



**CACAO
KWARTIER**

gemeente Amsterdam
Stadsgebied Weesp

Cacaokwartier

Prinses Ireneloon

Centrum Weesp

DEFINITIEF

Geactualiseerde Nota van Uitgangspunten

Juni 2024



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Tijdenlijn	4
3. Bestaande situatie	5
4. Uitbreiding plangebied.....	6
5. Visie	7
6. Doelgroepen en programma.....	8
7. Stedenbouw.....	11
6.1 Tijdenlijn stedenbouwkundig plan.....	11
6.2 Uitgangspunten.....	13
8. Aansluiting directe omgeving.....	23
9. De Alliantie.....	25
10. Overgang wonen en werken.....	26
11. Duurzaamheid.....	27
12. Participatie.....	29



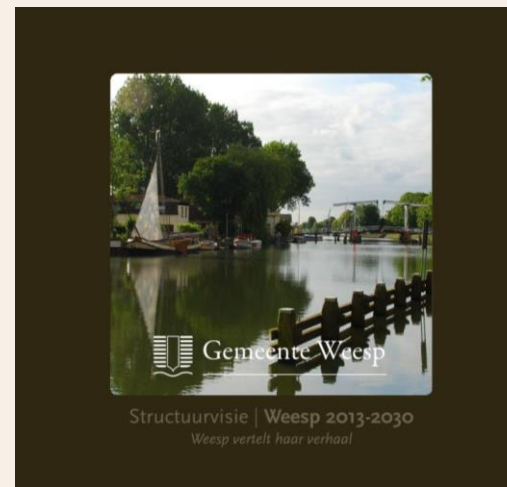
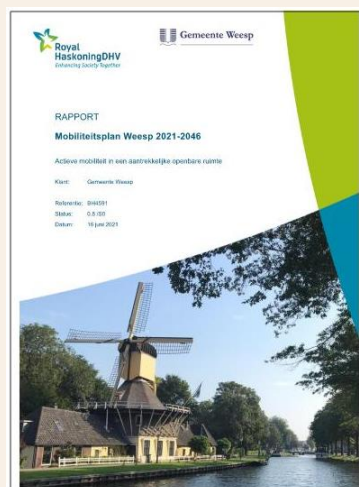
1. Inleiding

Het doel van deze Nota van Uitgangspunten is om reeds voor het opstarten van de omgevingsplanprocedure inzicht te hebben in de meest belangrijke thema's binnen het Cacaokwartier. Gedurende de periode juni 2021 tot en met januari 2022 heeft er participatie plaatsgevonden met omwonenden, omliggende bedrijven en andere geïnteresseerden. De input die wij tijdens dit traject hebben verzameld, heeft geleid tot aanpassingen aan het plan en de Nota van Uitgangspunten.

De uitgangspunten in deze nota zijn gebaseerd op de gemeentelijke beleidstukken zoals de Structuurvisie 2013-2030, de Omgevingsvisie Weesp 2050, de Mobiliteitsvisie Weesp 2021-2046, de Woonvisie 2017, Verzamelerordening Weesp, Parkeerbeleid gemeente Amsterdam Stadsgebied Weesp, de Nota Duurzaamheid Weesp 2016, het Groenbeleidsplan en de verordening doelgroepen woningbouw Weesp 2020. Tevens is ook het Ontwikkelingskader van Houten Industriepark 2019 en de Nota van Uitgangspunten, welke middels een amendement op 10 maart 2022 door de gemeenteraad Weesp is vastgesteld, verwerkt in voorliggende geactualiseerde nota.

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld door het ontwikkelconsortium en wordt aangeboden aan het college van B&W. Het college van B&W neemt een besluit over de Nota van Uitgangspunten, met advies van de bestuurscommissie van stadsgebied Weesp.

De Nota van Uitgangspunten is kader stellend en richtinggevend voor het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan van het Cacaokwartier.



2. Tijdlijn



Gemeente stelt Ontwikkelkader VHIP op

Apr. 2020



Participatieavond Concept visiedocument

Okt. 2021



Digitale participatieavond stedenbouwkundige uitgangspunten

Dec. 2021



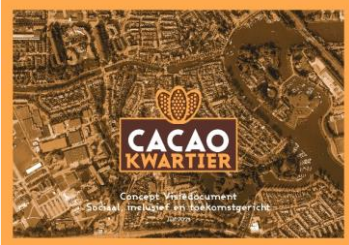
Gemeenteraad Weesp stelt de Nota van Uitgangspunten middels een Amendement vast

Mrt. 2022



Jul. 2021

Consortium vertaalt ontwikkelambities naar visiedocument



Jul. – Nov. 2021

Stedenbouwkundige studies o.b.v. visie en gemeentelijk beleid



Feb. 2022

Raadsvoorstel: Nota van programmatische uitgangspunten



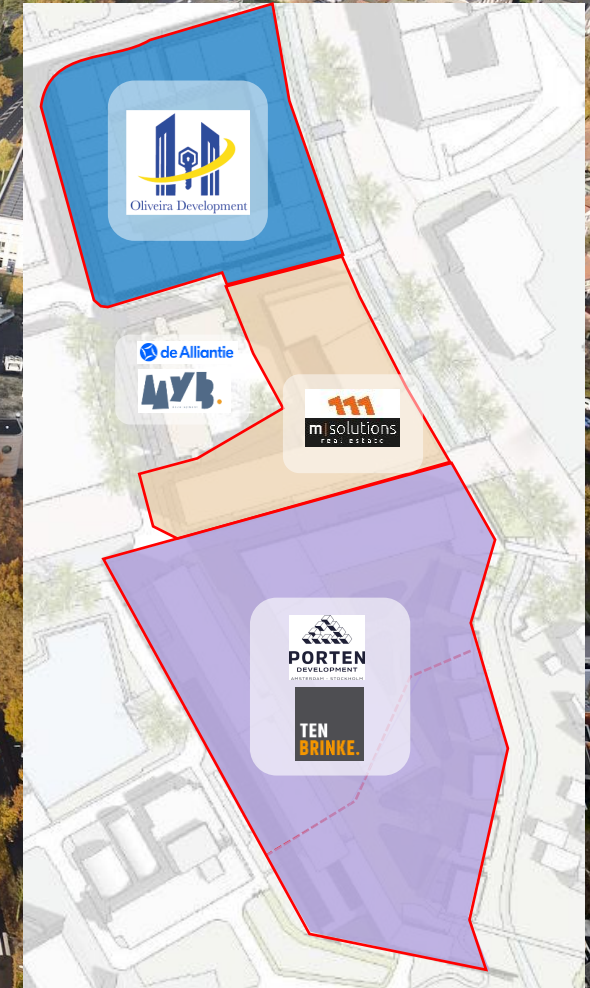
Juni 2024

Geactualiseerde Nota van Uitgangspunten aangeboden aan het College van B&W



3. Bestaande situatie

Cacaokwartier is bekend als het Van Houten Industriepark, het oudste bedrijventerrein van Weesp. De familie Van Houten vestigde zich in 1850 in Weesp en bouwde hier een chocolade-imperium op, dat zorgde voor veel werkgelegenheid. Meer dan een eeuw lang was de chocoldefabriek Van Houten de trots van Weesp. In 1971 viel echter het doek voor de fabriek en werd het terrein overgenomen door de farmaceutische industrie. Vandaag de dag staan er veel kantoorcomplexen leeg of worden tijdelijk verhuurd. Deze leegstand vormt een schril contrast met het aangrenzende en levendige historische centrum van Weesp.



4. Uitbreiding plangebied

Uitbreiding plangebied Cacaokwartier: zuidelijke gronden

Gesprekken met Abbott

Er zijn verkennende gesprekken met Abbott voor het verwerven van extra gronden aan de zuidzijde van het plangebied. Zoals te zien op de afbeelding hiernaast. Met deze extra gronden kan de overgang van wonen naar werken nog beter worden ingepast. Daarnaast ontstaat er hierdoor een geluidsafschermende werking voor de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan.

