
1.5 Sport – uitgangspunten	11
1.6 Sport – inrichting en verdere uitwerking.....	13
2. Participatie en doorwerking in Nota van Uitgangspunten	14
2.1 Participatie als onderdeel van de bestuurlijke afweging.....	14
2.2 Dorpskarakter, schaal en leefomgeving	14
2.3 Wonen, betaalbaarheid en maatschappelijke opgave	15
2.3.1 Lokale woningbehoefte	15
2.3.2 Passende woonvormen en dorpsschaal	15
2.3.3 Lokale binding.....	16
2.3.4 Bestuurlijke afweging	16
2.4 Sport, ontmoeting en sociale samenhang.....	16
2.5 Verkeer, parkeren en dagelijks gebruik van het dorp	17
2.6 Openheid, landschap en natuur	17
2.7 Zorgvuldigheid van proces en besluitvorming.....	17
2.8 Van participatiesignaal naar bestuurlijke afweging.....	18
3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur	19
3.1 Ruimtelijke spelregels.....	19
3.1.1 Aansluiting op de schaal van het dorp.....	19
3.1.2 Hoogteopbouw	19
3.1.3 Gebouwen gericht op straat en groen.....	20
3.1.4 Bescherming van dorpsrand en landschap	20
3.2 Compactheid, landschap en voorkeursrichting.....	21
3.2.1 Kernnabijheid en bestaande voorzieningen	21
3.2.2 Sportcontinuïteit en ruimtelijke samenhang.....	21
3.2.3 Compactheid versus ruimtebeslag	21
3.4 Bestuurlijke ruimtelijke afweging en vervolgfase.....	22
4. Verkeer, parkeren en bereikbaarheid	24
4.1 Parkeren als onderdeel van leefbaarheid.....	24
4.2 Dubbelgebruik en piekmomenten.....	25

4.3 Ontsluiting, verkeersveiligheid en woonstraten.....	25
4.4 Verkeerskundige verschillen tussen varianten	26
4.5 Bestuurlijke verkeerskundige afweging en vervolgfase	26
5. Groen, water, oevers en ecologie.....	28
5.1 Water en compensatie:	28
5.1 Water, klimaatadaptatie en leefomgeving.....	28
5.2 Bodem, veen en waterhuishouding.....	29
5.3 Ecologie en natuurwaarden.....	29
5.4 Klimaat, openbare ruimte en verdere uitwerking	29
6. Technische haalbaarheid: duurzaamheid, energie en bodem.....	31
6.1 Energievoorziening, netcapaciteit en uitvoerbaarheid	31
6.2 Bodem, fundering en technische randvoorwaarden.....	31
7. Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid	33
7.1 Samenhang tussen ruimtelijke keuzes en financiële haalbaarheid	33
7.2 Risico's en onzekerheden	34
7.3 Ontwikkelstrategie en optimalisatie.....	34
7.4 Randvoorwaarden voor verdere uitwerking	35
8. Varianten, bestuurlijke afweging en voorkeursrichting	36
8.1 Bestuurlijke hoofdconclusie	36
8.2 Onderzochte varianten	36
8.4 Integrale beoordelingscriteria	37
8.5 Financiële en technische uitvoerbaarheid.....	38
8.6 Bestuurlijke weging	38
9. Ruimtelijke ordening, procedure en uitvoerbaarheid	40
9.1 BOPA versus omgevingsplanwijziging	40
9.2 Bestuurlijke proceslogica en benodigde onderzoeken.....	40
9.3 Timing van onderzoeken en intentieovereenkomsten.....	41
10. Fasering en uitvoerbaarheid	42
10. Vervolgproces en planning	42
10.1 Onderzoeken en afspraken.....	43
10.2 Verdere planuitwerking en marktbenadering.....	43
10.3 Planologische procedure en vergunningverlening	43
10.4 Participatie en terugkoppeling	43
10.5 Indicatieve planning.....	44

Inleiding

Bestaande situatie

De planlocatie ligt in het centrum van Ankeveen, rond het lint Stichts End, nabij de kerk en het sportcluster. Het gebied vormt de overgang tussen de dorpskern en het open veenweidelandschap. Juist die ligging maakt de locatie ruimtelijk bijzonder én gevoelig.

Aan de ene kant is sprake van een kernnabije locatie met bestaande voorzieningen, ontmoetingsplekken en ontsluitingen. Aan de andere kant grenst het gebied direct aan een landschappelijk en ecologisch kwetsbare dorpsrand. De openheid van het veenweidelandschap, de zichtlijnen en de dorps schaal worden door veel inwoners gezien als wezenlijk onderdeel van de identiteit van Ankeveen.

Tegelijkertijd staat het dorp voor een duidelijke woningbouwopgave. Jongeren die in Ankeveen zijn opgegroeid vinden steeds moeilijker een passende woning binnen het dorp. Ook ouderen die kleiner of gelijkvloers willen wonen hebben daar beperkt mogelijkheden voor. Daarmee raakt de ontwikkeling niet alleen aan ruimtelijke vragen, maar ook aan leefbaarheid, sociale samenhang en de toekomst van voorzieningen binnen het dorp. Daarbij gaat het nadrukkelijk niet alleen om het toevoegen van woningen, maar ook om het beter laten functioneren van de bestaande woningmarkt binnen het dorp.

Daarmee raakt de ontwikkeling niet alleen aan ruimtelijke vragen, maar ook aan leefbaarheid, sociale samenhang en de toekomst van voorzieningen binnen het dorp.

Juist die spanning tussen behoud en verandering vormt de kern van de bestuurlijke afweging in deze Nota van Uitgangspunten.

Aanleiding en achtergrond

De aanleiding voor deze Nota van Uitgangspunten ligt in het samenkomen van twee bewegingen. Enerzijds zijn vanuit het dorp zelf initiatieven ontstaan om te onderzoeken hoe woningbouw kan bijdragen aan:

- het behoud van sport en ontmoeting;
- mogelijkheden voor jongeren en senioren om binnen het dorp te blijven wonen;
- en het versterken van de leefbaarheid van Ankeveen.

Daarmee is dit geen uitsluitend top-down woningbouwontwikkeling, maar een ontwikkeling die mede lokaal is ontstaan en in samenspraak met inwoners, verenigingen en andere betrokken partijen wordt verkend. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken hoe wonen, sport, ontmoeting en maatschappelijke functies elkaar in de toekomst kunnen versterken binnen één samenhangende dorpsontwikkeling.

Anderzijds heeft de gemeenteraad in juni 2025 via de motie 'Bouwen het kan' uitgesproken dat onderzocht moet worden welke woningbouwlocaties binnen Wijdmeren kansrijk en verantwoord kunnen worden ontwikkeld. In dat kader heeft de raad opdracht gegeven om de ruimtelijke, maatschappelijke, verkeerskundige, ecologische en financiële haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in Ankeveen nader te onderzoeken.

Tegelijkertijd maakt de ontwikkeling onderdeel uit van een bredere woningbouwopgave binnen Wijdmeren en de regio. De druk op de woningmarkt raakt niet alleen grotere steden, maar ook kleinere dorpskernen waar passende woonruimte steeds schaarser wordt.

Juist de spanning tussen lokale identiteit, landschappelijke kwaliteit en de maatschappelijke behoefte aan woningen vormt de aanleiding voor deze Nota van Uitgangspunten. De Nota probeert deze belangen niet weg te nemen, maar binnen duidelijke randvoorwaarden zorgvuldig met elkaar te verbinden.

Deze Nota van Uitgangspunten vormt het bestuurlijke en ruimtelijke toetsingskader voor de verdere uitwerking van woningbouwontwikkeling in Ankeveen.

De Nota legt vast:

- welke ontwikkelrichtingen verder worden onderzocht;
- welke randvoorwaarden daarbij gelden;
- en op basis van welke criteria de raad later een integrale afweging maakt.

De huidige verkenning gaat uit van een bandbreedte van circa 100 tot 119 woningen binnen verschillende ruimtelijke scenario's. Indien in een vervolgfase een groter programma wordt overwogen, vraagt dit om een aanvullende ruimtelijke, maatschappelijke en bestuurlijke motivering.

Totstandkoming van deze Nota

Deze definitieve Nota van Uitgangspunten bouwt voort op:

- de concept Nota van Uitgangspunten;
- de participatieopbrengsten uit de inloopavonden en terugkoppelsessies;
- de Geconsolideerde Nota van Inlichtingen;
- bestuurlijke en ruimtelijke analyses;
- reacties van betrokken organisaties, waaronder de kerk en sportverenigingen;
- en financiële en ruimtelijke haalbaarheidsverkenningen.

Daarmee vormt deze Nota niet alleen een beschrijving van onderzoeken en participatie, maar vooral een bestuurlijke afweging waarin leefbaarheid, woningbouw, landschap, sport, uitvoerbaarheid en maatschappelijke belangen in samenhang zijn beschouwd.

Werkwijze en verdere uitwerking

Per thema worden in deze Nota de uitgangspunten, randvoorwaarden en bestuurlijke afwegingen beschreven die richting geven aan de verdere uitwerking van de ontwikkeling in Ankeveen.

Daarbij wordt onder andere ingegaan op:

- wonen en doorstroming;
- sport en ontmoeting;
- dorpsschaal en ruimtelijke kwaliteit;
- verkeer en parkeren;
- landschap, water en ecologie;
- en financiële en technische uitvoerbaarheid.

Na vaststelling van deze Nota volgt een vervolgfase waarin de voorkeursrichting nader wordt onderzocht en uitgewerkt binnen de vastgestelde kaders. Daarbij worden nog geen onomkeerbare planologische of financiële verplichtingen aangegaan.

De volgende hoofdstukken werken deze uitgangspunten thematisch verder uit.

1. Programma wonen en sport

1.1 Wonen – uitgangspunten (woonvisie)

1. Bij woningbouwontwikkelingen vanaf 4 woningen wordt uitgegaan van minimaal één derde sociaal, bestaande uit sociale huur en/of sociale koop binnen de geldende beleidskaders van gemeente en regio.
2. Daarnaast wordt gestuurd op een woningbouwprogramma waarbij circa twee derde van de woningen binnen het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke woonvisie en de bredere maatschappelijke opgave om de woningmarkt toegankelijker te maken voor verschillende doelgroepen.
3. Bij ontwikkelingen vanaf 10 woningen geldt als richtinggevend uitgangspunt voor de verdere uitwerking een substantieel aandeel gestapelde en/of gelijkvloerse woningen, passend bij de behoefte van senioren, starters, jongeren en kleinere huishoudens. Daarbij wordt indicatief uitgegaan van minimaal 40% gestapeld, met als streven circa 50% gestapeld of gelijkvloers.
4. Seniorenappartementen dienen geschikt te zijn voor langdurig en comfortabel gebruik. Daarbij wordt uitgegaan van:
 - een minimale gebruiksoppervlakte van circa 60 m² GBO;
 - bij voorkeur twee slaapkamers;
 - kwalitatieve buitenruimte;
 - voldoende bergruimte;
 - en een toegankelijke inrichting van gebouw en woning.
5. Bij gestapelde bouw is een lift vereist. Daarnaast wordt in de opzet van gebouwen nadrukkelijk rekening gehouden met toegankelijkheid en ruimte voor onder andere scootmobielen en andere ondersteunende voorzieningen.
6. Het programma moet aantoonbaar bijdragen aan een meer evenwichtige woningvoorraad voor verschillende doelgroepen binnen het dorp.

1.1.1 Passende woonvormen en doorstroming

De inzet op gestapelde en gelijkvloerse woonvormen sluit aan bij de lijn die de gemeente Wijdmeren ook in andere woningbouwontwikkelingen volgt. Daarbij wordt gestuurd op een woningvoorraad die beter aansluit op de veranderende samenstelling van huishoudens en de behoefte aan meer passende woonvormen binnen bestaande dorpskernen. Daarbij wordt in de vervolgfase ook gekeken naar woonvormen die langer zelfstandig wonen binnen het dorp kunnen ondersteunen.

