

NIEUWSBRIEF CANNENBURGERPARK

Het laatste nieuws over de nieuwe woonfunctie aan de Cannenburgerweg in Ankeveen.



Het bedrijfsterrein op de hoek van de Cannenburgerweg en Herenweg in Ankeveen maakt ruimte voor een kleinschalige woonvoorziening, het 'Cannenburgerpark'. De eigenaar stopt op dit terrein met de bedrijfsactiviteiten, waardoor er mogelijkheden ontstaan voor een nieuwe invulling van het gebied. Een wenselijke ontwikkeling, omdat het terrein is verouderd en vervuild. De omgeving heeft de afgelopen periode meegedacht over het ontwerp van het Cannenburgerpark. In deze digitale nieuwsbrief praten wij (initiatiefnemer JeeGee Vastgoed en betrokken partijen) u graag bij over de opbrengst hiervan.

EEN ONTWERP IN CO-CREATIE

Zoals u ondertussen weet, streven wij voor het Cannenburgerpark naar een ontwerp dat aansluit bij de wensen en behoeften van de omgeving. Niet alleen van de toekomstige bewoner, maar juist ook de wensen en behoeften van de huidige omwonenden. De omgeving kon daarom de afgelopen maanden op verschillende manieren meedenken over het ontwerp van het Cannenburgerpark. Zo werd er een meedenkkrantje met vragenlijst verspreid bij alle adressen binnen een straal van 500 meter van het bedrijfsterrein. Dezelfde vragenlijst kon digitaal worden ingevuld. Op 27 februari konden geïnteresseerden meedoen met kleinschalige brainstormwandelingen (corona-proof) over het terrein, waarbij we stilstonden bij de wensen, dromen, zorgen en andere aandachtspunten van de bezoeker.

Op 9 en 11 maart waren er daarnaast digitale thematafels. Tijdens deze gesprekken gingen we in gesprek over de thema's:

1. Prettig wonen in relatie tot de omgeving
2. Inrichting en groen
3. Sfeer en architectuur
4. Verkeer en parkeren

Op 13 april was er afsluitend een digitale verdiepingsavond. Tijdens deze avond presenteerden de betrokken architecten van architectuurbureau Building Design verschillende structuurschetsen, waarvan één voorkeursvariant. Structuurschetsen zeggen iets over de mogelijke structuur en indeling van het terrein, gebaseerd op een stedenbouwkundige studie. De schetsen zijn een vertaling van argumenten, wensen en zorgen die we tot dan toe hadden gehoord vanuit het gesprek met de omgeving én wat op het terrein mogelijk is.

VEEL BETROKKENHEID

Dat de omgeving zich betrokken voelt bij de ontwikkeling van het Cannenburgerpark is duidelijk. In totaal ontvingen we 92 reacties op de enquête en gingen we met 166 deelnemers in gesprek tijdens de brainstormwandelingen, de digitale thematafels en de digitale verdiepingsavond.



Afbeelding 1: brainstormwandelingen

KADERS ONTWERP

Voor het ontwerp gelden een aantal kaders die onder andere voortkomen uit gemeentelijk beleid en de huidige richtlijnen voor het bouwen. Naast de wensen en behoeften van de omgeving, dienen we uiteraard ook hier rekening mee te houden in het ontwerp. De kaders zijn:

1. Minimaal 1/3 van de nieuwe woningen worden sociale woningen (huur of koop).
2. Minimaal 40% van de woningen worden gestapelde woningen, dus appartementen.
3. De maximale hoogte van de woningen blijft in lijn met de hoogte van het monumentale pand.
4. De nieuwe woonfunctie wordt speels en gevarieerd van architectuur.
5. De woningen worden duurzaam. Dat betekent in ieder geval aardgasvrij en voorzien van zonnepanelen. Ook worden er maatregelen

genomen voor het voorkomen van water- en hitteoverlast.

6. Er komt een goede ontsluiting van het verkeer van en naar het terrein.
7. Parkeren wordt bij voorkeur gerealiseerd op het eigen terrein en op de parkeerstrook aan de Cannenburgerweg.
8. De bomen op de parkeerstrook aan de Cannenburgerweg blijven staan.

