



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

CONCEPT Nota van Uitgangspunten ontwikkeling woningbouw Ankeveen

Richtinggevend document voor bestuurlijke afweging en verdere uitwerking

Datum: 21 april 2026
Uw kenmerk
Ons kenmerk Z.88176/D.439440
Opsteller Ashna Vishnudatt, projectleider gebiedsontwikkeling

Samenvatting

Ankeveen is een dorp met een sterke sociale samenhang, waarin de sportvelden, de kerk en de gemeenschap samen het hart vormen. Juist die verbondenheid maakt dat veranderingen hier voelbaar zijn en zorgvuldig moeten worden benaderd. Tegelijkertijd staat het dorp voor een duidelijke opgave: er is behoefte aan woningen voor jongeren, starters en ouderen, terwijl de leefbaarheid en het voorzieningenniveau onder druk staan.

De voorliggende Nota van Uitgangspunten geeft invulling aan deze opgave en is het resultaat van een traject waarin samen met bewoners, verenigingen en andere betrokkenen is verkend hoe woningbouw kan bijdragen aan het versterken van het dorp. Daarbij staat één centrale vraag centraal:

“Is woningbouw mogelijk, en hoe behouden we tegelijkertijd de identiteit en vitaliteit van Ankeveen?”

De Nota van Uitgangspunten is nadrukkelijk een concept en een tussenstap. Het document brengt eerste inzichten uit participatie, beleid en analyse samen en maakt inzichtelijk binnen welke bandbreedte de ontwikkeling kan plaatsvinden. Er is nog geen definitieve keuze gemaakt voor een ontwikkelrichting.

Deze fase is bedoeld om de commissie in de gelegenheid te stellen om bevindingen, aandachtspunten en eventuele bedenkingen mee te geven, zodat deze kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking en de totstandkoming van de definitieve Nota van Uitgangspunten.

De Nota geeft richting aan de verdere uitwerking door de belangrijkste ruimtelijke en functionele kaders te benoemen waarbinnen de drie varianten (A, B en C) worden beschouwd. Deze kaders vormen de basis voor de verdere planvorming en voor de latere ruimtelijke onderbouwing onder de Omgevingswet, bijvoorbeeld in de vorm van een omgevingsplanwijziging of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

In deze Nota wordt onder andere uitgewerkt dat het woningbouwprogramma kan worden ingezet om doorstroming op gang te brengen, met een aandeel van minimaal één derde sociale woningbouw en een substantieel aandeel gestapelde en/of gelijkvloerse woningen, gericht op senioren en starters. Ook wordt verkend hoe de sportfunctie kan worden geconcentreerd op één multifunctioneel veld, geschikt voor zowel voetbal als handbal.

De ruimtelijke uitwerking vindt plaats binnen stedenbouwkundige spelregels, waarbij aansluiting op de dorpschaal, een zorgvuldige opbouw in bouwhoogte en een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap centraal staan. Daarnaast zijn er belangrijke randvoorwaarden op het gebied van parkeren, water en ecologie die in de verdere uitwerking worden betrokken. Zo wordt bij de beoordeling van de varianten rekening gehouden met de parkeerbehoefte in samenhang met bestaande functies, waaronder de zaterdagmarkt bij de kerk en het gebruik van sportvoorzieningen.

Voor water geldt het uitgangspunt van waterneutraal ontwikkelen, waarbij watercompensatie binnen het plangebied wordt verkend conform de eisen van het waterschap. Gezien de ligging nabij Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland speelt ecologische toetsing een belangrijke rol in de verdere uitwerking.

De ontwikkeling van woningbouw op (een deel van) het sportveld in de kern van Ankeveen wordt in deze fase beschouwd als een mogelijke richting, omdat deze locatie – mits zorgvuldig ingepast – aansluit bij de bestaande dorpsstructuur en kansen biedt om wonen, sport en gemeenschapsvoorzieningen in samenhang te ontwikkelen.

Na vaststelling van deze concept Nota van Uitgangspunten volgt een vervolgfase waarin de varianten nader worden uitgewerkt en getoetst, mede op basis van de signalen uit het dorp en in afstemming met betrokken grondeigenaren, waaronder de kerk en de sportverenigingen. De ontwikkeling is daarbij afhankelijk van hun medewerking.

Op basis van deze nadere uitwerking ontstaat een aangescherpt beeld van de haalbaarheid van de verschillende varianten. De gemeenteraad maakt vervolgens een integrale afweging en besluit over de voorkeursrichting, die wordt vastgelegd in de definitieve Nota van Uitgangspunten.

Na deze fase wordt de ontwikkeling verder geconcretiseerd. In dat kader worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd, onder andere op het gebied van verkeer en parkeren, water, ecologie, bodem en financiële haalbaarheid. Tevens wordt, indien er een gezamenlijke basis is, toegewerkt naar het vastleggen van afspraken met betrokken partijen, bijvoorbeeld in de vorm van een intentieovereenkomst, als basis voor het vervolg van het ontwikkel- en realisatietraject.

Inhoud

Inleiding	6
1. Programma wonen en sport.....	8
1.1 Wonen – uitgangspunten (woonvisie)	8
1.2 Woningbouwstrategie en lokale context	8
1.3 Sport – uitgangspunten	9
1.4 Sport – inrichting en gebruik multifunctioneel veld.....	10
1.5 Organisatie/financiering – BOSA.....	10
2. Participatie en doorwerking in Nota van Uitgangspunten	10
2.1 Reeds uitgevoerde participatie	10
2.2 Opbrengsten uit participatie	11
2.3 Doorwerking in de Nota van Uitgangspunten	11
2.4 Huidige fase	12
2.5 Terugkoppeling naar het dorp.....	12
2.6 Participatiestructuur en communicatie.....	12
3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur	12
3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	12
3.2 Toelichting: waarom deze randvoorwaarden en waarom dit veld	13
4. Verkeer en parkeren.....	13
4.1 Parkeren	13
4.2 Dubbelgebruik: alleen onder voorwaarden	13
4.3 Expliciete lokale randvoorwaarde: zaterdagmarkt en cumulatie	14
4.4 Verkeersonderzoek: scope en output	14
5. Groen, water, oevers en ecologie	15
5.1 Water en compensatie:.....	15
5.2 Klimaatadaptatie: provinciale instructieregel	15
5.3 Ecologie: Natura 2000/NNN en stikstof	15
6. Technische haalbaarheid: duurzaamheid, energie en bodem	16
6.1 Duurzaamheid en bouwregelgeving: BENG en MPG.....	16
6.2 Energie en netcapaciteit: check als uitvoerbaarheidsvoorwaarde	17
6.3 Bodem en veen: zetting en fundering.....	17
7. Varianten 1/2/3 (bandbreedte) en vergelijking	17
8. Ruimtelijke ordening, procedure en uitvoerbaarheid.....	19
8.1 BOPA versus omgevingsplanwijziging	19
8.2 Benodigde onderzoeken: wat hoort in de volgende fase	19
8.3 Timing van studies en intentieovereenkomsten	20