1.1.3 Ruimtegebruik en kwaliteit van de leefomgeving

Een compactere en meer gestapelde woonvorm kan daarnaast bijdragen aan het beperken van ruimtebeslag op maaiveldniveau, waardoor meer ruimte behouden kan blijven voor groen, water, landschap en kwalitatieve openbare ruimte.

De samenstelling van het woonprogramma heeft ook invloed op hoe de openbare ruimte straks wordt gebruikt en beleefd. Een programma met relatief meer appartementen en gelijkvloerse woningen richt zich sterker op kleinere huishoudens, starters en senioren. Meer grondgebonden en gezinsgerichte woningen brengen juist vaker behoefte met zich mee aan speelruimte, veilige plekken voor kinderen en extra ruimte om buiten te ontmoeten en te verblijven. Dat vraagt meer ruimte binnen het plangebied en heeft daardoor ook invloed op de balans tussen bebouwing, groen, parkeren en openbare ruimte. Daarbij wordt ook gekeken naar de relatie met bestaande speel- en ontmoetingsvoorzieningen binnen het dorp en de mate waarin functies ruimtelijk inpasbaar blijven binnen de beschikbare ruimte van het gebied.

1.1.4. Gezinnen, verenigingsleven en sociale vitaliteit

Tijdens participatie en gesprekken met inwoners is nadrukkelijk benoemd dat meer grondgebonden en gezinsgerichte woningen ook kunnen bijdragen aan de vitaliteit van het dorp. Gezinnen spelen een belangrijke rol binnen verenigingen, scholen, vrijwilligerswerk en het dagelijks sociale leven van Ankeveen. Daarmee laat de participatie zien dat verschillende woonvormen niet alleen verschillende ruimtelijke gevolgen hebben, maar ook op een andere manier bijdragen aan de sociale structuur en leefbaarheid van het dorp. Juist de afweging tussen doorstroming, ruimtegebruik, verenigingsleven, leefbaarheid en dorpse schaal vormt daarom een belangrijk onderdeel van de bestuurlijke weg in deze Nota.

1.2 Woningbouwstrategie en lokale context

De woningmarktproblematiek in Ankeveen staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van een bredere opgave binnen de gemeente Wijdmeren en de regio. Tegelijkertijd heeft Ankeveen een aantal specifieke kenmerken die de opgave lokaal extra zichtbaar maken.

Ankeveen telt circa 1.525 inwoners, waarvan een relatief groot deel ouder is dan 65 jaar. Daarnaast wonen er relatief veel jongeren en jonge huishoudens in het dorp. De woningvoorraad bestaat uit circa 690 woningen, terwijl het aantal appartementen zeer beperkt is. Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat daarmee uit grondgebonden woningen.

Hierdoor is de woningvoorraad relatief eenzijdig opgebouwd. Met name voor inwoners die kleiner, gelijkvloers of betaalbaar willen wonen bestaan beperkt passende mogelijkheden binnen het dorp. Daardoor komt de woningmarkt minder goed in beweging.

De woningbouwopgave richt zich daarom niet alleen op het toevoegen van woningen, maar ook op het toevoegen van woningtypen die nu beperkt aanwezig zijn binnen Ankeveen. Compacte en gelijkvloerse woonvormen kunnen bijdragen aan een betere doorstroming binnen het dorp en daarmee indirect ook kansen vergroten voor andere huishoudens.

Deze benadering sluit aan bij het karakter van Ankeveen als dorp waar mensen sterk geworteld zijn en waar het belangrijk wordt gevonden om in verschillende levensfasen binnen het dorp te kunnen blijven wonen.

Tegelijkertijd maakt Ankeveen onderdeel uit van een bredere woningbouwopgave binnen Wijdmeren en de regio. Vanuit dat perspectief wordt ook gekeken naar de verantwoordelijkheid die verschillende kernen hebben om, passend bij hun schaal en draagkracht, een redelijke bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave.

Woningbouw wordt daarmee niet alleen benaderd als ruimtelijke opgave, maar ook als middel om leefbaarheid, sociale samenhang en het draagvlak voor voorzieningen en ontmoeting binnen het dorp op langere termijn te versterken.

1.3 Wonen, solidariteit en maatschappelijke opgave

De woningbouwopgave in Ankeveen staat niet los van de bredere druk op de woningmarkt binnen Wijdmeren en de regio. Ook in kleinere dorpskernen wordt het voor jongeren, starters, senioren en andere woningzoekenden steeds moeilijker om passende woonruimte te vinden.

Die maatschappelijke druk is ook in Ankeveen zichtbaar. Jongeren die in het dorp zijn opgegroeid vinden moeilijk een betaalbare woning. Ouderen die kleiner of gelijkvloers willen wonen, hebben daar binnen de huidige woningvoorraad beperkt mogelijkheden voor. Hierdoor raken verhuisbewegingen minder goed op gang en neemt de druk op de bestaande woningvoorraad verder toe.

Tegelijkertijd leeft in Ankeveen sterk het besef dat het dorp zijn eigen schaal, identiteit en leefbaarheid moet behouden. Juist daarom wordt in deze ontwikkeling gezocht naar een balans tussen lokale kwaliteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Daarbij geldt dat van alle kernen binnen Wijdmeren een bijdrage wordt gevraagd aan de woningbouwopgave, passend bij de schaal, ligging en draagkracht van het betreffende dorp. Voor Ankeveen betekent dit niet dat onbeperkt gebouwd wordt, maar dat wordt onderzocht welke bijdrage op een zorgvuldige en uitlegbare manier past bij het dorp.

De ontwikkeling wordt daarom niet uitsluitend benaderd als woningbouwopgave, maar als een integrale dorpsontwikkeling waarin wonen, leefbaarheid, ontmoeting en voorzieningen met elkaar verbonden zijn.

Extra woningen kunnen daarbij bijdragen aan het behouden van draagvlak voor voorzieningen, verenigingen en ontmoeting binnen het dorp, mits de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast en de kwaliteit van sport, landschap en leefomgeving behouden blijft.

Lokale verbondenheid en regionale verantwoordelijkheid sluiten elkaar daarbij niet uit. Juist in een dorp als Ankeveen, waar mensen sterk geworteld zijn en waar de woningvoorraad relatief eenzijdig is opgebouwd, kan toevoeging van passende woonvormen bijdragen aan zowel lokale leefbaarheid als bredere maatschappelijke doelen.

1.4 Maatschappelijke wederkerigheid

Woningbouwontwikkeling in Ankeveen is bestuurlijk alleen geloofwaardig wanneer de ontwikkeling niet uitsluitend woningen toevoegt, maar ook zichtbaar bijdraagt aan de kwaliteit en leefbaarheid van het dorp.

Daarom wordt de ontwikkeling nadrukkelijk verbonden aan het behoud en de versterking van voorzieningen en ontmoetingsplekken die voor veel inwoners onderdeel vormen van het dagelijks leven. Sport, kerk, verenigingsleven en openbare ruimte worden daarbij niet gezien als losse functies naast woningbouw, maar als belangrijke dragers van de sociale samenhang binnen het dorp.

De ontwikkeling moet daarom niet alleen ruimtelijk passen, maar ook iets teruggeven aan Ankeveen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar:

- behoud en versterking van sport en ontmoeting;
- de positie van kerk en maatschappelijke functies;
- kwaliteit van openbare ruimte en groen;
- veilige loop- en fietsverbindingen;
- en ruimte voor ontmoeting en verblijf.

Juist in een dorp als Ankeveen spelen verenigingen, vrijwilligers en informele ontmoetingen een belangrijke rol in het sociale leven. Daarbij geldt als uitgangspunt dat woningbouw niet mag leiden tot verschrping van sport, ontmoeting of leefkwaliteit, maar juist moet bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige versterking daarvan.

1.5 Sport – uitgangspunten

De sportfunctie in Ankeveen blijft behouden en wordt toekomstbestendig ingericht, waarbij wordt uitgegaan van concentratie en multifunctioneel gebruik van voorzieningen.

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- één voetbalveld blijft behouden;

- de sportfunctie wordt geconcentreerd op één centrale locatie;
- het overblijvende veld wordt ingericht voor multifunctioneel gebruik door voetbal en handbal;
- sportverenigingen maken gebruik van één gezamenlijk clubgebouw;
- en sportgebruik, bezoekersstromen en piekmomenten worden expliciet betrokken bij de verdere uitwerking van verkeer en parkeren.

Sport wordt daarbij niet alleen beschouwd als functionele voorziening, maar nadrukkelijk ook als sociaal hart van het dorp. Het verenigingsleven speelt een belangrijke rol in ontmoeting, vrijwilligerswerk, jeugdactiviteiten en sociale samenhang binnen Ankeveen.

De bundeling van sportvoorzieningen en het combineren van clubfuncties sluit aan bij de schaal van het dorp en de ontwikkeling van de verenigingen. Concentratie van sport op één multifunctioneel veld wordt daarom niet alleen gezien als ruimtelijke keuze, maar ook als een manier om de sportfunctie duurzaam en toekomstbestendig te behouden binnen de schaal van Ankeveen.

Het gezamenlijke clubgebouw biedt daarnaast kansen om de maatschappelijke functie van de locatie verder te versterken. Door het gebouw ook buiten sportmomenten te gebruiken, kan het functioneren als laagdrempelige ontmoetingsplek voor verschillende doelgroepen binnen het dorp.

Daarbij wordt in de vervolgfase nadrukkelijk gekeken naar:

- exploitatie en beheer van de sportvoorzieningen;
- governance en samenwerking tussen betrokken verenigingen;
- toekomstige gebruiksfrequentie;
- onderhoud en investeringslasten;
- subsidiemogelijkheden;
- en de mate waarin de sportvoorzieningen ook op langere termijn organisatorisch en financieel duurzaam kunnen functioneren.

Daarmee worden de sportvoorzieningen niet alleen behouden, maar ook toekomstbestendig ingericht als onderdeel van een vitaal en leefbaar dorp.

1.6 Sport – inrichting en verdere uitwerking

De sportfunctie in Ankeveen wordt geconcentreerd op één multifunctioneel veld voor voetbal en handbal. Daarbij wordt uitgegaan van gecombineerd gebruik, passend bij de schaal van de verenigingen en de spreiding van gebruiksmomenten.

Daarnaast wordt onderzocht hoe het sportveld ook gebruikt kan worden voor jeugdactiviteiten en gebruik door de basisschool, zodat de locatie breder kan bijdragen aan ontmoeting, beweging en gebruik van voorzieningen binnen het dorp.

De definitieve inrichting van het sportveld wordt in de vervolgfase nader uitgewerkt en getoetst aan:

- de geldende eisen van sportbonden;
- de ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied;
- de praktische uitvoerbaarheid;
- en de organisatorische en financiële haalbaarheid op langere termijn.

Ook de organisatievorm en samenwerking tussen betrokken partijen worden in de vervolgfase nader uitgewerkt.

Uitgangspunt daarbij is dat sportvoorzieningen niet alleen behouden blijven, maar ook duurzaam organiseerbaar en passend blijven bij de toekomstige schaal en behoefte van het dorp. Waarbij de verdere uitwerking moet aantonen dat multifunctioneel gebruik van het sportveld organisatorisch, sporttechnisch en praktisch uitvoerbaar is.

2. Participatie en doorwerking in Nota van Uitgangspunten

2.1 Participatie als onderdeel van de bestuurlijke afweging

De ontwikkeling in Ankeveen raakt direct aan de leefomgeving van inwoners, verenigingen, maatschappelijke voorzieningen en het karakter van het dorp. Juist daarom is vanaf de start ingezet op een zorgvuldig participatietraject, waarin inwoners, verenigingen, grondeigenaren en andere betrokken partijen actief zijn betrokken.

De participatie bestond uit gesprekken met grondeigenaren en verenigingen, bijeenkomsten van de meedenkgroep, bewonersavonden, inloopmomenten en bredere communicatie richting het dorp via onder andere bewonersbrieven, de BouwApp, de dorpsmarkt en lokale media. Tijdens de participatie is bewust gezocht naar verschillende vormen van gesprek en verbeelding om complexe dilemma's en tegengestelde belangen op een toegankelijke en zorgvuldige manier bespreekbaar te maken.