EEN POSITIEVE ONTWIKKELING

Over het algemeen kijkt de buurt behoorlijk positief naar de ontwikkeling dat het bedrijfs-terrein ruimte maakt voor woningen. In de enquête geven respondenten deze ontwikkeling gemiddeld een 8,5. Als verklaring wordt met name de grote woonbehoefte genoemd die ook in



Afbeelding 2: huidig bedrijfsterrein



Afbeelding 3: een deel van de woningen in de omgeving

Ankeveen zichtbaar is. Daarnaast vindt de omgeving dat wonen veel beter past op deze locatie. Een bedrijfsterrein midden tussen de woningen is niet meer van deze tijd. De omgeving geeft zelfs geregeld aan 'alles beter te vinden dan nu'. Dat zit hem enerzijds in de verouderde uitstraling, anderzijds in zorgen over de veiligheid van het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld wat betreft brandgevaar en de vervuiling.

HET CANNENBURGERPARK: EEN PLEK VOOR IEDEREEN

Over de vraag aan wie het Cannenburgerpark vooral een plek moet bieden is de omgeving het eens: het moet een gemêleerde woonplek worden voor iedereen. Niet alleen voor starters en jongeren, ook al is de woningnood onder deze doelgroep het grootst. De kracht zit hem juist in de mix. Wel wenst de buurt liever sociale koopwoningen dan sociale huurwoningen en ziet de omgeving graag een voorrangregeling voor mensen uit de eigen regio.

PRETTIG VOOR NIEUWE BEWONERS ÉN DE OMGEVING

Belangrijk voor het ontwerp van het Cannenburgerpark is dat de nieuwe woonfunctie goed is voor de toekomstige bewoners én goed is voor de omgeving. Dat houdt bijvoorbeeld in dat er rekening wordt gehouden met het zicht en licht voor omwonenden. Dat betekent niet dat er volgens de omgeving niet gebouwd mag of kan worden. De omgeving vindt het in het algemeen juist heel goed dat hier gebouwd wordt. Dat zorgt namelijk ook voor doorstroming elders. Het betekent wél dat er goed gekeken moet worden naar de positionering en de hoogte van de nieuwe woningen. Ook potentiële nieuwe bewoners wensen enige vorm van privacy. Een volledig volgebouwd terrein is dus onwenselijk.

Een ander aandachtspunt voor het ontwerp is de blinde gevel van de sociale huurwoningen van woningcorporatie Het Gooi en Omstreken. In de omgeving leeft de zorg dat deze woningen belemmerd werken voor het ontwerp van het Cannenburgerpark. De blinde gevel is erg bepalend voor het nieuwe ontwerp, rekening houdend met de schaduwwerking en lichtinval voor de nieuwe woningen.

GROEN EN DUURZAAM

De mate van groen wordt voor het ontwerp van het Cannenburgerpark belangrijk gevonden. Respondenten scoren het belang van groen in de enquête gemiddeld met een 8,3. Groen draagt bij aan een betere aansluiting bij de omgeving en het dorpse karakter. Groen wordt het liefst gezien in de vorm van bomen, struiken, gras en onverharde tuinen. Een mix van openbaar groen en privégroen heeft de voorkeur, waarbij openbaar groen alleen een functie vervult voor bewoners van het Cannenburgerpark zelf. In de nabije omgeving is genoeg bos en groen voor omwonenden om in te ontspannen, bewegen en spelen.

Naast de mate van groen, is ook duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt voor het Cannenburgerpark. Het uitgangspunt om de woningen aardgasvrij en voorzien van zonnepanelen op te leveren, wordt belangrijk gevonden. Net als maatregelen om water- en hitteoverlast te voorkomen. Ook worden maatregelen gewenst ter verbetering van de biodiversiteit, bijvoorbeeld het toevoegen van nestkasten.

