



Cacaokwartier

Prinses Jrenelan

Centrum Weesp

Nota van Programmatische uitgangspunten

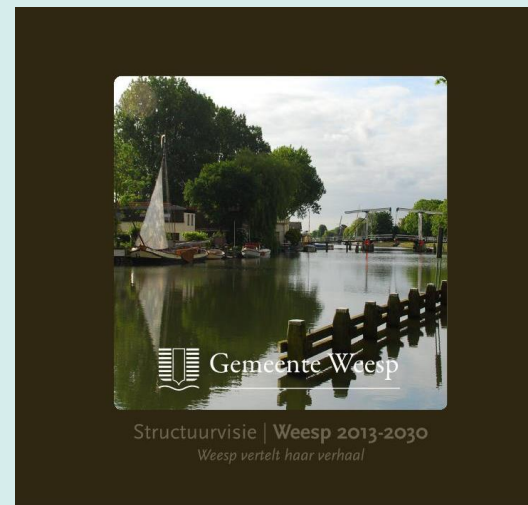
3 februari 2022



1. Inleiding

Voor de Programmatische Uitgangspunten behorende bij de ontwikkeling van het Cacaokwartier zijn de gemeentelijke beleidsstukken zoals de Structuurvisie 2013-2030, de Omgevingsvisie Weesp 2050, het mobiliteitsplan 2021-2046, de Woonvisie 2017, de Nota Duurzaamheid Weesp 2016, het Groenbeleidsplan en de verordening doelgroepen woningbouw Weesp 2020 gebruikt. Tevens is ook het Ontwikkelingskader van Houten Industriepark 2019 gehanteerd.

Dit heeft geleid tot een Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan dat onder andere in de Commissievergadering van 1 december 2021 is besproken en vervolgens in de Participatie bijeenkomst van 8 december is gepresenteerd. De op- en aanmerkingen welke uit deze bijeenkomsten zijn gekomen, hebben geleid tot aanpassing van ons plan. Met name op het gebied van hoogte, volume en het aantal woningen, met behoud van de leefbaarheid en de kwaliteit van het plan. Het aangepaste plan wordt in deze nota gepresenteerd als denkrichting. Na behandeling in de gemeenteraad wordt dit verder uitgewerkt in een definitief plan. Hier zal te zijner tijd nog participatie op plaatsvinden.



2. Bestaande situatie

Cacaokwartier is bekend als het Van Houten Industrierpark, 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 chocoladefabriek 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 op het bedrijventerrein. Deze leegstand vormt een schril contrast met het aangrenzende levendige historische centrum van Weesp.



3. Visie

De planontwikkeling komt voort uit, en is samengevat tot, een centrale thematiek zoals omschreven in het Concept 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 Weesp

- a) Tegemoetkoming aan de lokale woonbehoefte en versterking van de bevolkingsgroei
- b) Versterking van de huidige commerciële voorzieningenstructuur
- c) Ruimte voor diversiteit aan doelgroepen en woonvormen
- d) Voorrang aan de 'Weesper' woningzoekende

2. Sociaal: gebied en gebouw

- a) Gemeenschappelijke buitenruimtes
- b) Flexibele binnenruimte die dynamisch deelgebruik stimuleert
- c) Facilitering van deelgebruik van mobiliteit en/of andere zaken
- d) Stimulering van gezondheid in gebruik van gebouw en leefomgeving

3. Toekomstgericht

- a) Versterking van de eigenheid van de gemeente Weesp voor behoud van eigen identiteit
- b) BENG, gasloze, energieneutrale gebouwen.
- c) Natuurinclusief
- d) Toekomstgerichte mobiliteit