De gesprekken en bijeenkomsten maakten zichtbaar hoe sterk inwoners zich verbonden voelen met Ankeveen. Daarbij kwamen uiteenlopende wensen, zorgen en dilemma's naar voren. Niet alleen over woningbouw, maar ook over leefbaarheid, sport, verkeer, landschap, privacy, ontmoeting en de vraag hoe het dorp zich in de toekomst kan ontwikkelen zonder zijn herkenbaarheid te verliezen.

Voor sommige inwoners gaat die zorg heel concreet over het uitzicht vanuit de achtertuin, de rust van een woonstraat of het gevoel van ruimte wanneer je vanuit het dorp richting de weilanden kijkt.

Anderen wijzen juist op jongeren die noodgedwongen langer thuis blijven wonen of ouderen die graag kleiner zouden willen wonen, maar binnen het dorp nauwelijks passende woningen kunnen vinden.

Tegelijkertijd werd ook duidelijk dat binnen het dorp verschillende perspectieven naast elkaar bestaan. Voor sommige inwoners ligt de nadruk op behoud van rust, openheid en de bestaande schaal van het dorp. Anderen benadrukken juist dat zonder nieuwe woningen het steeds moeilijker wordt voor jongeren, starters en senioren om onderdeel te blijven van het dorp.

De participatie laat daarmee zien dat geen sprake is van een eenvoudige tegenstelling tussen “voor” of “tegen” woningbouw, maar van een bredere maatschappelijke zoektocht naar een ontwikkeling die zorgvuldig omgaat met zowel leefkwaliteit als woningbehoefte.

Alle signalen, zorgen, ideeën en aandachtspunten zijn serieus betrokken bij de bestuurlijke afweging. Tegelijkertijd vormt participatie geen referendum of zelfstandig beslismoment. De opbrengsten uit participatie worden gewogen in samenhang met:

- ruimtelijke kwaliteit;
- woningbouwopgave;
- sport en leefbaarheid;
- verkeerskundige uitvoerbaarheid;
- financiële haalbaarheid;
- en de geldende juridische en beleidsmatige kaders.

De participatie wordt daarmee niet alleen gezien als processtap, maar ook als belangrijke bron van maatschappelijke signalen en aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

2.2 Dorpskarakter, schaal en leefomgeving

Een terugkerend thema uit de participatie is het behoud van het dorpse karakter van Ankeveen. Daarbij gaat het voor veel inwoners niet alleen over architectuur of bouwhoogte, maar vooral over de manier waarop het dorp dagelijks wordt beleefd.

Bewoners vragen nadrukkelijk aandacht voor:

- privacy en afstand tot bestaande woningen;
- verkeersdruk en parkeerdruk;

- zicht op groen en water;
- en het behoud van een herkenbare overgang tussen dorp en landschap.

Tijdens gesprekken en bewonersavonden werd regelmatig benoemd dat inwoners bang zijn voor het verlies van rust, openheid en herkenbaarheid. Daarbij gaat het niet alleen over “hoe hoog” gebouwen worden, maar ook over vragen zoals:

- kijken nieuwe appartementen straks direct in bestaande tuinen?;
- blijft het dorp nog groen en open aanvoelen?;
- en blijven woonstraten veilig en rustig voor kinderen die buiten spelen en fietsen?

Voor veel inwoners hangt de kwaliteit van Ankeveen samen met kleinschaligheid, rust en het gevoel van ruimte rondom het dorp. Het landschap rondom het dorp wordt daarbij niet ervaren als “lege ruimte”, maar als onderdeel van hoe inwoners het dorp dagelijks beleven.

Tegelijkertijd werd tijdens de participatie ook benoemd dat woningdruk op zichzelf niet automatisch iedere vorm van ontwikkeling rechtvaardigt. Juist daarom worden ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en draagkracht nadrukkelijk betrokken bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

De signalen uit participatie zijn vertaald naar randvoorwaarden en beoordelingscriteria op het gebied van:

- dorpsschaal;
- bouwhoogte;
- ruimtelijke inpassing;
- verkeer en parkeren;
- en de relatie tussen bebouwing, openbare ruimte en landschap.

2.3 Wonen, betaalbaarheid en maatschappelijke opgave

2.3.1 Lokale woningbehoefte

Tijdens de participatie werd breed onderkend dat het voor jongeren, starters en senioren steeds moeilijker wordt om passende woonruimte in of nabij Ankeveen te vinden.

Inwoners geven aan dat jongeren die in het dorp zijn opgegroeid vaak moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden en daardoor noodgedwongen langer thuis blijven wonen of vertrekken naar andere plaatsen. Tegelijkertijd geven oudere inwoners aan dat zij soms graag kleiner of gelijkvloers zouden willen wonen, maar binnen het dorp nauwelijks passende alternatieven zien.

Daardoor blijven grotere woningen langer bezet, terwijl andere huishoudens juist moeilijk kunnen doorstromen. Verschillende inwoners benoemden tijdens gesprekken dat het dorp hierdoor langzaam “vastloopt” op de woningmarkt.

Daarbij werd regelmatig genoemd dat appartementen en gelijkvloerse woonvormen kunnen bijdragen aan meer doorstroming binnen het dorp, mits deze zorgvuldig worden ingepast binnen de schaal en uitstraling van Ankeveen.

2.3.2 Passende woonvormen en dorpsschaal

De participatie laat zien dat inwoners woningbouw niet uitsluitend beoordelen op aantallen woningen, maar vooral op de manier waarop nieuwe bebouwing aansluit bij het dorp.

Daarbij kwamen verschillende voorkeuren naar voren ten aanzien van woningtypen, dichtheid en bouwhoogte. Het beeld dat uit de participatie ontstaat is gemengd: inwoners erkennen enerzijds de behoefte aan betaalbare woningen en doorstroming, maar vragen anderzijds nadrukkelijk aandacht voor leefkwaliteit, ruimtelijke inpassing en de schaal van het dorp.

Sommige inwoners geven aan dat zij liever lagere en meer grondgebonden woonvormen zien, terwijl anderen juist benoemen dat compactere woonvormen mogelijk meer ruimte kunnen laten voor groen, openheid en afstand tot bestaande woningen.

Daarnaast is aandacht gevraagd voor betaalbaarheid, zodat woningen daadwerkelijk bereikbaar blijven voor starters, jongeren en huishoudens uit de regio.

2.3.3 Lokale binding

Tijdens de participatie werd regelmatig benoemd dat inwoners het belangrijk vinden dat jongeren en senioren met een binding aan Ankeveen mogelijkheden houden om binnen het dorp te wonen of door te stromen.

Voor veel inwoners gaat het daarbij niet alleen over woningen, maar ook over het behoud van sociale verbanden. Mensen kennen elkaar via school, verenigingen, vrijwilligerswerk en familiebanden. Juist daarom leeft sterk het gevoel dat jongeren uit het dorp ook in de toekomst een plek moeten kunnen vinden binnen de gemeenschap waar zij zijn opgegroeid.

Tegelijkertijd vindt de bestuurlijke afweging plaats binnen een bredere regionale woningmarkt. De woningmarkt functioneert niet uitsluitend lokaal, maar ook in samenhang met omliggende kernen en gemeenten.

Daarom wordt binnen de verdere uitwerking gezocht naar een evenwicht tussen:

- lokale leefbaarheid;
- kansen voor inwoners uit het dorp;
- en de bredere maatschappelijke woningbouwopgave.

2.3.4 Bestuurlijke afweging

De participatie maakt zichtbaar dat inwoners enerzijds waarde hechten aan behoud van leefkwaliteit en dorpse schaal, maar anderzijds ook erkennen dat de druk op de woningmarkt toeneemt.

Juist die spanning vormt een belangrijk onderdeel van de bestuurlijke afweging in deze Nota van Uitgangspunten. Daarbij geldt dat woningdruk op zichzelf niet automatisch iedere vorm of omvang van ontwikkeling rechtvaardigt.

De ontwikkeling wordt daarom beoordeeld in samenhang met:

- ruimtelijke kwaliteit;
- leefbaarheid;
- verkeer en parkeren;
- sport en ontmoeting;
- ecologie en landschap;
- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De bestuurlijke afweging richt zich daarmee op de vraag hoe een ontwikkeling kan bijdragen aan de woningbouwopgave, zonder dat de identiteit, schaal en leefkwaliteit van Ankeveen onevenredig onder druk komen te staan.

2.4 Sport, ontmoeting en sociale samenhang

Uit de participatie komt nadrukkelijk naar voren dat sportvoorzieningen en ontmoetingsplekken een belangrijke rol spelen binnen het dorp.

Voor veel inwoners vormen de sportvelden en verenigingen meer dan alleen een sportfunctie. Het zijn plekken waar ouders langs de lijn staan, vrijwilligers actief zijn, kinderen samen sporten en inwoners elkaar ontmoeten. Juist in een dorp als Ankeveen spelen verenigingen een belangrijke rol in het dagelijks sociale leven.

Tijdens de participatie werd daarom regelmatig benoemd dat woningbouw alleen uitlegbaar wordt gevonden wanneer de ontwikkeling zichtbaar bijdraagt aan het behoud en de versterking van sport, ontmoeting en leefbaarheid.

Tegelijkertijd is vanuit verenigingen aangegeven dat ook sportvoorzieningen in de tijd veranderen en toekomstbestendig moeten blijven. Daarbij werd benoemd dat het aantal leden, het gebruik van velden en de behoefte aan voorzieningen in de toekomst kunnen veranderen. Daarom wordt in de verdere uitwerking nadrukkelijk gekeken naar de manier waarop sportvoorzieningen duurzaam organiseerbaar en passend blijven binnen de schaal van het dorp.

2.5 Verkeer, parkeren en dagelijks gebruik van het dorp

Verkeer, parkeren en verkeersveiligheid vormen belangrijke aandachtspunten binnen de participatie.

Bewoners vragen nadrukkelijk aandacht voor:

- verkeersdruk in woonstraten;
- parkeerdruk rondom sport en voorzieningen;
- verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers;
- en de bereikbaarheid van het dorp tijdens piekmomenten.

Daarbij gaat het voor inwoners niet alleen om parkeernormen of verkeerscijfers, maar vooral om het dagelijks gebruik van het dorp. Bewoners geven aan dat woonstraten op sommige momenten nu al vol staan met geparkeerde auto's, terwijl tijdens sportmomenten, kerkactiviteiten of de zaterdagmarkt extra drukte ontstaat.

Ook werd regelmatig benoemd dat kinderen in verschillende woonstraten nog op straat spelen en fietsen en dat inwoners het belangrijk vinden dat het dorp veilig en overzichtelijk blijft voor langzaam verkeer en hulpdiensten.

Deze signalen zijn vertaald naar het uitgangspunt dat verkeer, parkeren, sport, bezoekersstromen en openbare functies integraal worden beschouwd in de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

2.6 Openheid, landschap en natuur

De relatie tussen dorp en landschap wordt door veel inwoners gezien als wezenlijk onderdeel van de identiteit van Ankeveen.

Voor veel bewoners zijn openheid, groen, water en de overgang tussen dorp en polder onderdeel van hoe het dorp dagelijks wordt beleefd. Tijdens de participatie werd regelmatig benoemd dat inwoners waarde hechten aan zicht op weilanden, water en groene randen rondom het dorp.

Daarbij werd ook benadrukt dat de landschappelijke overgang niet alleen belangrijk is voor natuurwaarden, maar ook voor het gevoel van rust en ruimte dat inwoners met Ankeveen verbinden. De participatie laat zien dat ontwikkeling alleen maatschappelijk uitlegbaar wordt gevonden wanneer landschap, groen en openbare ruimte zichtbaar onderdeel blijven van de ruimtelijke kwaliteit van het plan.

2.7 Zorgvuldigheid van proces en besluitvorming

De participatie laat zien dat de betrokkenheid bij de toekomst van Ankeveen groot is. Tijdens bijeenkomsten en gesprekken zijn uiteenlopende zorgen, verwachtingen en ideeën gedeeld.

Daarbij werd zichtbaar dat inwoners niet alleen kijken naar de vraag óf ontwikkeling mogelijk is, maar vooral naar de manier waarop keuzes tot stand komen en hoe zorgvuldig belangen worden afgewogen. Verschillende inwoners gaven daarbij aan het belangrijk te vinden dat niet het gevoel ontstaat dat besluiten al vaststaan voordat onderzoeken zijn uitgevoerd of verdere uitwerking heeft plaatsgevonden.

