

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan Arnoud Voetlaan

Toelichting, regels en plankaart

16 september 2010

Kenmerk 1696-11-T05
Projectnummer 1696-11

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Huidige situatie	2
3.	Toekomstige situatie	4
4.	Relevant beleid	7
4.1.	(Inter)nationaal beleid	7
4.2.	Provinciaal beleid	10
4.3.	Gemeentelijk beleid	10
5.	Milieu- en overig onderzoek	14
5.1.	Bodem	14
5.2.	Cultuurhistorie en archeologie	15
5.3.	Waterhuishouding	17
5.4.	Flora en fauna	18
5.5.	Geluid	19
5.6.	Luchtkwaliteit	19
5.7.	Veiligheid	20
6.	Juridische planbeschrijving	21
6.1.	Algemeen	21
6.2.	Bestemmingsplan	21
6.3.	Plansystematiek	21
6.4.	Regels	22
7.	Uitvoerbaarheid	24
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	24
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.3.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	24
7.4.	Ambtshalve wijzigingen	25
8.	Conclusie	26

1. Inleiding

De gemeente Wijdmeren heeft het voornemen samen met een ontwikkelaar 24 woningen te realiseren op het terrein van de voormalige Lindeschool en het naastgelegen gebied aan de Arnoud Voetlaan in Ankeveen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan en het bestemmingsplan "Kern Ankeveen" dat momenteel in procedure is, is het niet mogelijk dit bouwplan uit te voeren omdat binnen deze bestemmingsplannen geen woningbouw gerealiseerd mag worden.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkelingen in het plangebied.

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 sinds twee jaar leegstond.

Afbeelding 2: Huidige situatie.



Het schoolgebouw dat op de locatie stond was door de leegstand in een spiraal van verval terecht is gekomen. De ramen waren met beplating dichtgespijkerd en voor een deel ontbraken de dakpannen. In het najaar van 2008 is het schoolgebouw gesloopt. Daarnaast maken een perceel weidegrond en een groenstrook onderdeel uit van het plangebied.

Afbeelding 3: Bestaande situatie gezien vanaf het einde van de Arnoud Voetlaan.



3. Toekomstige situatie

Op het voormalig schoolterrein en de andere percelen in het plangebied worden in totaal 24 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. Ter plaatse van de school is een appartementengebouw met 12 appartementen gesitueerd. Om in architectonisch opzicht aansluiting te vinden bij de bestaande dorps bebouwing in de straat, krijgt het bouwblok waarin dit appartementengebouw wordt gerealiseerd de uitstraling van een rijtje eengezinswoningen.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



De Arnoud Voetlaan zal aan het einde in noordelijke richting met 60 meter worden verlengd. Daarbij zal aan het eind van de laan een keerlus worden aangelegd. Aan weerszijden van de verlengde laan zullen in totaal 2 vrijstaande en 10 halfvrijstaande woningen worden gebouwd. Het verlengde van de bestaande laan zal als openbaar groen worden ingericht, zodat een doorzicht naar het natuurgebied behouden blijft.

In het openbaar gebied worden in de nieuwe situatie 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast zijn er 4 bestaande parkeerplaatsen op eigen erf en worden er 15 nieuwe parkeerplaatsen op eigen erf voor de (half)vrijstaande woningen gerealiseerd. In totaal derhalve 67 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	37	--	--	48	19
Totaal		23		67	

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 en appartementen (met maximaal 2 kamers) respectievelijk 2,2 en 1,5 parkeerplaatsen 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	12	2,2	26	29	15
Appartement	12	1,5	18		
Totaal			44	44	

Toetsing aan bouwverordening

Beleidsregels houden een verplichting van het bestuur in om in normale gevallen overeenkomstig de beleidsregel te handelen. De beleidsregels vinden hun oorsprong in artikel 4:81 Awb. Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. In dit geval vloeit de bevoegdheid tot het stellen van beleidsregels voort uit de bouwverordening. De bouwverordening geeft aan in welke gevallen burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen, namelijk indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of indien op een andere manier in de nodige parkeerruimte wordt voorzien (artikel 2.5.30.4). Deze flexibiliteit is door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gegeven en hoeft niet nog eens in een andere vorm in de beleidsregel terug te komen. De aanwezigheid van bijzondere omstandigheden, c.q. alternatieven moeten door de aanvrager worden aangetoond.