EIGENTIJDSE EN HISTORISCHE ARCHITECTUUR

Wat betreft de sfeer en de architectuur voor het Cannenburgerpark zijn veel betrokkenen het eens: het ontwerp moet aansluiten bij het historische, dorpse karakter van Ankeveen en omliggende dorpen. Dat betekent niet dat het ontwerp niet iets eigens en moderns mag hebben. De conclusie: 'eigentijdse architectuur in een historische context'. Het kleurgebruik is in de basis zacht en vriendelijk, met desgewenst krachtige details. Een gevarieerde bouwstijl is wenselijk, maar het moet

wel bij elkaar passen. De gewenste opzet is luchtig en ruimtelijk, met voldoende privacy en ruimte voor gedeeld en privégroen. Een hofjesstructuur met gezamenlijk groen is in dit kader genoemd als mogelijke opzet.

In de enquête konden respondenten kiezen uit een aantal sfeerbeelden. De volgende beelden zijn het vaakst gekozen:



GOEDE PARKEEROPLOSSINGEN

Het meest gehoorde aandachtspunt voor het ontwerp van het Cannenburgerpark is het parkeren. De zorg bestaat dat meer woningen resulteren in een toenemende druk op het aantal parkeerplekken. Die druk is in de huidige situatie al hoog. Zeker omdat bewoners van het Noorder-einde nu vaak ook gebruik maken van de parkeerstrook aan de Cannenburgerweg. Geadviseerd wordt om de hoeveelheid woningen in relatie tot de geldende parkeernorm te bekijken. Omwonenden vragen om een goede landschappelijke inpassing van het parkeren, zodat 'het blik' zoveel mogelijk uit het zicht verdwijnt. Ondergronds parkeren zou hiervoor een oplossing kunnen zijn.

TOENEMENDE VERKEERSDRUK?

Naast de hoeveelheid parkeerplekken leeft de zorg dat meer woningen zorgen voor een toenemende druk op de bestaande verkeersstructuur. Het kruispunt Cannenburgerweg / Herenweg is in de huidige situatie al druk. Daarom laat initiatiefnemer JeeGee Vastgoed in een later stadium een verkeeronderzoek uitvoeren om de nieuwe verkeerssituatie en verkeersbewegingen te objectiveren. Aan de hand daarvan wordt besloten of aanvullende maatregelen nodig zijn. Een ontsluiting aan de Cannenburgerweg wordt overigens genoemd als meest voor de hand liggend.

VERSCHILLENDE STRUCTUURSCHETSEN

Het betrokken architectenbureau Building Design heeft de wensen, behoeften en zorgen van de omgeving en potentiële toekomstige bewoners vertaald in verschillende structuurschetsen, waarvan één voorkeursvariant. De structuurschetsen zijn tijdens de digitale verdiepingsavond van 13 april aan de buurt gepresenteerd. Om ook u hierover bij te praten, lichten we de structuurschetsen en de verschillende voor- en nadelen hierna verder toe.



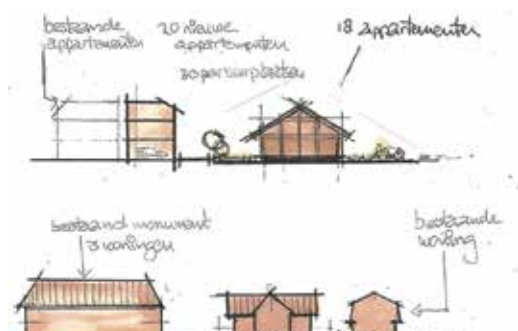
Afbeelding 4: parkeerstrook Cannenburgerweg

STRUCTUURSCHETS 1



UITLEG

In de eerste structuurschets zijn 41 wooneenheden getekend, verspreid over twee appartementencomplexen. Aan de rechterzijde van het terrein is een rechthoekig complex ingetekend van 18 appartementen van zo'n 80 m² per appartement. Deze worden gebouwd in een rijtje, tweelaags met een zadeldak erop. Daarnaast is tegen de blinde gevel van de sociale huurwoningen van Het Gooi en Omstreken aan de Herenweg een rij van 20 appartementen getekend van ieder zo'n 60 m². De nieuwe appartementen bestaan uit drie lagen, waarvan de onderste laag bedoeld is om te parkeren. De monumentale woning wordt in deze schets gesplitst in drie woningen.