De participatie laat daarmee zien dat behoefte bestaat aan:

- transparantie over keuzes;
- inzicht in onderzoeken en afwegingen;
- en een proces waarin ruimte blijft bestaan voor verdere uitwerking en bijsturing.

Juist daarom is ervoor gekozen om deze Nota van Uitgangspunten nadrukkelijk te positioneren als bestuurlijk toetsingskader voor de vervolgfase en niet als definitief stedenbouwkundig plan of eindbesluit.

2.8 Van participatiesignaal naar bestuurlijke afweging

De opbrengsten uit participatie zijn niet één-op-één overgenomen, maar vertaald naar:

- randvoorwaarden;
- varianten;
- beoordelingscriteria;
- en bestuurlijke afwegingspunten.

Voorbeelden hiervan zijn:

- zorgen over bouwhoogte en schaal → uitgangspunt van dorpse schaal en beperkte hoogteaccenten;
- zorgen over privacy en uitzicht → verdere uitwerking van afstand, bezonning, zichtlijnen en ruimtelijke positionering;
- zorgen over verkeer en parkeren → integrale parkeer- en verkeersbalans;
- wens voor betaalbaarheid → nadruk op sociale woningen en betaalbare segmenten;
- wens voor appartementen én grondgebonden wonen → verschillende varianten en woningtypologieën expliciet meegewogen;
- belang van sport en ontmoeting → behoud en toekomstbestendige inrichting van sportvoorzieningen als randvoorwaarde;
- zorgen over een voldongen feit → gefaseerde uitwerking met verdere onderzoeken en bestuurlijke afweging.

Daarnaast zijn signalen uit participatie aanleiding geweest om aanvullende varianten en ruimtelijke denkrichtingen expliciet mee te nemen in de verdere afweging.

De gemeenteraad maakt op basis van deze Nota van Uitgangspunten een integrale afweging tussen:

- ruimtelijke kwaliteit;
- maatschappelijke meerwaarde;
- leefbaarheid;
- uitvoerbaarheid;
- financiële haalbaarheid;
- sport en ontmoeting;
- en de bijdrage aan de woningbouwopgave.

Na keuze van een voorkeursvariant volgt een vervolgfase waarin de gekozen richting nader wordt onderzocht en uitgewerkt binnen de vastgestelde randvoorwaarden en beoordelingscriteria.

De participatie laat zien dat in Ankeveen niet alleen discussie bestaat over aantallen woningen, maar vooral over de manier waarop ontwikkeling ruimtelijk wordt ingepast binnen het dorp.

Zorgen over schaal, openheid, privacy, verkeer, landschap en leefkwaliteit zijn daarom vertaald naar stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke beoordelingscriteria voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

De volgende hoofdstukken werken deze ruimtelijke uitgangspunten verder uit.

3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur

De ontwikkeling in Ankeveen vindt plaats op de overgang tussen de dorpskern en het open veenweidelandschap. Juist die ligging maakt de locatie ruimtelijk gevoelig.

De ruimtelijke afweging gaat daarom niet alleen over het toevoegen van woningen, maar vooral over de vraag hoe ontwikkeling kan plaatsvinden op een manier die past bij de schaal, structuur en identiteit van het dorp.

De ruimtelijke uitgangspunten in deze Nota volgen uit de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening, de ligging van de locatie en de stedenbouwkundige studie voor het centrum van Ankeveen (Vollmer & Partners, 15 september 2025). De daarin opgenomen inzichten zijn vertaald naar randvoorwaarden en toetsingscriteria voor de verdere uitwerking van de voorkeursrichting.

3.1 Ruimtelijke spelregels

De voorkeursrichting en de verdere uitwerking daarvan moeten voldoen aan de volgende ruimtelijke spelregels.

3.1.1 Aansluiting op de schaal van het dorp

Nieuwbouw moet aansluiten op de schaal en uitstraling van Ankeveen. Daarbij wordt rekening gehouden met:

- bestaande woonstraten;
- rooilijnen;
- kapvormen;
- hoogteopbouw;
- en de herkenbare dorpse structuur van het lint.

Met “korrel” wordt daarbij bedoeld dat bebouwing wordt opgebouwd uit kleinere herkenbare gebouwen die passen bij de schaal van het dorp, in plaats van grote aaneengesloten bouwmassa’s.

Ook de bestaande rooilijnen spelen een belangrijke rol. Bebouwing moet logisch aansluiten op de bestaande structuur van het lint en de woonstraten, zodat de dorpse opbouw herkenbaar blijft en geen abrupt of stedelijk straatbeeld ontstaat.

Grote aaneengesloten bouwblokken passen niet bij de schaal van Ankeveen en zijn daarom niet wenselijk.

3.1.2 Hoogteopbouw

Gebouwen kennen een geleidelijke hoogteopbouw richting bestaande woningen en kwetsbare dorpsranden.

Uitgangspunt is een hoogtebeeld van overwegend twee tot drie lagen. Beperkte hoogteaccenten kunnen onder voorwaarden aanvaardbaar zijn op locaties:

- die logisch aansluiten op de bestaande dorpsstructuur;
- waar voldoende afstand aanwezig is tot bestaande woningen;
- en waar sprake blijft van een zorgvuldige overgang richting openbare ruimte en landschap.

Bewoners hebben tijdens de participatie nadrukkelijk aandacht gevraagd voor bouwhoogte, privacy, zichtlijnen en de uitstraling van grotere bouwvolumes binnen het dorp.

De beoordeling van bouwhoogte vindt daarom niet uitsluitend plaats op basis van het aantal lagen, maar op basis van de totale ruimtelijke impact van een ontwikkeling. Daarbij spelen onder andere een rol:

- afstand tot bestaande woningen;
- zichtlijnen;

- privacy;
- schaduwwerking;
- hoe groot gebouwen aanvoelen;
- en de relatie met openbare ruimte en landschap.

Wijdemeren kent dorpse uitgangspunten;
overwegend 2–3 lagen blijft hoofdregel;
maar in deze specifieke situatie kunnen beperkte hoogteaccenten bijdragen aan:

- minder ruimtebeslag;
- behoud open landschap;
- grotere afstand tot bestaande woningen;
- compactere kernnabije opzet.

Beperkte hoogteaccenten zijn daarom uitsluitend mogelijk indien met objectieve studies wordt aangetoond dat sprake blijft van:

- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- een passend dorpsbeeld;
- beperkte schaduwwerking;
- voldoende privacy;
- en een zorgvuldige ruimtelijke overgang.

Daarbij worden in de vervolgfase onder andere zichtstudies, bezonningsstudies, privacytoetsen en beeldkwaliteitsbeoordelingen betrokken.

3.1.3 Gebouwen gericht op straat en groen

Gebouwen richten zich met voordeuren, ramen en verblijfsruimten op straten, groen en openbare ruimte. Blinde gevels en “achterkanten” richting dorp, landschap of openbare ruimte worden zoveel mogelijk voorkomen.

Daarmee moet worden voorkomen dat openbare ruimte aanvoelt als achterkant van een ontwikkeling. Juist in een dorpse omgeving zijn sociale veiligheid, zichtbaarheid en contact met de openbare ruimte van groot belang.

3.1.4 Bescherming van dorpsrand en landschap

De overgang tussen dorp en open landschap wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

Daarbij wordt uitgegaan van:

- een groene dorpsrand;
- behoud van zichtlijnen;
- versterking van groen en water;
- en een zorgvuldige overgang tussen bebouwing en landschap.

Ontwikkeling aan de landschapsrand vraagt daarom altijd om een expliciete ruimtelijke en landschappelijke onderbouwing.

3.1.5 Menselijke maat en impact op de omgeving

Bij de ruimtelijke beoordeling wordt niet alleen gekeken naar het aantal bouwlagen, maar vooral naar de vraag hoe een ontwikkeling eruitziet en wordt beleefd binnen het dorp.

Juist uit de participatie blijkt dat bewoners ontwikkelingen niet alleen beoordelen op aantallen woningen, maar vooral op:

- de afstand tot bestaande woningen;
- behoud van privacy;

- zichtlijnen;
- de hoeveelheid groen;
- en de vraag of Ankeveen herkenbaar blijft als dorp.

Bewoners geven daarbij aan zorgen te hebben over:

- verlies van uitzicht;
- inkijk vanuit appartementen;
- aantasting van privacy;
- en het gevoel dat grotere bouwmassa's het dorpse karakter kunnen aantasten.

Daarnaast leven zorgen over de afstand tussen nieuwe bebouwing en bestaande woningen. Met name aan de randen van het plangebied leeft de zorg dat nieuwe woningen of appartementengebouwen te dicht op bestaande woningen komen te staan.

Vanuit een deel van de bewoners wordt daarnaast nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het behoud van het karakter van bestaande woonbuurten rondom het plangebied. Daarbij leven zorgen over:

- extra verkeer door bestaande woonstraten;
- nieuwe loop- en wandelroutes direct langs bestaande woningen;
- en een verschuiving van de rustige woonkwaliteit van bestaande buurten.

Bewoners geven daarbij aan het belangrijk te vinden dat nieuwe ontwikkeling niet leidt tot een zwaardere belasting van bestaande woonranden en buurten.

3.2 Compactheid, landschap en voorkeursrichting

Op basis van de stedenbouwkundige analyse, de participatie en de bestuurlijke afweging richt de voorkeursrichting zich op een compacte en kernnabije ontwikkelrichting.

3.2.1 Kernnabijheid en bestaande voorzieningen

Ontwikkeling aan de zijde waar de bestaande dorpsstructuur al aanwezig is — zoals kerk, voorzieningen, wegen en bestaande bebouwing — sluit beter aan op het huidige dorp en beperkt de noodzaak voor nieuwe infrastructuur en uitbreiding richting het open landschap.

Daarmee wordt de ontwikkeling zoveel mogelijk verbonden aan het bestaande dorp, in plaats van dat nieuwe bebouwing verder het landschap in schuift.

3.2.2 Sportcontinuïteit en ruimtelijke samenhang

De gekozen richting maakt het mogelijk om sport op één robuust en toekomstbestendig veld te behouden, terwijl tegelijkertijd ruimte ontstaat voor woningbouw en openbare ruimte.

Daarmee worden meerdere maatschappelijke functies gecombineerd:

- behoud van sport en ontmoeting;
- versterking van leefbaarheid;
- en toevoeging van woningen binnen de bestaande kernstructuur.

De ontwikkeling wordt daarmee niet uitsluitend benaderd als woningbouwlocatie, maar als integrale dorpsontwikkeling waarin wonen, sport en leefomgeving in samenhang worden georganiseerd.

3.2.3. Compactheid versus ruimtebeslag

Binnen het plangebied concurreren wonen, sport, parkeren, groen, water, langzaam verkeer en openbare ruimte om dezelfde beperkte ruimte.

Meer verspreide grondgebonden varianten vragen daarbij doorgaans meer ruimte voor ontsluiting, parkeren en directe speelvoorzieningen, waardoor de druk op open ruimte en dorpsranden toeneemt. De ruimtelijke analyse laat zien dat een lagere en meer verspreide variant niet automatisch ruimtelijk gunstiger uitpakt. Een grotere hoeveelheid grond die door bebouwing wordt ingenomen kan juist leiden tot:

- meer ruimtebeslag;
- meer verharding;
- bebouwing dicht op bestaande woningen;
- en een grotere druk op bestaande woonbuurten.

Daarmee ontstaat een belangrijk ruimtelijk spanningsveld binnen de bestuurlijke afweging:

- compactere bouwvormen kunnen invloed hebben op hoogtebeleving;
- terwijl meer verspreide laagbouwvarianten juist sterker kunnen ingrijpen op ruimtegebruik, openbare ruimte en afstand tot bestaande woningen.

Een compacte en kernnabije ontwikkelrichting kan in deze situatie onder voorwaarden ruimtelijk zorgvuldiger worden ingepast doordat:

- functies meer geconcentreerd kunnen worden georganiseerd;
- meer ruimte behouden kan blijven voor groen en water;
- en de druk op bestaande woonranden beperkter kan blijven.