Nu is aangetoond dat het bouwplan op zichzelf voldoet aan de parkeernormen, zal ontheffing verleend worden door het college van burgemeester en wethouders. Op grond van de bouwverordening is in het kader van het bouwplan immers een ontheffing van de parkeernorm noodzakelijk omdat een aantal plaatsen niet op eigen erf maar in openbaar gebied komt. Hierbij kan worden opgemerkt dat garages volgens de beleidsregels niet worden meegeteld. Maar ondanks het feit dat ze niet worden meegeteld kunnen de 12 garages natuurlijk wel voor het parkeren worden gebruikt.

Op eigen erf zijn er voor het bouwplan volgens de normen 44 parkeerplaatsen vereist. In dit geval worden er 'maar' 15 parkeerplaatsen op eigen erf aangelegd en 29 in openbaar gebied. Derhalve is een ontheffing nodig voor 29 plaatsen.

Afbeelding 7: Indicatieve invulling van het plangebied.



4. Relevant beleid

4.1. (Inter)nationaal 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 5.4 wordt ingegaan op de effecten van de ontwikkelingen in het plangebied met betrekking tot het Vogelrichtlijngebied.

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de pro-

vincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

- Nationale landschappen

In de nota heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. één daarvan is het Groene Hart. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (tweintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen (structuurvisies) en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Plassengebied in het Groene Hart kent volgens de Nota als kernkwaliteiten besloten oeverwal met vele buitenplaatsen, open veenplassen en het veenweidekarakter.

De bebouwing vormt een afronding van de bebouwde kom van Ankeveen. De uitbreiding is niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

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 een-

denkooien, 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.

Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen/structuurvisies meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt net buiten de EHS.

Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens

een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'.

4.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 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 (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De bebouwde kom van Ankeveen behoort tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Op grond van het beleid uit de Structuurvisie is woningbouw in het plangebied derhalve aanvaardbaar.

Op de totaalkaart van de Structuurvisie is de omgeving rondom Ankeveen aangeduid als 'Nationale landschappen van veenweide en droogmakerijen'.

Afbeelding 8: Fragment totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040.



Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 heeft de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De Arnoud Voetlaan maakt deel uit van het BBG.