9.	Fasering en uitvoerbaarheid.....	20
10.	Vervolg na vaststelling Nota van Uitgangspunten	21

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 een overgang tussen dorpskern en open veenweidelandschap. Dit is ruimtelijk bepalend: aan de ene kant is er een kern-nabije ligging met bestaande ontsluitingen en voorzieningen; aan de andere kant is de rand naar het open landschap landschappelijk en ecologisch gevoelig.

Planologisch is woningbouw niet vanzelfsprekend. De huidige planologische basis (onderdeel van het omgevingsplan sinds 13-01-2025) kent ter plaatse hoofdzakelijk bestemmingen als sport/groen/recreatie en rond de kerk maatschappelijk, met daarnaast archeologische dubbelbestemmingen.

Nieuwe ontwikkeling

De gemeente onderzoekt woningbouw op (een deel van) het sportveld, waarbij cruciaal is dat de sociale ontmoetingsplekken (sport en kerk) behouden blijven en hun functie kunnen blijven vervullen.

De gemeenteraad heeft hiervoor in juni 2025 opdracht gegeven om zowel de ruimtelijke/technische uitvoerbaarheid als de financiële haalbaarheid te onderzoeken en daarbij verkeer/parkeren, water, natuur en landschap expliciet mee te nemen.

De ontwikkeling wordt samen met inwoners en lokale organisaties verder vormgegeven. De inbreng uit de meedenkgroep en Platform Verenigd Ankeveen wordt daarbij meegenomen in het traject naar vaststelling van de Nota van Uitgangspunten in 2026.

Doel van deze nota

Deze NvU is bedoeld om:

1. de commissie in de gelegenheid te stellen om richting te geven aan de verdere uitwerking van de woningbouwontwikkeling in Ankeveen, door bevindingen, aandachtspunten en eventuele bedenkingen mee te geven op de voorliggende varianten;
2. de bandbreedte van mogelijke ontwikkelrichtingen inzichtelijk te maken, waarbij op basis van beleid, wet- en regelgeving en participatie wordt verkend welke richtingen haalbaar en wenselijk zijn;
3. de belangrijkste ruimtelijke en functionele kaders te benoemen waarbinnen de varianten worden beschouwd, zodat een integrale bestuurlijke afweging kan worden gemaakt;

De Concept Nota van Uitgangspunten heeft in deze fase nadrukkelijk een *verkennend en richtinggevend karakter* en vormt daarmee een tussenstap tussen verkenning en besluitvorming.

Parallel aan het participatieproces wordt gewerkt aan nadere uitwerking, waaronder stedenbouwkundige varianten en bijbehorende financiële verkenningen. De financiële haalbaarheid en consequenties worden betrokken bij de verdere uitwerking en vormen een belangrijk onderdeel van de integrale afweging bij de vaststelling van de definitieve Nota van Uitgangspunten.

In de vervolgfase wordt, op basis van de bestuurlijke afweging en de uitkomsten van participatie en onderzoek, toegewerkt naar een definitieve Nota van Uitgangspunten. Deze vormt vervolgens:

- het kader voor de verdere planuitwerking;
- en de basis voor de ruimtelijke onderbouwing onder de Omgevingswet (bijvoorbeeld via een omgevingsplanwijziging of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit).

Daarbij worden de uitgangspunten vertaald naar een randvoorwaardenkaart, waarin de ruimtelijke opzet wordt vastgelegd in concrete en toetsbare spelregels, zoals bouwvlakken, rooilijnen, hoogtezoning en de inrichting van groen, water en parkeren.

De randvoorwaarden zoals opgenomen in deze concept Nota vormen het vertrekpunt voor de verdere uitwerking. In de vervolgfase worden deze nader getoetst op uitvoerbaarheid en, waar nodig, aangescherpt op basis van onderzoeken en afspraken met betrokken grondeigenaren en initiatiefnemers.

Leeswijzer

Per thema worden hieronder de uitgangspunten (toetsbaar) en de toelichting weergegeven. De varianten 1/2/3 worden vervolgens op hoofdlijnen vergeleken en gekoppeld aan de benodigde onderzoeken en het participatie- en besluitproces.

Financiële uitwerking en haalbaarheid worden in de komende periode nader uitgewerkt en betrokken bij de besluitvorming over de definitieve Nota van Uitgangspunten.

1. Programma wonen en sport

1.1 Wonen – uitgangspunten (woonvisie)

1. **Sociaal segment:** bij plannen vanaf 4 woningen wordt uitgegaan van minimaal 1/3 sociaal (huur/koop binnen de sociale bandbreedte), in lijn met de gemeentelijke woonvisie en uitvoeringsagenda.
2. **Betaalbaarheid:** daarnaast wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma waarbij circa 2/3 van de woningen in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. Dit sluit aan bij de gemeentelijke beleidslijn en de landelijke ontwikkeling om het aandeel betaalbare woningen te vergroten.
3. **Gestapeld/gelijkvloers:** bij plannen vanaf 10 woningen geldt als ondergrens **minimaal 40% gestapeld**, met als streven **50% gestapeld/gelijkvloers** om doorstroming en seniorgeschiktheid te borgen.
4. **Seniorenkwaliteit:** seniorenappartementen zijn “doorstroomproof”: **≥60 m² GBO**, bij voorkeur **2 slaapkamers**, en kwalitatieve buitenruimte/opslag; te kleine appartementen worden niet als structurele doorstroomoplossing geaccepteerd.
5. Bij de bepaling van de woninggrootte en de opzet van het gebouw wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het gebruik door senioren. Dit betekent dat de maatvoering en indeling zodanig zijn dat ruimte aanwezig is voor onder andere het gebruik en stallen van scootmobielen en een goed toegankelijke inrichting van de woning. Bij gestapelde bouw is een lift een vereiste.
6. **Betaalbaarheid en doelgroepen:** programma bevat aantoonbaar woningen die aansluiten bij (a) senioren en (b) starters/jongeren, met als expliciet doel: **doorstroming** in het dorp op gang brengen.