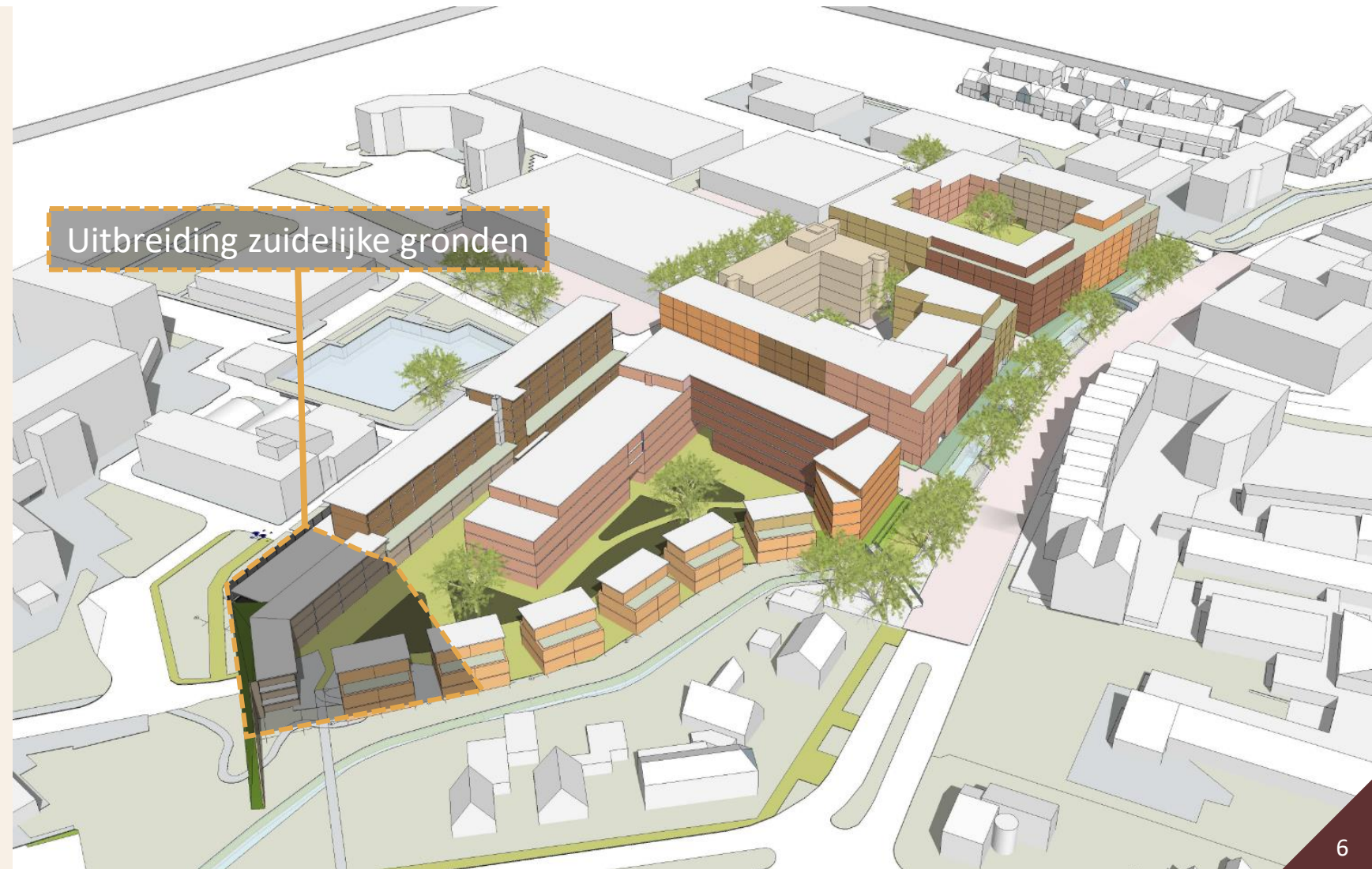
Twee scenario's

De uitbreiding van het plangebied is meegenomen in de impressie in deze Nota van Uitgangspunten. De uitbreiding van het plangebied staat niet vast. In de volgende planfase wordt dit nader onderzocht en uitgewerkt. Deze Nota van Uitgangspunten ziet op het totale gebied, inclusief de te verwerven gronden aan de zuidzijde. Hierdoor zijn de ontwikkelingskaders voor het gehele gebied voor iedereen inzichtelijk. Binnen de uitgangspunten uit de voorliggende Nota van Uitgangspunten is zowel een scenario met, als een scenario zonder uitbreiding van het plangebied mogelijk.

In de vervolgstappen zoals de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan worden twee scenario's onderzocht en getoetst.

Scenario 1: Huidige grondposities ontwikkelaars

Scenario 2: Huidige grondposities ontwikkelaars inclusief uitbreiding zuidelijke gronden (zoals hiernaast indicatief afgebeeld)



5. Visie

De planontwikkeling komt voort uit een centrale thematiek zoals omschreven in het Visiedocument van juli 2021.

Het plan komt samen in onderstaande drie punten. Alle subonderdelen onder deze punten zijn terug te voeren naar deze thematiek. Door de volledige ontwikkeling heen zullen de keuzes worden teruggebracht naar deze thematiek. Hiermee zijn de ambities voor het Cacaokwartier geformuleerd en gewaarborgd.

1. Inclusief

- a) Tegemoetkoming aan de woonbehoefte van Weesp en Amsterdam
- b) Stimuleren van de lokale economie door vergroting van het afnamegebied
- c) Ruimte voor diversiteit aan doelgroepen en woonvormen
- d) Voorrang aan de woningzoekende Weesper

2. Sociaal: gebied en gebouw

- a) Gemeenschappelijke buitenruimtes
- b) Gemeenschappelijk gebruik binnenhoven
- c) Facilitering van deelgebruik van mobiliteit
- d) Stimulering van gezondheid in gebruik van gebouw en leefomgeving

3. Toekomstgericht

- a) Versterking van de eigenheid van Weesp voor behoud van eigen identiteit
- b) BENG en gasloze gebouwen
- c) Natuur inclusief
- d) Toekomstgerichte Mobiliteitsconcept

