

**Gemeente Wijdmeren**  
**Bestemmingsplan**  
**Arnoud Voetlaan 2014**

**Toelichting, regels en verbeelding**

Mei 2015

Kenmerk 1696-27-T02  
Projectnummer 1696-27



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Relevant beleid</b>	<b>6</b>
4.1.	Inleiding	6
4.2.	Internationaal beleid	6
4.3.	Nationaal beleid	6
4.3.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
4.3.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
4.3.3.	Nationaal Waterplan	7
4.3.4.	Nota Belvédère	8
4.3.5.	Wet op de Archeologische Monumentenzorg	8
4.3.6.	Flora- en faunawet	8
4.3.7.	Natuurbeschermingswet	9
4.4.	Provinciaal beleid	10
4.4.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
4.4.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening	10
4.5.	Gemeentelijk beleid	11
4.5.1.	Bestemmingsplan Arnoud Voetlaan	11
4.5.2.	Woonvisie Wijdmeren	11
4.5.3.	Regionale Woonvisie	12
<b>5.</b>	<b>Milieu- en overig onderzoek</b>	<b>14</b>
5.1.	Algemeen	14
5.2.	Bodem	14
5.3.	Cultuurhistorie en archeologie	16
5.4.	Waterhuishouding	19
5.5.	Flora en fauna	20
5.6.	Geluid	22
5.7.	Luchtkwaliteit	23
5.8.	Externe Veiligheid	24
5.9.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>26</b>
6.1.	Algemeen	26
6.2.	Planvorm	26
6.3.	Regels	26
6.3.1.	Uitgangspunten regeling	26

6.3.2. Inleidende regels	27
6.3.3. Bestemmingsregels	28
6.3.4. Algemene regels	29
6.3.5. Overgangsrecht en slotregels	30
<b>7. Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
7.1. Economische haalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid	31
7.1.1. Economische haalbaarheid	31
7.1.2. Financiële uitvoerbaarheid	32
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	33
<b>8. Conclusie</b>	<b>34</b>
<b>9. Bijlagen</b>	<b>35</b>



## 1. Inleiding

In 2010 heeft de gemeente Wijdmeren het bestemmingsplan Arnoud Voetlaan vastgesteld. Het voornemen was om samen met een ontwikkelaar 24 woningen te realiseren op het terrein van de voormalige Lindschool en het naastgelegen gebied aan de Arnoud Voetlaan in Ankeveen. Het plan bevatte zowel grondgebonden als gestapelde woningen.

Sindsdien zijn de gevolgen van de economische crisis merkbaar geworden, met name in de bouwsector. Dat heeft ertoe geleid dat een andere ontwikkelaar de ontwikkeling van het plangebied op zich heeft genomen. Mede onder invloed van de vraagkant van de woningmarkt is ten aanzien van het plangebied een ander programma vastgesteld. Concreet betekent dit dat het aantal woningen wordt teruggebracht naar 22 woningen. Bovendien worden de gestapelde woningen vervangen door grondgebonden woningen. Met dit nieuwe plan wordt daarom beter aangesloten op de woningmarkt anno 2014.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan uit 2010 is het niet mogelijk dit bouwplan uit te voeren. Het nu voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van het nieuwe bouwplan.

Afbeelding 1: Ligging bouwlocatie.



## 2. Huidige situatie

Het Hollands End vormt samen met het Stichts End aan de zuidkant van de kern de ontginningsbasis van Ankeveen. De verkaveling kenmerkt zich door de langwerpige ongelijke slagen die vrijwel haaks op beide wegen zijn gesitueerd. In de kern heeft de lintbebouwing een grotere dichtheid dan daarbuiten en er zijn met name aan de oostzijde van deze wegen in de loop der jaren enkele woonbuurtjes ontstaan. Een van die buurtjes is de Arnoud Voetlaan, een doodlopend straatje waar aan weerszijden voornamelijk rijenwoningen zijn gesitueerd. Deze woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap. Aan de noordzijde van de laan stond de openbare Lindeschool, die bij de vaststelling van het vorige bestemmingsplan reeds enkele jaren leegstond.

Afbeelding 2: Situatie (inclusief de inmiddels gesloopte school).



Het voormalige schoolterrein maakt deel uit van het plangebied. Het voormalige schoolgebouw was door de leegstand in een spiraal van verval terecht gekomen. De ramen waren met beplanting dichtgespijkerd en voor een deel ontbraken de dakpannen. In het najaar van 2008 is het schoolgebouw gesloopt. Naast het voormalige schoolterrein maken een perceel weidegrond en een groenstrook onderdeel uit van het plangebied.

Afbeelding 3: De voormalige school voordat deze in 2008 werd gesloopt.



### 3. Toekomstige situatie

Op het voormalige schoolterrein en de andere percelen in het plangebied worden in totaal 22 woningen gerealiseerd. De nieuwbouw zal voor wat betreft de bouwhoogte aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving, dat wil zeggen maximaal twee bouwlagen met een kap.

Afbeelding 4: Het nieuwe stedenbouwkundige plan.



De Arnoud Voetlaan zal aan het einde in noordelijke richting met ongeveer 60 meter worden verlengd. Deze verlenging zal als een lus worden uitgevoerd waardoor het inrijdende verkeer er ook weer gemakkelijk uit kan rijden. Daarbij zal in het midden een dubbele rij parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het verlengde van de bestaande laan zal als openbaar groen worden ingericht, zodat een doorzicht naar het natuurgebied vanuit de bestaande Arnoud Voetlaan behouden blijft.

Aan weerszijden van de verlengde laan zullen in totaal 9 rijenwoningen en 6 halfvrijstaande woningen worden gebouwd. De rijenwoningen vervangen een deel van het appartementengebouw uit het "oude" plan, bovendien vervangen deze woningen twee halfvrijstaande woningen en een vrijstaande woning.

Juist ten zuiden van de nieuwe verlengde Arnoud Voetlaan worden (evenals in het oude plan uit 2010) één vrijstaande en 2 halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt.

Op de plaats van de voormalige school zal een rij grondgebonden woningen (4 stuks) worden gerealiseerd. Deze woningen vervangen dus een deel van het appartementengebouw uit het plan van 2010.

Na realisering van het woningbouwplan ontstaat de mogelijkheid voor automobilisten om rond te rijden als de parkeergelegenheid aan het begin van de A. Voetlaan vol blijkt te staan met auto's. De A. Voetlaan hoeft niet meer achteruitrijdend te worden verlaten, hetgeen de verkeersveiligheid zeer ten goede komt. Door de gegarandeerde doorrijbreedte van de weg in de nieuwe situatie kunnen hulpdiensten en dienstverleners (huisvuilwagen) onbelemmerd de A. Voetlaan berijden.

#### *Parkeren*

In het openbaar gebied worden in de nieuwe situatie de bestaande parkeermogelijkheden behouden en daarnaast 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voorts worden er 18 parkeerplaatsen op eigen erf voor de (half)vrijstaande woningen gerealiseerd. In totaal derhalve 71 parkeerplaatsen. Onderstaande afbeelding toont het totaal aantal parkeerplaatsen (openbaar en privé) in zowel de bestaande als de nieuwe situatie in relatie tot het aantal woningen.

**Afbeelding 5: Parkeren Arnoud Voetlaan.**

	totaal aantal woningen	aantal parkeerplaatsen huidige situatie		aantal parkeerplaatsen toekomstige situatie	
		openbaar	eigen terrein	openbaar	eigen terrein
Bestaand	13	19	4	--	--
Bestaand +Nieuw	35	--	--	49	22
<b>Totaal</b>			<b>23</b>		<b>71</b>

#### *Toetsing aan parkeernormen*

Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeernormen uit de "Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren" waarin staat voorgeschreven dat in Ankeveen bij eengezinswoningen 2,2 per woning dienen te worden aangelegd. Uit afbeelding 6 blijkt dat het bouwplan voldoet aan de norm.