De inzet op een substantieel aandeel gestapelde en/of gelijkvloerse woningen sluit aan bij de lijn die de gemeente Wijdmeren ook in andere woningbouwontwikkelingen volgt, waarin wordt gestuurd op het bevorderen van doorstroming en het beter laten aansluiten van de woningvoorraad op de behoefte van met name senioren en starters.

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. Tegelijkertijd heeft Ankeveen een aantal specifieke kenmerken die de opgave extra zichtbaar maken.

Ankeveen telt circa 1.525 inwoners, waarvan een relatief groot deel ouder is dan 65 jaar (circa 350 inwoners). Daarnaast wonen er circa 390 jongeren tot 25 jaar in het dorp. Dit laat zien dat er zowel aan de boven- als onderkant van de woningmarkt behoefte is aan passende woonruimte.

De woningvoorraad bestaat uit circa 690 woningen, waarbij het aantal appartementen zeer beperkt is (circa 44 woningen). Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat daarmee uit grondgebonden woningen.

Dit leidt tot een onevenwichtige situatie, waarin met name ouderen die kleiner of gelijkvloers willen wonen en jongeren die in het dorp willen blijven, beperkt passende mogelijkheden hebben. Hierdoor komt de doorstroming op de woningmarkt moeilijk op gang.

De woningbouwopgave in Ankeveen richt zich daarom niet alleen op het toevoegen van woningen, maar juist op het toevoegen van het juiste type woningen, zodat beweging ontstaat in de bestaande woningvoorraad en het dorp vitaal blijft.

In Ankeveen wordt deze spanning extra voelbaar door de specifieke samenstelling van de woningvoorraad. Het dorp kent een sterk koopgericht profiel, met een beperkt aanbod aan

appartementen en andere compacte woonvormen. De woningvoorraad bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen, terwijl het aandeel appartementen zeer beperkt is. Tegelijkertijd is sprake van een relatief hoog aandeel oudere inwoners. Dit betekent dat veel bewoners wel in het dorp willen blijven wonen, maar daar in de huidige woningvoorraad nauwelijks passende mogelijkheden voor hebben.

Daarmee ontstaat een situatie waarin de woningmarkt als het ware “vastzit”: senioren blijven noodgedwongen in hun bestaande woning wonen, terwijl jongeren en gezinnen moeilijk een plek kunnen vinden. De druk op de woningmarkt vertaalt zich daarmee niet alleen in aantallen, maar vooral in een gebrek aan beweging.

De gekozen programmatische lijn is daarom nadrukkelijk niet gericht op het toevoegen van “meer van hetzelfde”, maar op het doorbreken van deze stagnatie. Door het realiseren van gelijkvloerse en compacte woonvormen wordt het voor senioren mogelijk om binnen het dorp te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun levensfase. Daarmee komen bestaande woningen beschikbaar voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en doorstromers.

Deze benadering draagt niet alleen bij aan een beter functionerende woningmarkt, maar sluit ook aan bij wat Ankeveen kenmerkt: een dorp waarin mensen geworteld zijn en waar het belangrijk is om in verschillende levensfasen te kunnen blijven wonen. Woningbouw wordt daarmee niet alleen een ruimtelijke opgave, maar ook een middel om de continuïteit van het dorp en de sociale samenhang te versterken.

1.3 Sport – uitgangspunten

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

Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- **Veldgebruik:** één voetbalveld blijft in gebruik, terwijl het andere veld wordt onderzocht voor woningbouw;
- **Concentratie sport:** de sportfunctie wordt gebundeld op één centrale locatie;
- **Multifunctioneel veld:** het overblijvende veld wordt ingericht als multifunctioneel kunstgrasveld voor gecombineerd gebruik door voetbal en handbal, met belijning en verplaatsbare doelen;
- **Gezamenlijk clubgebouw:** De sportverenigingen maken gebruik van één gezamenlijk clubgebouw, waarin functies van onder andere voetbal en tennis worden gecombineerd en dat ook overdag wordt ingezet als ontmoetingsplek voor maatschappelijke activiteiten.
- **Parkeren en gebruik:** sportplanning en bezoekersstromen worden expliciet betrokken in de parkeerbalans, inclusief piekmomenten.

De bundeling van sportvoorzieningen en het combineren van clubfuncties sluit aan bij de schaal en het gebruik van de verenigingen in Ankeveen. Door voorzieningen te concentreren ontstaat efficiënter ruimtegebruik en blijft de samenhang binnen het sportcluster behouden. Sport fungeert daarmee niet alleen als functionele voorziening, maar ook als belangrijke drager van het dorpsleven.

Het gezamenlijke clubgebouw biedt daarnaast kansen om de maatschappelijke functie van de locatie te versterken. Door het gebouw ook overdag open te stellen, kan het functioneren als laagdrempelige ontmoetingsplek voor verschillende doelgroepen in het dorp, in het bijzonder voor ouderen. Hiermee ontstaat een behaaglijke en toegankelijke ruimte die bijdraagt aan sociale samenhang en ontmoeting, ook buiten de sportmomenten.

De combinatie van een multifunctioneel veld en een gedeeld clubgebouw zorgt ervoor dat de sportvoorzieningen niet alleen behouden blijven, maar ook toekomstbestendig worden ingericht. Daarmee wordt het sportcomplex versterkt als sociaal hart van het dorp.

1.4 Sport – inrichting en gebruik multifunctioneel veld

De sportfunctie in Ankeveen blijft behouden en wordt geconcentreerd op één veld, dat wordt ingericht als een multifunctioneel kunstgrasveld voor voetbal en handbal.