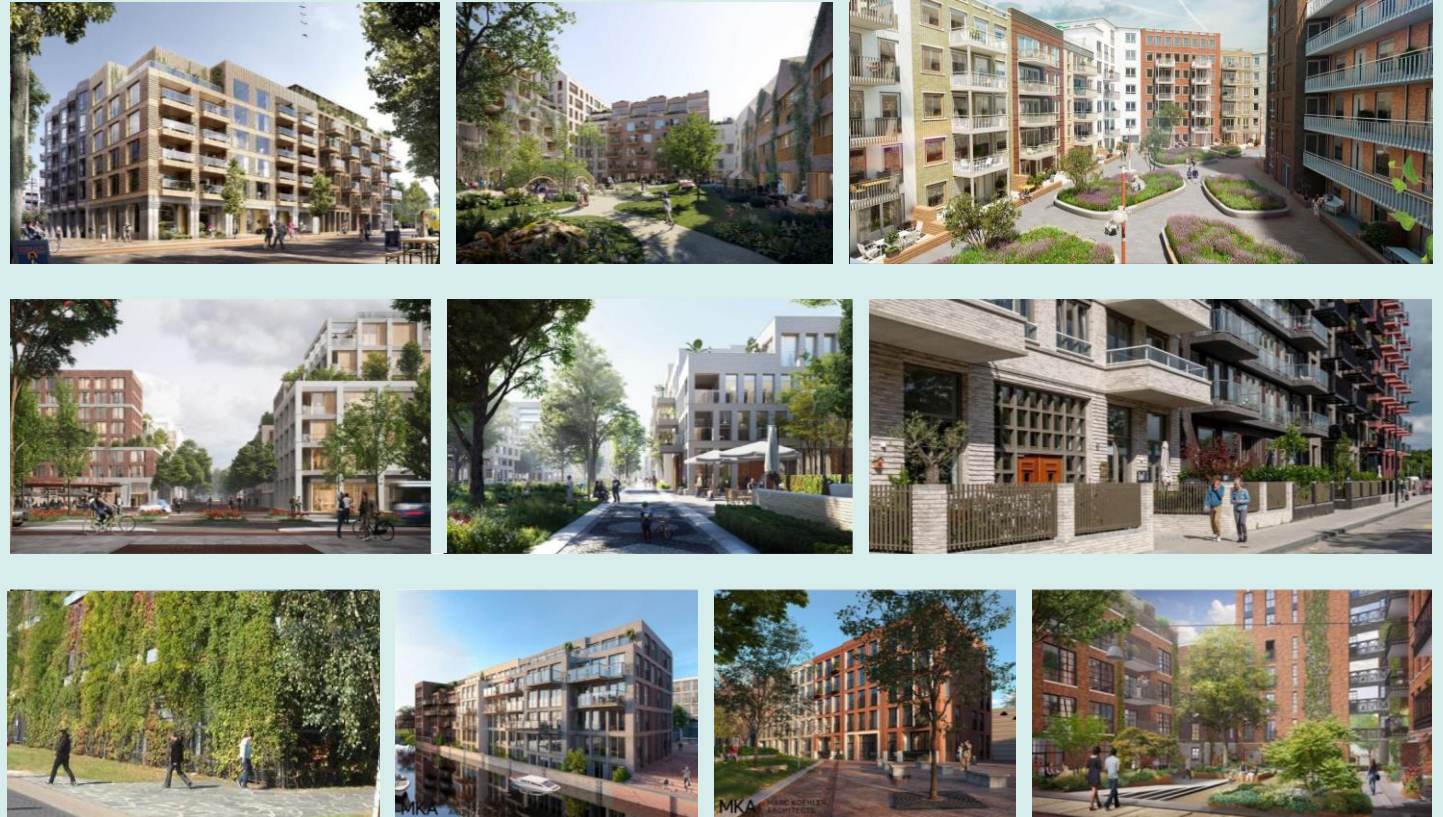


4. Doelgroepen en programma

Een van de belangrijkste uitgangspunt is het zo veel als mogelijk **woningen realiseren voor de Weesper**. De Weesper moet voorrang krijgen bij de toewijzing van de woningen.

Weesp heeft net als de omliggende gemeentes een grote woningvraag, waarbij vooral behoefte is aan woningen voor: starters, jongeren en ouderen. **Dit project zal een bijdrage leveren aan de diversiteit aan doelgroepen**. Dit vertaalt zich in behoefte aan kleinere woningen vooral in het segment van sociale huurwoningen en midden huurwoningen, in grote aantallen. Afspraken over deze aantallen zijn dan ook op regionaal niveau gemaakt, waarbij het Cacaokwartier hier een grote bijdrage aan kan leveren. Los van de regionale behoefte zien wij een zeer grote behoefte aan kwalitatieve huisvesting voor Weespers.