3.4 Bestuurlijke ruimtelijke afweging en vervolgfase

De ruimtelijke analyse laat zien dat een compacte en kernnabije ontwikkelrichting onder voorwaarden ruimtelijk beter beheersbaar kan zijn dan een meer verspreide variant.

Een compacte en kernnabije ontwikkelrichting kan bijdragen aan:

- beperking van ruimtebeslag;
- efficiënter ruimtegebruik;
- meer samenhang tussen wonen, sport en openbare ruimte;
- en een duidelijkere aansluiting op de bestaande dorpsstructuur.

Bij meer verspreide varianten ontstaat sneller druk op beschikbare ruimte, infrastructuur en bestaande woonbuurten. Ook neemt de behoefte aan verharding, ontsluiting en parkeeroplossingen daarbij doorgaans toe.

De bestuurlijke voorkeur richt zich daarom op een ontwikkelrichting die:

- aansluit op de bestaande dorpsstructuur;
- kernnabij wordt ontwikkeld;
- zorgvuldig omgaat met landschap en dorpsranden;
- en voldoet aan de uitgangspunten voor leefbaarheid, menselijke maat en ruimtelijke kwaliteit.

Deze locatie is daarbij niet zonder meer vergelijkbaar met andere locaties binnen de gemeente. De combinatie van:

- kernnabijheid;
- sport en maatschappelijke voorzieningen;
- de lokale oorsprong van het initiatief;
- en de ligging op de overgang tussen dorp en landschap, maakt deze situatie ruimtelijk en bestuurlijk bijzonder.

De in deze Nota opgenomen ruimtelijke uitgangspunten vormen nadrukkelijk toetsingscriteria voor de vervolgfase. In de verdere uitwerking moet onder andere worden aangetoond dat wordt voldaan aan de randvoorwaarden voor:

- privacy en leefkwaliteit;
- verkeersveiligheid en parkeren;
- landschappelijke kwaliteit;
- ecologie en water;
- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De ruimtelijke keuzes hebben daarbij directe gevolgen voor verkeer, parkeren en de belasting van bestaande woonstraten. Het volgende hoofdstuk gaat hier nader op in.

4. Verkeer, parkeren en bereikbaarheid

Verkeer en parkeren zijn in Ankeveen geen uitwerkingsdetail, maar een belangrijke randvoorwaarde voor de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling. Een voorkeursrichting is alleen aanvaardbaar indien verkeersveiligheid, bereikbaarheid, parkeerdruk en bouwlogistiek op een verantwoorde manier kunnen worden opgelost, inclusief piekmomenten van bewoners, sport, kerk, bezoekers en de zaterdagmarkt.

Tegelijkertijd zijn de onderzochte varianten zodanig opgezet dat in beginsel ruimte aanwezig is voor een passende verkeerskundige ontsluiting en parkeeroplossingen binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan. De verdere uitwerking richt zich daarom vooral op de vraag hoe verkeer, parkeren en leefbaarheid zorgvuldig en passend binnen de schaal van het dorp kunnen worden georganiseerd. Bewoners hebben tijdens de participatie nadrukkelijk aandacht gevraagd voor:

- bestaande parkeerdruk;
- extra verkeer door woonstraten;
- verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers;
- bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- en de combinatie van wonen, sport, kerk, bezoekers en markt in een relatief compact dorpsgebied.

Daarbij speelt mee dat Ankeveen, als dorp binnen Wijdmeren, een relatief autoafhankelijke omgeving kent. Daarom wordt in de verdere uitwerking niet uitgegaan van een sterke daling van autobezit of parkeerbehoefte op korte termijn.

4.1 Parkeren als onderdeel van leefbaarheid

De gemeente hanteert de Beleidsregel parkeernormen d.d. 20 december 2025. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de geldende parkeernormen van de gemeente Wijdmeren, afhankelijk van woningtype en segment en inclusief bezoekersaandeel.

In de vervolgfase wordt een integrale parkeerbalans opgesteld waarin niet alleen de woningbouw wordt beschouwd, maar ook de samenhang met:

- sportvoorzieningen;
- functies rondom de kerk;
- bezoekers;
- bewoners;
- de zaterdagmarkt;
- en andere piekmomenten in het dorp.

De parkeerbalans wordt daarbij niet uitsluitend beschouwd als technische rekensom, maar nadrukkelijk ook als vraagstuk van leefbaarheid en dagelijks gebruik van het dorp.

Uit eerste verkenningen blijkt dat de parkeerdruk binnen het gebied verschilt. Rond het Jan Veermanplein lijkt op sommige momenten sprake van indicatieve restcapaciteit, terwijl onder andere rondom de Joseph Lokinlaan een hogere parkeerdruk wordt ervaren.

Tegelijkertijd laat de participatie zien dat parkeerbeleving een belangrijke rol speelt. Bewoners parkeren in de praktijk vaak zo dicht mogelijk bij hun bestemming, waardoor de ervaren parkeerdruk lokaal hoger kan zijn dan uit algemene capaciteitscijfers volgt.

De ervaren parkeerdruk wordt daarom nadrukkelijk als relevante leefbaarheidsfactor beschouwd, ook wanneer objectieve capaciteit op bepaalde momenten nog aanwezig lijkt.

4.2 Dubbelgebruik en piekmomenten

In Ankeveen komen verschillende functies samen binnen een relatief compact dorpsgebied. Daarbij gaat het onder andere om:

- wonen;
- sport;
- kerkfuncties;
- bezoekers;
- en de zaterdagmarkt.

Juist de combinatie van deze functies vraagt om een zorgvuldige beoordeling van piekmomenten en gebruiksdruk.

Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is alleen aanvaardbaar wanneer:

- tijdsuitwisselbaarheid aantoonbaar is;
- parkeerplaatsen feitelijk toegankelijk zijn;
- beschikbaarheid juridisch is geborgd;
- en bestaande functies niet al structureel aanspraak maken op dezelfde capaciteit.

De Ankeveense zaterdagmarkt vormt daarbij een expliciet aandachtspunt binnen de verkeerskundige afweging. Tegelijkertijd gaat het in Ankeveen om voorzieningen met een relatief dorpse schaal. De zaterdagmarkt bestaat uit een beperkt aantal marktkramen en ook de omvang van het sportgebruik is, mede gelet op het aantal teams en de schaal van de verenigingen, relatief overzichtelijk.

Daarmee ontstaat geen stedelijke verkeerssituatie, maar wel een situatie waarin verschillende functies op piekmomenten zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd.

4.3 Ontsluiting, verkeersveiligheid en woonstraten

Uit een eerste verkenning blijkt dat de ontsluiting van het plangebied via het bestaande wegennet kwetsbaar is, mede door het gebruik van relatief smalle woonstraten en de beperkte capaciteit van delen van het netwerk.

Daarbij speelt mee dat ook in de huidige situatie al sprake is van momenten waarop parkeerdruk en doorgang in delen van het dorp onder druk staan. Met name rondom sportmomenten en piekbelasting wordt de bereikbaarheid van woonstraten en doorgang voor hulpdiensten door bewoners als kwetsbaar ervaren.

Voor de verdere uitwerking geldt daarom als uitgangspunt dat het plangebied een eigen en passende ontsluiting krijgt voor gemotoriseerd verkeer.

Daarbij wordt nadrukkelijk niet uitgegaan van een structurele hoofdontsluiting via de Elisabeth de Walelaan, zodat recent uitgevoerde herinrichtingsmaatregelen behouden blijven en extra verkeersdruk in deze woonstraat zoveel mogelijk wordt voorkomen.

De Joseph Lokinlaan kan in beperkte mate worden benut voor bestemmingsverkeer, maar wordt niet ingericht als hoofdontsluiting van de ontwikkeling.

Tijdens de participatie zijn daarnaast nadrukkelijk zorgen geuit over:

- extra verkeer door woonstraten;
- verkeersveiligheid voor kinderen en langzaam verkeer;
- parkeerdruk rondom sport;
- en de bereikbaarheid van hulpdiensten.

Daarom wordt in de vervolgfase nadrukkelijk gekeken naar:

- verkeersveiligheid voor langzaam verkeer;
- veilige routes voor jeugd en ouderen (Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met routes van en naar school, sport en andere dagelijkse voorzieningen);
- hulpdiensten;
- bouwlogistiek;
- zoekverkeer;
- en de belasting van bestaande woonstraten.

Tijdens participatie en technische sessies is nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het beperken van gemotoriseerd verkeer binnen bestaande woonstraten, waaronder de Elisabethlaan en Joseph Lokinlaan. In de onderzochte ontwikkelrichtingen is hier reeds nadrukkelijk rekening mee gehouden door verkeer, parkeren en ontsluiting integraal onderdeel te maken van de ruimtelijke variantenstudie. Daarbij is onder andere gekeken naar ontsluitingsmogelijkheden via het Jan Veermanplein / marktterrein.

4.4 Verkeerskundige verschillen tussen varianten

De verkeerskundige werking verschilt per variant.

Bij een compacte en kernnabije ontwikkelrichting kunnen parkeerplaatsen, entrees, sportvoorzieningen en looproutes compacter en overzichtelijker binnen het plangebied worden georganiseerd. Daardoor kunnen:

- verkeersbewegingen beter worden geconcentreerd;
- looproutes logischer worden ingericht;
- en verkeers- en loopstromen richting bestaande woonbuurten beperkter blijven.

Bij meer verspreide varianten liggen parkeerplaatsen, woningen en functies vaker verder uit elkaar. Daardoor ontstaat sneller druk op bestaande woonstraten en worden verkeers- en loopstromen diffuser georganiseerd.

Daarnaast kan door het toepassen van een fysieke knip, bijvoorbeeld in de vorm van een hekwerk, worden voorkomen dat sportverkeer structureel gebruik maakt van de Elisabeth de Walelaan als route richting sportvoorzieningen. Daarmee wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat bestaande verkeersdruk in deze woonstraat niet verder mag toenemen.

De verkeerskundige beoordeling richt zich daarom niet uitsluitend op aantallen parkeerplaatsen, maar ook op de vraag hoe logisch, veilig en leefbaar verkeers- en loopstromen binnen het gebied kunnen worden georganiseerd.

4.5 Bestuurlijke verkeerskundige afweging en vervolgfase

Na vaststelling van de definitieve Nota van Uitgangspunten worden onder andere de volgende aspecten nader onderzocht:

- verkeersgeneratie en piekbelasting;
- parkeerdruk per tijdvak;
- verkeersveiligheid;
- effecten op kruispunten en woonstraten;
- langzaam verkeer;
- hulpdiensten en bouwlogistiek;
- en mogelijke maatregelen in de openbare ruimte.

De onderzochte varianten zijn daarbij reeds zodanig opgezet dat rekening is gehouden met:

- parkeeroplossingen;
- verkeersontsluiting;
- sportgebruik;
- en de ruimtelijke inpassing van verkeer en parkeren binnen het gebied.

Op basis van de eerste ruimtelijke en verkeerskundige verkenningen zijn er op voorhand geen aanwijzingen dat verkeer en parkeren binnen de voorkeursrichting niet oplosbaar zijn, mits de verdere uitwerking voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten uit deze Nota.

De bestuurlijke voorkeur richt zich daarom op een verkeerskundige inrichting waarbij:

- verkeersstromen zoveel mogelijk worden geconcentreerd;
- bestaande woonstraten worden ontzien;
- langzaam verkeer veilig wordt georganiseerd;
- en parkeren, sport en wonen logisch met elkaar worden verbonden binnen één samenhangende dorpsstructuur.

De vervolgfase wordt benut om deze uitgangspunten verder te onderbouwen, uit te werken en waar nodig te optimaliseren.

De keuzes rondom verkeer, parkeren, ontsluiting en verharding hebben niet alleen invloed op leefbaarheid en bereikbaarheid, maar ook direct op ruimtegebruik, groenstructuren, waterhuishouding en de kwaliteit van de landschappelijke overgang tussen dorp en veenweidegebied. Het volgende hoofdstuk gaat hier nader op in.