Het veld wordt zodanig ontworpen dat gecombineerd gebruik mogelijk is, mede gelet op de beperkte veldbelasting en de spreiding in gebruik (voetbal hoofdzakelijk op zaterdag en handbal op zondag). Daarnaast wordt het veld geschikt gemaakt voor nevengebruik door de basisschool en jeugdactiviteiten.

De inrichting en het gebruik van het veld dienen te voldoen aan de geldende eisen van de sportbonden, waaronder de KNVB en het Nederlandse Handbal Verbond.

In deze fase wordt een nadere externe verificatie uitgevoerd naar de toepasbaarheid van multifunctioneel gebruik binnen de geldende normen. De definitieve inrichting van het sportveld vindt plaats nadat is aangetoond dat aan deze eisen wordt voldaan.

De concentratie van sport op één veld vormt een randvoorwaarde voor de ruimtelijke ontwikkeling.

1.5 Organisatie/financiering – BOSA

De keuze wie opdrachtgever is voor de sportinvestering is financieel wezenlijk. De regeling BOSA is bedoeld voor amateursportorganisaties (verenigingen/stichtingen) en biedt in de basis 20% subsidie op bouw/onderhoud en sportmaterialen, met onder voorwaarden een aanvullende 10% (dus 30% totaal) voor toegankelijkheid, circulariteit en klimaatadaptatie.

Als de gemeente de sportvoorzieningen volledig zelf realiseert, is deze subsidieroute in de regel niet toepasbaar op de gemeentelijke investering. Als verenigingen (deels) als opdrachtgever optreden, kan BOSA wel benut worden, maar met realistische risico's: het aanvraagportaal BOSA 2026 is door overtekening binnen één dag gesloten (>155% budget aangevraagd).

De NvU legt daarom vast dat in de vervolgfase één van de eerste beslissingen binnen de ontwikkelstrategie is: organisatievorm sportrealisatie (gemeente, vereniging of hybride), inclusief tijdige subsidieroute-strategie en governance-afspraken.

2. Participatie en doorwerking in Nota van Uitgangspunten

2.1 Reeds uitgevoerde participatie

De Nota van Uitgangspunten is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldig ingericht participatietraject, waarin inwoners, verenigingen en grondeigenaren actief zijn betrokken.

In het voorjaar van 2025 zijn gesprekken gevoerd met de grondeigenaren (kerk en betrokken verenigingen) over hun rol en positie binnen het proces.

In het najaar van 2025 is het traject gestart met een bewonersavond op 4 november 2025, waarin de opgave is toegelicht en inwoners zijn uitgenodigd om mee te denken over de toekomst van het dorp. Aansluitend heeft op 11 december 2025 een eerste bijeenkomst van de meedenkgroep plaatsgevonden, waarin inhoudelijke bouwstenen en aandachtspunten zijn opgehaald.

In 2026 zijn deze bouwstenen vertaald naar eerste schetsen en varianten. Deze zijn op 17 maart 2026 met de meedenkgroep besproken en op 15 april 2026 via een inloopavond breed gedeeld met het dorp.

De participatie is georganiseerd via een meedenkgroep voor inhoudelijke verdieping, aangevuld met bredere momenten voor het dorp en ondersteund door communicatie via onder andere de BouwApp, bewonersbrieven en aanwezigheid op de dorpsmarkt. Hiermee is zowel gerichte input als een breed beeld van wensen en zorgen opgehaald.

2.2 Opbrengsten uit participatie

Uit het participatietraject komt een aantal duidelijke en terugkerende aandachtspunten naar voren. Zo wordt het behoud van het dorpskarakter als essentieel gezien. Daarbij speelt het Jan Veenmanplein een belangrijke rol als centrale plek voor ontmoeting, markt en evenementen.

Tegelijkertijd is er brede erkenning van de behoefte aan nieuwe woningen, met name voor jongeren en senioren. Daarbij wordt ook gezien dat appartementen een belangrijke rol kunnen spelen in het op gang brengen van doorstroming en het mogelijk maken dat inwoners in het dorp kunnen blijven wonen.

Ook ten aanzien van betaalbaarheid zijn duidelijke signalen afgegeven. Zo is aangegeven dat middeldure huur en koop niet alleen aan de bovenkant van het segment moeten worden gerealiseerd, maar juist ook in het lagere deel van de middeldure bandbreedte, zodat deze daadwerkelijk toegankelijk zijn voor lokale doelgroepen.

Daarnaast leven er zorgen over de impact van de ontwikkeling op de directe leefomgeving. Bewoners noemen onder meer bouwhoogte, verlies van uitzicht en privacy, verkeersdruk en parkeerdruk als belangrijke aandachtspunten. Ook de ontsluiting van het gebied en de verkeersveiligheid worden als kwetsbaar ervaren.

De samenhang van de sportvoorzieningen wordt daarbij gezien als een essentieel onderdeel van het dorpsleven en dient behouden te blijven. Sport wordt nadrukkelijk als één geheel benaderd, waarin verschillende verenigingen en functies met elkaar verbonden zijn.

Daarnaast is op verzoek van de meedenkgroep de wens naar voren gekomen om ruimte te bieden aan grondgebonden woningen en laagbouw. Deze wens is meegenomen door het opnemen van een aanvullende variant, zodat deze expliciet kan worden meegewogen in de verdere afweging.

De betrokkenheid in het dorp is groot en inwoners hebben actief en constructief meegedacht over de toekomst van Ankeveen. Tegelijkertijd is zichtbaar dat deze betrokkenheid gepaard gaat met zorgen en een sterke wens om het bestaande karakter van het dorp te behouden.

2.3 Doorwerking in de Nota van Uitgangspunten

De opgehaalde signalen zijn niet één-op-één overgenomen, maar vertaald naar randvoorwaarden, varianten en afwegingspunten.

De verschillende perspectieven uit de participatie zijn vertaald naar de varianten A, B en C, zodat deze expliciet onderdeel zijn van de bestuurlijke afweging.

Daarnaast zijn belangrijke aandachtspunten uit het dorp verwerkt in de uitgangspunten van de Nota, onder andere op het gebied van:

- ruimtelijke inpassing en dorpschaal;
- bouwhoogte en positionering van bebouwing;
- verkeer en parkeren;
- behoud en inrichting van sportvoorzieningen;
- en de relatie met landschap en openbare ruimte.