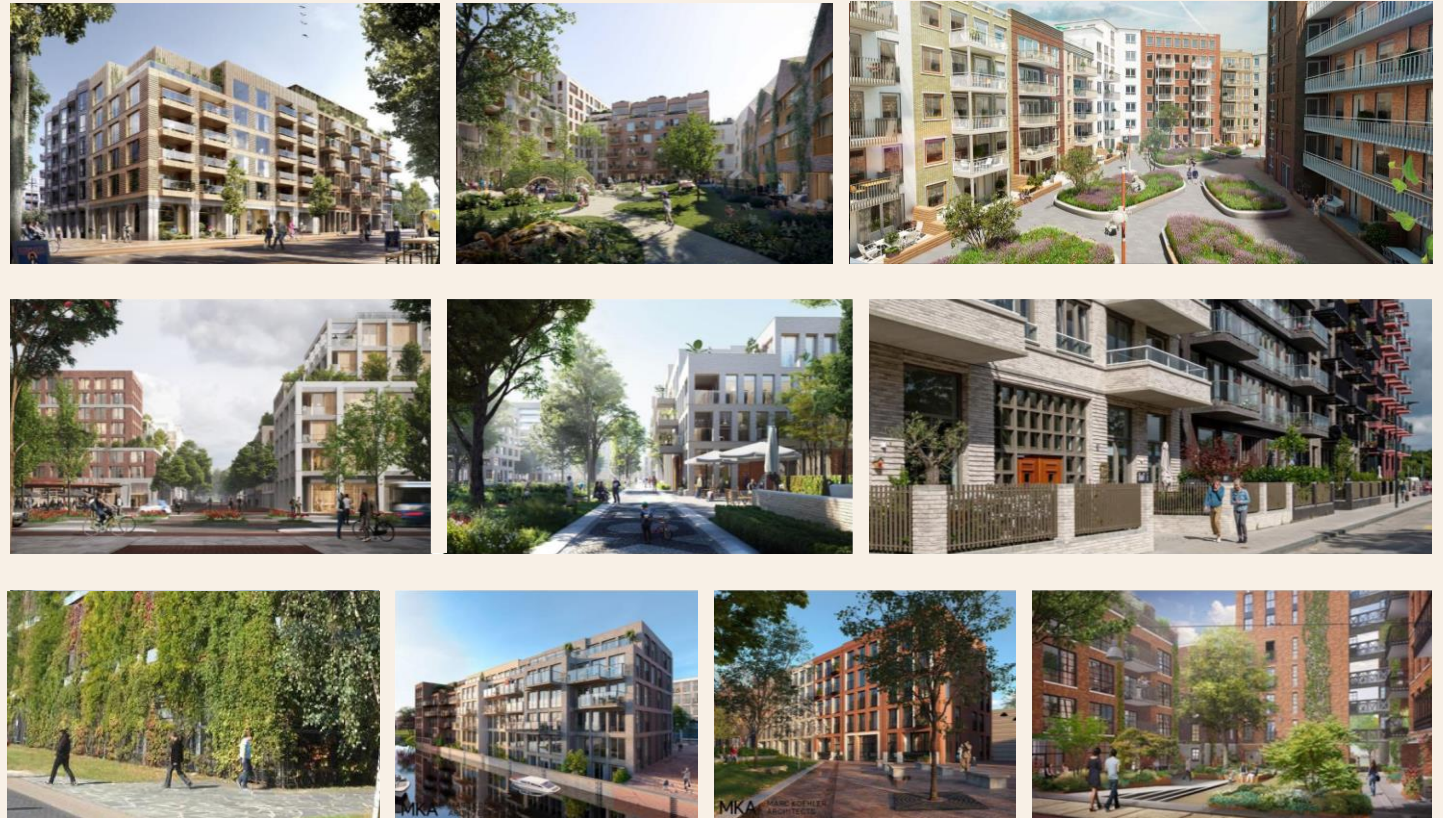


6. Doelgroepen en programma

Weesp is sinds 24 maart 2022 onderdeel van de gemeente Amsterdam. De Omgevingsvisie Weesp 2050 vormt samen met de onderzoeksresultaten van "Wonen in Weesp 2021" de basis voor de woningprogrammering van het Cacaokwartier.

Weesp en Amsterdam hebben een grote woningvraag, waarbij vooral behoefte is aan woningen voor: starters, jongeren en ouderen. **Het Cacaokwartier voegt een substantieel aantal woningen toe aan de Weesper woningvoorraad. Tevens vergroot het diversiteit aan woningen doordat het plan zich op meerdere doelgroepen richt.** Daarbij wordt met grote aantallen ingespeeld op de behoefte aan sociale en middeldure woningen voor starters en doorstromers. Afspraken over deze aantallen zijn dan ook op regionaal niveau gemaakt, waaraan het Cacaokwartier een grote bijdrage kan leveren. Los van de regionale behoefte zien wij een zeer grote behoefte aan kwalitatieve huisvesting voor Weespers die aansluit op de woonwensen van verschillende doelgroepen.

Naast de ontwikkeling in de Bloemendalerpolder (Weespersluis) waar vooral gemikt wordt op het hogere segment van woningen en vooral gezinnen, is het Cacaokwartier de grootste binnenstedelijke locatie binnen Weesp waar binnen afzienbare tijd invulling aan deze woningvraag gegeven kan worden. Door de ligging dicht bij het centrum van Weesp leent de locatie zich bij uitstek voor een invulling met appartementengebouwen voor de verschillende doelgroepen die graag dichtbij de (centrum)voorzieningen willen wonen.



6. Doelgroepen en programma

Het Cacaokwartier heeft de potentie om circa 500 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en zodoende bij te dragen aan het uitbreiden en meer passend maken van het woningaanbod. Dit zullen voornamelijk appartementen zijn, opgebouwd uit ca. 167 sociale woningen (33%), ca. 167 middeldure woningen (33%) en ca. 166 vrije sector woningen (33%), conform de woonvisie. Hierbij hebben wij het woningpotentieel van de locatie van De Alliantie in deze nota buiten beschouwing gelaten.

Gezien de toevoeging van dit aantal woningen en de ligging naast het centrum, zal dit een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande voorzieningenstructuur in het historische stadscentrum. Verder zal worden onderzocht of er behoefte is aan aanvullende voorzieningen, zoals thuiswerkplekken, seniorenzorg of andere dienstverlening.

De woningsectoren zullen bestaan uit woningen met verschillende oppervlaktes zodat deze aansluiting vinden bij de woonwensen van de verschillende doelgroepen zoals onderaan deze pagina vermeld.

Woningen: ca. 500 woningen
Voorzieningen: maximaal 1.000 m²
Parkeerplaatsen: ca. 405 parkeerplaatsen



Het Cacaokwartier wordt een diverse en flexibele wijk. Een plek voor alle generaties en een plek die mee kan groeien met de woonbehoefte van Weesp. Door een mix aan woningtypen, oppervlaktes en prijsklassen toe te passen wordt het Cacaokwartier toekomstbestendig en spelen we in op veranderende woonbehoeften. Door de openbare ruimte slim in te richten bouwen we aan een gemeenschap waarin mensen elkaar ontmoeten en samen de wijk kleur geven.

Beoogd programma Cacaokwartier:

Doelgroep	Leeftijd	Huishoudensgrootte	Aandeel in programma	Oppervlakte	Aantal kamers
Starters	20 - 35	1 tot 2	32%	40 - 70 m ²	1 tot 2
Jonge stellen	30 - 40	2	32%	50 - 90 m ²	2 tot 3
Gezinnen	35 - 65	3 tot 4	5%	120 - 150 m ²	3 tot 4
Senior	65+	2	31%	60 - 100 m ²	2 tot 3

Woningoppervlak per sector:

Sociaal:
40 tot 70 m²

Midden:
50 tot 70 m²

Vrije sector:
60 tot 150 m²

Noordblok
 Ca. 150 wo.
 33% sociaal
 33% midden
 33% vrije sector

Middenblok
 Ca. 150 wo.
 33% sociaal
 33% midden
 33% vrije sector

Zuidblok
 Ca. 200 wo.
 33% sociaal
 33% midden
 33% vrije sector



6. Doelgroepen en programma

Het aantal woningen in Weesp en Amsterdam is schaars en speelt onvoldoende in op de woonbehoefte van verschillende doelgroepen (Omgevingsvisie Weesp 2050). Om de woningen in het Cacaokwartier goed te laten aansluiten op de woonbehoefte van verschillende doelgroepen, heeft het ontwikkelconsortium een onderzoek laten uitvoeren door Discvision. Het DISC leefstijlen model classificeert mensen in acht leefstijlgroepen op basis van demografische factoren en levensstijl. In het Cacaokwartier is er een focus op de leefstijlgroepen aan de rechterkant van het model: Oranje, Geel, Lime en Groen, die samen meer dan 67% van de toekomstige huishoudens vertegenwoordigen. Met het toevoegen van de doelgroepen Aqua en Paars wordt de overige 33% ingevuld.

Oranje en Gele doelgroep: Deze groep wordt gekenmerkt door eigentijds samenleven, met een extraverte, open houding. Ze zijn vaak starters en jonge stellen met een inkomen tot 1,5 keer modaal en willen dicht bij het stadscentrum wonen.

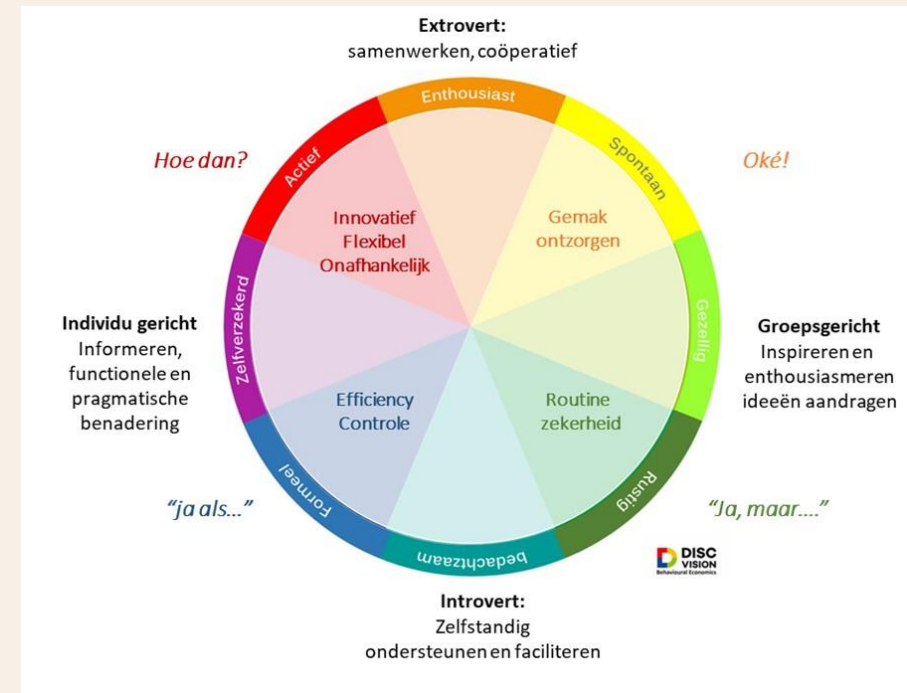
Lime en Groene doelgroep: Deze groepen hechten ook aan samenleven maar hebben een meer bescheiden en traditionele houding. Meestal 1-2 persoons huishoudens met een inkomen tot modaal. Ze verkiezen de nabijheid van het centrum vanwege het vertrouwde karakter.