5. Groen, water, oevers en ecologie

5.1 Water en compensatie:

De ontwikkeling in Ankeveen ligt op de overgang tussen dorp, water en open veenweidelandschap. Water, bodem en ecologie vormen daarom geen afzonderlijke thema's naast de ontwikkeling, maar bepalen in belangrijke mate hoe en waar ontwikkeling ruimtelijk mogelijk is.

Voor dit thema vormen de geldende landelijke, provinciale en waterschapskaders het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

Uit de participatie blijkt daarnaast dat water, openheid, natuur en rust door veel inwoners worden gezien als wezenlijk onderdeel van de kwaliteit en identiteit van Ankeveen. De verdere uitwerking richt zich daarom niet alleen op het beperken van negatieve effecten, maar ook op het behouden en versterken van groen, water en landschappelijke kwaliteit binnen het gebied.

5.1 Water, klimaatadaptatie en leefomgeving

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling waterneutraal wordt uitgewerkt en dat toename van verharding en hemelwaterafvoer wordt gecompenseerd conform de geldende eisen van het waterschap.

Water wordt daarbij niet alleen technisch benaderd, maar ook als onderdeel van de kwaliteit van de leefomgeving. Watergangen, natuurvriendelijke oevers, groenstroken en open ruimtes kunnen bijdragen aan:

- waterberging;
- verkoeling;
- biodiversiteit;
- en een groenere overgang tussen dorp en landschap.

Daarnaast moet in de verdere uitwerking nadrukkelijk rekening worden gehouden met:

- wateroverlast;
- droogte;
- hitte;
- bodemdaling;
- en de kwetsbaarheid van het veengebied.

De verdere uitwerking richt zich daarbij nadrukkelijk ook op het versterken van water, groen en natuur binnen het plangebied zelf. Door water, groenstructuren en natuurvriendelijke oevers onderdeel te maken van de inrichting ontstaat ruimte om de kwaliteit en leefbaarheid van het gebied te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

Daarbij wordt met name gekeken naar delen van het plangebied waar de bestaande natuurdruk relatief lager ligt dan in de omliggende kwetsbare veenweidegebieden. Juist op deze plekken kunnen water, groen en biodiversiteit sterker onderdeel worden van de inrichting van het gebied.

Tegelijkertijd wordt onderkend dat water- en groenstructuren in een veenweidegebied ook invloed kunnen hebben op het dagelijks woon- en leefklimaat, waaronder mogelijke overlast door knutten en muggen. Daarom wordt bij de verdere uitwerking nadrukkelijk aandacht besteed aan de inrichting van watergangen, groenstructuren en beplanting, zodat ecologische kwaliteit, biodiversiteit en leefbaarheid zoveel mogelijk in samenhang worden versterkt.

5.2 Bodem, veen en waterhuishouding

De ligging van Ankeveen binnen het veenweidegebied maakt dat bodem, water en ruimtelijke inrichting sterk met elkaar samenhangen.

Uit de participatie blijkt dat bewoners nadrukkelijk aandacht vragen voor:

- kwetsbaarheid van de veenbodem;
- mogelijke effecten op waterhuishouding;
- bodemdaling en verzakking;
- en de invloed van de ontwikkeling op de omgeving.

In de vervolgfase wordt daarom nader onderzocht:

- welke effecten de ontwikkeling heeft op grondwaterstromen;
- hoe wordt omgegaan met zetting en ophoging;
- welke maatregelen nodig zijn voor drainage en waterbeheer;
- en hoe negatieve effecten op omliggende gronden zoveel mogelijk kunnen worden beperkt.

Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de samenhang tussen:

- verharding;
- waterafvoer;
- groen;
- en de fysieke kenmerken van het veengebied.

5.3 Ecologie en natuurwaarden

Gegeven de ligging nabij Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland vormt ecologie een belangrijk aandachtspunt binnen de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

Uit de eerste analyses blijkt dat binnen en rondom het plangebied verschillen bestaan in ecologische gevoeligheid. Met name de open randen richting het veenweidelandschap zijn kwetsbaar voor verstoring.

In de vervolgfase worden daarom onder andere onderzocht:

- effecten op beschermde soorten;
- mogelijke stikstofeffecten;
- verstoring door licht en verkeer;
- recreatieve druk;
- effecten op watergebonden natuur;
- en de invloed van de ontwikkeling op rust en openheid van het gebied.

De ontwikkeling richt zich daarmee niet uitsluitend op het beperken van effecten, maar ook op het toevoegen van ecologische kwaliteit binnen het gebied zelf. Door water en groen nadrukkelijk onderdeel te maken van de ruimtelijke inrichting ontstaat ruimte voor:

- meer biodiversiteit;
- natuurvriendelijke oevers;
- betere waterberging;
- meer groenbeleving;
- en een sterkere landschappelijke overgang tussen dorp en veenweidegebied.

5.4 Klimaat, openbare ruimte en verdere uitwerking

De verdere uitwerking moet uiteindelijk inzicht geven in de wijze waarop:

- water en groen onderdeel worden van de ruimtelijke inrichting;
- klimaatadaptieve maatregelen worden toegepast;
- natuurwaarden worden beschermd;
- en negatieve effecten op water, bodem en ecologie worden voorkomen of beperkt.

Daarbij worden onder andere betrokken:

- waterhuishouding;
- ecologische effecten;
- stikstof;
- lichtverstoring;
- recreatieve druk;
- bodem en veenstructuur;
- en de relatie tussen groen, water en openbare ruimte.

De verdere uitwerking moet aantonen dat sprake blijft van een aanvaardbare ecologische, landschappelijke en waterhuishoudkundige situatie binnen de randvoorwaarden van deze Nota van Uitgangspunten.

De keuzes rondom water, groen, ecologie en verharding hebben daarbij niet alleen invloed op natuur en landschap, maar ook direct op de technische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. De ligging in het veengebied stelt eisen aan fundering, waterhuishouding, energievoorziening en inrichting van de openbare ruimte. Het volgende hoofdstuk gaat hier nader op in.

6. Technische haalbaarheid: duurzaamheid, energie en bodem

Voor dit thema vormen de geldende landelijke en provinciale kaders het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

Technische uitvoerbaarheid is daarbij niet alleen een uitwerkingsvraagstuk, maar ook van invloed op:

- bouwtypologie;
- bereikbaarheid;
- fasering;
- energievoorziening;
- en de haalbaarheid van de ontwikkeling als geheel.

Uit de participatie blijkt daarnaast dat bewoners nadrukkelijk aandacht vragen voor:

- de kwetsbaarheid van het veengebied;
- mogelijke verzakking;
- netcapaciteit;
- en de vraag of de technische randvoorwaarden van de ontwikkeling daadwerkelijk uitvoerbaar zijn.

6.1 Energievoorziening, netcapaciteit en uitvoerbaarheid

Alle varianten worden uitgewerkt als gasloze nieuwbouw en moeten voldoen aan de geldende eisen voor energie- en milieuprestaties.

Daarbij vormt netcapaciteit nadrukkelijk een aandachtspunt voor de verdere uitwerking. De beschikbaarheid van voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet is mede afhankelijk van regionale uitbreidingen van netbeheerders en de planning van benodigde investeringen in infrastructuur.

In de vervolgfase wordt daarom per variant een netcapaciteitscheck uitgevoerd, inclusief aandacht voor:

- aansluitmogelijkheden;
- fasering van de ontwikkeling;
- benodigde trafostations;
- kabeltracés;
- en de ruimtelijke inpassing van nutsvoorzieningen.

Daarbij wordt ook gekeken naar de mate waarin fasering van de ontwikkeling nodig kan zijn indien netcapaciteit niet direct volledig beschikbaar blijkt.

6.2 Bodem, fundering en technische randvoorwaarden

Ankeveen ligt in veenweidegebied. De fysieke kenmerken van de bodem vormen daardoor een belangrijk aandachtspunt voor de technische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

De verdere uitwerking moet daarom inzicht geven in:

- zettingsrisico's;
- funderingsoplossingen;
- gevolgen voor de waterhuishouding;
- en de technische consequenties van bouwen binnen het veengebied.

Daarnaast wordt gekeken naar:

- bereikbaarheid tijdens uitvoering;
- inpassing van openbare ruimte;
- toegankelijkheid van gebouwen;
- brandveiligheid;
- en de samenhang tussen wonen, parkeren en technische infrastructuur.

Bij gestapelde woningbouw wordt nadrukkelijk rekening gehouden met toegankelijkheid en levensloopbestendigheid, waaronder de toepassing van liften en ruimte voor ondersteunende voorzieningen.

De verdere uitwerking moet uiteindelijk aantonen dat sprake is van:

- technisch uitvoerbare bouwoplossingen;
- een haalbare energievoorziening;
- een verantwoorde funderingsaanpak;
- en een uitvoerbare combinatie van wonen, parkeren, toegankelijkheid en openbare ruimte.

Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat technische uitvoerbaarheid, bereikbaarheid, fundering of netcapaciteit onvoldoende kunnen worden opgelost, moet de verdere uitwerking worden aangepast, gefaseerd of heroverwogen.

De technische keuzes rondom fundering, energievoorziening, infrastructuur en bereikbaarheid hebben daarbij directe gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. De samenhang tussen techniek, ruimtegebruik en kosten wordt daarom in het volgende hoofdstuk nader beschouwd.

7. Financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de verdere planvorming. De financiële uitvoerbaarheid hangt daarbij direct samen met de ruimtelijke keuzes binnen het plan. De eerste financiële verkenningen laten zien dat compactere en meer kern nabije varianten financieel beter beheersbaar kunnen zijn dan meer verspreide varianten. Daarbij speelt mee dat functies zoals:

- wonen;
 - parkeren;
 - infrastructuur;
 - sportvoorzieningen;
 - openbare ruimte;
 - watercompensatie;
 - en nutsvoorzieningen
- binnen een compactere opzet efficiënter kunnen worden gecombineerd.

Meer verspreide varianten vragen daarentegen doorgaans:

- meer infrastructuur;
- meer verharding;
- grotere afstanden voor ontsluiting;
- meer ruimte voor parkeren;
- en hogere kosten voor inrichting van openbare ruimte.

Daarnaast spelen binnen het veengebied ook fundering, zetting en waterhuishouding een belangrijke rol in de uiteindelijke kostenstructuur van de ontwikkeling.

Tegelijkertijd geldt dat de huidige financiële analyses nog een voorlopig karakter hebben. Exacte projectspecifieke kosten, opbrengsten en risico's worden in de vervolgfase nader onderzocht en gevalideerd.

7.1 Samenhang tussen ruimtelijke keuzes en financiële haalbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid hangt nauw samen met:

- bouwtypologie;
- ruimtebeslag;
- fundering op veen;
- inrichting van openbare ruimte;
- sportvoorzieningen;
- parkeren;
- watercompensatie;
- infrastructuur;
- en fasering van de ontwikkeling.

Compactere en meer kern nabije varianten bieden daarbij meer mogelijkheden om functies efficiënt binnen het plangebied te organiseren. Daardoor kan terughoudender worden omgegaan met:

- extra infrastructuur;
- verharding;
- ontsluitingen;
- en ruimte-intensieve parkeeroplossingen.

Meer verspreide varianten zetten de financiële uitvoerbaarheid sterker onder druk doordat:

- meer grond nodig is voor inrichting en ontsluiting;
- infrastructuur zich over een groter gebied uitstrekt;

- openbare ruimte omvangrijker wordt;
- en de combinatie van wonen, parkeren, sport en water minder efficiënt kan worden georganiseerd.

De financiële afweging richt zich daarmee niet uitsluitend op woningbouwopbrengsten, maar nadrukkelijk ook op de verhouding tussen:

- ruimtegebruik;
- investeringen;
- beheer;
- en uitvoerbaarheid op langere termijn.

7.2 Risico's en onzekerheden

De financiële verkenningen kennen in deze fase nog onzekerheden en bandbreedtes. De belangrijkste risico's kunnen worden onderscheiden in vier categorieën.

A. Markt en economie

- ontwikkeling van bouwkosten;
- renteontwikkelingen;
- marktomstandigheden;
- en prijsontwikkeling van woningen.