Naast de ontwikkeling in de Bloemendalerpolder (Sluisbuurt) waar vooral is gemikt op het hogere segment van woningen, is het Cacaokwartier de grootste binnenstedelijke locatie waar de komende tijd invulling aan deze vraag gegeven kan worden. En door zijn ligging dicht bij het centrum leent hij zich bij uitstek voor een invulling met appartementengebouwen voor de gewenste doelgroepen.

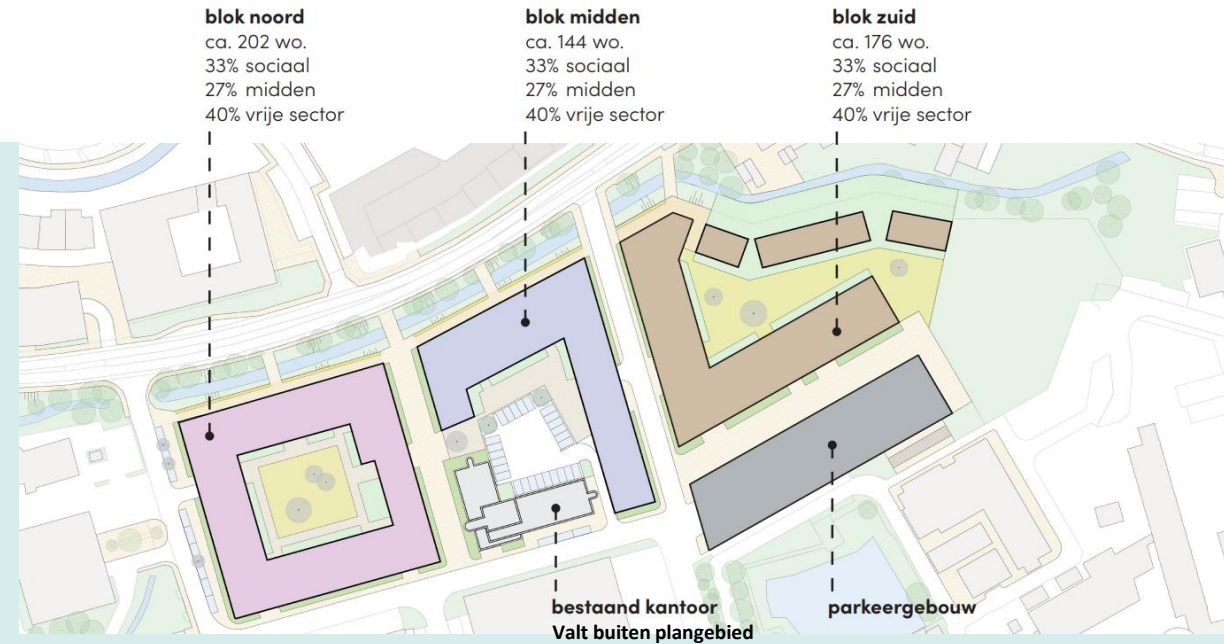


4. Doelgroepen en programma

In Weesp bestaat een flinke woningnood. Deze locatie heeft de potentie om in Weesp circa 500-550 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Dit zullen voornamelijk appartementen zijn, opgebouwd uit ca 165 sociale woningen (33%), ca 135 middeldure woningen (27%) en 200 vrije sector woningen (40%), wat een flinke bijdrage levert aan het verkleinen van het bestaande woning tekort.

Gezien de toevoeging van dit aantal woningen en de ligging naast het centrum, zal dit een bijdrage leveren aan het versterken van de bestaande voorzieningen structuur in het historische stadscentrum. Bovendien wordt er ruimte geboden aan kleinschalige commerciële/ maatschappelijke voorzieningen in de plint, welke gericht zijn op de directe omgeving. Hier kan gedacht worden aan werk-aan-huis functies of dienstverleners. Dit zal in een later stadium nader uitgewerkt worden. Ten behoeve van het bepalen van de doelgroepen voor de woningen heeft Discvision het onderzoek verricht.