De participatie geeft daarmee richting aan de inhoud van de Nota, maar is niet op zichzelf leidend. De uiteindelijke afweging vindt plaats in samenhang met ruimtelijke kwaliteit, uitvoerbaarheid, financiële haalbaarheid en beleidsmatige kaders.

2.4 Huidige fase

De participatie bevindt zich op dit moment in een fase waarin de opgehaalde input actief wordt verwerkt en vertaald naar de varianten en bijbehorende afwegingen.

De aanwijzingen en aandachtspunten uit de meedenkgroep van 17 april 2026 worden op dit moment uitgewerkt en betrokken bij de verdere aanscherping van de schetsen.

Deze schetsen worden intern ambtelijk getoetst op ruimtelijke kwaliteit, woonprogramma, sport, financiële haalbaarheid en verkeer en ontsluiting.

2.5 Terugkoppeling naar het dorp

Op 12 mei 2026 worden de uitkomsten van deze fase teruggekoppeld aan het dorp.

Tijdens deze bijeenkomst wordt per variant inzichtelijk gemaakt op welke wijze de opgehaalde signalen en aandachtspunten zijn meegenomen in de verdere uitwerking. Daarbij wordt ook zichtbaar gemaakt hoe verschillende belangen zijn afgewogen en op welke punten keuzes zijn gemaakt.

Hiermee wordt geborgd dat participatie niet alleen wordt ingezet voor het ophalen van input, maar ook zichtbaar doorwerkt in de inhoud en de bestuurlijke besluitvorming.

2.6 Participatiestructuur en communicatie

Het participatietraject wordt uitgevoerd via een meedenkgroep voor inhoudelijke verdieping en een bredere communicatie richting het dorp.

Communicatie vindt plaats via bewonersbrieven (voor aankondiging van bijeenkomsten), de BouwApp, een inlegvel in de krant Wijdemeren, aanwezigheid op de dorpsmarkt en inzet van korte video's om het bereik te vergroten.

3. Stedenbouw en ruimtelijke structuur

De in deze nota opgenomen ruimtelijke uitgangspunten zijn mede gebaseerd op de stedenbouwkundige studie voor het centrum van Ankeveen (Vollmer & Partners, 15 september 2025). Deze studie is als bijlage opgenomen en vormt een belangrijke onderlegger voor de analyse van de locatie, de ruimtelijke structuur en de mogelijke ontwikkelrichtingen.

De studie betreft een verkenning en bevat geen vastgestelde keuzes. De daarin opgenomen inzichten zijn in deze Nota vertaald naar randvoorwaarden en kaders voor de verdere uitwerking. De stedenbouwkundige studie heeft een verkennend karakter en dient als onderbouwing van de ruimtelijke mogelijkheden. De uiteindelijke afweging vindt plaats op basis van deze Nota van Uitgangspunten en de verdere uitwerking daarvan.

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De uitwerking van alle varianten moet voldoen aan de volgende spelregels:

1. **Rooilijnen en korrel:** nieuwbouw sluit aan op de dorpsmaat (korrelgrootte, kapvorm/hoogte-opbouw) en respecteert de rooilijnen van het lint en de bestaande woonstraten; grote monotone volumes zijn niet toegestaan.
2. **Bouwhoogte-opbouw:** gebouwen kennen een geleidelijke hoogteopbouw naar bestaande woningen toe. Waar 4 lagen wordt toegepast, kan dit uitsluitend als beperkt accent met extra eisen aan (a) afstand, (b) schaduwwerking/inkijk en (c) beeldkwaliteit.
3. **Plint en oriëntatie:** actieve plint waar openbaar aanligt (voordeuren/ramen aan straat of groen); "achterkanten" naar dorp of landschap worden vermeden.
4. **Overgang naar landschap:** de landschapsrand wordt behouden/versterkt met een groene zoom; verharding en bebouwing schuiven niet op richting open polder zonder expliciete motivering en ecologische/waterkundige onderbouwing.

5. **Voorkeurslogica veldkeuze:** woningbouw wordt geconcentreerd op het veld dat kern-nabij ligt en dat stedenbouwkundig het best aansluit op bestaande infrastructuur en voorzieningen, zodat het open landschap aan de rand maximaal wordt ontzien. Dit sluit aan bij het gemeentelijke uitgangspunt: één veld blijft sport, het andere wordt onderzocht voor wonen.
6. **Archeologie/erfgoed:** uitwerking houdt rekening met archeologische waarden; benodigde (bureau-/veld) onderzoeken worden uitgevoerd conform planologische vereisten (exacte scope volgt in vervolgfase).

3.2 Toelichting: waarom deze randvoorwaarden en waarom dit veld

De ruimtelijke verdedigbaarheid van een ontwikkeling in Ankeveen zit in het aantoonbaar maken van een **evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)**: wonen, sport, ontmoeten, water, natuur en bereikbaarheid moeten in balans zijn binnen één samenhangend plan.

De projectopzet maakt daarom expliciet dat niet alleen over “woningen” wordt gesproken, maar dat verkeer, parkeren, water, natuur en landschap integraal moeten worden onderzocht.

De keuze welk veld het meest logisch is om te ontwikkelen volgt uit drie ruimtelijke argumenten die zwaar wegen:

- **Kern-nabijheid en bestaande randvoorwaarden:** ontwikkelen aan de kant waar de dorpsstructuur al aanwezig is (kerk/voorzieningen/wegen), beperkt nieuwe infrastructuur en verkleint ruimtelijke aantasting.
- **Landschapsrand beschermen:** door bebouwing niet “het open veenweidegebied in te duwen”, blijft de overgang leesbaar en worden natuur- en stilte-effecten beperkt.
- **Sportcontinuïteit:** sport blijft op één veld robuust; daarmee wordt het ruimtelijk rendement (wonen) gecombineerd met behoud van maatschappelijke functie (sport).

Deze NvU verlangt dat dit in de vervolgfase wordt vertaald naar een randvoorwaardenkaart (bouwvlakken, rooilijnen, groen-/waterstructuur, parkeerprincipes), zodat toetsing niet op intenties maar op concrete spelregels plaatsvindt.

4. Verkeer en parkeren

4.1 Parkeren

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, zoals opgenomen in het beleidskader parkeren. Deze normen zijn afhankelijk van woningtype en segment en zijn inclusief bezoekersaandeel.