VOOR- EN NADELEN STRUCTUURSCHETS 1

In dit ontwerp ziet het ontwerpteam meer nadelen dan voordelen. Het past onvoldoende bij de wensen en behoeften van de omgeving. Deze variant is wél meegenomen, omdat bij deze indeling veel ruimte overblijft voor groen. Dat was immers ook een veelgehoorde wens.

De voordelen van dit ontwerp zijn:

- + Om de gebouwen heen is veel ruimte voor gedeeld en privé groen.
- + Het parkeren voor de gestapelde appartementen wordt onder de woning zelf

gerealiseerd, dus grotendeels uit het zicht.

De nadelen zijn:

- Dit ontwerp is vrij grof voor deze locatie. Er is veel massa, waardoor het een grote druk legt op de omgeving.
- De privacy voor omwonenden is beperkt.
- Dit ontwerp realiseert niet de beoogde doelgroepenmix.
- Het ontwerp is weinig speels en gevarieerd.



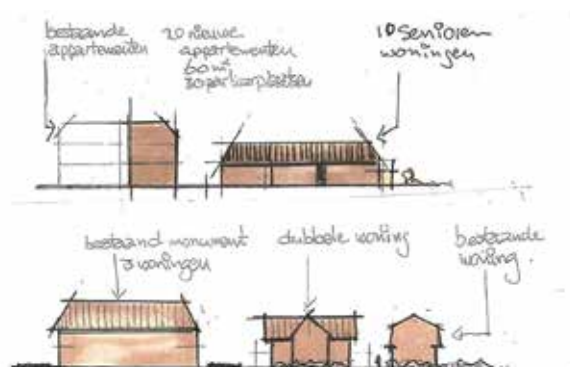
Afbeelding 5: brainstormwandelingen

STRUCTUURSCHETS 2A



UITLEG

In deze structuurschets zijn 35 woonheden ingetekend. Tegen de gevel van de sociale huurwoningen van Gooi en Omstreken is, net als in de vorige schets, een appartementencomplex getekend van 20 appartementen van zo'n 60 m² ieder. Nieuw in dit ontwerp zijn de twee grondgebonden woningen onder één kap aan de Cannenburgerweg. Daarnaast is, in plaats van het rechthoekige complex, een bijna H-vormig complex van 10 seniorenwoningen ingetekend. Dit zijn grondgebonden woningen, dus geen appartementen. De monumentale woning wordt in deze schets weer gesplitst in drie woningen.



VOOR- EN NADELEN SCHETS 2A

Ook in dit ontwerp ziet het ontwerpteam meer nadelen dan voordelen. De voordelen van dit ontwerp zijn:

- + Aan de achterkant van het H-vormige complex is ruimte voor een gedeelde tuin.
- + De dubbele woning aan de Cannenburgerweg zorgt voor een betere uitstraling en fungeert als overgang tussen 'nieuw' en 'oud'.

De nadelen zijn:

- De privétuinen aan de zijkant zijn klein.

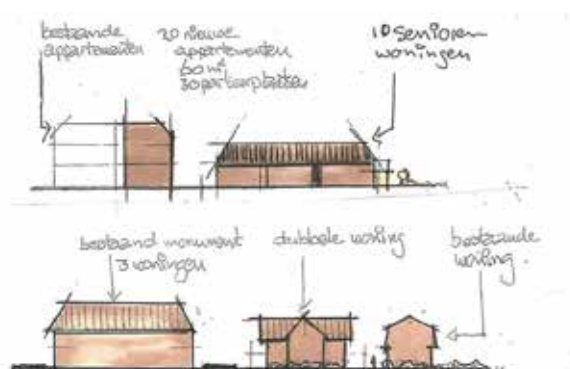
- Er is sprake van veel verharding, wat het zicht belemmert en de privacy beperkt voor met name bewoners aan het Graaflandhof.
- Het rijtje nieuwe sociale koopwoningen tegen het complex van Het Gooi en Omstreken staat dicht op het H-vormige complex. De privacy op het terrein zelf is dus ook beperkt.
- De doelgroepenmix wordt niet gerealiseerd, omdat deze opzet vooral aantrekkelijk is voor senioren en mensen die interesse hebben in een appartement.