Woningen: 500-550 woningen
Voorzieningen: max. 1.000 m²
Parkeerplaatsen: 500-550 parkeerplaatsen



Empty nesters



- Koppels van wie de kinderen het huis uit zijn
- 50-67 jaar oud
- Kopen in het Cacaokwartier een gelijkvloers appartement
- Wonen graag in een dynamische omgeving met voorzieningen, groen

Stadskoppels



- Tweepersoons huishoudens zonder kinderen
- 30-50 jaar oud
- Kopen een ruim appartement met voldoende privacy maar ook nabij het stadscentrum

Starters



- Eén- of tweepersoons huishoudens
- 20-35 jaar oud
- Huren hun eerste woning
- Wonen graag in een dynamische leefomgeving met een mix van wonen, werken en voorzieningen

Stadsseniores



- Eén- of tweepersoons huishoudens
- 67+ jaar oud – Hebben of krijgen mogelijk een hulpvraag, zorg op maat is een pré.
- Huren een (gemeubileerd) appartement waar ze oud kunnen worden met veel burens

Doorstromers



- Eén- of tweepersoons huishoudens – 30-40 jaar oud
- Vanuit een sociale huurwoning in Weesp naar een middeldure woning
- Huren een appartement in een prettig woongebied, dichtbij het centrum

5. Stedenbouw

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 afgelopen jaar op verschillende momenten verkleind om de kwaliteit te verbeteren. 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.



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

In het aangepaste plan van januari 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 bouwdelen met een verdieping zijn verlaagd er een forse setback is geïntroduceerd, zodat aan de diverse wensen tegemoet wordt gekomen.

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 vinden om op deze locatie extra hoogte te realiseren.



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

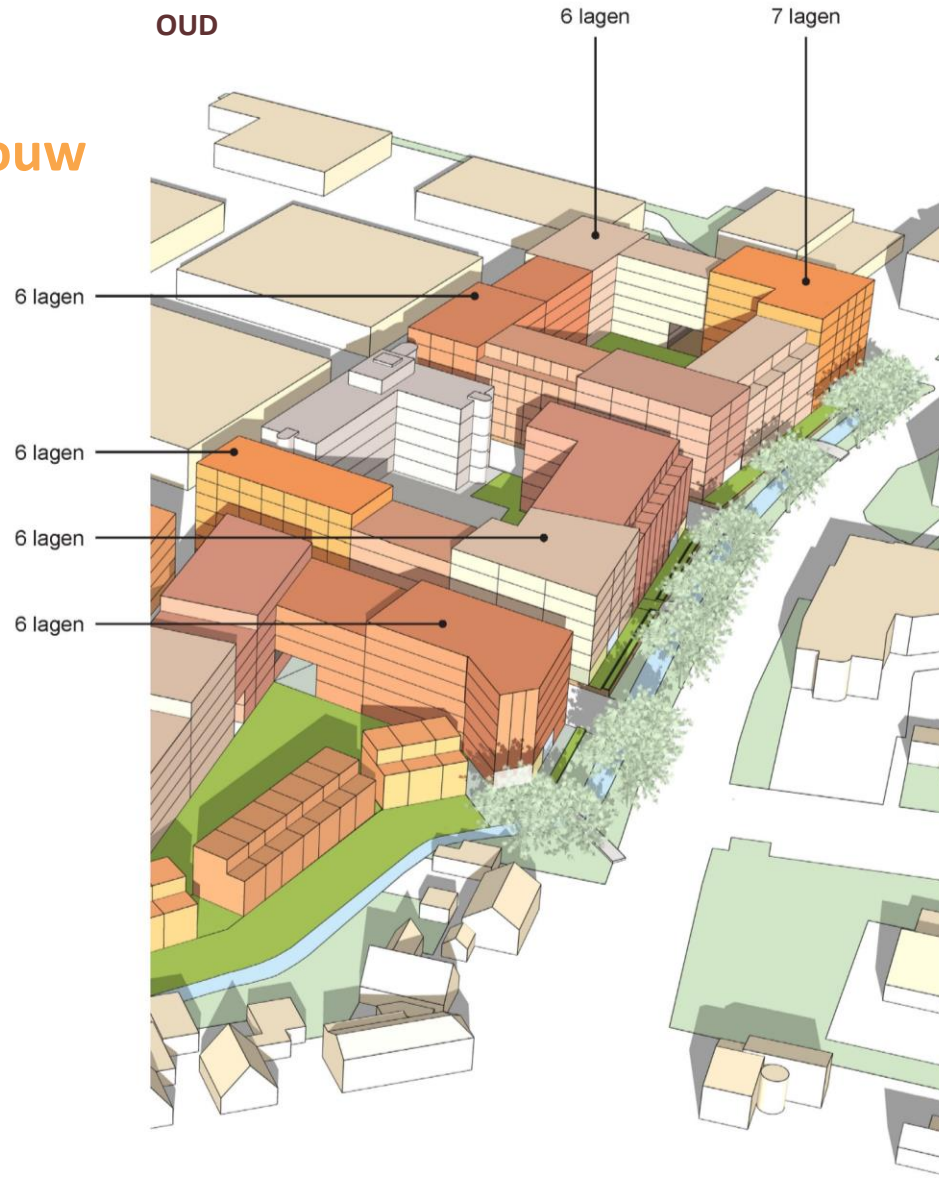
In het stedenbouwkundig plan is nu de uiterste balans gezocht tussen enerzijds een kwalitatief goede en verantwoorde invulling van de beschikbare ruimte en anderzijds het realiseren van voldoende woningen om tegemoet te komen aan de grote vraag aan woningen in Weesp.