De toepassing van deze normen vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking, waarbij in de vervolgfase een integrale parkeerbalans wordt opgesteld die rekening houdt met de specifieke situatie ter plaatse, waaronder piekbelasting en functiemenging.

De beleidsregel bevat daarnaast bepalingen over meetellen van parkeerplaatsen (eigen erf, duurzaam beschikbaar via eigendom/erfpacht/gebruikrecht) en over dubbelgebruik.

Voor deze NvU is dit een randvoorwaarde: de parkeerbalans per variant is geen “optimalisatie”, maar een toetsingsstuk dat vergunning- en uitvoerbaarheid direct raakt.

4.2 Dubbelgebruik: alleen onder voorwaarden

Dubbelgebruik wordt alleen aanvaard als:

- uitwisselbaarheid in tijdvakken aantoonbaar is;
- de parkeerplaatsen daadwerkelijk openbaar/toegankelijk zijn (waar vereist);
- de beschikbaarheid juridisch/privaatrechtelijk is geborgd (langjarig recht of overeenkomst);
- bestaande parkeercapaciteit niet al door bestaande functies wordt geclaimd.

4.3 Expliciete lokale randvoorwaarde: zaterdagmarkt en cumulatie

De Ankeveense markt vindt wekelijks plaats op zaterdag tussen 08:00 en 13:00 uur op het Stichts End, op de parkeerplaats naast de RK Martinuskerk.

In de parkeerbalans is daarom verplicht onderdeel:

- een piek- en cumulatieanalyse voor zaterdag (markt + sport + bezoek + bewoners);
- een toets op eventuele verschuivingen (bijv. competitieprogramma's, kerkactiviteiten, seizoen);
- expliciete maatregelopties (routing, deeloplossingen, ontwerpprincipes) als de balans onder druk staat.

4.4 Verkeersonderzoek: scope en output

Uit een eerste ambtelijke verkenning blijkt dat de ontsluiting van het plangebied via het bestaande wegennet kwetsbaar is, gelet op de beperkte capaciteit en het gebruik van smalle woonstraten. Deze constatering vormt een belangrijk aandachtspunt voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Voor de ontsluiting van de ontwikkeling geldt daarom als uitgangspunt dat het plangebied een eigen, passende ontsluiting krijgt voor gemotoriseerd verkeer. Daarbij wordt nadrukkelijk niet uitgegaan van een structurele ontsluiting via de Elisabeth de Walelaan, zodat recent uitgevoerde herinrichtingsmaatregelen niet worden aangetast en extra verkeersdruk in deze woonstraat wordt voorkomen.

De Joseph Lokinlaan kan in beperkte mate worden benut voor bestemmingsverkeer, maar wordt niet ingericht als hoofdontsluiting. De verkeersstructuur wordt zodanig ontworpen dat sluipverkeer wordt voorkomen of tot een minimum wordt beperkt.

Na vaststelling van de definitieve Nota van Uitgangspunten worden de volgende aspecten minimaal uitgewerkt:

- de verkeersgeneratie, inclusief de toename in motorvoertuigbewegingen per etmaal en tijdens piekuren;
- de ontsluitingsstructuur en verkeersveiligheid, inclusief de positie van langzaam verkeer;
- de effecten op kruispunten en eventuele knelpunten in het netwerk;
- de relatie met parkeervoorzieningen en zoekverkeer;
- en mogelijke mitigerende maatregelen in de openbare ruimte, afgestemd op de lokale situatie.

Bij de verdere uitwerking wordt daarnaast een integrale parkeerbalans opgesteld. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de woningbouw, maar ook naar de samenhang met bestaande functies in het gebied, waaronder:

- het gebruik van sportvoorzieningen;
- functies rondom de kerk;
- en de wekelijkse markt en overige piekmomenten.

Daarbij wordt expliciet aandacht besteed aan de cumulatie van gebruik en de mate waarin dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is.

Gelet op de bestaande parkeerdruk en de combinatie van functies in het gebied vormt parkeren een belangrijk aandachtspunt. Na de keuze voor een voorkeursvariant wordt dit in de vervolgfase nader

onderzocht en onderbouwd, als onderdeel van de integrale beoordeling van de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

5. Groen, water, oevers en ecologie

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

5.1 Water en compensatie:

De waterschapsregels van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht bevatten concrete drempels en normen:

- uitbreiding van verhard oppervlak met meer dan 300 m² is vergunningplichtig;
- de toename van hemelwaterafvoer wordt gecompenseerd door open water van minimaal 10% van de uitbreiding van het verhard oppervlak (met mogelijkheid tot alternatieve berging bij gelijkwaardig effect; in individuele gevallen kan de norm worden verhoogd).

Daarnaast geldt dat compensatie in beginsel in hetzelfde peilgebied en zo dicht mogelijk bij de ingreep plaatsvindt (nadere detaillering in de watertoets).

In de stedenbouwkundige varianten is zichtbaar dat deze opgave niet alleen technisch wordt benaderd, maar als onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde water- en plas-draszones liggen deels op gronden van de kerk, maar functioneren als onderdeel van één samenhangend systeem voor het gehele plangebied. Daarmee wordt de compensatie niet uitsluitend aan de randen opgelost, maar bewust het plan in getrokken en gekoppeld aan de ruimtelijke opzet.

Hiermee wordt meer gedaan dan strikt noodzakelijk. De wateropgave wordt benut om de overgang tussen dorp en landschap te versterken, bij te dragen aan biodiversiteit en water zichtbaar en beleefbaar te maken in het gebied. De ontwikkeling maakt daarmee van een technische randvoorwaarde een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Toetsbare randvoorwaarde voor dit project is dat elke variant aantoont dat de toename van verharding en afvoer wordt gecompenseerd conform de waterschapsnormen, en dat de eventuele vergunningplicht planmatig wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

5.2 Klimaatadaptatie: provinciale instructieregel

Ook als de gemeente geen afzonderlijk hard “duurzaamheidsprogramma” hanteert voor gebiedsontwikkelingen, geldt provinciaal een instructieregel: de omgevingsverordening schrijft voor dat bij een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling de motivering een risicoanalyse van klimaatrisico's bevat (wateroverlast, overstroming, hitte, droogte/watertekort en verzilting).