**Afbeelding 6: Parkeernormen bouwplan.**

	aantal woningen	norm/woning	parkeerplaatsen (norm)	parkeerplaatsen (toegevoegd ten opzichte van huidige situatie)	
				openbaar	eigen terrein
Eengezinswoning	22	2,2	48,4	31	18
<b>Totaal</b>			<b>48,4</b>		<b>49</b>

Voor de parkeergelegenheid voor het bestaande deel van de A. Voetlaan geldt, na herinrichting die uiteraard in overleg met de aanwonenden van deze laan dient plaats te vinden, dat het volgende mogelijk is. Door aanpassing van het trottoir kan een voldoende doorrijbreedte worden verkregen voor hulpdiensten en dienend verkeer, zoals bijvoorbeeld een huisvuilwagen. In de

thans bestaande situatie en de wijze waarop wordt geparkeerd is dit niet mogelijk, hetgeen uit een oogpunt van veiligheid niet acceptabel is.

Na de mogelijke aanpassing van de A. Voetlaan zijn in het openbare gebied 18 parkeerplaatsen beschikbaar. Daarnaast kunnen nog 4 auto's op eigen terrein worden geparkeerd. Dit brengt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbare gebied op 71 parkeerplaatsen.

**Afbeelding 7: De parkeerplaatsen in de toekomstige situatie.**



## 4. Relevant beleid

### 4.1. Inleiding

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

### 4.2. Internationaal beleid

#### *Habitat- en Vogelrichtlijn*

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden. Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten is een aantal gebieden in Nederland bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, een zogenaamd Vogelrichtlijngebied. De locatie ligt aan de rand van de Speciale Beschermingszone "Oostelijke Vechtplassen". Het gebied is niet aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn, maar ligt wel in de onmiddellijke nabijheid daarvan. Het plan grenst tevens aan het Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen". In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkelingen in het plangebied met betrekking tot het Vogelrichtlijngebied.

### 4.3. Nationaal beleid

#### 4.3.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (Nationaal belang 10).

#### *Nationale landschappen*

Het kabinet-Rutte heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen doelen meer geformuleerd voor de ontwikkeling van landschapskwaliteit. De regie over zowel het ruimtelijk als het landschapsbeleid komt in hoofdzaak bij de provincies te liggen. Het Rijk heeft alleen in het algemeen afgesproken dat provincies verantwoordelijk zijn voor het ruimtelijk beleid. Dat past bij het streven van de nationale overheid om het aantal rijksbelangen en beschermingsregimes terug te brengen.

Een groot deel van het Rijksbeleid voor landschapsbescherming vervalt, alleen de gebieden op de lijst van Werelderfgoed van UNESCO blijven Rijksbeleid. Bescherming via het natuurbeleid en het beleid voor cultuurhistorie blijft wel bestaan. Dit beleid overlapt voor een deel met de voormalige nationale landschappen en rijksbufferzones, waardoor deze gebieden deels beschermd blijven door rijksbeleid.

#### *Gevolgen voor visie en planopzet*

Voor het onderhavige plan zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. Het plan maakt beperkte herontwikkeling mogelijk binnen Bestaand Bebouwd Gebied en met inachtneming van de waarden van de omgeving. In beginsel wordt gebruik gemaakt van de potenties van het gebied om met inachtneming van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden tot een verbetering van de woon- en leef kwaliteit te komen. De bebouwing vormt een kleinschalige afronding van de bebouwde kom van Ankeveen.

#### **4.3.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

De kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau, worden door het Barro bevestigd.

In het Barro worden bepaalde kernwaarden beschreven. Voor het nationale landschap het Groene Hart, zijn (in lijn met hetgeen beschreven is in de vorige paragraaf) geen specifieke beschermingsregels opgenomen.

#### **4.3.3. Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

#### **4.3.4. Nota Belvédère**

In de Nota Belvédère staat het beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch en het (te verwachten) archeologisch erfgoed beschreven. Uit de kaarten bij de nota blijkt dat de bouwlocatie binnen het 'Vecht- en Plassengebied' ligt. Dit gebied wordt gekenmerkt door een complex van landschapstypen: de Vecht met oeverwallen, het veenweidegebied, de droogmakerijen en de stuwwalzoom van de Utrechtse Heuvelrug. De fysieke dragers van het veenweidelandschap zijn daarbij de zeer lange opstreckende verkavelingen, soms in waaiervorm en de karakteristieke lintbebouwing langs ontginningsassen (Loosdrecht, Westbroek) met waardevolle boerderijen, de cultuurhistorisch waardevolle verveningsrestanten en petgaten en de restanten van eendenkooien, jaagpaden, kaden en weteringen. Gelet op de bestaande situatie vormen de geplande ontwikkelingen op het perceel geen bedreiging voor de in de Nota omschreven waarden.

#### **4.3.5. Wet op de Archeologische Monumentenzorg**

Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992 (een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed) hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988.

De bescherming van archeologische waarden wordt door de Monumentenwet grotendeels bij de gemeenten neergelegd. Deze zijn sinds 2007 verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Als instrument om een goed onderbouwde belangafweging te kunnen maken heeft de gemeente Wijdmeren een archeologische beleidskaart laten ontwikkelen. De kaart is door het college vastgesteld (zie paragraaf 5.3).

#### **4.3.6. Flora- en faunawet**

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Groep 3: Habitatrichtlijn bijlage IV-soorten en in AMvB aanvullend aangewezen soorten (streng beschermde soorten) (Tabel 3 AMvB)

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

#### **4.3.7. Natuurbeschermingswet**

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

## 4.4. Provinciaal beleid

### 4.4.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 (alsmede 1<sup>e</sup> herziening van 23 mei 2013) door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

In de Structuurvisie is de omgeving rondom Ankeveen, derhalve buiten het nu voorliggende bestemmingsplan, aangeduid als "Natura2000-gebied" en "Ecologische Hoofdstructuur" (EHS).

### 4.4.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld. Op 1 november 2010 is de verordening in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Evenals in de structuurvisie geeft de kaart van de PRV aan dat onderhavig plangebied binnen het BBG is gesitueerd. De Arnoud Voetlaan maakt dan ook deel uit van het BBG. Volgens artikel 9 van de PRV wordt onder BBG verstaan:

- a. het gebied, als zodanig aangegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan en
- b. de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreden van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Afbeelding 8: Fragment kaart 2 behorende bij de PRV.



## 4.5. Gemeentelijk beleid

### 4.5.1. Bestemmingsplan Arnoud Voetlaan

Voor het plangebied geldt het op 9 november 2010 door de gemeenteraad van Wijdemerem vastgestelde bestemmingsplan "Arnoud Voetlaan".

Uit de plandoelstelling blijkt dat het uitgangspunt voor het bestemmingsplan de ontwikkeling van 24 woningen is, met de daarbij behorende openbare ruimten. Daarbij is ter plaatse van de voormalige school uitsluitend het wonen in gestapelde vorm toegestaan. Alle woningen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd en de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 10 meter.

Afbeelding 9: Bestemmingsplan Arnoud Voetlaan uit 2010.



### 4.5.2. Woonvisie Wijdemerem

De gemeente Wijdemerem heeft in samenwerking met de woningcorporaties SWGO, Atrium en AWVL een Woonvisie<sup>1</sup> opgesteld. De Woonvisie geeft weer hoeveel woningen en wat voor soort woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd moeten worden. Wijdemerem vergriest en in de toekomst krijgt de gemeente te maken met een afname van de bevolking.

Om ook richting de toekomst de eigen woningbehoefte het hoofd te kunnen bieden, zal de woningvoorraad jaarlijks met 60-70 woningen moeten worden uitgebreid. In de huursector is met name behoefte aan woningen voor senioren en starters. In de koopsector is vooral behoefte

<sup>1</sup> Companen, Woonvisie Wijdemerem, Kiezen en regisseren, Arnhem, Projectnr. 1696.70, 17 oktober 2005.

aan goedkopere eengezinswoningen en duurdere woningen vanaf € 275.000,-. Daarnaast is er behoefte aan diverse typen zorgwoningen.

Afbeelding 10: Differentiatie (prijspeil 2008).