4.3. Gemeentelijk beleid

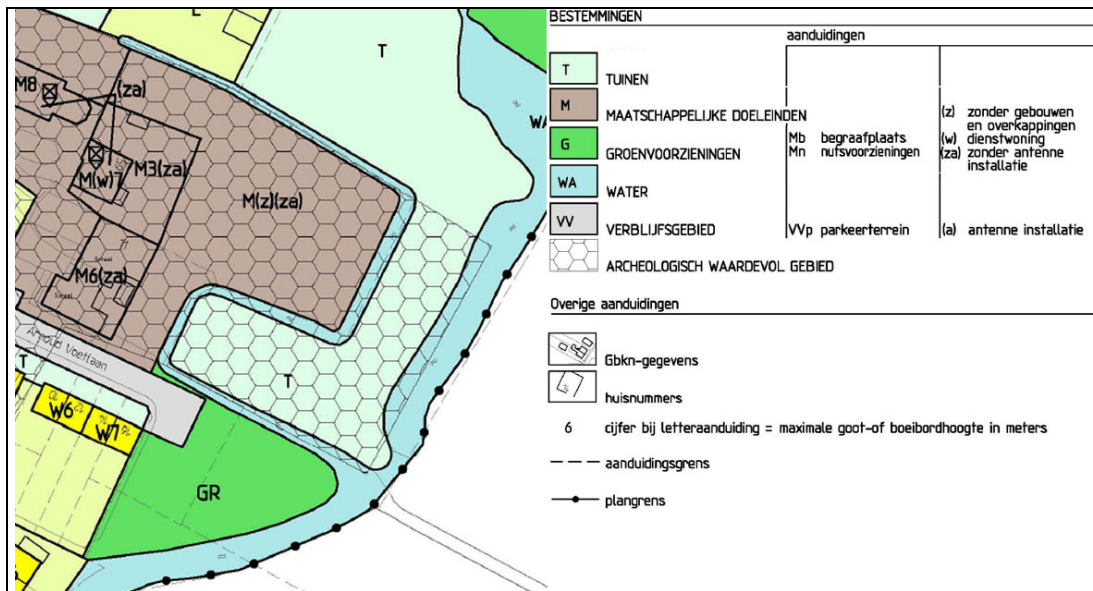
Bestemmingsplan Kern Ankeveen

Voor het plangebied geldt het op 26 juni 2008 door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgestelde bestemmingsplan "Kern Ankeveen". Dit bestemmingsplan is op 24 februari 2009 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd.

Uit de plantoelichting blijkt dat het uitgangspunt voor het bestemmingsplan consolidatie van de huidige situatie is. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was de exacte invulling van het plangebied aan de Arnoud Voetlaan nog niet bekend. Daarom is het project niet in dat bestemmingsplan meegenomen, en is in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

Het perceel heeft hierin de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden" (artikel 11), "Tuinen" (artikel 8), "Groenvoorzieningen" (artikel 18) en "Water" (artikel 19). Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan om een nieuw woongebied te realiseren. Het bouwplan is derhalve strijdig is met het bestemmingsplan.

Afbeelding 9: Uitsnede bestemmingsplankaart (grijs) met bouwplan (blauw)



Bovendien heeft een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied". Wanneer zich hier ruimtelijke ontwikkelingen gaan afspelen, moet vooraf onderzocht worden of er sprake is van aanwezige archeologische waarden. Het gaat daarbij in beginsel om nieuwe ontwikkelingen. Om vrijstelling verleend te kunnen krijgen, dient de initiatiefnemer bij aanvraag voor de bouwvergunning een rapport te overleggen, waaruit blijkt dat:

- de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vrijstelling voorschriften te verbinden, gericht op:
 - het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - het doen van opgravingen;

- begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologische deskundige.

De resultaten van het archeologisch onderzoek zijn samengevat in paragraaf 5.2.

Woonvisie Wijdmeren

De gemeente Wijdmeren heeft in samenwerking met de woningcorporaties SWGO, Atrium en AWVL een Woonvisie¹ opgesteld. De Woonvisie geeft weer hoeveel woningen en wat voor soort woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd moeten worden. Wijdmeren vergrijst 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 aan goedkopere eengezinswoningen en duurdere woningen vanaf € 275.000,-. Daarnaast is er behoefte aan diverse typen zorgwoningen.

Afbeelding 10: Differentiatie (prijsspeil 2008).

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

In het plangebied wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd dat past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie Wijdmeren.

Regionale Woonvisie

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Regionale Woonvisie² 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 ge-

¹ Companen, Woonvisie Wijdmeren, Kiezen en regisseren, Arnhem, Projectnr. 1696.70, 17 oktober 2005

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

meenten 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 regionaal woningbouwprogramma bestaat uit: 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 topduur. Bij nieuwbouwlocaties is dit de gewenste verdeelsleutel. Het aan de orde zijnde woningbouwplan voldoet derhalve aan de regionale woonvisie.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. 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 een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Het plangebied is daarin onderverdeeld in drie deellocales.

In deellocale I (noordelijke weiland) zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetoond met zware metalen en PAK. Plaatselijk is in de bovengrond een matige verontreiniging met lood aangetoond. Vanwege het matig verhoogde gehalte aan lood in de bovengrond dient formeel, in het kader van de Wet Bodembescherming, een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Omdat in de nabijgelegen boringen hooguit lichte verontreinigingen zijn aangetoond, wordt niet verwacht dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Naar alle waarschijnlijkheid is er sprake van een verhoogde achtergrondconcentratie.

De bovengrond van deellocale II (zuidelijke weiland) blijkt ook licht verontreinigd te zijn met zware metalen en PAK. Ook hier is in de ondergrond een lichte verontreiniging met kwik en lood aangetoond. Het grondwater is sterk verontreinigd met arseen en licht verontreinigd met koper en chroom. Vermoedelijk is er sprake van een (sterk) verhoogde achtergrondconcentratie.