Aqua doelgroep (empty nesters): Deze groep staat open voor een gemengde wijk en hecht minder aan nabijheid tot het centrum. Ze zijn vaak wat ouder en hebben geen moeite met verschillende soorten mensen in de buurt.

Paarse doelgroep: Deze groep wil op een centrale locatie wonen, bij voorkeur in een dynamische wijk met diverse voorzieningen zoals sportfaciliteiten, bibliotheken, bioscopen of theaters op loopafstand.

Op basis van deze doelgroepen en hun voorkeuren kan het nieuwbouwprogramma voor het Cacaokwartier worden samengesteld:

Leefstijl	Inkomens	Product	Aandeel
Oranje & Geel	middeninkomens (1 á 1,5 keer modaal)	Appartementen en/of studio's in de nabijheid van het stadscentrum, geschikt voor starters en jonge stellen.	33%
Lime & Groen	(tot) modaal inkomen	Kleinschalige woningen zoals rijtjeshuizen of kleine appartementen dicht bij het centrum	33%
Aqua	hoge inkomens boven 1,5 keer modaal	Ruimere appartementen of gezinswoningen met groene ruimtes en voorzieningen in de buurt, iets verder van het centrum	17%
Paars	hoge inkomens boven 2 keer modaal	Appartementen of herenhuizen in een levendige wijk met diverse voorzieningen op loopafstand	17%



”

Het Cacaokwartier krijgt een meer extravert en “eigentijds samenleven” karakter, een dynamiek die belangrijk is om deze buurt een eigen identiteit te geven

7. Stedenbouw

6.1 Tijdelijk stedenbouwkundig plan

Augustus 2021

Het Cacaokwartier zal een kwalitatief hoogstaand woongebied worden, een bruisende wijk met een eigen karakter waarin een aanmerkelijk deel van de woonbehoefte van Weesp wordt opgelost. In het stedenbouwkundig plan is de massa en de hoogte van de bebouwing destijds op verschillende momenten verkleind om de kwaliteit te verbeteren.



Plan augustus 2021 – 550 woningen – 6 tot 7 lagen hoog

November 2021

Na overleg met stedenbouw is het plan van augustus 2021 bijvoorbeeld meer open, toegankelijker, lager en transparanter gemaakt. Dit heeft geresulteerd in het aangepast plan van november 2021 dat met de Raadscommissie besproken is en waarop is geparticipeerd. In het stedenbouwkundig plan is een nieuwe balans gezocht tussen enerzijds een kwalitatief goede en verantwoorde invulling van de beschikbare ruimte en anderzijds het realiseren van voldoende woningen om tegemoet te komen aan de grote vraag aan woningen in Weesp. Het doorwaadbaar maken van de blokken is voor het eerst in het plan geïntroduceerd.



Plan november 2021 – 522 woningen – 5, 6 en 7 lagen hoog

7. Stedenbouw

Februari 2022

In het aangepaste plan van februari 2022 is de inbreng vanuit de bespreking met de Raadscommissie en de Participatie met de belanghebbenden en omwonenden verwerkt. Dit heeft erin geresulteerd dat het aantal woningen is verminderd en er meer speelsheid (minder massaal) in het plan is gebracht, waarbij gebouwdelen met een verdieping zijn verlaagd en er een forse setback is geïntroduceerd. De bebouwing is deels nog wel hoger dan 5 bouwlagen, maar alleen op die plekken waar partijen vinden dat dit stedenbouwkundig verantwoord en programmatisch wenselijk is.



Plan januari 2022 – 500 woningen – 5, 6 en 7 lagen hoog

Juni 2024

Tijdens de raadsvergadering van maart 2022 heeft de toenmalige gemeenteraad van Weesp de nota van uitgangspunten middels een amendement aangenomen. Het stedenbouwkundig plan en de nota van uitgangspunten zijn naar aanleiding van het amendement aangepast. Daarnaast zijn er gesprekken gaande met Abbott om mogelijke geluidsproblematiek op voorhand te voorkomen. Daarvoor wordt onderzocht of het plangebied aan de zuidzijde kan worden uitgebreid en daar afschermdende bebouwing kan worden gerealiseerd.



Plan mei 2024 – ca. 500 woningen – 5 tot 6 lagen hoog

7. Stedenbouw

6.2 Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

De Nota van Uitgangspunten is kaderstellend en richtinggevend voor het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan van het Cacaokwartier. De voorliggende Nota van Uitgangspunten gaat uit van de volgende uitgangspunten:

1. Een goed ingerichte openbare ruimte met veel groen (groen tenzij...) en zonder auto's.
2. Attractieve plinten met entrees en 'Delftse stoepje'.
3. De informele route: open bouwblokken door middel van transparantie en porositeit met doorkijkjes, onderdoorgangen en poorten.
4. Semi openbare collectieve groene binnentuinen en buitenruimten.
5. Bouwhoogte
6. Architectuur: schaal, parcellering en detaillering toepassen die past bij Weesp.
7. Afwijken van de beperkingen door de molenbiotoop. Reden: er is aangetoond dat de bouwplannen geen effect is van de bouwplannen op de molenbiotoop.
8. Passende parkeernorm voor het Cacaokwartier & parkeervoorzieningen
9. Dat binnen elk bouwblok op maximaal twee posities zes bouwlagen zijn toegestaan.

Uitgangspunt 7, 8 en 9 vragen een heroverweging van de uitgangspunten zoals vastgesteld middels het raadsbesluit van maart 2022, hetgeen wij hierna nader toelichten.



7. Stedenbouw

6.2.1 Een goed ingerichte openbare ruimte met veel groen (groen tenzij...) en zonder auto's

De binnentuinen worden zoveel mogelijk groen of half-verhard ingericht zodat deze ook kunnen bijdragen aan het verminderen van hittestress en aan het bufferen van zware regenval. Daken en gevels krijgen daarnaast een tweede functie zoals groene daken, waterdaken, zonnepanelen en waterberging in openbare ruimte.

De binnenruimte wordt onderling verbonden middels poorten in de blokken en loopt door in de binnen gebieden van de verschillende bouwblokken. Hierdoor ontstaat een hoogwaardige openbare ruimte die zowel voor bezoekers als bewoners toegevoegde waarde zal hebben. Tevens zullen bepaalde wegen (auto)verkeersluw worden uitgevoerd. Daarnaast zal worden ingezet op kwalitatief goede buitenruimtes waar het prettig toeven is.

Hiermee ontstaat aan de rand van het centrum een stedelijk gebied met een hoge woningdichtheid, maar door de toevoeging van hoogwaardige (lees: groene) buitenruimte, een prettig verblijfsgebied. Tegelijkertijd wordt er antwoord gegeven op de groeiende woningvraag van de vele woningzoekende Weespers.