Het plan heeft voldoende kritische massa nodig om de gewenste kwaliteit in het plan waar te kunnen maken. Verdere verlaging van het volume en derhalve minder woningen, zou het fundament onder de omschreven ambities en de kwaliteit van het plan halen.



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

5. Stedenbouw

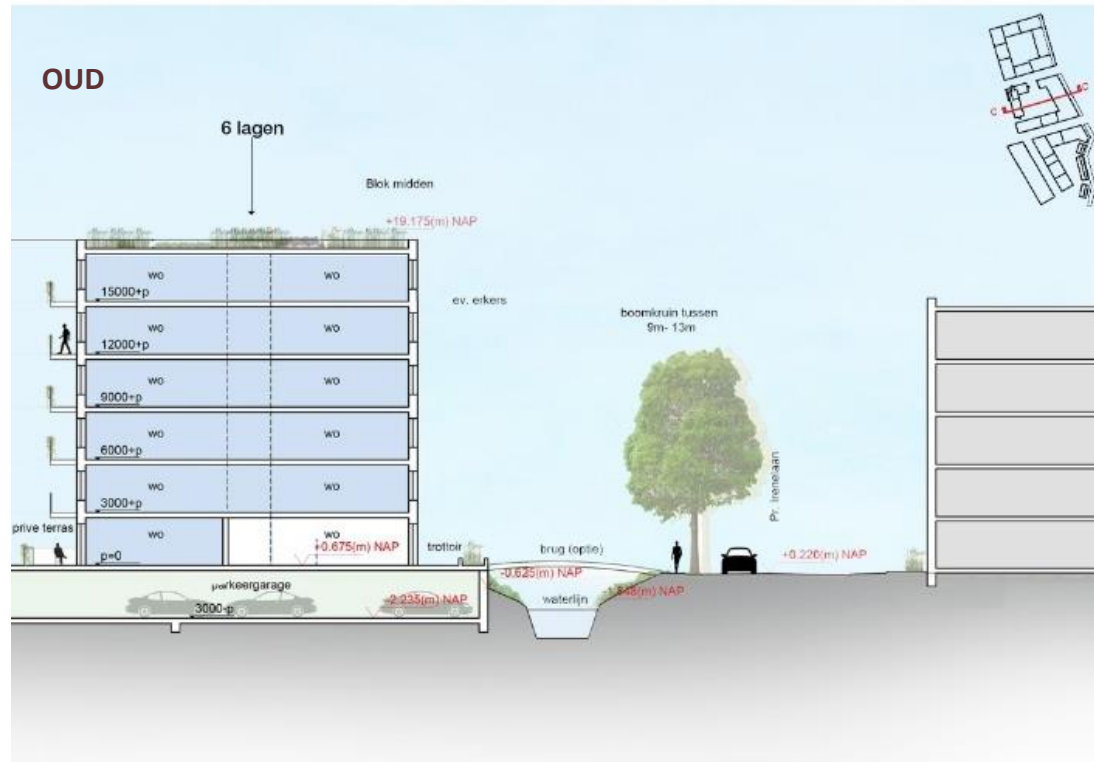