De bovengrond van deellocale III op het zuidelijke terreindeel is op een aantal plaatsen matig verontreinigd met lood. Vanwege deze matig verhoogde gehalten aan lood dient formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Omdat in de bovengrond verder hooguit lichte verontreinigingen zijn aangetoond wordt niet verwacht dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Of de aangetoonde matige verontreiniging consequenties heeft, is afhankelijk van de toekomstige functie van het terrein. In de ondergrond op het zuidelijk terreindeel van deze deellocale is ook een sterke verontreiniging met arseen en zink aangetoond. Tevens blijkt deze matig verontreinigd met koper en lood. Vanwege de sterke verontreiniging met arseen en zink dient formeel een nader onderzoek te worden uitgevoerd. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, cis 1,2-dichlooretheen en tetrachlooretheen (beide VOCI). De resultaten geven voortsnog geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

De waterbodem in beide watergangen wordt ingedeeld in klasse 2. Derhalve mag de specie over een breedte van maximaal 20 meter over de direct aan de watergang grenzende percelen worden verspreid. De verspreiding mag niet plaatsvinden in onevenredig grote hoeveelheden.

³ Geofox-Lexmond bv, Verkennend Bodemonderzoek Arnoud Voetlaan te Ankeveen, projectnummer 20072833/IDIJ, Bodegraven, 8 februari 2008

Resumerend wordt aanbevolen om een nader onderzoek uit te voeren naar de omvang van de sterke verontreinigingen in de ondergrond op het zuidelijke terreindeel van deellocatie III. Daarnaast wordt aanbevolen om het grondwater ter plaatse van deellocatie II te herbemonsteren en te analyseren op arseen.

Op basis hiervan is nader onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat uitsluitend de interventiewaarde van zink wordt overschreden op een locatie die niet wordt bebouwd. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Er wordt derhalve geen grond afgevoerd.

Conform de protocollen dient de interventiewaarde overschrijding van zink nader onderzocht te worden. In deze situatie kan van het protocol worden afgeweken vanwege de volgende redenen:

- de verontreiniging bevindt zich op 0,7 meter diepte, waardoor direct contact niet mogelijk is;
- ter plaatse van boring 50 wordt niet gebouwd, waardoor de verwachting is dat de grond ter plaatse niet wordt geroerd;
- zink bindt zich aan klei- en veendeeltjes in de bodem, waardoor er geen verspreidingsrisico aanwezig is;
- het perceel wordt ter plaatse ongeveer met 0,3 meter opgehoogd.

De interventiewaarde overschrijding van zink hoeft onder de volgende voorwaarden niet nader te worden onderzocht.

- De grond wordt ter plaatse van desbetreffende boring niet geroerd. Indien de grond wordt geroerd, dient vooraf nader onderzoek te worden verricht.
- De eigenaar van het perceel ter plaatse van desbetreffende boring dient op de hoogte te worden gesteld van de bodemgesteldheid.

Indien grond wordt afgevoerd, zijn er gebruiksbeperkingen van toepassing. Bij afvoer van grond dient een partijkeuring van deze grond te worden verricht. Van belang is om zorg te dragen voor een gesloten grondbalans.

5.2. Cultuurhistorie en archeologie

Bureauonderzoek

De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie geeft aan dat ter plaatse van het perceel de archeologie van grote waarde is. Op grond daarvan is een archeologisch bureauonderzoek⁴ uitgevoerd. Dit bureauonderzoek vormt een bevestiging van de CHW. Op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat in de bodem van de planlocatie archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Daarom wordt geadviseerd om grondboringen uit te voeren om vast te stellen in hoeverre de bodem (recent) is geroerd en de archeologische verwachting na-

⁴ Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied A. Voetlaan, te Ankeveen, 07P030, gemeente Wijdmeren, Wormer, 8 mei 2007

der te specificeren. De uitkomsten van het booronderzoek zijn bepalend voor de verdere omgang met de (eventuele) archeologische waarden.

Inventariserend veldonderzoek

In september 2008 is vervolgens een inventariserend veldonderzoek⁵ 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 slootvullingen en afvalkuilen, gereedschappen en gebruiksvoorwerpen. 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 –mv) 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 zijn 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 gedo-

⁵ ADC ArcheoProjecten, Ankeveen, A. Voetlaan (gem. Wijdmeren) Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, ADC Rapport 1633 Amersfoort, september 2008

cumenteed. 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.