Aandeel in het bouwprogramma		
<b>Huur</b>		<b>30-35%</b>
<i>Bereikbaar</i>	(< € 499,52)	20-25%
<i>Middelduur</i>	(€ 499,53 tot 631,73)	5%
<i>Duur</i>	(> € 631,74)	5%
<b>Koop</b>		<b>65-70%</b>
<i>Bereikbaar</i>	< € 150.000,=	10%
	€ 150.000,= - € 200.000,=	10%
<i>Middelduur</i>	€ 200.000,= - € 350.000,=	25%
<i>Duur</i>	> € 350.000,=	20-25%

Leidend bij de invulling van de bouwlocaties en herstructureringsplannen is dat er gedifferentieerde wijken en kernen ontstaan. Dat biedt huurders en kopers de beste keuzemogelijkheden binnen de wijken en kernen waar zij nu al wonen. Niet alle bouwplannen hoeven daarom gedifferentieerd te zijn.

#### 4.5.3. Regionale Woonvisie

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Regionale Woonvisie<sup>2</sup> vastgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat in de regionale woningmarkt te weinig beweging zit. Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. In negatieve zin springen jongeren (tot dertig jaar) en jonge gezinnen er uit. Door de vergrijzing/ontgroening is er ook steeds meer behoefte aan geschikte woningen voor mensen - veelal ouderen - die zorg nodig hebben. Daarnaast is er een tekort aan betaalbare huizen 'voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw' en voor mensen in de zorg en dienstverlening. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt, met name door de aanwezige groen- en natuurgebieden en wegen. De negen gemeenten willen alles op alles zetten om van het Gooi en de Vechtstreek 'een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio' te maken.

In deze woonvisie hebben de gemeenten afgesproken dat het (globale) regionaal woningbouwprogramma voor de totale voorraad bestaat uit: 1/3 sociaal/betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 (top)duur. Bij nieuwbouwlocaties is dit de gewenste verdeelsleutel, maar daar kan op basis van specifieke omstandigheden van worden afgeweken.

De prijsklassen voor "betaalbaar", "middelduur" en "topduur", peildatum 1-1-2007, waren:

\_\_\_\_\_

<sup>2</sup> RIGO Research en Advies BV, Regionale Woonvisie van de negen gemeenten uit het Gewest Gooi en Vechtstreek 2007-2020, Rapportnummer: 95220, Amsterdam januari 2008

<i>Prijsklasse</i>	<i>Huur</i>	<i>Koop (WOZ-waarde)</i>
Betaalbaar	< € 520	< € 200.000
Middelduur	€ 520 - € 615	€ 200.000 – € 350.000
Duur	€ 615 - € 800	€ 350.000 - € 500.000
Topduur	> € 800	> € 500.000

Elk jaar worden de prijsklassen opnieuw geïndexeerd naar aanleiding van prijsontwikkelingen om vergelijkingen tussen jaren mogelijk te maken. Voor 2013 liggen de prijsgrenzen (bron Neprom) tussen goedkope en middeldure koop en tussen middeldure en dure koop op respectievelijk € 192.000 en € 288.000. De prijspeilen liggen inmiddels daarom lager dan in bovenstaande tabel is aangegeven.

In paragraaf 7.1.1 zal worden ingegaan op de relatie tussen het bovenstaande beleid en de actuele haalbaarheid van de ontwikkeling aan de Arnoud Voetlaan.

## 5. Milieu- en overig onderzoek

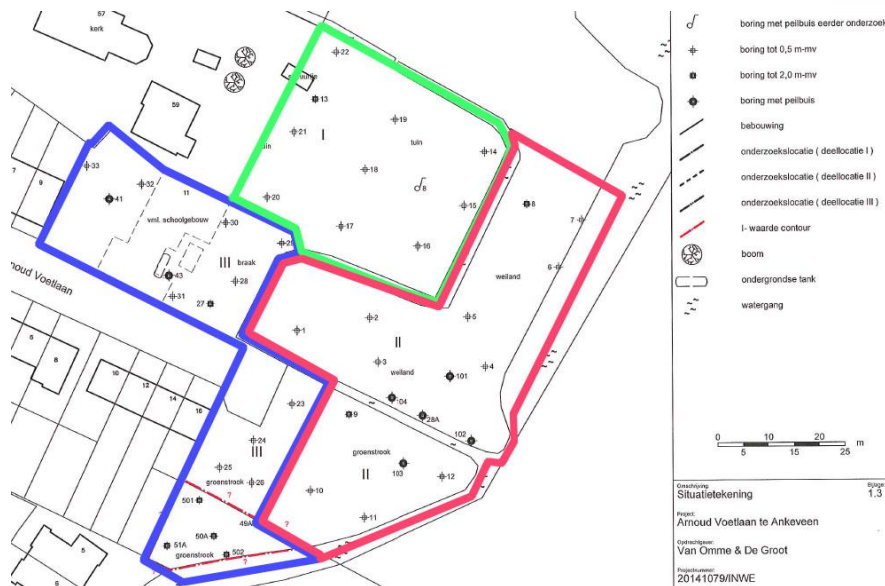
### 5.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (AWB, artikel 3.2). Aangezien het nu voorliggende bestemmingsplan slechts kleinschalige veranderingen in het gebruik alsmede een beperkte afname van het aantal woningen toestaat (2 woningen minder) is er slechts beperkt onderzoek verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling. De beschrijving spitst zich toe op de aspecten waarvoor een actualiserend onderzoek vereist is, of waarbij het beleidskader sinds 2010 is gewijzigd.

### 5.2. Bodem

Op grond van artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet dienen gemeenten in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Er is in 2008 een verkennend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Vanaf medio 2014 is het onderzoek geactualiseerd<sup>4</sup>. Hieronder is een samenvatting opgenomen van de resultaten van dat onderzoek. Evenals het vorige onderzoek heeft dit onderzoek zich gericht op 3 deellocaties.

Afbeelding 11: Deellocatie 1 (groen), deellocatie 2 (rood) en deellocatie 3 (blauw).



<sup>3</sup> Geofox-Lexmond bv, Verkennend Bodemonderzoek Arnod Voetlaan te Ankeveen, projectnummer 20072833/IDIJ, Bodegraven, 8 februari 2008.

<sup>4</sup> Geofox-Lexmond bv, Actualiserend en Nader Bodemonderzoek, projectnummer 20141079/INWE, augustus 2014.

*Deellocatie I*

In de boven- en ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen (o.a. arseen, koper, lood kwik) en PAK aangetroffen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties vastgesteld. De vastgestelde gehalten en concentraties komen overeen met de bevindingen uit voorgaand bodemonderzoek (2008).

*Deellocatie II*

De boven- en ondergrond van de bodem (tot circa 0,5 m-mv) bevat licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen. Daarnaast zijn in de ondergrond (tot minimaal 1,0 m mv) matig verhoogde gehalten aan arseen en lood vastgesteld.

Ter plaatse van boorlocatie 28 is in de bodem (grond en grondwater) geen verhoogd gehalte aan arseen vastgesteld. Dit wijkt af van de bevindingen uit voorgaand onderzoek (2008), waarin een sterk verhoogde concentratie aan arseen in het grondwater is vastgesteld. Mogelijk is de sterk verhoogde arseenconcentratie het gevolg geweest van een niet-hersteld evenwicht in de bodem.

*Deellocatie III*

In de boven- en ondergrond van de bodem zijn over het algemeen licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen (o.a. koper, kwik), PAK en PCB aangetoond.

Daarnaast zijn in de boven- en ondergrond op het zuidwestelijke deel van deellocatie III, matig tot sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen (koper, lood, zink, barium en nikkel) vastgesteld. De exacte omvang van de verontreinigingen (horizontaal en verticaal) zijn niet bekend; op basis van de huidige gegevens is sprake van een omvang van meer dan 25 m<sup>3</sup> (geval van ernstige bodemverontreiniging).

Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte componenten.

Vervolgens is in het voorjaar van 2015 een nader onderzoek<sup>5</sup> ingesteld. Het doel van het nader onderzoek is:

- het vaststellen van de aard en concentratie van de verontreinigende stoffen en de omvang van de bodemverontreiniging in de grond;
- het vaststellen van de spoedeisendheid van de sanering en hiermee het tijdstip waarop feitelijk saneringsmaatregelen moeten worden genomen.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de NTA 5755 ("Strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek – Onderzoek naar de aard en omvang van bodemverontreiniging", NNI, juli 2010).