7. Stedenbouw

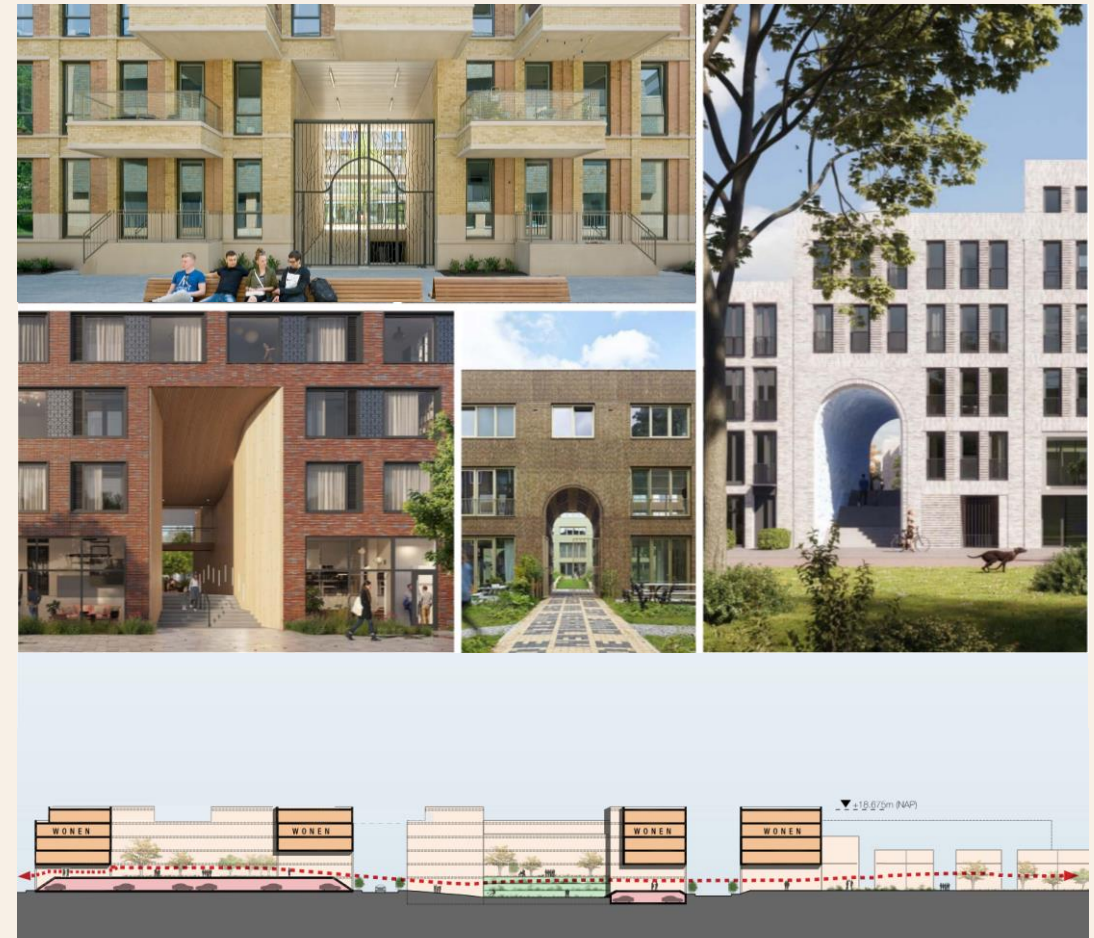
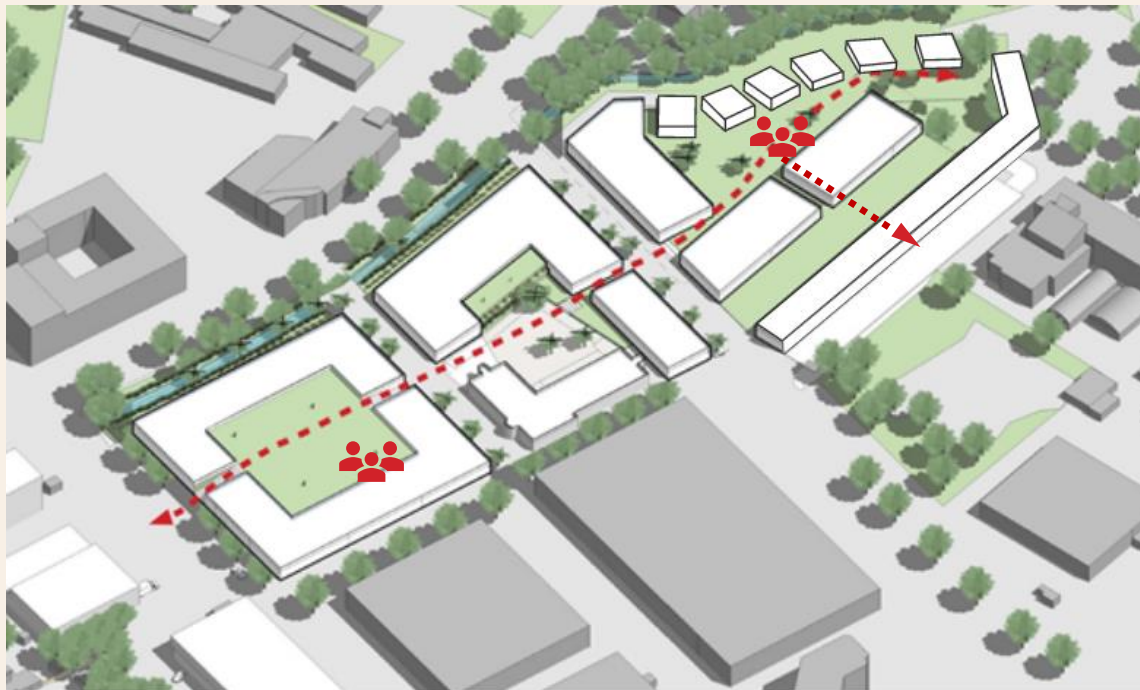
6.2.2 Attractieve plinten met entrees en 'Delftse stoepje'

Er zal een zachte/groene overgang komen tussen de bebouwing en het openbaar gebied. Dit moeten plekken zijn waar het fijn toeven is en die bijdragen aan het groene zachtere karakter van het plan.



7. Stedenbouw

6.2.3 De informele route: open bouwblokken door middel van transparantie en porositeit met doorkijkjes, onderdoorgangen en poorten: In de periode voorafgaand aan de participatie zijn aan het plan doorkijkjes, onderdoorgangen en poorten toegevoegd die het plan aantrekkelijk maakt voor de bewoners, maar ook voor omwonenden en bezoekers. Deze groene lint rijgt de verschillende aantrekkelijke groene binnentuinen aan elkaar. Hieronder ziet u een schematische weergave van de begane grond met de ontmoetingsplekken in het plan.



7. Stedenbouw

6.2.4 Semi openbare collectieve groene binnentuinen en buitenruimten

De binnentuinen en de buitenruimten zullen groen en semi openbaar worden ingericht.



6.2.5 De binnentuinen krijgen voldoende schaal en bezonning, zodat de beplanting goed aanslaat

Bezonningsstudie 21 juni



Bezonningsstudie 20 maart / 27 sept



7. Stedenbouw

6.2.5 Bouwhoogte

Naar aanleiding van het raadsbesluit van maart 2022 zijn de bouwhoogtes in het plan veranderd. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Per bouwblok zal de bebouwing aan de Prinses Irenelaan 5 bouwlagen zijn, met een zesde laag in de vorm van een setback van minimaal 4 meter t.o.v. de gevel.
- Aan de zijde van de Prinses Beatrixlaan is de hoek van het Noordblok maximaal 5 bouwlagen.
- Er is aansluiting gezocht bij de hoogte van 20 meter van het bestaande gebouw van De Alliantie, welke te zijner tijd getransformeerd wordt naar woningen.
- Binnen elk bouwblok zijn op maximaal twee posities zes bouwlagen toegestaan. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan de industriezijde van het Van Houten Industriepark.
- De grondgebonden woningen in het Zuidblok hebben een maximale hoogte van 3 bouwlagen. Middels een setback/terras sluit de bouwhoogte aan op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Prinses Irenelaan.