Indien de te realiseren bebouwing een verstoringsdiepte krijgt die minder diep is dan 1,60 meter -mv, wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd.

5.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 2.184 m². De hoeveelheid extra open water dient minimaal gelijk te zijn aan 10% van het oppervlak aan extra verharding. In dit geval bedraagt de minimale compensatie derhalve 218 m². Het is noodzakelijk dat deze compensatie in hetzelfde peilgebied plaatsvindt.

Daarnaast wordt een aanwezige watergang door het plangebied gedempt (352 m²). Aan de noordzijde van het plangebied worden twee watergangen onderling verbonden. De hoeveelheid oppervlakte water neemt hierdoor met 105 m² toe. Per saldo is er derhalve sprake van een afname van 247 m² (=352-105 m²). De initiatiefnemer zal hiervoor een vergunning op grond van de Keur moeten verkrijgen.

In totaal zal als compensatie 465 m² (=218+247 m²) water worden gegraven. Om dit te compenseren heeft de initiatiefnemer in overleg met Waternet in hetzelfde peilgebied in de Ankeveense Polder een oplossing gevonden voor de aan te leggen watercompensatie in het aangrenzende natuurgebied. Hierover heeft initiatiefnemer met een grondeigenaar in dat gebied op 8 december 2008 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Om het functioneren van het watersysteem niet in gevaar te brengen, zal de aanleg van 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, danwel dat het maaiveld voldoende wordt opgehoogd.

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

In het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

5.4. Flora en fauna

In september 2008 is onderzoek⁶ verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- 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 oeversranden). 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)⁷ 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

⁶ Bureau Waardenburg bv, Beoordeling beschermde soorten ontwikkelingslocatie aan de Arnoud Voetlaan, Ankeveen, 08-456, Culemborg, 26 september 2008

⁷ Dit punt is uiteraard niet meer relevant, omdat de school inmiddels is gesloopt.

van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet moeten worden gevraagd. Door bij de inrichting⁸ van nieuw water rekening te houden met de eisen van 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 gebruiksfase 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.

5.5. 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.

5.6. 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

⁸ Bureau Waardenburg, Ontwikkelingslocatie Arnoud Voetlaan, Ankeveen en de effecten op beschermde natuurgebieden, Oriëntatiefase Natuurbeschermingswet 1998, 09-213, Culemborg, 29 januari 2010

grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied 24 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

5.7. 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.

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.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op aan groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. Waar mogelijk is in bebouwings- en gebruiksregels zoveel mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan Kern Ankeveen, dat op 26 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Arnoud Voetlaan is de verzameling geometrisch bepaalde plan-objecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.BP1000arnvoet2009-va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1696-11-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal vrijstellingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Tuin (artikel 4), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5) en Wonen (artikel 6). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Het groene plek in het verlengde van de Arnoud Voetlaan heeft de bestemming "Groen". Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen, ook water, speelvoorzieningen en wandel- en fietspaden toegestaan.

De voortuinen van de woningen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd.

Alle wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Binnen deze bestemming mogen ook groen, water, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Voor zover de woonpercelen niet de bestemming "Tuin" hebben zijn ze bestemd voor "Wonen". Op de plankaart zijn voor de verschillende woningtypen in de bestemming "Wonen" bouwstroken aangegeven. Woningen dienen binnen die bouwstroken te worden gebouwd. Om bijvoorbeeld te voorkomen dat in of te dichtbij de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, zijn -voor zover noodzakelijk- afstandsbepalingen in de regels opgenomen. In de bouwstroken is door middel van een aanduiding aangegeven wat voor woningtype gerealiseerd mag worden en wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Het is toegestaan om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen in het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen tot een maximum van 30% van de oppervlakte van de woning en de aan- en uitbouwen.

Bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen dient per perceel minimaal één parkeerplaats met een afmeting van ten minste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden. Het gebruik voor andere doeleinden van die parkeerplaats door deze bijvoorbeeld ontoegankelijk te maken de verharding te verwijderen, wordt aangemerkt als verboden gebruik.