Afbeelding 6: monumentale woning hoek Cannenburgerweg / Herenweg



Deze schets is een variant op de vorige structuurschets. In grote lijnen lijken de schetsen op elkaar. De vorm van het complex aan de rechterkant van het terrein is alleen anders. In plaats van een soort H-vormig complex is in deze schets een U-vormig complex ingetekend. De andere wooneenheden zijn hetzelfde, waardoor de hoeveelheid woningen in dit ontwerp gelijk blijft, 35 in totaal.



VOOR- EN NADELEN SCHETS 2B

Ook in dit ontwerp ziet het ontwerpteam meer nadelen dan voordelen. Ook deze schets is niet de juiste vertaling van de wensen en behoeften van de omgeving en de mogelijkheden van het terrein.

De voordelen van deze structuurschets zijn:

- + Aan de voorkant van het U-vormige complex is meer ruimte voor een gedeelde tuin.
- + Dit complex oogt ruimtelijker dan schets 2A door de grotere gedeelde binnenruimte.

De nadelen zijn:

- De tuinen aan de achterkant van het U-vormige complex zijn kleiner en liggen in de schaduw.
- De privacy naar de bewoners aan de Cannenburgerweg en het Graaflandhof is beperkt. Dit heeft ook gevolgen voor het zicht.
- De doelgroepenmix wordt niet gerealiseerd, omdat deze opzet vooral aantrekkelijk is voor senioren en mensen die interesse hebben in een appartement.



Afbeelding 7: brainstormwandelingen

STRUCTUURSCHETS 3 - VOORKEURSVARIANT



UITLEG

In deze structuurschets zijn in totaal 33 woningen getekend. Ook in deze schets wordt de monumentale woning gesplitst in drie wooneenheden. Rechts van het monumentale pand (vanaf de Cannenburgerweg gezien) is weer een dubbele grondgebonden woning ingetekend, dus twee wooneenheden. Tegen de sociale huurwoningen van Het Gooi en Omstreken, is een appartementencomplex getekend van 20 appartementen in totaal. 11 daarvan zijn sociale koopappartementen van 55 m2 netto en 9 zijn koopappartementen van circa 70 m2 netto. De appartementen bestaan uit drie lagen, waarvan de onderste laag telkens bestaat uit een parkeerlaag.

Tegenover het appartementencomplex is een rijtje getekend van 11 grondgebonden woningen met tuin. Deze woningen en tuinen wisselen van diepte en breedte. Niet alleen voor het speelse effect, maar ook om te voorzien in verschillende woonbehoeftes voor verschillende doelgroepen.



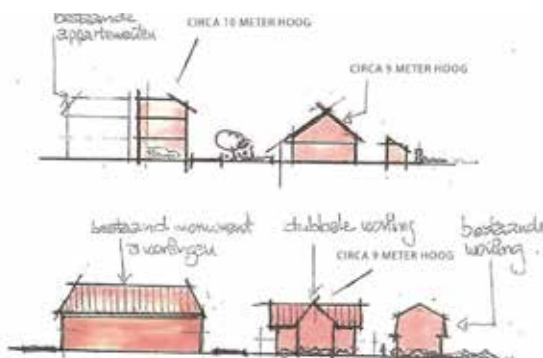
Links van het appartementencomplex ligt een aantal parkeerplekken. Vanaf de Cannenburgerweg loopt een toegangsweg langs de appartementen. Deze weg is breed genoeg om te kunnen inparkeren onder de appartementen. Naast de toegangsweg ligt een strook openbaar groen. Het type beplanting wordt later bepaald.