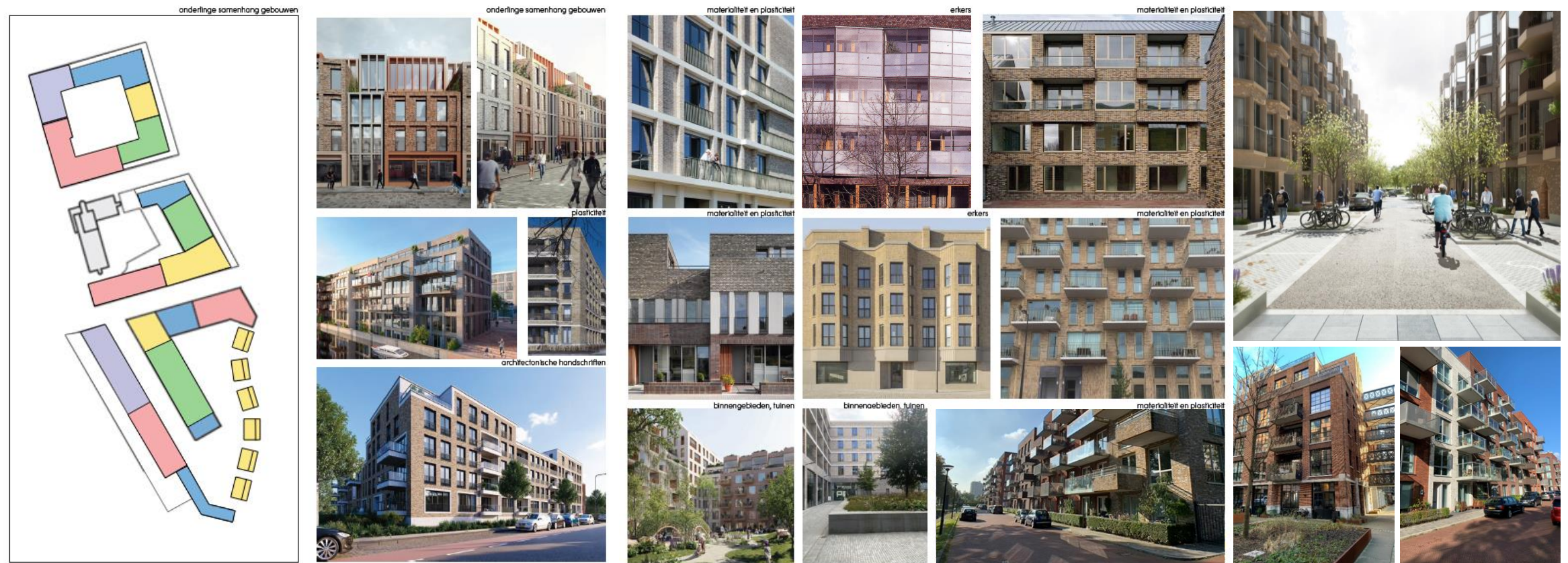
De denkrichting voor de uitwerking van de hoogte binnen het stedenbouwkundig plan staat hiernaast afgebeeld.



7. Stedenbouw

6.2.6 Architectuur: schaal, parcellering en detaillering toepassen die past bij Weesp

Door een juiste opdeling in materialen van de verschillende bouwblokken zal met de architectonische uitwerking van het plan massaliteit van het plan voorkomen worden. Er volgt een beeldkwaliteitsplan met daarin toetsingscriteria voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.



7. Stedenbouw

6.2.7 Afzien van de beperkingen door de molenbiotoop

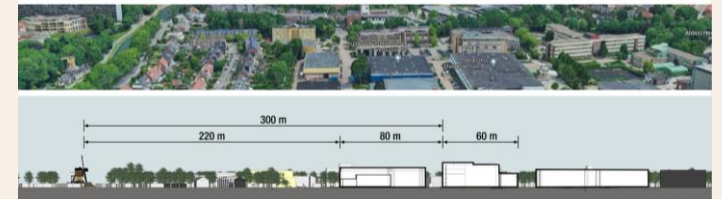
In het huidige bestemmingsplan van het bestaande bedrijventerrein is de molenbiotoop gefundeerd buiten beschouwing gelaten. De invoering van de hoogtebeperking ten gevolge van de molenbiotoop op basis van een theoretische rekenformule zou grote gevolgen voor het plan kunnen hebben. Onderzoek (zoals hieronder beschreven) toont echter aan dat het Cacaokwartier geen tot zeer beperkt effect zal hebben op de molen 't Haantje. Daardoor is het niet noodzakelijk om vast te houden aan de hoogtebeperking op basis van de molenbiotoopformule.

Het ontwikkelconsortium heeft het initiatief genomen om het effect van de nieuwbouw op de windvang en op de cultuurhistorische waarde van molen 't Haantje in kaart te brengen. Dat is gebeurd middels een tweetal onderzoeken uitgevoerd door buro SRO en Actiflow BV. Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam de Noord-Hollandse molenfederatie gevraagd een reactie te schrijven met daarin hun bevindingen over de geplande nieuwbouw in het Cacaokwartier en hun oordeel over het onderzoek van Actiflow. De beide onderzoeken tonen aan dat de verschillen tussen de huidige en de toekomstige situatie na realisatie van het Cacaokwartier verwaarloosbaar tot marginaal zijn (max 2% reductie in nuttig windaanbod). De Noord-Hollandse molenfederatie heeft zorgen dat door het realiseren van aaneengesloten bebouwing van 5 c.q. 6 bouwlagen op een kortste afstand van ca. 220 m, gemeten vanuit het hart van de molen, het windklimaat ter plaatse van de molen wordt verstoord.

Naar aanleiding van de zorgen van de molenfederatie heeft het ontwikkelconsortium Professor dr. G.J.W. van Bussels verzocht de uitgevoerde onderzoeken en de notitie van de Noord-Hollandse molenfederatie nader te onderzoeken. Dit heeft tot de volgende conclusies geleid:

- Realisatie van de nieuwbouw in het Cacaokwartier heeft geen effect op de cultuurhistorische waarde van molen 't Haantje en haar omgeving.
- Zowel de huidige als de geplande bebouwing in de beschouwde windsector en de bomerij aan het Buitenveer voldoen niet aan zowel de theoretische molenbiotoopregel van de Vereniging De Hollandsche Molen als aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de provincie Noord-Holland.
- De aaneengesloten bomerij aan het Buitenveer langs de zuidzijde van de Weesper Trekvaart heeft een grote invloed op de windvang van molen 't Haantje voor wind uit zuidelijke en zuidoostelijke richtingen.
- In ongeveer 3-4% van de tijd zijn de windcondities zodanig dat deze beïnvloed zouden kunnen worden door de nieuwbouw in het Cacaokwartier. Dat leidt dan tot een reductie van nihil% (geen effect) tot maximaal 2% van het huidige, relevante windaanbod voor het draaien met de molen.
- Een betere nauwkeurigheid van deze schatting is niet te verkrijgen. Ook eventuele metingen op locatie, zoals geadviseerd door de Noord-Hollandse molenfederatie, zullen hierover geen uitsluitsel kunnen geven.

Gezien bovenstaande eindconclusies, willen wij als ontwikkelconsortium het verzoek doen om het uitgangspunt a.1, uit het geamendeerde raadsbesluit van maart 2022, niet van toepassing te verklaren.



7. Stedenbouw

6.2.8 Passende parkeernorm voor het Cacaokwartier

Sinds het verzamelbesluit van maart 2024 valt stadsgebied Weesp onder een C gebied parkeren. C-locaties zijn zeer diverse gebieden met uiteenlopende kenmerken waarvoor nog geen plannen zijn en waar maatwerk uitgangspunt is. In het kader van het maatwerk voor gebied C, is Goudappel gevraagd om voor het Cacaokwartier een passende mobiliteitsvisie met bijbehorende parkeernorm op te stellen. Daarbij zijn de parkeernormen van Weesp als richting gebruikt. Ook is de besluitvorming door de gemeenteraad van Weesp op 10 maart 2022 hierin meegenomen. Uit het onderzoek van Goudappel blijkt dat een norm van gemiddeld ca. 0,8 incl. bezoekers parkeren een passende parkeernorm voor het Cacaokwartier is. De parkeernorm past tevens binnen de range parkeerkerncijfers conform de huidige parkeernorm van de Gemeente Amsterdam, Stadsgebied Weesp. De voorgestelde norm is gebaseerd op de ligging van het Cacaokwartier ten opzichte van het centrum, de hoge dichtheden van het plan, de analyse op basis van autobezit in Weesp en per doelgroep en door de analyse van het bezoekersparkeren.