Algemene regels;

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. De gemeente Wijdmeren 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 prostitutiebedrijven in de regio, alsook de handhaving van de activiteiten die verband houden met prostitutiebedrijven. Het regionaal college heeft het aantal prostitutiebedrijven in de 9 gemeenten aan een maximum gebonden. Elders in de gemeente Wijdmeren is recent een vergunning voor één prostitutiebedrijf afgegeven. Op grond van het maximaal aantal prostitutiebedrijven dat in het regionaal prostitutiebeleid is opgenomen, zal derhalve binnen het plangebied geen prostitutiebedrijf mogelijk worden gemaakt.

De algemene ontheffingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen. In artikel 10 is een algemene wijzigingsregel opgenomen, die het mogelijk maakt om bestemmingsgrenzen in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen aan te passen, met dien verstande dat de bij de wijziging betrokken bestemmingen met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot.

In artikel 11 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 12). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 13).

Omdat artikel 7.10 van de Wro een strafbepaling bevat, is het niet meer noodzakelijk deze op te nemen in de regels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische 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.

Uit een globale exploitatie-opzet blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan Arnoud Voetlaan is, conform de Inspraakverordening van de gemeente Wijdmeren, onderhevig aan inspraak. Zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen (ingaaude 25 juni 2009 t/m 15 september 2009) 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 4 inspraakreacties. De reacties zijn in een commentaarnota 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. Inspectie VROM, Regio Noord-West te Haarlem;
2. Rijkswaterstaat te Utrecht;
3. Politie Regio Gooi en Vechtstreek te Hilversum;
4. KPN Telecon LNO UTN te Apeldoorn;
5. Rijkswaterstaat, dir. Noord-Holland te Haarlem;
6. Regionale Brandweerorganisatie in het Gooi en de Vechtstreek te Hilversum;
7. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-west, te Haarlem
8. Vereniging Leefmilieu Het Gooi De Vechtstreek e.o. te Hilversum;
9. Gewest Gooi en Vechtstreek te Hilversum;
10. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit te Utrecht;
11. Vereniging Vrienden van het Gooi te Naarden;
12. Gewestelijke Afvalstoffendienst te Bussum;
13. Directoraat-Generaal voor de Luchtvaart te 's-Gravenhage;
14. Historische Kring Ankeveen, 's-Graveland, Kortenhoef te Kortenhoef;
15. Vrouwen Adviescommissie te Loosdrecht;
16. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort;

17. Provincie Noord-Holland,
18. Gemeente Waterleidingen Amsterdam te Amsterdam;
19. Veilig Verkeer Nederland te Kortenhoef
20. Waternet te Amsterdam;
21. Hydron Midden-Nederland te Hilversum;
22. KPN Operator Vaste Net te Utrecht;
23. Vereniging Curtevenne te Kortenhoef;
24. KPN Mobile The Netherlands te 's-Gravenhage;
25. NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland te Velsersbroek;
26. Connexxion te Hilversum;
27. kamer van koophandel te Hilversum;
28. Westelijke Land- en Tuinbouworganisatie WLTO te Haarlem;
29. Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten te 's-Graveland;
30. NUON te Amsterdam;
31. Vitens te Utrecht.

In totaal zijn van 6 instanties reacties ontvangen⁹. De instantie genoemd onder 31 heeft aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. De op- en/of aanmerkingen van de instanties genoemd onder 1, 6, 17, 20, 22, en 25 zijn in een commentaarnota weergegeven en van commentaar voorzien. De overige instanties hebben niet gereageerd.

7.4. Ambtshalve wijzigingen

In verband met een architectonische aanpassing van het appartementengebouw, is artikel 6, lid 6.4, sub c aan de bouwregels toegevoegd. Daarnaast is de plankaart ter plaatse van dit gebouw aangepast.

⁹ Waarbij opgemerkt dat de Inspectie VROM ook namens de andere rijksinstanties reageert.

8. Conclusie

Aan de Arnoud Voetlaan stond het gebouw van de Lindeschool. Naast de school liggen een perceel weidegrond en een groenstrook. Op deze locatie zullen 24 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 Wijdmeren.

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.