Op de locatie is een bodemverontreiniging vastgesteld. De grond ten zuidwesten van het perceel is over een oppervlakte van circa 295 m<sup>2</sup>, tot een diepte van 1,5 m-mv in wisselende mate

---

<sup>5</sup> Geofox-Lexmond bv, Nader Bodemonderzoek Fase 2, projectnummer 20141944/ARST, 1 april 2015.

(licht, matig tot sterk) verontreinigd met enkele zware metalen (koper, lood, nikkel, zink en bari-um). Het grondwater is niet verontreinigd met de onderzochte componenten.

De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 445 m<sup>3</sup>. Op grond van bovenstaande wordt verwacht dat het bevoegd gezag onderhavig geval zal aanmerken als een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien de ouderdom van de verontreiniging (ontstaan vóór 1987) wordt de verontreiniging aangeduid als een zgn. “historische verontreiniging” en zijn de risico’s en spoedeisendheid van de sanering bepaald.

Op basis van de gestelde uitgangspunten wordt de sanering van het geval van bodemverontreiniging in de huidige situatie (braakliggend terrein) als niet spoedeisend aangemerkt. In het geval van nieuwbouw (wonen met tuin) is, op basis van een humaan risico als gevolg van de aanwezigheid van een hoog gehalte aan lood, wél sprake van spoedeisendheid. De grond dient daarom voorafgaand aan de nieuwbouwwerkzaamheden te worden gesaneerd.

Werkzaamheden in- en op verontreinigde grond worden beschouwd als een saneringshandeling, waarvoor een Saneringsplan dient te worden ingediend. In een dergelijke geval (verontreiniging met zware metalen) kan, conform de Regeling Uniforme Saneringen, worden volstaan met het indienen van een BUS-melding.

Voorts is in het voorjaar van 2015 onderzoek<sup>6</sup> gedaan naar de waterbodem van de sloot die door het plangebied loopt. Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een verontreiniging.

In het mengmonster van de waterbodem uit de onderzochte watergang ten noordoosten van de Arnout Voetlaan zijn licht verhoogde gehalten van diverse zware metalen, PAK en minerale olie aangetoond. Er is bij het beoogde gebruik (wonen) vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek of noodzaak tot verwijderen van de waterbodem.

Mocht vanuit civieltechnisch oogpunt slib vrijkomen, dient rekening te worden gehouden met het volgende. De waterbodem uit de watergang voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie voor toepassing op land en Klasse-B voor toepassing in oppervlaktewater. Het materiaal mag wel worden verspreid op naastgelegen percelen. Eventuele toepassing (elders) dient te gebeuren volgens de regels uit het Besluit bodemkwaliteit.

### 5.3. Cultuurhistorie en archeologie

#### *Bureauonderzoek*

De archeologische beleidskaart van de gemeente Wijdmeren (2010) geeft aan dat ter plaatse van het perceel archeologische waarden kunnen worden verwacht. Voor het noordelijke deel

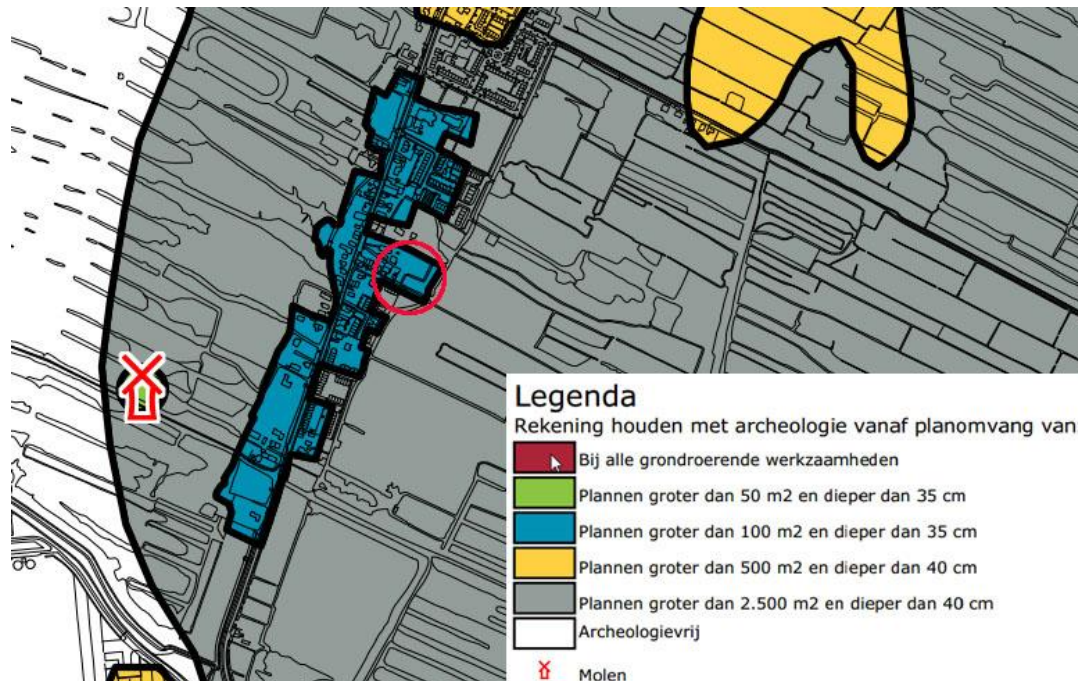
---

<sup>6</sup> Geofox-Lexmond bv, Waterbodemonderzoek, projectnummer 20141944/PVIA, 7 april 2015.

van het plangebied geldt een archeologische regime van de derde categorie. Voor het zuidelijke deel geldt een archeologische regime van de vijfde categorie.

Een bureauonderzoek vormde hiervan bij de voorgaande planvorming reeds de bevestiging. Op basis van historisch kaartmateriaal werd vastgesteld dat in de bodem van de planlocatie archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Daarom werd geadviseerd om grondboringen uit te voeren om vast te stellen in hoeverre de bodem (recent) is geroerd en de archeologische verwachting nader te specificeren. De uitkomsten van het booronderzoek zijn bepalend voor de verdere omgang met de (eventuele) archeologische waarden.

Afbeelding 12: Archeologische beleidskaart.



#### *Inventariserend veldonderzoek*

In september 2008 (derhalve tijdens de voorbereidingsfase van de beleidskaart) is een inventariserend veldonderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Er worden in de bodem van het plangebied geen resten van middeleeuwse bewoning verwacht. Het plangebied is gedeeltelijk gesitueerd in de historische dorpskern van Ankeveen, op enige afstand van het Stichts End, de ontginningsas, waar de eerste bewoners van het gebied zich in de Middeleeuwen vestigden. Wel kunnen resten van andere activiteiten vanaf de Middeleeuwen in het gebied verwacht worden, zoals slotvullingen en afvalkuilen, gereedschappen en ge-

<sup>7</sup> ADC ArcheoProjecten, Ankeveen, A. Voetlaan (gem. Wijdmeren) Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, ADC Rapport 1633 Amersfoort, februari 2009

bruiksvorwerpen. De te verwachten archeologische resten bevinden zich binnen enkele decimeters onder de oppervlakte. In 1812 stonden er een school en een pastorie in het plangebied, de pastorie is tussen 1850 en 1900 verdwenen en (gedeeltelijk) op de plaats van de oude school is een nieuwe school herbouwd. Resten van de pastorie en de 19e eeuwse school kunnen aangetroffen worden in het plangebied. De directe achtergrond van het plangebied is veen. Daaronder wordt dekzand verwacht. Onderzoek rond de N236 heeft aangetoond dat in de top van het dekzand sporen verwacht kunnen worden die dateren uit de periode tussen het Neolithicum en de Romeinse tijd.

Ter plaatse van het plangebied kan het voorkomen van dergelijke sporen niet uitgesloten worden. Onder het veen (vanaf circa 160 cm beneden maaiveld) is op enkele plekken een onverstoord bodem aangetroffen. Het betreft een podzolbodem die zich in het dekzand gevormd heeft. De twee scherven die zijn aangetroffen (respectievelijk 17e eeuws en IJzertijd/inheems Romeins) wijzen op archeologische resten. De 17e eeuwse scherf is echter in een (omgewerkte) ophogingslaag aangetroffen. De oudere scherf is mogelijk in een slootvulling aangetroffen. (Deze sloot is in het veen gegraven). Voor beide scherven geldt derhalve dat ze niet in een laag gevonden zijn die typerend is voor die periode. De bodem die in het pleistocene dekzand is aangetroffen, duidt op een ongestoord dekzandoppervlak. Dit oppervlak is wel kansrijk voor het aantreffen van archeologisch resten tussen het Neolithicum en de Romeinse tijd.