B. Techniek en uitvoering

- fundering en bodemgesteldheid binnen het veengebied;
- waterhuishouding en watercompensatie;
- netcapaciteit en nutsvoorzieningen;
- infrastructuur en bouwrijp maken;
- en verdere technische uitwerking van sportvoorzieningen.

C. Proces en fasering

- fasering van de ontwikkeling;
- tijdelijke voorzieningen;
- planning van procedures;
- en mogelijke vertragingen in onderzoeken of vergunningverlening.

D. Governance en samenwerking

- afspraken met betrokken partijen;
- samenwerking met grondeigenaren;
- subsidiemogelijkheden;
- fiscale aspecten;
- en de organisatorische en financiële inrichting van sportvoorzieningen.

De huidige financiële analyses zijn gebaseerd op globale verkenningen en kengetallen. In de vervolgfase worden deze verder uitgewerkt en geactualiseerd.

7.3 Ontwikkelstrategie en optimalisatie

De ontwikkelstrategie vormt een belangrijk onderdeel van de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Daarbij wordt in de vervolgfase onder andere gekeken naar:

- fasering van de ontwikkeling;
- verhouding tussen woningtypen en segmenten;
- inrichting van sportvoorzieningen;
- subsidiemogelijkheden;
- samenwerking tussen betrokken partijen;
- en de wijze waarop verschillende deelgebieden in samenhang kunnen worden ontwikkeld.

Ook wordt onderzocht hoe:

- infrastructuur;
 - parkeren;
 - openbare ruimte;
 - water;
 - en sportvoorzieningen
- zo efficiënt mogelijk kunnen worden gecombineerd binnen het plangebied.

De verdere uitwerking richt zich daarmee niet uitsluitend op kostenbeheersing, maar ook op het realiseren van een financieel uitvoerbare ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden van het gebied.

7.4 Randvoorwaarden voor verdere uitwerking

De verdere uitwerking moet uiteindelijk aantonen dat sprake is van een financieel uitvoerbare ontwikkeling binnen de randvoorwaarden van deze Nota van Uitgangspunten.

Daarbij moet inzicht worden gegeven in:

- projectspecifieke kosten en opbrengsten;
- fasering;
- investeringen in infrastructuur en openbare ruimte;
- beheer- en onderhoudsvraagstukken;
- risico's en onzekerheden;
- en de financiële gevolgen van ruimtelijke en technische keuzes.

Indien uit vervolgonderzoek blijkt dat financiële uitvoerbaarheid onvoldoende kan worden aangetoond, moet de verdere uitwerking worden aangepast, gefaseerd of heroverwogen. onvoldoende kan worden aangetoond, moet de verdere uitwerking worden aangepast, gefaseerd of verkleind.

De financiële uitvoerbaarheid vormt daarmee niet alleen een randvoorwaarde voor de ontwikkeling, maar ook een belangrijk onderdeel van de bestuurlijke afweging tussen de verschillende varianten. Het volgende hoofdstuk gaat nader in op deze integrale afweging en de voorkeursrichting voor de verdere uitwerking van het gebied.

8. Varianten, bestuurlijke afweging en voorkeursrichting

De bestuurlijke afweging richt zich op de wijze waarop ontwikkeling in Ankeveen ruimtelijk en maatschappelijk verantwoord kan plaatsvinden.

De verschillende varianten maken zichtbaar welke ruimtelijke, maatschappelijke, verkeerskundige, ecologische, technische en financiële afwegingen samenhangen met verschillende ontwikkelrichtingen. Niet het aantal woningen op zichzelf is daarbij doorslaggevend, maar de mate waarin een variant past binnen de uitgangspunten en beoordelingscriteria van deze Nota.

8.1 Bestuurlijke hoofdconclusie

Op basis van de ruimtelijke, verkeerskundige, ecologische, technische, financiële en participatieve afweging kiest de raad als voorkeursrichting voor een compacte en kernnabije ontwikkelvariant binnen de huidige publiek besproken bandbreedte van circa 100–119 woningen.

Deze voorkeursrichting wordt bestuurlijk het meest verdedigbaar geacht omdat:

- het open landschap zoveel mogelijk wordt ontzien;
- verkeer en parkeren beter organiseerbaar blijven;
- meer ruimte ontstaat voor groen, water en landschappelijke buffers;
- sport en wonen beter gecombineerd kunnen worden;
- en de ontwikkeling beter aansluit bij de schaal en structuur van Ankeveen.

Meer verspreide en overwegend grondgebonden varianten vragen daarentegen meer ruimte voor infrastructuur, parkeren en bebouwing, waardoor de druk op landschap, woonbuurten en uitvoerbaarheid toeneemt.

De raad onderkent verder dat beperkte hoogteaccenten binnen de context van Ankeveen gevoelig liggen. Tegelijkertijd blijkt uit de ruimtelijke analyse dat een volledig laag en meer verspreid programma niet automatisch leidt tot een betere ruimtelijke inpassing. Juist binnen deze locatie kan een compactere opzet onder voorwaarden bijdragen aan behoud van openheid, landschappelijke kwaliteit en afstand tot bestaande woonranden.

8.2 Onderzochte varianten

Binnen de verkenning zijn drie richtingen onderzocht.

Variant 1 – Compact / doorstroomgericht

Compacte en kernnabije opzet met relatief meer gestapelde en gelijkvloerse woningen, gericht op:

- efficiënt ruimtegebruik;
- doorstroming;
- compacte verkeersstructuren;
- en een sterke samenhang tussen wonen, sport en openbare ruimte.

Variant 2 – Balansvariant

Mix van grondgebonden en gestapelde woningen met een meer evenwichtige spreiding van functies en bouwvolumes.

Deze variant is onderzocht als tussenrichting tussen een compactere ontwikkelrichting en een meer verspreide grondgebonden variant.

Variant 3 – Minder compact / grondgebonden

Variant met relatief meer grondgebonden woningen, lagere bouwhoogtes en een grotere ruimtelijke footprint.

Deze variant is nadrukkelijk onderzocht om ook de wens naar meer grondgebonden woonvormen en een minder compacte opzet expliciet mee te kunnen wegen binnen de bestuurlijke afweging.

Aspect / Kenmerk	Variant 1 – Doorstroom / compact	Variant 2 – Balans	Variant 3 – Minder compact / grondgebonden
Compactheid	Hoog	Middel	Laag-middel
Bouwvlakken	Compact, aaneengesloten	Gebalanceerd	Verspreid
Hoogtebeeld	Overwegend 3 lagen, met beperkt aantal accenten tot 4 lagen	Overwegend 2–3 lagen, met verspreide hoogteaccenten	Overwegend 2 lagen met kap, met meerdere en nadrukkelijker hoogteaccenten tot 4 lagen
Ruimtelijke structuur (hoogte)	Geconcentreerde accenten	Gespreid	Vaker zichtbaar
Woningbouw (indicatief)	ca. 119 (95 gemeente, 24 kerk)	ca. 119 (95 gemeente, 24 kerk)	ca. 100 (76 gemeente, 24 kerk)
Sociaal aandeel	≥ 1/3	≥ 1/3	≥ 1/3
Groen- en waterstructuur	Compact	Samenhangend	Ruimer maar versnipperd
Landschappelijke impact	Beperkt ruimtebeslag, compacter beeld	Gebalanceerd	Groter ruimtebeslag en meer spreiding
Relatie dorp–landschap	Grotere invloed op landschap	Duidelijke dorpsrand	Geleidelijke overgang
Parkeren	Efficiënt, geconcentreerd	Gemengd	Meer ruimte-intensief en verspreid
Sportimpact	1 multifunctioneel veld	1 multifunctioneel veld	1 multifunctioneel veld
BOSA-potentie	Hoog	Hoog	Hoog
Hoofdrisico's	Acceptatie dichtheid en hoogte	Balans in beeldkwaliteit en overgang	Acceptatie spreiding, ruimtebeslag en zichtbaarheid hoogteaccenten

8.4 Integrale beoordelingscriteria

De varianten zijn integraal beoordeeld op:

- dorpskarakter en menselijke maat;
- woningbouwopgave en betaalbaarheid;
- doorstroming en woningtypologie;
- sport en maatschappelijke meerwaarde;
- verkeer en parkeren;
- water, groen en ecologie;
- technische uitvoerbaarheid;

- financiële haalbaarheid;
- en maatschappelijke draagkracht.

Daarbij blijkt dat een lagere en meer verspreide variant niet automatisch ruimtelijk gunstiger uitpakt. Meer verspreide varianten vragen doorgaans meer ruimte voor:

- ontsluiting;
- parkeren;
- verharding;
- en openbare ruimte.

Een compactere en kernnabije ontwikkelrichting kan daarentegen meer mogelijkheden bieden om functies in samenhang te organiseren en ruimte efficiënter te benutten.

De bestuurlijke afweging richt zich daarom niet uitsluitend op bouwhoogte of aantallen woningen, maar op de totale samenhang tussen:

- leefbaarheid;
- ruimtelijke kwaliteit;
- uitvoerbaarheid;
- landschap;
- verkeer;
- sport;
- en maatschappelijke inpasbaarheid.

8.5 Financiële en technische uitvoerbaarheid

De eerste financiële en technische verkenningen laten zien dat verschillen bestaan in de mate van uitvoerbaarheid tussen de onderzochte varianten.

Compactere en meer kernnabije varianten bieden daarbij meer mogelijkheden om:

- infrastructuur;
- parkeren;
- openbare ruimte;
- sportvoorzieningen;
- watercompensatie;
- en nutsvoorzieningen efficiënt binnen het plangebied te organiseren.

Meer verspreide varianten vragen doorgaans meer ruimte voor ontsluiting, verharding en inrichting van openbare ruimte, waardoor de technische en financiële uitvoerbaarheid sterker onder druk kan komen te staan.

Tegelijkertijd geldt dat de huidige analyses nog een voorlopig karakter hebben. Exacte projectspecifieke kosten, opbrengsten en risico's worden in de vervolgfase verder onderzocht en geactualiseerd.

8.6 Bestuurlijke weging

De voorliggende Nota gaat nadrukkelijk niet uit van "zoveel mogelijk woningen", maar van de vraag hoe Ankeveen zich kan ontwikkelen zonder de kwaliteiten te verliezen die het dorp juist bijzonder maken.

Daarbij wordt onderkend dat ook een kleiner woningbouwprogramma onderdeel kan blijven van de bestuurlijke afweging. Tegelijkertijd hangen de verschillende onderdelen van de ontwikkeling

nadrukkelijk met elkaar samen. Minder woningen betekent niet automatisch minder impact. Het heeft ook gevolgen voor de mate waarin:

- sportvoorzieningen toekomstbestendig kunnen worden georganiseerd;
- ruimte ontstaat voor groen, water en openbare kwaliteit;
- verkeer en parkeren goed kunnen worden opgelost;
- betaalbare woningen realiseerbaar blijven;
- en de ontwikkeling financieel uitvoerbaar en betaalbaar blijft op langere termijn.

De bestuurlijke afweging gaat daarom niet alleen over aantallen woningen, maar vooral over de vraag hoe wonen, sport, leefbaarheid en landschap in samenhang kunnen blijven functioneren. Daarbij geldt nadrukkelijk dat de ontwikkeling niet alleen ruimtelijk en maatschappelijk moet passen bij het dorp, maar ook financieel organiseerbaar en betaalbaar moet blijven voor alle betrokken partijen.

Juist daarin ligt de kern van deze Nota van Uitgangspunten: niet zoeken naar de meeste woningen, maar naar een ontwikkeling die het dorp sterker maakt, betaalbaar blijft en ervoor zorgt dat Ankeveen ook op langere termijn leefbaar, herkenbaar en vitaal kan blijven.

De bestuurlijke voorkeursrichting vormt daarmee de basis voor de verdere planologische en procedurele uitwerking van de ontwikkeling. De volgende stap richt zich op de wijze waarop deze voorkeursrichting juridisch, bestuurlijk en uitvoerbaar verder kan worden uitgewerkt onder de Omgevingswet.