In deze NvU wordt dit vertaald naar een verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing: elke variant levert input voor deze risicoanalyse en voor de keuze van adaptatiemaatregelen (waterberging/infiltratie, hittestress, groenstructuur, robuuste oevers).

5.3 Ecologie: Natura 2000/NNN en stikstof

De gemeentelijke bestuursopdracht schrijft expliciet voor dat de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor natuur en landschap zorgvuldig in beeld worden gebracht en dat daarbij de geldende provinciale en waterschapskaders leidend zijn.

Gegeven de ligging van het plangebied in de nabijheid van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland, vormt ecologie een dragend thema binnen deze ontwikkeling. Activiteiten die mogelijk effect hebben op Natura 2000-gebieden zijn in beginsel vergunningplichtig en vallen doorgaans onder de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling nadrukkelijk afhankelijk is van de uitkomsten van ecologische toetsing.

Uit de analyse van de natuurwaardenkaart en de ruimtelijke context blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een gebied met hoge landschappelijke en ecologische waarden. Tegelijkertijd is binnen dit geheel sprake van differentiatie. De gronden ter plaatse van de kerk, waarop een zakelijk recht rust, kennen relatief lagere natuurwaarden dan de omliggende veenweidegebieden en open landschappen, die een belangrijke functie vervullen binnen het ecologisch netwerk en gevoeliger zijn voor verstoring.

Deze differentiatie is relevant voor de ruimtelijke afweging. Het ligt vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik meer voor de hand om ontwikkelingen te concentreren op locaties met relatief lagere natuurwaarden, zodat de impact op de meer kwetsbare delen van het landschap zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit vormt een belangrijke bouwsteen in de locatieafweging.

Tegelijkertijd geldt dat ontwikkeling binnen deze context alleen mogelijk is indien aantoonbaar wordt voldaan aan de geldende natuur- en milieukaders. De specifieke omstandigheden in Ankeveen vragen daarbij om een zorgvuldige benadering. Zo is sprake van kwelafhankelijke natuur, die gevoelig is voor veranderingen in (diepe) grondwaterstromen. Daarnaast bevinden zich op korte afstand trilvenen: Europees beschermde en stikstofgevoelige habitats die onder druk staan door vermessing, verzuring en veranderingen in waterkwaliteit.

De stedenbouwkundige varianten laten zien dat deze randvoorwaarden niet alleen als beperking worden gezien, maar ook als richtinggevend voor de ruimtelijke kwaliteit. Door de ontwikkeling te concentreren aan de kernzijde en de randen richting het open landschap vrij te houden of te versterken, ontstaat ruimte om de bestaande natuurstructuren te respecteren en waar mogelijk te versterken. Daarmee wordt niet alleen gestuurd op het beperken van negatieve effecten, maar ook op het zorgvuldig inpassen van de ontwikkeling binnen het bestaande landschapssysteem.

Deze kenmerken maken dat in alle fasen van de ontwikkeling nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met zowel directe als indirecte effecten op natuur en landschap. Ook gebruikaspecten spelen hierbij een rol. Om de druk op omliggende natuurgebieden te beperken, is het van belang dat binnen de ontwikkeling voldoende ruimte wordt geboden voor recreatief gebruik en dat voorzieningen, zoals hondenuitlaatplekken, worden meegenomen om verstoring van natuur te voorkomen. Tevens geldt dat lichtverstoring moet worden beperkt, gezien de effecten op flora en fauna, met name nachttactieve soorten.

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.

6.1 Duurzaamheid en bouwregelgeving: BENG en MPG

Voor nieuwbouw gelden rijksregels in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), inclusief eisen aan energiezuinigheid (BENG) en milieu (milieuprestatie/MPG).

Deze NvU neemt dit op als minimumkader: alle varianten worden uitgewerkt als gasloze nieuwbouw en voldoen bij vergunningaanvraag aan de BENG- en MPG-eisen.

6.2 Energie en netcapaciteit: check als uitvoerbaarheidsvoorwaarde

Constatering is dat netbeheerders Stedin en Liander het elektriciteitsnet in Wijdemeren uitbreiden en dat netcongestie woningbouw en verduurzaming kan remmen.

Toetsbare randvoorwaarde: vóór start van een planologische procedure wordt een netcapaciteitscheck uitgevoerd per variant (aansluitstrategie, fasering, ruimte voor trafostations/kabeltracés).

6.3 Bodem en veen: zetting en fundering

Ankeveen ligt in veenweidegebied; dit is een kosten- en risico-driver (zetting, fundering, waterhuishouding). De NvU vereist daarom dat in de vervolgfase een bodem- en funderingsadvies wordt opgesteld (incl. zettingsrisico en consequenties voor kostenraming). Dit is onderdeel van de financiële haalbaarheid.

7. Varianten 1/2/3 (bandbreedte) en vergelijking

De gemeente heeft schetsen/verkenningen opgesteld vanuit bewonersinput en bespreekt deze met dorp en meedenkgroep; er is nog geen definitief voorkeursvariant.

Binnen deze NvU worden drie varianten onderscheiden om de bandbreedte bestuurlijk en juridisch helder te maken:

- **Variant 1 – Doorstroom/compact:** relatief veel gestapeld en gelijkvloers (sterke doorstroom), compacter ruimtegebruik.
- **Variant 2 – Balans:** mix van grondgebonden en gestapeld, met beperkte hoogteaccenten en duidelijke dorpsranden.
- **Variant 3 – Minder compact/grondgebonden:** relatief meer grondgebonden woningen; lagere bouwhoogtes, maar grotere ruimtelijke footprint. (Deze variant is toegevoegd om de wens naar grondgebonden woonvormen expliciet mee te kunnen wegen.)

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

De bovenstaande varianten geven de bandbreedte weer van mogelijke ruimtelijke uitwerkingen en vormen daarmee de inhoudelijke basis voor de verdere planvorming. In deze fase hebben de varianten een verkennend karakter: zij laten zien hoe functies als wonen, sport, groen, water en parkeren zich tot elkaar kunnen verhouden.