Op grond van de waarderingscriteria is gebleken, dat er binnen het plangebied – in de top van het dekzand - sprake kan zijn van een behoudenswaardige vindplaats. Deze vindplaats kan verstoord worden door de aanleg van kelders dieper dan circa 1,60 meter in het plangebied. In voorkomende gevallen wordt geadviseerd de sloop- en graafwerkzaamheden in een archeologische begeleiding te voorzien, om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een opgraving. Dit betekent dat bij de civiele werkzaamheden aangetroffen vondsten of archeologische sporen worden geregistreerd en, in zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het verdient verder de aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Omdat de te realiseren bebouwing geen verstoringsdiepte krijgt die dieper is dan 1,60 meter beneden maaiveld wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

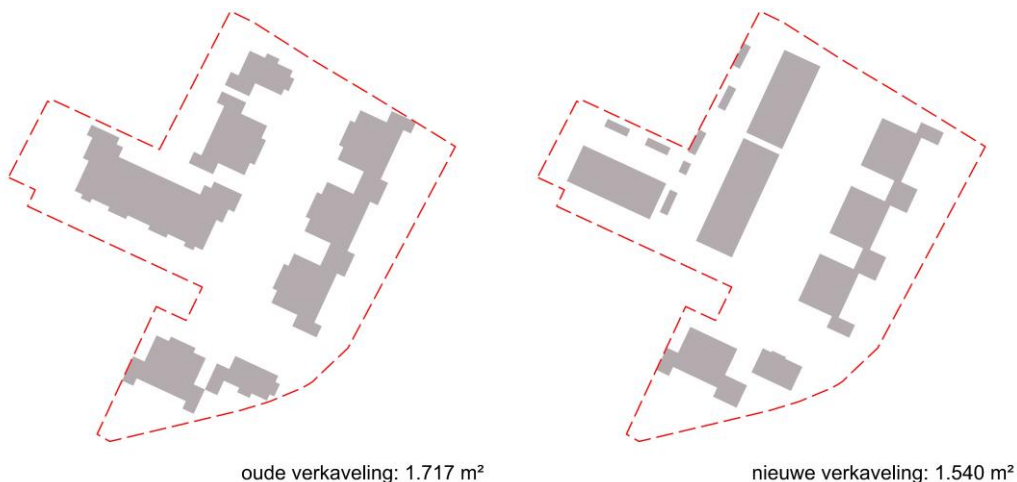
#### 5.4. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. In 2010 is de watertoets reeds doorlopen en is er vervolgens een watervergunning<sup>8</sup> verleend. In de voorschriften bij de vergunning is het volgende bepaald (vrs. 11.1 t/m 11.9):

- Het oppervlaktewaterlichaam moet eenzijdig stroomafwaarts gedempt worden, zodat de organismen die in het water leven, kunnen ontsnappen.
- Voor de demping moet aanwezige bagger eerst worden verwijderd.
- Op de plaats van de demping moeten maatregelen worden getroffen om wateroverlast en/of watertekort bij de aangrenzende percelen te voorkomen.
- Er mag niet meer dan 352 m<sup>2</sup> oppervlaktewater worden gedempt.
- Er moet ten minste 465 m<sup>2</sup> land tot oppervlaktewater worden gegraven.
- Er mag niet meer dan 2.184 m<sup>2</sup> verhardoppervlakte worden aangebracht.
- Er moet ten minste 10% van de verhardoppervlakte worden gecompenseerd.
- Het graven moet eerder dan of gelijktijdig met het dempen worden uitgevoerd.
- Bij het creëren van oppervlaktewater moet opbarsten van de bodem altijd worden voorkomen.

De genoemde voorschriften zijn gebaseerd op het bouwplan dat ten tijde van de vergunningverlening zou worden uitgevoerd. In de inleiding is reeds aangegeven dat externe omstandigheden nu hebben geroepen tot een planaanpassing. Onderstaand worden de gegevens van het huidige bouwplan vergeleken met het plan (en de watervergunning) uit 2010.

Afbeelding 13: Bebouwde oppervlakte oud (links) en nieuw (rechts).



<sup>8</sup> Waternet, Watervergunning 2010.025101, 7 september 2010.

Door de oude planvorming nam de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 2.184 m<sup>2</sup>. De hoeveelheid extra open water diende minimaal gelijk te zijn aan 10% van het oppervlak aan extra verharding. In dit geval bedroeg de minimale compensatie derhalve 218 m<sup>2</sup>. Op basis van de nieuwe stedenbouwkundige invulling blijkt de toename van verhard oppervlak gunstiger uit te vallen. De toename bedraagt nu 177 m<sup>2</sup> minder dan in het oude plan. De compensatie zou nu dus 200 m<sup>2</sup> dienen te bedragen. Het is noodzakelijk dat deze compensatie in hetzelfde peilgebied plaatsvindt. Geconstateerd wordt dat het nieuwe plan op dit punt past binnen de verkregen watervergunning.

Daarnaast wordt een aanwezige watergang door het plangebied gedempt (352 m<sup>2</sup>). Aan de noordzijde van het plangebied worden twee watergangen onderling verbonden. De hoeveelheid oppervlakte water neemt hierdoor met 105 m<sup>2</sup> toe. Per saldo is er derhalve sprake van een afname het oppervlaktewater van 247 m<sup>2</sup> (=352-105 m<sup>2</sup>). De initiatiefnemer heeft hiervoor een vergunning op grond van de Keur verkregen.

In totaal dient als compensatie 447 m<sup>2</sup> (= 200+247 m<sup>2</sup>) water te worden gegraven. Voor deze compensatie heeft de initiatiefnemer in overleg met Waternet een oplossing gevonden door water aan te leggen in het aangrenzende natuurgebied. De initiatiefnemer en de eigenaar van de gronden (Natuurmonumenten) zijn in overleg over de wijze waarop compensatie kan plaatsvinden. Om het functioneren van het watersysteem niet in gevaar te brengen, zal de watercompensatie voorafgaan aan de demping van water en de aanleg van het verhard oppervlak.

De woningen zullen worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in Ankeveen.

Omdat in het plangebied een reëel risico bestaat op grondwateroverlast, heeft Waternet de voorkeur dat kruipruimteloos wordt gebouwd, dan wel dat het maaiveld voldoende wordt opgehoogd.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, waterbodembodem en grondwater tegen te gaan, zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

## 5.5. Flora en fauna

In september 2008 is onderzoek<sup>9</sup> verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied. In 2014 is dat onderzoek<sup>10</sup> geactualiseerd. Uit het onderzoek blijkt dat:

---

<sup>9</sup> Bureau Waardenburg bv, Beoordeling beschermde soorten ontwikkelingslocatie aan de Arnoud Voetlaan, Ankeveen, 08-456, Culemborg, 26 september 2008.

<sup>10</sup> Bureau Waardenburg bv, Beoordeling beschermde soorten ontwikkelingslocatie aan de Arnoud Voetlaan, Ankeveen, 08-456, Culemborg, 26 juli 2014.

