

NIEUWSBRIEF CANNENBURGERPARK

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



Het bedrijfsterrein op de hoek van de Cannenburgerweg en de 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. De omgeving heeft meegedacht over het ontwerp van het Cannenburgerpark. In oktober 2022 lieten wij u weten dat het project op losse schroeven stond, omdat het ingediende plan niet kon worden vergund. In deze digitale nieuwsbrief praat initiatiefnemer JeeGee Vastgoed u graag bij over de laatste stand van zaken.

Gemeenteraad geeft groen licht

Op 8 november jl. bleek tijdens de commissie Ruimte en Economie al dat de wethouder geen steun kreeg voor de weigering van afgifte van een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). Tijdens de gemeenteraadsvergadering op 15 november jl. viel het definitieve besluit, de raad verzoekt het college om de omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 32 nieuwe woningen aan de Cannenburgerweg hoek Herenweg.

Na een afgewogen besluit geeft de raad groen licht voor een gevarieerd en aantrekkelijk plan dat een woonfunctie biedt voor verschillende doelgroepen, van starters tot senioren.

Verschillende raadsleden geven aan de zorgen en bezwaren in de omgeving te begrijpen en die in hun afweging meegenomen te hebben. Desondanks weegt, gezien de grote woningbehoefte, het belang van de bouw van nieuwe woningen voor senioren, jongeren en jonge gezinnen volgens de raad zwaarder.

Het plan Cannenburgerpark bestaat uit:

- Een twee-onder-een-kapwoning met een rieten kap en parkeren op eigen terrein.
- Elf grondgebonden koopwoningen met tuin. Deze verschillen van formaat, om te voldoen aan verschillende woonbehoeften.
- Een appartementencomplex van veertien sociale koopappartementen. Dit complex is zo vormgegeven dat het lijkt alsof er herenhuizen staan, passend bij het historische karakter van de omgeving.
- Een gebouw met vijf luxe koopappartementen naast de monumentale woning aan de Herenweg.



plan Cannenburgerpark

Plan op losse schroeven

Sinds 11 oktober jl. stond het project Cannenburgerpark op losse schroeven. Het college van burgemeester en wethouders van Wijdemeeren was van mening dat het ingediende plan niet kan worden vergund, onder meer door een gebrek aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Door een gewijzigd inzicht over parkeren, kon er volgens het college niet worden voldaan aan de geldende parkeernormen omdat in het plan 17 parkeerplekken te weinig zijn opgenomen. Voor de sociale koopappartementen werd door het college gerekend met een parkeernorm van 2,3.

De initiatiefnemer van het Cannenburgerpark was onaangenaam verrast over deze mening. De gemeenteraad sprak in februari dit jaar unaniem zijn steun uit voor het plan waarin een parkeernorm van 1,2 het uitgangspunt was voor sociale koopappartementen.

Bijna acht maanden later liet het college ineens weten dat het plan niet voldeed, net voor de allerlaatste mogelijkheid om goedkeuring te krijgen voor de beoogde plannen.

Tijdens de technische uitwerking van het plan bleek dat de maatvoering van de sociale appartementen verder kon worden geoptimaliseerd. Daardoor leek er ruimte om, binnen de bestaande aanvraag en gehanteerde (parkeer)normen, twee extra sociale woningen te bouwen. De sociale koopappartementen zouden dan een oppervlakte krijgen van maximaal 49 m2 oppervlakte. De gemeenteraad was niet enthousiast over deze aanpassing en heeft aangegeven dat de oorspronkelijke opzet van 14 sociale appartementen met een oppervlakte van 55 m2 beter passend is.

Laatste kans voor woningbouw benut

Gelukkig is de laatste uitgelezen kans voor het toevoegen van een gevarieerd en aantrekkelijk woonaanbod in Ankeveen toch benut.

Tijdens de raadsvergadering op 15 november jl. hebben alle fracties in de gemeenteraad samen een amendement ingediend, waarin ze het college vragen af te wijken van de parkeernorm voor sociale (koop)woningen (van 2,3 naar 1,2). Daarnaast verzocht de raad om het aantal sociale koopwoningen op minimaal 14 woningen te bepalen, ieder met een oppervlakte van minimaal 55 m2 per woning. De verklaring van geen bedenkingen voor de bouw van maximaal 32 woningen wordt dan ook alsnog afgegeven.