De verschillen tussen de varianten vertalen zich in de vervolgfase rechtstreeks naar de op te stellen randvoorwaardenkaart. Daarbij worden de ruimtelijke keuzes uit de voorkeursvariant geconcretiseerd in toetsbare spelregels, waaronder:

- de ligging en omvang van bouwvlakken;
- de rooilijnen en positionering van bebouwing;
- de zonering van bouwhoogtes en de toepassing van hoogteaccenten;
- de inrichting en samenhang van groen- en waterstructuren;
- en de positionering en werking van parkeeroplossingen.

De varianten laten zien dat deze spelregels per variant wezenlijk anders uitpakken. Zo leidt een compacte variant tot grotere, aaneengesloten bouwvlakken en geconcentreerde hoogteaccenten, terwijl een minder compacte variant resulteert in meer verspreide bouwvlakken, een grotere ruimtelijke footprint en een andere positionering van hoogteaccenten en groenstructuren.

Na bestuurlijke keuze voor een voorkeursvariant worden deze principes vertaald naar één samenhangende randvoorwaardenkaart. Deze kaart vormt vervolgens het toetsingsinstrument voor de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan en de planologische procedure.

8. Ruimtelijke ordening, procedure en uitvoerbaarheid

8.1 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; een goede motivering is vereist, zeker bij afwijking van beleid.

Deze NvU is zó opgesteld dat beide routes inhoudelijk kunnen worden gevoed met dezelfde onderbouwing (verkeer, parkeren, water, ecologie, klimaatadaptatie, uitvoerbaarheid).

8.2 Benodigde onderzoeken: wat hoort in de volgende fase

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 ontwikkeling 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, en indien noodzakelijk een vergunningstraject;
- waterhuishouding en de watertoets, inclusief de benodigde watercompensatie conform de eisen van het waterschap;
- en een financiële actualisatie, inclusief kostenverhaal en de uitwerking van een grondexploitatie.

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

Deze 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. Zonder aantoonbare uitvoerbaarheid op deze aspecten kan de ontwikkeling niet plaatsvinden.

8.3 Timing van studies 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 vervolgspraken zijn erop gericht om de uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling 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, inclusief segmentering en uitgangspunten voor betaalbaarheid;
- en de uitwerking van mogelijke subsidiemogelijkheden, waaronder voor de sportvoorzieningen.

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

9. Fasering en uitvoerbaarheid

De ontwikkeling dient zodanig te worden gefaseerd dat de sportfunctie gedurende het proces behouden blijft. Dit betekent dat nieuwe sportvoorzieningen in gebruik moeten worden genomen voordat bestaande voorzieningen worden verwijderd. Hiermee wordt de continuïteit van het verenigingsleven geborgd en blijft de sociale functie van het sportcomplex behouden gedurende de uitvoering.

Uit een eerste ambtelijke verkenning blijkt dat de ontsluiting van het plangebied via het bestaande wegennet kwetsbaar is, gelet op de beperkte capaciteit en het gebruik van smalle woonstraten. Deze straten zijn in de huidige vorm niet geschikt voor zwaar bouwverkeer of een substantiële toename van verkeersbewegingen. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Voor de bouwlogistiek geldt daarom als randvoorwaarde dat zwaar bouwverkeer niet wordt afgewikkeld via bestaande woonstraten. De ontwikkeling moet voorzien in een eigen, veilige en robuuste bouwontsluiting, waarbij hinder voor de omgeving, verkeersonveiligheid en schade aan infrastructuur en eigendommen zoveel mogelijk worden voorkomen.

Daarnaast geldt dat de ontwikkeling uitvoerbaar moet zijn binnen de ruimtelijke en fysieke randvoorwaarden van het gebied. Gezien de ligging in veenweidegebied dient rekening te worden gehouden met:

- de draagkracht van de ondergrond;
- de noodzaak tot ophogen en/of voorbelasten;
- en de aanleg van adequate drainagevoorzieningen.

De technische haalbaarheid van zowel woningbouw als sportvoorzieningen wordt in de vervolgfase nader onderbouwd.

Bij de uitwerking van de ontwikkeling moet daarnaast expliciet rekening worden gehouden met:

- de bestaande parkeer- en gebruiksdruk in het gebied, waaronder de wekelijkse markt;
- de bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de omgeving, zowel in de bouwfase als in de gebruiksfase;
- en de inpassing van nutsvoorzieningen, waaronder de mogelijke realisatie van een transformatorstation.

Zoals eerder aangekondigd worden in de vervolgfase de mobiliteitsaspecten integraal onderzocht, inclusief verkeersgeneratie, ontsluitingsstructuur, verkeersveiligheid en de relatie met parkeren. Tevens wordt in de uitvoeringsfase van de omgevingsvergunningsaanvraag een BLVC-plan opgesteld, waarin wordt onderbouwd hoe bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering worden geborgd.

De nadere uitwerking van fasering, bouwlogistiek en technische uitvoerbaarheid vindt plaats in de vervolgfase en vormt een randvoorwaarde voor de uiteindelijke realisatie van de ontwikkeling.

10. Vervolg na vaststelling Nota van Uitgangspunten

Na vaststelling van de definitieve Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad volgt een vervolgfase waarin de gekozen richting verder wordt uitgewerkt en geconcretiseerd.

In de eerste stap wordt gewerkt aan het vastleggen van afspraken met betrokken partijen, waaronder de grondeigenaren. Dit gebeurt in de vorm van intentieovereenkomsten. Parallel hieraan worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd, onder andere op het gebied van verkeer en parkeren, water, ecologie, bodem en financiële haalbaarheid. Deze fase neemt naar verwachting circa 6 tot 9 maanden in beslag.

Vervolgens wordt de ontwikkeling in de markt gezet via een tenderprocedure. In deze fase worden marktpartijen geselecteerd die het plan verder uitwerken en realiseren. Ook deze stap kent een doorlooptijd van circa 6 tot 9 maanden.

Na selectie van een ontwikkelaar wordt het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Hierin worden de uitgangspunten uit de Nota vertaald naar een concreet ontwerp, inclusief verkaveling, inrichting van de openbare ruimte en positionering van bebouwing. Deze fase duurt naar verwachting 9 tot 12 maanden.

Daarna volgt de planologische procedure. Afhankelijk van de gekozen route (omgevingsplanwijziging of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) neemt dit traject circa 1,5 tot 2 jaar in beslag.

Na afronding van de planologische procedure wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. Hiervoor wordt een periode van circa 6 tot 12 maanden voorzien.

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