- er bij oeverwerkzaamheden langs de sloten mogelijk enkele groeiplaatsen van de zwanenbloem verloren gaan. De zwanenbloem ('tabel 1') is een vrij algemene soort, voor deze soort geldt bij beheer en onderhoud een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient rekening gehouden te worden met artikel 2, de zorgplicht, die altijd van kracht blijft. Aanbevolen wordt om exemplaren van de zwanenbloem in de oeverzone door middel van uitsteken te verplaatsen naar ander in de omgeving gelegen habitat
- de grondwerkzaamheden in het plangebied kunnen leiden tot een beperkt verlies van landhabitat van de bruine kikker, gewone pad en bastaardkikker (deze laatste zit meer in de oeverranden). Daarnaast kunnen er effecten worden verwacht op grondgebonden zoogdieren als huisspitsmuis, woelrat en kleine marterachtigen. Dit zijn echter algemene soorten ('tabel 1'). Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen in het kader van de Flora- en faunawet. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden, wel dient er rekening gehouden te worden met artikel 2, de zorgplicht, die altijd van kracht blijft. Voor de amfibieën dienen de werkzaamheden bij voorkeur worden uitgevoerd in de periode 1 augustus tot 1 november, buiten het voortplantingsseizoen en voor de overwinteringsperiode. Voor de grondgebonden zoogdieren dienen de werkzaamheden zoveel mogelijk van binnen naar buiten uitgevoerd te worden, dit om de soorten gelegenheid te bieden het plangebied te ontvluchten of elders in het plangebied heen te gaan.
- door het verwijderen van de bebouwing (school)<sup>11</sup> en beplanting verstoring van broedvogels kan plaatsvinden. Indien men zich houdt aan de geformuleerde aanbevelingen vindt er ten aanzien van broedvogels geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats, en is het aanvragen van een ontheffing voor broedvogels niet aan de orde. De bebouwing, bomen en overige beplantingen worden bij voorkeur buiten het broedseizoen verwijderd om te voorkomen dat broedvogels worden verstoord. Het broedseizoen loopt doorgaans van half maart tot eind augustus. In andere gevallen dient men zich ervan te vergewissen dat er geen broedvogels/nesten kunnen worden verstoord.
- er mogelijk soorten als gewone dwergvleermuis, grootoorvleermuis en watervleermuis in de te slopen bebouwing voorkomen. Het is wenselijk nader onderzoek te doen naar het mogelijk gebruik van het (school)gebouw door deze soorten. Indien deze soorten daadwerkelijk worden aangetroffen is voor de sloop een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk voor vernietiging van vaste rust- en verblijfplaatsen (artikel 11) van vleermuizen.

De sloot door het plangebied zal worden gedempt. In verband met het voorkomen van de strikter beschermde kleine modderkruiper ('tabel 2') en platte schijfhoren ('tabel 3') zal in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden gevraagd. Door bij de inrichting<sup>12</sup> van nieuw water rekening te houden met de eisen van

---

<sup>11</sup> Dit punt is uiteraard niet meer relevant, omdat de school inmiddels is gesloopt.

<sup>12</sup> Bureau Waardenburg, Ontwikkelingslocatie Arnoud Voetlaan, Ankeveen en de effecten op beschermde natuurgebieden, Oriëntatiefase Natuurbeschermingswet 1998, 09-213, Culemborg, 29 januari 2010

kleine modderkruiper en platte schijfhoren (inrichting vergelijkbaar met huidige wateren) kan in compensatie van leefgebied worden voorzien. Er is dan geen sprake van verlies van leefgebied. Mogelijk zal het dempen van een deel van een watergang sterfte van enkele individuen kleine modderkruiper of platte schijfhoren veroorzaken. Het plangebied en omgeving kent een ruime hoeveelheid waterlopen die geschikt zijn als leefgebied. Door de beperkte omvang van de ingreep is een negatief effect op de populaties uitgesloten.

#### *Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen*

De werkzaamheden in het plangebied zullen tijdelijk verstoring in de vorm van beweging, geluid en licht met zich meebrengen. Gelet op de schaal van het project zullen de effecten strikt lokaal zijn, en van tijdelijke aard.

In het aanvullende onderzoek (Waardenburg, 09-213, 29 januari 2010) is onderzocht of de planvorming invloed heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Hierin wordt geconcludeerd dat de ingreep geen negatieve gevolgen heeft op de instandhoudingsdoelen van de habitattypen. De ingreep heeft evenmin negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van de soorten van Bijlage 2, kleine modderkruiper en platte schijfhoren. De plannen hebben ten slotte ook geen negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van de voor het Natura 2000-gebied aangewezen broedvogels en niet broedvogels.

Noemenswaardige effecten op het naastliggende Natura 2000-gebied zijn niet te verwachten. Tijdens de gebruikfase kan er sprake van verstoring zijn door een toename van menselijke activiteit. Aangezien er aangrenzend aan het Natura 2000-gebied al verscheidene woningen en wegen gesitueerd zijn zal de aanwezigheid van de nieuwe woningen geen noemenswaardige effecten met zich meebrengen op het Natura 2000-gebied.

## **5.6. Geluid**

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied en alle wegen in de omgeving zijn ingericht als 30 km/uur gebied. Op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Een weg met een maximumsnelheid van 30 km per uur heeft conform de Wet geluidhinder namelijk geen zone.

Uit jurisprudentie blijkt dat voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, een dergelijke weg in de beoordeling meegenomen moet worden indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde. In de praktijk wordt de intensiteit van de weg als maatgevend beschouwd voor de vraag of sprake is van een verwachte overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Dit kan het geval zijn op een weg met een intensiteit van 1500 (asfalt) of 600 (klinkers) motorvoertuigen per etmaal. In de onderhavige situatie kan op voorhand worden aangenomen dat er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde zullen optreden. Op het drukste punt van de A. Voetlaan treedt een verkeersintensiteit van minder dan één auto per 3 minuten op. Bij een dergelijk lage intensiteit zal er zeker geen sprake zijn van een onacceptabel optredend geluidniveau.

## 5.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied 22 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat het bouwplan uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. De maatgevende concentraties voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (Pm<sub>10</sub>) zijn gecontroleerd met behulp van de Atlas voor de leefomgeving. Onderstaande afbeeldingen geven aan dat de luchtkwaliteit voor beide stoffen voldoet. Ten aanzien van het plangebied geldt dat de grenswaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit niet worden overschreden.

Afbeelding 14: Concentratie NO<sub>2</sub> in het jaar 2010 bedroeg 0-20 µg/m<sup>3</sup> (voldoende).



Afbeelding 15: Concentratie Pm<sub>10</sub> in het jaar 2010 bedroeg 25-27 µg/m<sup>3</sup> (vrij matig).



Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor de (her)ontwikkeling van de locatie vanwege het aspect luchtkwaliteit.

## 5.8. Externe Veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te controleren of er inrichtingen met een veiligheidsrisico in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 16: Risicokaart.



In de directe omgeving van het bouwplan zijn geen BEVI-inrichtingen gevestigd. Er zijn ook geen routes gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het bouwplan. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico of de richtwaarde voor het groepsrisico en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse.

### **5.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Recentelijk zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot de milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Er zijn geen significante effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## 6. Juridische planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan "Arnoud Voetlaan 2014" komt qua opzet overeen met de andere bestemmingsplannen in de gemeente Wijdmeren. Net als de bestemmingsplannen voor de kernen "Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht", "Kern Nederhorst den Berg" en "Kern 's-Graveland en landgoederen", is het bestemmingsplan geschoeid op de Nota Opzet Bestemmingsplannen (2004), die in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Wijdmeren is opgesteld. Daarmee wordt gestreefd naar een uniformering van de juridisch-planologische regeling die in de bestemmingsplannen voor elk van de kernen in de gemeente wordt gehanteerd.

Doordat de regels van het voorliggende bestemmingsplan zo veel mogelijk overeenstemmen met het bestemmingsplan "Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" ontstaat een planologisch-juridische eenheid met de directe woonomgeving.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP2012. Hieronder wordt ingegaan op de planvorm, de opbouw van de plankaart en de inhoud van de regels.

### 6.1. Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

### 6.2. Planvorm

Het bestemmingsplan zal voor dit deel van de kern Ankeveen niet alleen een ontwikkelingsfunctie hebben, maar in grote mate ook een beheer- en gebruiksfunctie vervullen.

Gezien de wens de bestaande structuur zo goed mogelijk te behouden, is gekozen voor een hoofdzakelijk gedetailleerde planvorm. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling zich dient te voegen naar de regels en aanduidingen in het plan. Dit is geen beletsel omdat het bouwplan en bestemmingsplan in nauw verband zijn vervaardigd. Op deze manier is het mogelijk de toekomstige functies te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

### 6.3. Regels

#### 6.3.1. Uitgangspunten regeling

Voordat per bestemming en/of artikel een uitleg wordt gegeven, worden enkele algemene uitgangspunten eerst uiteengezet.