Het was noodzakelijk om vóór 17 november aanstaande goedkeuring te krijgen voor de beoogde plannen. Na 16 november vervalt namelijk de mogelijkheid voor de gemeente om het zogenaamde overgangsrecht binnen de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) toe te passen. Concreet betekent dit dat er vanaf dat moment geen mogelijkheid meer is voor woningbouw, omdat de planlocatie valt in landelijk gebied (nu valt de planlocatie binnen bestaand stedelijk gebied).



omwonenden dachten mee over Cannenburgerpark

Tegemoetkomen aan zorgen omgeving

De omgeving kon in aanloop naar het voorlopig ontwerp op verschillende manieren meedenken over de invulling van het Cannenburgerpark. Ook nadat het voorlopig ontwerp was ingediend bleef het projectteam van JeeGee Vastgoed in gesprek met omwonenden.

Naaste burens en bewoners aan de overkant uitten tijdens verschillende gesprekken hun zorgen over: de mogelijke toename van verkeer, de verkeersveiligheid, een grote(re) parkeerbehoefte als gevolg van de nieuwe woonlocatie, eventuele schaduwwerking voor woningen aan het Noordereinde, mogelijke overlast van parkeren langs de Vaart en behoud van de groenstrook aan de Vaart. Ook lieten omwonenden weten bezwaren te hebben tegen de hoogte van de beoogde bebouwing.

Uitkomsten extra parkeer- en verkeersonderzoek

Naar aanleiding van deze zorgen heeft JeeGee Vastgoed parkeer- en verkeersonderzoek uitgezet. Hieruit blijkt dat het omliggende wegennet het extra verkeersaanbod als gevolg van de nieuwe woonlocatie op een acceptabele wijze kan verwerken. Ook zijn op het omliggende wegennet en binnen het plangebied geen onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's geconstateerd.

Volgens het onderzoek kent het plangebied, met de beschikbare mogelijkheden, een goede verkeerskundige ontsluitingsstructuur voor alle modaliteiten. Er komt één uitrit voor gemotoriseerd verkeer, deze hoofdontsluiting sluit aan op de Cannenburgerweg. De beoogde aansluiting op de Herenweg is alleen voor langzaam verkeer en voor calamiteiten.



aangepast ontwerp twee-onder-een-kapwoning (voorgevel)

Deze aansluiting wordt door wegneembare paaltjes afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Fietsers en voetgangers kunnen wel gebruik maken van deze uitrit, evenals hulpdiensten en huisvuilophaaldiensten. Ook voorziet het plan in de berekende parkeerbehoefte. De totale parkeerbehoefte van het initiatief is 60 parkeerplekken. Omdat de planontwikkeling alleen de functie 'wonen' betreft is dubbelgebruik niet mogelijk, waarmee de feitelijke parkeervraag ook 60 parkeerplekken is.

Aanpassingen ontwerp

Daarnaast is, om aan bezwaren tegemoet te komen, met het architectenbureau Building Design nagedacht over mogelijke aanpassingen in het ontwerp. Dat leidt tot een aantal aanpassingen:

Verlaging hoogte bebouwing

De bouwhoogte van de tweekapper aan de Cannenburgerweg is verlaagd van 10,9 meter naar 10,0 meter. Ook de nokhoogte van de rij met grondgebonden woningen is naar beneden bijgesteld. Deze rijwoningen zijn nu maximaal 10,0 meter hoog. Dit scheelt ook bijna één meter met het vorige ontwerp. Met deze verlagingen van de bouwhoogte verwacht JeeGee Vastgoed de eventuele overlast voor omwonenden te beperken. Overigens wijst een bezonningsstudie uit dat er geen sprake is van een onacceptabele schaduwwerking door het plan naar haar omgeving.

Parkeren in het groen

De parkeerstrook aan de overzijde van de Cannenburgerweg, die behoort bij het plangebied, blijft behouden. Daar is ruimte voor in totaal 20 parkeerplekken. Om overlast van inschijnende koplampen vanaf deze parkeerstrook te beperken, wordt de parkeerstrook omzoomd met een wintergroene haag. De naastgelegen groenstrook valt buiten de planontwikkeling en heeft de bestemming 'Groen' en zal ook zo gehandhaafd blijven.

Planning

Nu de gemeenteraad de verklaring van geen bedenkingen (vvbg) heeft vastgesteld, ligt dit besluit nog zes weken ter visie. JeeGee Vastgoed bereidt de omgevingsvergunning voor en zal parallel starten met de voorbereidingen van de verkoop.

Wij houden u op de hoogte van de voortgang van het project via de website, nieuwsbrief en sociale media. Heeft u in de tussentijd vragen? Neem dan gerust contact met ons op via het e-mailadres

info@cannenburgerpark.nl.

Disclaimer

Let op! Alle getoonde afbeeldingen in deze nieuwsbrief zijn schetsontwerpen en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Aan deze afbeeldingen kunnen **geen** rechten worden ontleend.



JeeGee
Vastgoed

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

Architectenbureau: **Building Design**
Participatie & communicatie: **Springwise**

www.cannenburgerpark.nl

BEDANKT VOOR HET LEZEN!