Geparticipeerd Stedenbouwkundig
Plan november 2021

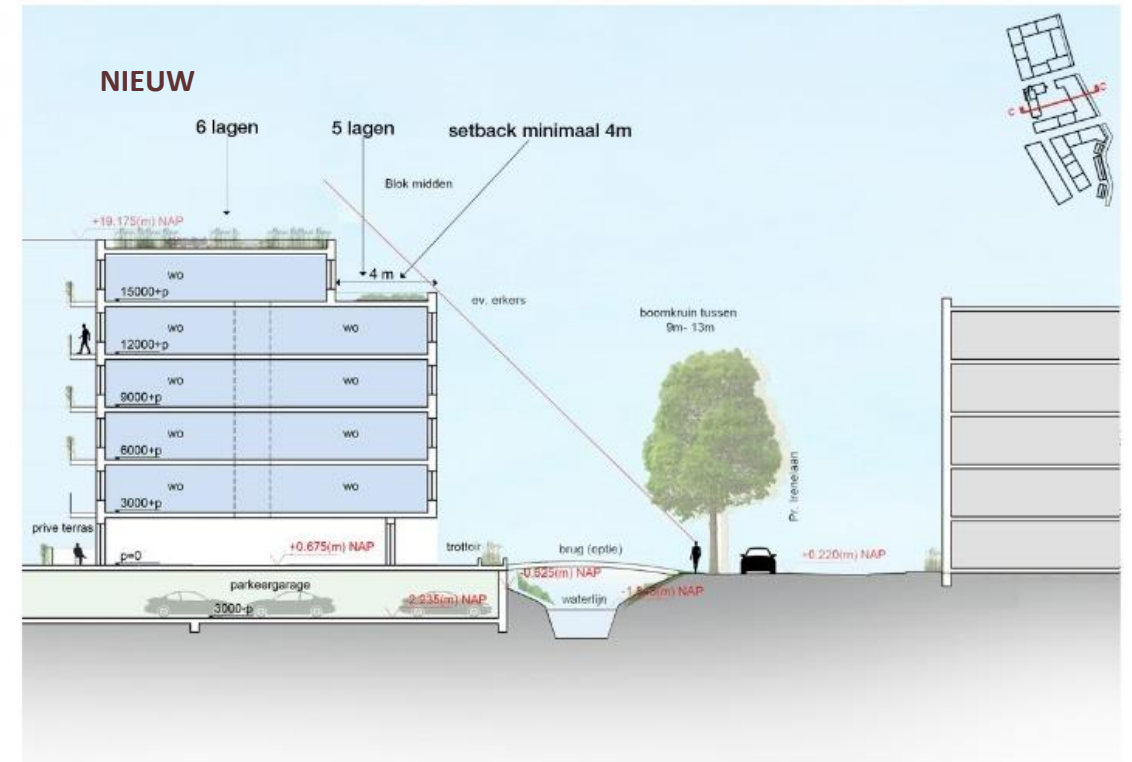


Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022

5. Stedenbouw, doorsnede middenblok

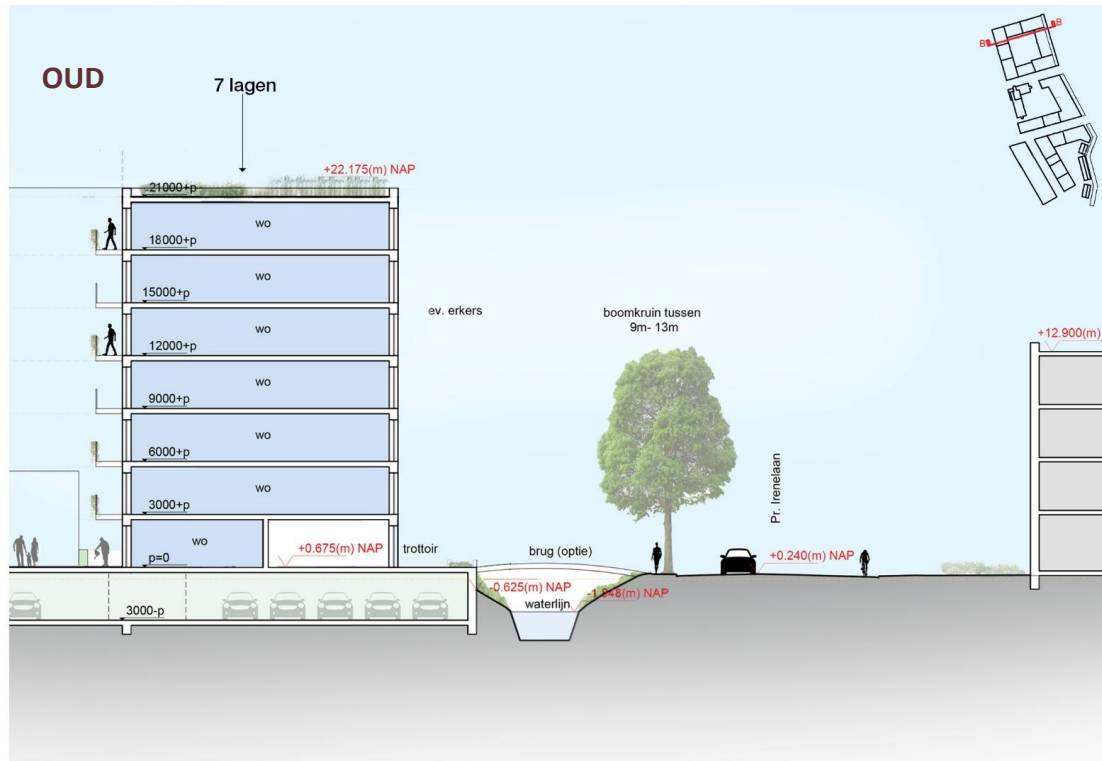


Schematische doorsnede t.p.v. middenblok
Geparticipeerd Stedenbouwkundig
Plan november 2021