*Hoogteregeling*

Het uitgangspunt voor het bepalen van de toelaatbare goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen is in de regeling uit het vigerende bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter is toegestaan. Voor aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen op de gronden met de bestemming Wonen die buiten het bouwvlak liggen is de maximale goothoogte op 3 m bepaald. Dit komt overeen met de bouwmogelijkheden in Ankeveen. Dit betekent dat op deze aan- en uitbouwen en bijgebouwen een kap mag worden geplaatst.

*Bed & breakfast en aan-huis-verbonden beroep of bedrijf*

Met betrekking tot de woonfunctie is het uitoefenen van een bed & breakfast of aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan, mits de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor-, bedrijfs- of praktijkruimte. Detailhandel en horeca wordt geheel uitgesloten in verband met overlast. Verder is een afwijkingbevoegdheid opgenomen om een groter percentage van woningen te mogen gebruiken voor bed & breakfast inclusief aan- en uitbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen.

*Mantelzorg*

Mantelzorg is iets wat regelmatig voor komt. Voor een goede mantelzorg kan het noodzakelijk zijn om de hulpbehoevende een woonruimte bij de mantelzorger te bieden. In dit plan is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor het in gebruik nemen van een bijgebouw als afhankelijk woonruimte. Indien de zorg niet meer noodzakelijk of nodig is kan de omgevingsvergunning weer worden ingetrokken.

*Prostitutiebeleid*

De gemeente Wijdemeren maakt deel uit van de regio Gooi en Vechtstreek. De in deze regio gelegen gemeenten hebben in samenwerking met de politie een gezamenlijk prostitutiebeleid opgesteld, dat handelt over vergunningverlening en limitering van het aantal seksinrichtingen in de regio, alsook de handhaving van de activiteiten die verband houden met seksinrichtingen. Het regionaal college heeft het aantal prostitutiebedrijven in de 9 gemeenten aan een maximum gebonden. Elders in de gemeente Wijdemeren is recent een vergunning voor één prostitutiebedrijf afgegeven. Op grond van het maximumaantal seksinrichtingen dat in het regionaal prostitutiebeleid is opgenomen, zal derhalve binnen het plangebied geen prostitutiebedrijf mogelijk worden gemaakt.

**6.3.2. Inleidende regels**

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

### 6.3.3. Bestemmingsregels

Bij het bepalen van de bestemmingslegging van de in het plangebied aanwezige functies zijn de bestemmingsregelingen van de kern Ankeveen, alsmede de toekomstige situatie, uitgangspunt. De uitgangspunten voor de bestemmingsregeling worden hieronder nader toegelicht.

#### *Tuin*

De bestemming Tuin is in principe toegekend aan de gronden aan de voorzijde van woningen. De gronden met de bestemming Tuin dienen onbebouwd te blijven. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Dit heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen.

#### *Openbaar gebied: Verkeer - Verblijfsgebied en Groen*

In het openbaar gebied wordt een aantal daarin passende functies toegestaan. Het gaat daarbij om de bestemmingen Verkeer - Verblijfsgebied en Groen.

Gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie worden tot Verkeer - Verblijfsgebied bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, maar ook speelvoorzieningen en dergelijke.

De bestemming Groen is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen.

#### *Wonen*

De regeling is het resultaat van de afweging tussen enerzijds een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de opgaaf van het behoud van de (al dan niet toekomstige) ruimtelijke kwaliteit. Het bieden van voldoende erfbebouwingsmogelijkheden voor de nieuwe woningen het uitgangspunt, zonder dat daardoor de kwaliteit van de bestaande woningen buiten het plangebied wordt aangetast. Doordat de regeling van dit plan in beginsel identiek is aan de regeling voor de directe (woon)omgeving is de ruimtelijke kwaliteit van de gehele Arnoud Voetlaan op deze wijze beschermd.

Er wordt uitgegaan van de volgende definities voor hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen:

#### Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

#### Aan- en uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

#### Bijgebouw:

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen kunnen in de bestemming Wonen worden gebouwd. Daarbij geldt binnen het bouwvlak dat de maximale goothoogte bouwhoogte, zoals deze op de ver-

beelding is ingetekend, als maximale goot- of bouwhoogte van de aan- of uitbouw of het bijgebouw kan worden aangemerkt. Onbebouwde gronden binnen het bouwvlak van de bestemming Wonen mogen tevens worden gebruikt voor de uitbreiding van het hoofdgebouw.

De bestemming Wonen is toegekend aan de gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden. De tuinbestemming is gelegd op de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Dit betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning en - bij hoeksituaties - ook delen van het zijerf.

De regeling van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aangaande vergunningvrije bouwwerken, is bij het leggen van de Woon- en Tuinbestemming eveneens in aanmerking genomen. De ligging van de voorgevelrooilijn en die van het zij- en achtererf, zijn in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepalend voor de mogelijkheden van het oprichten van vergunningvrije bouwwerken zoals erfafscheidingen en van de erfbebouwing in de vorm van bijgebouwen en aan- of uitbouwen.

Op plaatsen waar de beeldkwaliteit geen bijzondere rol speelt wordt de grens van de bestemming Wonen in principe 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegd.

#### Bouwregels

Voor de gronden met de bestemming Wonen geldt dat met betrekking tot de hoofdgebouwen de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de daarbij in acht te nemen verticale en horizontale maten. Uitgangspunt is dat hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak dienen te worden gebouwd.

In 6.3 is bepaald dat kan worden toegestaan dat bouwgrenzen met maximaal 30 cm worden overschreden, indien een definitieve maatbepaling van het bouwplan daartoe aanleiding geeft. Met deze bepaling wordt voldoende flexibiliteit verkregen zodat de definitieve maatvoering van de hoofdgebouwen kunnen worden ingepast.

Op de gronden met de bestemming Wonen wordt de mogelijkheid geboden om de gronden achter en deels naast het hoofdgebouw te gebruiken voor uitbreiding aan het hoofdgebouw of voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen. Het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming Wonen bedragen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Ten minste 25 m<sup>2</sup> van de gronden die als Wonen zijn bestemd dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. De genoemde 50 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd tot 75 m<sup>2</sup> indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming Wonen buiten het bouwvlak ten minste 250 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### **6.3.4. Algemene regels**

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. Naast de verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 7), zijn er algemene bouwregels

(artikel 8) die onder meer een uitsluiting geven van de aanvullende regels van de bouwverordening. Artikel 9 geeft de algemene afwijkingsregels en artikel 10 de algemene wijzigingsregels. In de overige regels (artikel 11) is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

#### **6.3.5. Overgangsrecht en slotregels**

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels) en de slotregel.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1. Economische haalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid

#### 7.1.1. Economische haalbaarheid

##### *Haalbaarheid planontwikkeling Arnoud Voetlaan*

De gemeentelijke en de Regionale woonvisies dateren van vóór het uitbreken van de financiële crisis in het najaar van 2007. Het behoeft geen betoog dat de verhoudingen op de woningmarkt ingrijpend zijn gewijzigd door de financiële en economische omstandigheden. Deze nieuwe werkelijkheid maakt toetsing aan het oude beleid onwerkkelijk.

In samenspraak met meerdere regionaal en lokaal opererende makelaarskantoren is de differentiatie van woningtypen in het nu voorliggende bouwplan Arnoud Voetlaan tot stand gekomen. Daaruit blijkt een licht optimisme voor de toekomst. Dit optimisme wordt ondersteund door de laatste Monitor Nieuwe Woningen<sup>13</sup> van de Neprom. Volgens deze monitor is de nieuwbouw koopwoningenmarkt zich voorzichtig aan het herstellen van de zware crisis. In het laatste kwartaal van 2013 was dat voor het eerst in hogere verkoopcijfers terug te zien. In het eerste kwartaal van 2014 wordt dat niveau vastgehouden. Op basis van de signalen van de leden van Neprom en algemene economische indicatoren wordt verwacht dat in tweede helft van 2014 de verkoop van nieuwe woningen iets hoger zal liggen dan in het eerste kwartaal van 2014, zodat het totale aantal verkopen in 2014 voor geheel Nederland ongeveer op 20.000 nieuwbouwwoningen komt.