Het Cacaokwartier wordt ontworpen volgens het principe van de compacte en beloopbare (15 minuten) stad. In binnenstedelijke woonwerkgebieden wordt de auto steeds meer geweerd uit het straatbeeld. Parkeren wordt per deelgebied in een centrale parkeergarage opgelost, welke onder dan wel naast de bouwblokken gesitueerd is (pagina 22). Deze centrale parkeeroplossingen zorgen voor efficiënt ruimtegebruik. Dit biedt flexibiliteit naar de toekomst toe en houdt de openbare ruimte leefbaar en groen. Door meer groen wordt ook invulling gegeven aan de klimaatadaptie. Bovendien ontstaat in de openbare ruimte meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Dit sluit aan op de eerder geparticipeerde mobiliteitsvisie van het Cacaokwartier, bestaande uit drie pijlers:

- 1. Reduceren van de vraag naar mobiliteit.** Om de vraag naar mobiliteit en daarmee de CO₂ te reduceren wordt er ingezet op het maximaal stimuleren van het gebruik van de OV-verbindingen en de fietsbereikbaarheid of loopafstand van omliggende voorzieningen.
- 2. Duurzaam invullen van de overgebleven mobiliteitsbehoefte.** In combinatie met de beoogde doelgroepen zal er worden ingezet op een duurzame mobiliteitsvraag en niet op een parkeervraag. Het gebruik van deelauto's, -fietsen en -scooters zal worden gefaciliteerd en gestimuleerd, hetgeen resulteert in een lagere parkeervraag.
- 3. Efficiënt realiseren van het restant.** Door een kwaliteitsimpuls te geven aan het openbare gebied door voornamelijk het straatparkeren te weren en gebruik te maken van gebouwde parkeervoorzieningen ontstaat de mogelijkheid om op straatniveau een hoogwaardige groene openbare ruimte te creëren.

Ligging van het Cacaokwartier in Weesp



	aantal bewoners	norm parkeerbehoefte bewoners	norm parkeerbehoefte bezoekers	norm parkeerbehoefte bezoekers	
huur sociale huur	167	0,43	71,8	0,15	25,05
huur middenduur	167	0,7	116,9	0,15	25,05
huur duur	150	0,83	124,5	0,15	22,5
koop grondgebonden	16	1,02	16,3	0,15	2,4
totaal	500		330,0		75,0
				gemiddelde aantal parkeerplaatsen per woning	0,81

7. Stedenbouw

6.2.8 Parkeervoorzieningen passend in het stedenbouwkundig plan

Noordblok

In het Noordblok wordt het parkeeraanbod uit het zicht en op eigen terrein geïntegreerd in de toekomstige bebouwing. Boven de parkeervoorziening zal een semi-openbaar gebied hoogwaardig worden ingericht als verblijfsgebied voor bewoners en voorbijgangers.

Middenblok

In het Middenblok wordt er voorzien in de parkeervraag door twee parkeerlagen, bestaande uit een verdiepte parkeerbak en een kleinere daarboven gelegen laag. Ook de parkeervraag van het Middenblok wordt uit het zicht en op eigen terrein geïntegreerd in de toekomstige bebouwing. Door de centrale ligging van het Middenblok leent de semi-openbare buitenruimte zich goed voor ontmoeting- en verblijfsplek, welke op een groene wijze wordt geïntegreerd in het niveauverschil.

Zuidblok

In het Zuidblok wordt het parkeren op eigen terrein en buiten het zicht opgelost. Dit wordt gerealiseerd door twee parkeerlagen aan de zijde van het industrieterrein. De woningen die grenzen aan deze parkeervoorziening zijn eenzijdig georiënteerd, met als doel het geluid en het uitzicht van het naastgelegen bedrijf Abbott te verminderen.



8. Aansluiting directe omgeving

Straataanzicht Prinses Irenelaan

Rechts een indicatief beeld van de toekomstige Pr. Irenelaan, met aan de linkerzijde het nieuwbouwproject De Hofdame en aan de rechterzijde het Cacaokwartier. Goed zichtbaar is dat de nieuwbouw ervaren wordt als vijf bouwlagen en daarmee aansluiting vindt bij de omliggende bebouwing.



8. Aansluiting directe omgeving

Straataanzicht Prinses Irenelaan

Rechts een indicatief beeld van de toekomstige Pr. Irenelaan, met aan de rechterzijde het nieuwbouwproject De Hofdame en aan de linkerzijde het Cacaokwartier. Een extra aansluiting op de Pr. Irenelaan is beoogd. De verkeersstructuur/ontsluiting wordt nog nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan.



9. De Alliantie

De Alliantie

Uitgangspunt is dat het voormalig kantoorgebouw op Van Houtenindustriepark 25, dat eigendom is van De Alliantie, op enig moment deel kan uitmaken van de ontwikkeling Cacaokwartier.

Momenteel fungeert het gebouw als een tijdelijke opvangcentrum voor Oekraïense vluchtelingen, maar De Alliantie heeft toekomstplannen om ook het kantoorpand te transformeren tot betaalbare woningen.

De stedenbouwkundige plannen van het Cacaokwartier zijn zodanig opgesteld dat zij de eventuele toekomstige integratie van het pand binnen het Cacaokwartier niet in de weg staat.



De Alliantie
Transformatie met een betaalbaar programma



10. Overgang wonen en werken

Omliggende bedrijvigheid

Om een goede overgang van wonen naar werken te waarborgen, is een grondige inventarisatie gemaakt van de omliggende bedrijvigheid. Het primaire doel hierbij is om 1) tot een aanvaardbaar geluidsniveau ter plaatse van de woningen van het Cacaokwartier te komen, en 2) de bedrijfsvoering van de activiteiten op industrieterrein Van Houten niet onevenredig te hinderen door de ontwikkelingen op het Cacaokwartier.



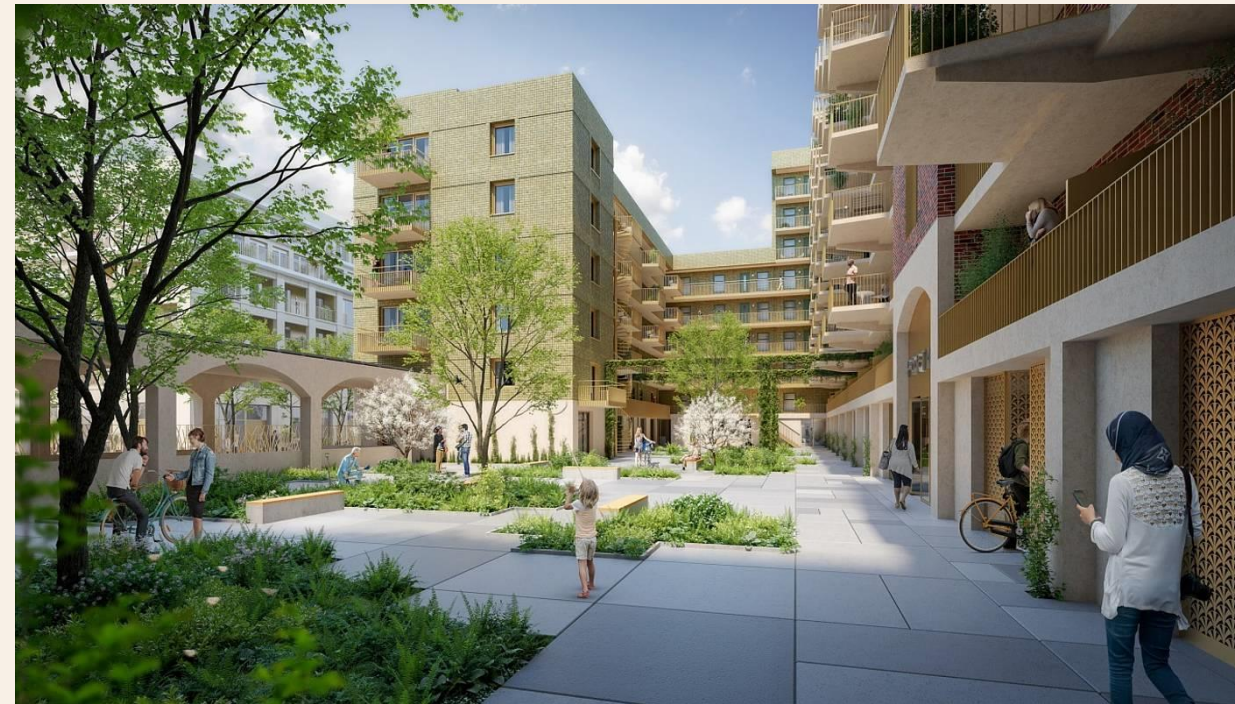
11. Duurzaamheid

Binnen de ontwikkeling van het Cacaokwartier zal ook onze gezamenlijke verantwoordelijkheid voor klimaatverandering worden opgepakt. Dit houdt in dat er verder wordt gegaan dan de ambities zoals omschreven in de nota duurzaamheid 2016. Duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulair- en natuurinclusief bouwen zal integraal onderzocht worden en waar mogelijk onderdeel uitmaken van de verdere planuitwerking. Overeenkomstig de maatregelen klimaatadaptief bouwen van de gemeente Amsterdam.