VOOR- EN NADELEN STRUCTUURSCHETS 3

Deze structuurschets is volgens het ontwerpteam de beste vertaling van de wensen en behoeften van de omgeving én de mogelijkheden van het terrein. Daarom is deze schets tijdens de verdiepingsavond gepresenteerd als voorkeursvariant, waarbij is getoetst hoe de omgeving tegen dit ontwerp aankijkt.

De voordelen van dit ontwerp zijn:

- + Rust en ruimte: deze schets biedt voor de bewoners zelf en voor omwonenden de meeste privacy.
- + Het zicht voor omwonenden is in deze schets het aantrekkelijkst, omdat de bewoners van het Graaflandhof uitkijken op twee kleine kopse gevels en veel groen. Daarnaast is de ruimte achter de grondgebonden woningen in deze schets het grootst.
- + Veel groen: zowel openbaar als privétuinen. De privétuinen zijn groter dan in de andere varianten.
- + Deze indeling is speels en gevarieerd.
- + Dit ontwerp biedt ruimte voor verschillende doelgroepen: gezinnen, alleenstaanden, senioren, starters/jongeren.



Getekend ziet deze voorkeursvariant er als volgt uit:



DISCLAIMER

Let op! Alle getoonde schetsen zijn de eerste schetsontwerpen, bedoeld om de wensen en behoeften van de omgeving te visualiseren. Met behulp van deze schetsen zijn we opnieuw met de omgeving in gesprek gegaan. Op basis van de feedback van de omgeving wordt de voorkeursvariant verder uitgewerkt en getoetst aan onder andere de geldende beleidskaders van de gemeente. Aan de tekeningen kunnen in dit stadium dus **geen** rechten worden ontleend.

REACTIES VERDIEPINGSVOND

De reactie van de deelnemers op de structuurschetsen tijdens de digitale verdiepingsavond was goed. Deelnemers onderschreven onze voorkeur voor structuurschets 3. Deze opzet is, ook volgens hen, de beste vertaling van de wensen, behoeften en zorgen van de omgeving en wat fysiek mogelijk is op het terrein.

Naast diverse verhelderende vragen, is tijdens de verdiepingsavond een aantal aandachtspunten meegegeven. Dit zijn:

1. Let op een noodontsluiting van en naar het terrein.
2. Kan het uitzicht vanaf de Herenweg op het nieuwe appartementencomplex tussen de woningen van Het Gooi en Omstreken door nog anders? In het ontwerp wordt er tussen die woningen tegen een stenen wand aangekeken.
3. Kan de 2-onder-1-kapwoning qua sfeer en uitstraling meer aansluiten bij het monumentale pand? Dat versterkt de verbinding met het historische karakter aan de Cannenburgerweg.
4. Graag een wintergroene beukenhaag tussen het water en de parkeerstrook aan de Cannenburgerweg.

HOE NU VERDER?

Op basis van de feedback van de omgeving op de structuurschetsen scherpt het architectenbureau de voorkeursvariant (structuurschets 3) verder aan. Het aangescherpte ontwerp wordt vervolgens op hoofdlijnen - met name op indeling en sfeer - getoetst bij de gemeente.

Als de gemeente de ingeslagen weg ziet zitten, maken we het conceptontwerp en de vergunningsaanvraag compleet. Hiervoor voeren we een aantal onderzoeken uit, zoals een verkeersonderzoek en een bodemonderzoek. Het complete plan wordt vervolgens ingediend bij de gemeente en vrijgegeven voor procedure. Indien u bezwaar heeft, kunt u dit tijdens deze inspraakperiode kenbaar maken. Daarna wordt de bestemming definitief en kan er worden gestart met de verkoop en de realisatie van het project.

We houden u uiteraard op de hoogte van de ontwikkelingen. We blijven u hierover informeren met een nieuwsbrief. Heeft u in de tussentijd nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op via het e-mailadres info@cannenburgerpark.nl.

Het Cannenburgerpark is een ontwikkeling van **JeeGee Vastgoed**.



Architectenbureau: **Building Design**
Participatie & communicatie: **Bureau Lokahi**

www.cannenburgerpark.nl

BEDANKT VOOR HET LEZEN!