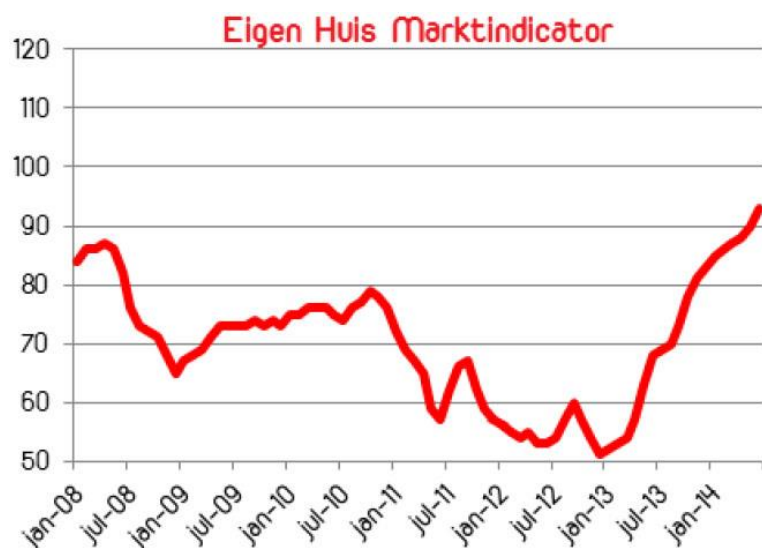
Ook de NVB – Vereniging voor Ontwikkelaars & Bouwondernemers spreekt in haar Thermometer Koopwoningen (uitgave voorjaar 2014) van het begin van een broos herstel. Dat er nu meer positivisme is, heeft, aldus de NVB meerdere oorzaken. De lage hypotheekrente en het toegenomen consumentenvertrouwen zijn de voornaamste drijfveren. Ook het huurbeleid van de regering speelt een rol. Door dit beleid krijgen vooral de zogeheten scheefhuurders te maken met forse huurverhogingen, waardoor het alternatief van de koopwoning aantrekkelijker wordt. Niet op de laatste plaats is er volop keuze en kan de huizenkoper weer genieten van heerlijk lage huizenprijzen. Rationeel bezien is er eigenlijk geen beter moment om een huis te kopen dan 2014, zeker voor degenen die beschikken over baanzekerheid en overwaarde. Tenslotte is er een groep, die jarenlang de aankoop heeft uitgesteld en nu het moment rijp acht om in te stappen.

Tot slot ziet ook de Vereniging Eigen Huis een belangrijke verandering in het woningmarktvertrouwen van de consument. Dit vertrouwen wordt weergegeven in de zogenaamde woningmarktindex van juni 2014 (zie onderstaande afbeelding). Hieruit blijkt dat sinds december 2013 een zeer sterke stijging van het sentiment is waar te nemen.

---

<sup>13</sup> NEPROM, Monitor Nieuwe Woningen, cijfers & analyses Zomer 2014.

Afbeelding 17: De woningmarktindex van de Vereniging Eigen Huis.



Ten opzichte van het oorspronkelijk bouwplan, waarin het uit 2010 stammende vigerend bestemmingsplan voorzag, zijn de appartementen omgezet naar eengezinswoningen in twee prijscategorieën en is het prijsniveau van de twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen verlaagd tot een actueel en realistisch prijsniveau. De verwachting is dan ook dat het programma compacte eengezinswoningen, ruime eengezinswoningen, twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen, met de hieronder gegeven indicatieve prijsstelling, goed aansluit bij de vraag naar koopwoningen in Ankeveen en specifiek voor deze locatie.

Woningtype	Aantal	Indicatieve prijsklasse
Eengezinswoningen	4	circa € 225.000,- v.o.n.
	9x	vanaf circa € 270.000,- v.o.n.
Twee-onder-één-kap en Vrijstaand	9x	vanaf circa € 425.000,- v.o.n.

Geconcludeerd kan worden dat het nu voorliggende programma zo veel mogelijk voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de beide woonvisies, dat het rekening houdt met de markttechnische mogelijkheden anno 2014 en dat het -tot slot- rekening houdt met de specifieke locatie-eigenschappen van de Arnoud Voetlaan.

### 7.1.2. Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor het onderhavige bouwplan. Op grond van lid 2a is een uitzondering hierop mogelijk als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor aan het vorenstaande wordt voldaan. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft vertrouwen in de ontwikkeling. Uit een globale exploitatie-opzet blijkt dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

## **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp-bestemmingsplan Arnoud Voetlaan is, conform de Inspraakverordening van de gemeente Wijdereen, onderhevig aan inspraak. Zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen (ingående 25 september 2014) in de bibliotheek aan de Tjalk te Loosdrecht en het gemeentehuis aan de Rading 1. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (website gemeente).

De terinzagelegging heeft geresulteerd in 6 inspraakreacties. De reacties zijn in een "commentaarnota inspraak" kort samengevat en van commentaar voorzien. De commentaarnota wordt separaat bij het bestemmingsplan gevoegd.

## **7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening**

Het voorontwerp-bestemmingsplan Arnoud Voetlaan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Historische Kring Ankeveen, 's-Graveland, Kortenhoeve;
2. Vechtplassencommissie te Weesp;
3. Vereniging tot behoud van natuurmonumenten te 's-Graveland;
4. Kamer van Koophandel Gooi- en Eemland te Almere;
5. Brandweer Gooi en Vechtstreek te Hilversum;
6. KPN Operator Vaste Net te Utrecht;
7. NUON te Amsterdam;
8. Vitens Waternet te Zwolle;
9. Gewestelijke Afvalstoffen Dienst te Bussum;
10. Gewest Gooi en Vechtstreek te Bussum;
11. Politie regio Gooi en Vechtstreek te Hilversum;
12. NV PWN waterleidingbedrijf te Velsersbroek;
13. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort;
14. Provincie Noord-Holland te Haarlem;
15. Waternet te Amsterdam;
16. Ministerie van Infrastructuur en Milieu;
17. Ministerie van Defensie;
18. Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek te Lelystad (OFGV).

In totaal zijn van 3 instanties (3, 14 en 18) reacties ontvangen. De op- en/of aanmerkingen van deze instanties zijn in de "commentaarnota inspraak" weergegeven en van een reactie voorzien. De overige instanties hebben niet gereageerd.

## 8. Conclusie

Aan de Arnoud Voetlaan stond het gebouw van de Lindeschool. Naast de school liggen een perceel weidegrond en een groenstrook. In 2010 is een bestemmingsplan vastgesteld voor deze locatie dat de bouw van 24 woningen, deels in de vorm van appartementen, mogelijk maakte. Naar aanleiding van gewijzigde inzichten en omstandigheden is nu een nieuw plan ontwikkeld dat uitsluitend van grondgebonden woningen uitgaat. Op deze locatie zullen nu 22 woningen worden gerealiseerd. In verband hiermee is de school inmiddels gesloopt. De bouwmassa van de nieuwbouw zal aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving, dat wil zeggen maximaal twee bouwlagen met een kap. Er wordt voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aangelegd. Er zijn dan ook geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het bouwplan.

In het plangebied wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd dat past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie Wijdemeren, maar rekening houdt met de specifieke locatiegebonden eigenschappen en de woningmarkt anno 2014.

De locatie ligt aan de rand van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Uit onderzoek blijkt dat er geen noemenswaardige effecten op het natuurgebied zijn te verwachten. Aangezien er aangrenzend aan het Natura 2000-gebied al verscheidene woningen en wegen gesitueerd zijn, zal de aanwezigheid van de nieuwe woningen geen noemenswaardige effecten met zich meebrengen op het Natura 2000-gebied.

Ook uit de overige onderzoeken blijkt dat er geen beperkingen zijn voor het realiseren van de woningbouw.

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat woningbouw een passende afronding van de bebouwde kom vormt aan het eind van de Arnoud Voetlaan.

## **9. Bijlagen**

Bijlage 1 Actualiserend bodemonderzoek

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Waterbodemonderzoek 2015

Bijlage 4 Actualisatie Natuuronderzoek

Bijlage 5 Inspraaknota

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Natuuronderzoek 2008

Bijlage 8 Effecten natuurgebieden 2010