9. Ruimtelijke ordening, procedure en uitvoerbaarheid

9.1 BOPA versus omgevingsplanwijziging

Omdat woningbouw niet past binnen de huidige regels, is een planologische procedure nodig. Onder de Omgevingswet zijn in de praktijk twee routes relevant:

- omgevingsplanwijziging;
- BOPA (omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Het InformatiePunt LeefOmgeving (IPLO) beschrijft dat een BOPA moet voldoen aan ETFAL en aan instructieregels uit het Bkl en de provinciale verordening. Daarbij is een zorgvuldige en integrale motivering vereist, zeker wanneer sprake is van een ontwikkeling aan de rand van bestaand dorp en landschap.

Deze Nota van Uitgangspunten is zó opgesteld dat zowel een omgevingsplanwijziging als een BOPA kan worden gevoed met dezelfde ruimtelijke, verkeerskundige, ecologische, technische en financiële onderbouwing.

De keuze tussen een omgevingsplanwijziging en een BOPA wordt pas gemaakt nadat de aard en zwaarte van de benodigde onderbouwing in de vervolgfase verder in beeld zijn gebracht.

9.2 Bestuurlijke proceslogica en benodigde onderzoeken

Met deze Nota van Uitgangspunten stelt de raad de beoordelingscriteria en voorkeursrichting vast voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling.

De vervolgfase richt zich vervolgens op:

1. verdere uitwerking van de voorkeursrichting;
2. uitvoering van de noodzakelijke onderzoeken;
3. het maken van procesafspraken met betrokken partijen middels een intentieovereenkomst;
4. de gemeentelijke tenderprocedure en bevestiging van afspraken met de kerk en verenigingen
5. verdere planologische onderbouwing;
6. en besluitvorming over de vervolgstappen en planologische procedure.

De raad komt vervolgens opnieuw in positie bij de besluitvorming over de verdere planuitwerking en de planologische procedure.

De vervolgfase vindt daarbij plaats binnen de uitgangspunten en beoordelingscriteria die in deze Nota zijn vastgesteld.

Na vaststelling van de definitieve Nota van Uitgangspunten worden de in dit document opgenomen kaders nader uitgewerkt en onderbouwd. In deze vervolgfase worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd om de ruimtelijke, technische en financiële uitvoerbaarheid van de voorkeursrichting integraal te toetsen.

Het betreft in ieder geval onderzoek op de volgende thema's:

- verkeer en parkeren, inclusief de cumulatie van gebruik met de wekelijkse markt en sport;
- bodemgesteldheid, zetting en funderingsmogelijkheden;
- energievoorziening en netcapaciteit;
- ecologie en stikstof, waaronder een ecologische quickscan en een voortoets Natura 2000;
- waterhuishouding en de watertoets, inclusief de benodigde watercompensatie;
- privacy, bezonning en woonkwaliteit;
- sportfunctionele haalbaarheid;
- en een financiële actualisatie, inclusief kostenverhaal en verdere uitwerking van de grondexploitatie.

Gezien de specifieke hydrologische situatie in Ankeveen wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op grondwaterstromen en kwelafhankelijke natuur.

De onderzoeken worden in deze fase in opdracht van of onder regie van de gemeente uitgevoerd, zodat voorafgaand aan een eventuele marktbenadering een goed onderbouwd en uitvoerbaar ontwikkelkader beschikbaar is.

De uitkomsten van deze onderzoeken vormen een essentiële basis voor de verdere planuitwerking en de uiteindelijke besluitvorming.

Daarbij geldt dat zonder voldoende aantoonbare uitvoerbaarheid op de dragende thema's:

- verkeer en parkeren;
 - woonkwaliteit;
 - sport;
 - water;
 - ecologie;
 - bodem;
 - netcapaciteit;
 - en financiële haalbaarheid,
- de ontwikkeling niet in de voorgestelde vorm verder kan worden uitgewerkt.

9.3 Timing van onderzoeken en intentieovereenkomsten

De uitvoering van de genoemde onderzoeken en het vastleggen van afspraken met betrokken partijen vinden plaats ná vaststelling van de definitieve Nota van Uitgangspunten en vóór een eventuele aanbesteding, selectieprocedure of tender.

In deze fase wordt de ontwikkelstrategie verder geconcretiseerd. Onderdeel hiervan is het tijdig maken van afspraken met betrokken grondeigenaren en initiatiefnemers, waaronder de sportverenigingen en de kerk. Deze afspraken worden vastgelegd in intentieovereenkomsten en vormen een randvoorwaarde voor het vervolg van het project.

De intentieovereenkomsten en vervolgsafspraken zijn erop gericht om de uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling verder te onderbouwen en hebben in ieder geval betrekking op:

- de scope van de ontwikkeling;
- de fasering van de uitvoering;
- de kostenverdeling en financiële uitgangspunten;
- de governance en rolverdeling tussen betrokken partijen;
- de programmatische invulling van het woningbouwprogramma;
- en de uitwerking van mogelijke subsidiemogelijkheden, waaronder voor de sportvoorzieningen.

Daarnaast wordt in deze fase de samenhang tussen woningbouw, sport, watercompensatie, openbare ruimte en de mogelijke ontwikkeling van kerkgronden verder uitgewerkt.

Pas nadat deze afspraken zijn gemaakt en de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling voldoende is onderbouwd, wordt een volgende stap gezet richting marktbenadering en verdere planologische uitwerking.

De verdere uitwerking vindt plaats in verschillende stappen, waarbij onderzoeken, afspraken met betrokken partijen, planvorming en besluitvorming in samenhang worden georganiseerd. Het volgende hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het vervolgproces en de indicatieve planning van deze vervolgfase.

10. Fasering en uitvoerbaarheid

De ontwikkeling moet zodanig worden gefaseerd dat de sportfunctie gedurende het hele proces behouden blijft. Nieuwe sportvoorzieningen moeten daarom in gebruik worden genomen voordat bestaande voorzieningen verdwijnen. Hiermee blijft het verenigingsleven functioneren en blijft de sociale betekenis van sport voor het dorp behouden tijdens de uitvoering van het project.

Fasering wordt daarbij niet alleen beschouwd als bouwkundige planning, maar ook als bestuurlijk instrument om de ontwikkeling beheersbaar en uitlegbaar te houden. Door gefaseerd te werken ontstaat ruimte om verkeer, parkeren, leefbaarheid, sportcontinuïteit en uitvoerbaarheid gedurende het proces zorgvuldig te beoordelen en waar nodig bij te sturen.

Daarbij geldt dat dragende dorpsfuncties, zoals sportvoorzieningen, openbare ruimte en bereikbaarheid, vóór of gelijktijdig met de relevante woningbouwfasen functioneel op orde moeten zijn. De ontwikkeling mag niet leiden tot langdurige uitval van sport of onevenredige hinder voor het dorp.

Uit de eerste verkenningen blijkt daarnaast dat de bestaande ontsluitingsstructuur van het gebied kwetsbaar is. De omliggende woonstraten zijn relatief smal en beperkt geschikt voor zwaar bouwverkeer of langdurige extra verkeersdruk. Zorgvuldige bouwlogistiek vormt daarom een belangrijke randvoorwaarde voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

Uitgangspunt is dat zwaar bouwverkeer niet structureel wordt afgewikkeld via bestaande woonstraten. De verdere uitwerking moet voorzien in een veilige en passende bouwontsluiting, waarbij hinder, verkeersonveiligheid en schade aan de omgeving zoveel mogelijk worden beperkt. Daarnaast moet de ontwikkeling uitvoerbaar zijn binnen de fysieke kenmerken van het veengebied. Daarbij wordt rekening gehouden met:

- draagkracht van de ondergrond;
- fundering en zetting;
- ophogen en voorbelasting;
- waterhuishouding;
- en de inpassing van nutsvoorzieningen, waaronder een mogelijk transformatorstation.

Ook moet rekening worden gehouden met:

- de bestaande parkeer- en gebruiksdruk in het gebied;
- de wekelijkse markt;
- verkeersveiligheid tijdens de bouw- en gebruiksfase;
- en de bereikbaarheid voor bewoners, hulpdiensten en sportvoorzieningen.

Zoals eerder benoemd worden mobiliteit, parkeren, bouwlogistiek en technische uitvoerbaarheid in de vervolgfase integraal verder onderzocht en uitgewerkt. Daarbij wordt op hoofdlijnen uitgewerkt hoe bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering worden geborgd.

De verdere uitwerking van fasering, bouwlogistiek en technische uitvoerbaarheid vormt daarmee een belangrijke randvoorwaarde voor de uiteindelijke realisatie van de ontwikkeling.

10. Vervolgproces en planning

Na vaststelling van de definitieve Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad volgt een vervolgfase waarin de voorkeursrichting verder wordt uitgewerkt en geconcretiseerd binnen de in deze Nota vastgestelde uitgangspunten, beoordelingscriteria en randvoorwaarden.

10.1 Onderzoeken en afspraken

In de eerste stap worden afspraken gemaakt met betrokken partijen, waaronder grondeigenaren, sportverenigingen en de kerk. Deze afspraken worden vastgelegd in intentieovereenkomsten.

Parallel hieraan worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd op onder andere het gebied van:

- verkeer en parkeren;
- water en ecologie;
- bodem en fundering;
- technische uitvoerbaarheid;
- en financiële haalbaarheid.

De onderzoeken en afspraken zijn bedoeld om de uitvoerbaarheid van de voorkeursrichting nader te onderbouwen. Daarbij geldt dat de verdere uitwerking plaatsvindt binnen de kaders van deze Nota van Uitgangspunten.

Voor deze fase wordt indicatief rekening gehouden met een doorlooptijd van circa 6 tot 9 maanden.

10.2 Verdere planuitwerking en marktbenadering

Op basis van de uitkomsten van de onderzoeken en de gemaakte afspraken wordt de voorkeursrichting verder geconcretiseerd.

Vervolgens wordt een marktpartij geselecteerd die de ontwikkeling verder uitwerkt en realiseert. Ook deze fase kent indicatief een doorlooptijd van circa 6 tot 9 maanden.

Na selectie van een ontwikkelaar wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. In deze fase worden de uitgangspunten uit de Nota vertaald naar een concreet ontwerp voor:

- bebouwing;
- openbare ruimte;
- groen en water;
- verkeer en parkeren;
- en de inrichting van sportvoorzieningen.

Voor deze fase wordt indicatief rekening gehouden met een doorlooptijd van circa 9 tot 12 maanden.

10.3 Planologische procedure en vergunningverlening

Daarna volgt de planologische procedure. Afhankelijk van de gekozen route — een omgevingsplanwijziging of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) — bedraagt de indicatieve doorlooptijd circa 1,5 tot 2 jaar.

Na afronding van de planologische procedure volgt de aanvraag en verlening van de omgevingsvergunning. Hiervoor wordt indicatief rekening gehouden met een periode van circa 6 tot 12 maanden.

De raad besluit in een vervolgfase opnieuw over de verdere concretisering van de ontwikkeling, waaronder het stedenbouwkundig uitwerkingskader, de planologische procedure en eventuele aanvullende besluitvorming die voortvloeit uit de verdere uitwerking.

10.4 Participatie en terugkoppeling

Ook in de vervolgfase blijft participatie onderdeel van het proces. Daarbij wordt zichtbaar gemaakt:

- welke onderzoeken zijn uitgevoerd;
- welke keuzes worden gemaakt;
- welke signalen uit participatie zijn overgenomen;
- en op welke punten andere afwegingen zijn gemaakt.

De verdere uitwerking richt zich daarmee niet alleen op technische en ruimtelijke onderbouwing, maar ook op een zorgvuldige en transparante terugkoppeling richting het dorp.

10.5 Indicatieve planning

Op basis van de huidige inzichten is de planning indicatief. De uiteindelijke doorlooptijd is afhankelijk van:

- onderzoeksuitkomsten;
- procedures;
- fasering;
- marktomstandigheden;
- netcapaciteit;
- en afspraken met betrokken partijen.

Op basis van de huidige inzichten kan de start van de bouw indicatief plaatsvinden rond 2032.

Deze Nota vormt daarmee geen eindpunt, maar het bestuurlijke toetsingskader voor de verdere gezamenlijke uitwerking van wonen, sport en leefomgeving in Ankeveen.