Het is mogelijk om groei, ontwikkeling en leefbaarheid te combineren met het terugdringen van CO₂-uitstoot. De insteek hierbij is om de kwaliteit van leven te verbeteren door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. De duurzame ambities voor het Cacaokwartier liggen op het vlak van energie, mobiliteit, klimaat en biodiversiteit (natuurinclusief bouwen), sociaal-maatschappelijk en circulariteit.

Het duurzame gedachtegoed voor de herontwikkeling van de wijk is in de volgende thema's terug te vinden:

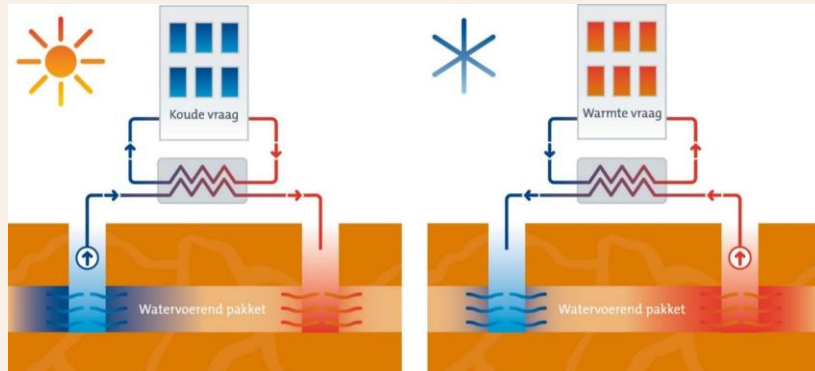
1. Aandacht voor het bouwen voor alle doelgroepen (inclusiviteit), het realiseren van prettige openbare ruimte, collectieve semi-openbare ruimte en ruimte voor eigen initiatief.
2. Meer biodiversiteit op het terrein door natuurinclusief te bouwen en aandacht te hebben voor het gebruik van de juiste groendichtheid en combinatie van beplanting, afgestemd op de plek waarop de beplanting toegepast wordt.
3. Toekomstgerichte duurzame ontwikkeling in klimaatadaptatie waarbij de openbare ruimte wordt vergroend, er aandacht is voor een solide watersysteem dat hittestress tegengaat en er gezorgd wordt voor meer opslag van regenwater in natte perioden. De openbare ruimte zal worden ontworpen op basis van het 'groen-tenzij-principe'.
4. Duurzame mobiliteit en bereikbaarheid van het Cacaokwartier met het openbaar vervoer, het stimuleren van fietsgebruik en het te voet gebruikmaken van de omliggende voorzieningen. Er komen goede faciliteiten voor elektrisch vervoer en deelmobiliteit wordt gestimuleerd.



11. Duurzaamheid

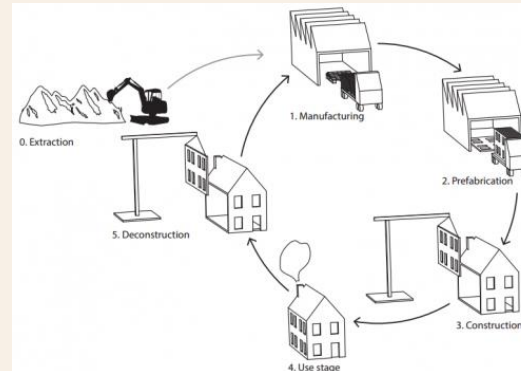
Duurzame energiesystemen

1. BENG en gasloos bouwen
2. Aandacht voor zonering en gebouwontwerpen in relatie tot energiebehoefte.
3. Opwekking van energie, onder meer met PV-cellen op daken van gebouwen.
4. Voor het gebied wordt ingezet op Warmte Koude Opslag (WKO) en zal het gebruik van restwarmte van de naastgelegen industrie nader worden onderzocht.



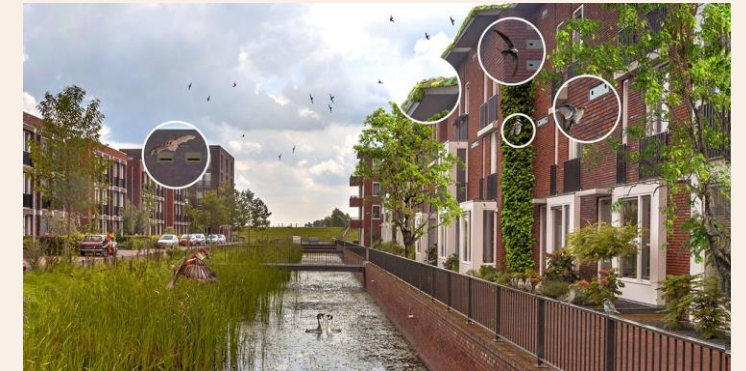
Circulair bouwen

1. Ontwerp voor verlenging van de levensduur en hergebruik van materialen.
2. Inzet op gemeenschappelijke voorzieningen op het gebied van mobiliteit en energie.
3. Inzet op herbruikbare materialen.
4. Bij de sloop van de huidige aanwezige bebouwing zal de inzet zijn om zoveel mogelijk de materialen en onderdelen te hergebruiken voor een tweede leven.
5. Realisatie in houtbouw zal nader worden verkend.



Natuurinclusief bouwen

1. Groene inrichting van binnentuinen en openbare ruimte.
2. Daken van gebouwen (nieuwbouw en bestaand) benutten voor groen, waterberging en zonnepanelen.
3. In de buitenruimte zorgen voor genoeg zon in koude maanden en schaduw in warme maanden.
4. Natuurinclusief ontwerpen en bouwen (bijvoorbeeld gevels en daken met ruimte voor nestgelegenheid).
5. Aandacht voor biodiversiteit bij vergroening openbare ruimte, in het bijzonder de zone tussen plangebied en Prinses Irenelaan.



12. Participatie

Het Cacaokwartier maken we samen

De ontwikkeling van het Cacaokwartier is niet iets dat zomaar tot stand komt. Het is wenselijk dat dit deel van Weesp een toevoeging gaat zijn voor de (toekomstige) bewoners en inspeelt op de behoefte van de Weesper. Het ontwikkelteam, bestaande uit een vijftal ontwikkelaars en investeerders, werkt intensief samen met zowel de gemeente Amsterdam, stadsgebied Weesp, als de directe omgeving om tot een passend plan te komen. De gemeente heeft in deze een toetsende en faciliterende rol.

Participatie juni 2021 – januari 2022

Tussen juni 2021 en januari 2022 heeft er uitgebreide participatie plaatsgevonden met de directe omgeving, omwonenden, bedrijven en instanties. De participatie verliep door het organiseren van (online) bijeenkomsten, direct overleg met stakeholders, rechtstreekse mailwisseling en de mogelijkheid om via een enquête invloed uit te oefenen. Voor een uitgebreide weergave van het participatietraject kunt u het participatieverslag raadplegen of de website bezoeken: www.cacaokwartierweesp.nl. De programmatische uitgangspunten zoals verwoord in dit document zijn tot stand gekomen na voornoemde participatie en ze vormen de basis voor de verdere uitwerking van de plannen in concrete ontwerpen. Daarnaast hebben ruim duizend personen aangegeven op de hoogte te willen blijven van het plan.

Vervolparticipatie

Bij de verdere planuitwerking van het stedenbouwkundig plan worden omwonenden en belangstellenden opnieuw betrokken. Voor het vervoltraject wordt in afstemming met de gemeente een participatieaanpak opgesteld.



Ontwikkelande partijen



Directe omgeving



13. Team



Bezoekadres: Flevolaan 27G, 1382 JX Weesp
Telefoon: 06 24 99 10 02
Email: antonio@transportinnood.nl



Bezoekadres: Ravenswade 4C, 3439 LD Nieuwegein
Telefoon: (088) 374 1300
Email: info@tenbrinke.com



Bezoekadres: Orteliuslaan 891, 3528 BE Utrecht
Telefoon: (030) 601 43 49
Email: info@msolutionsrealestate.nl



Bezoekadres: Prof. J.H. Bavinklaan 2, 1183 AT Amstelveen
Telefoon: (020) 723 05 11
Email: info@porten-development.com