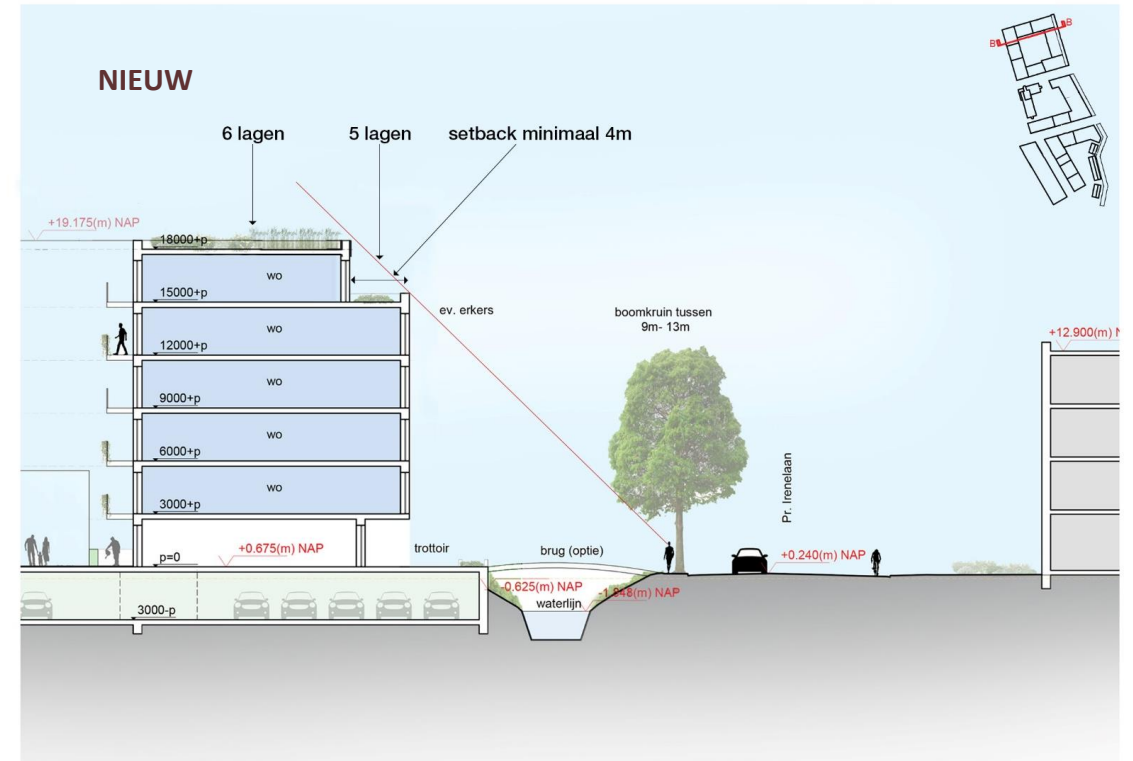


Schematische doorsnede t.p.v. middenblok
Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022

5. Stedenbouw, doorsnede noordblok



Schematische doorsnede t.p.v. Noordblok
Geparticipeerd Stedenbouwkundig
Plan november 2021



Schematische doorsnede t.p.v. Noordblok
Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022

5. Stedenbouw straataanzichten

Geparticipeerd Stedenbouwkundig
Plan november 2021



Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022



5. Stedenbouw straataanzichten

Foto Prinses Irenelaan



Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022



5. Stedenbouw



Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022



5. Stedenbouw straataanzichten

Geparticipeerd Stedenbouwkundig
Plan november 2021



Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022



5. Stedenbouw straataanzichten

Foto Prinses Irenelaan



Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022



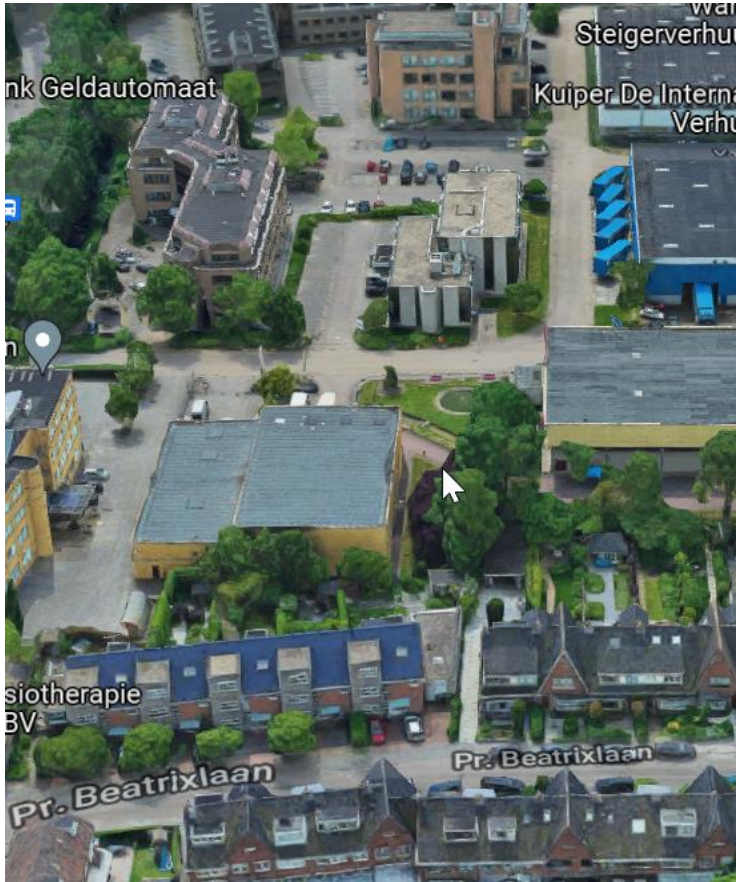
5. Stedenbouw



Denkrichting Stedenbouwkundig
Plan Januari 2022



5. Stedenbouw, zicht vanuit Prinses Beatrixlaan



Luchtfoto vanuit Pr. Beatrixlaan

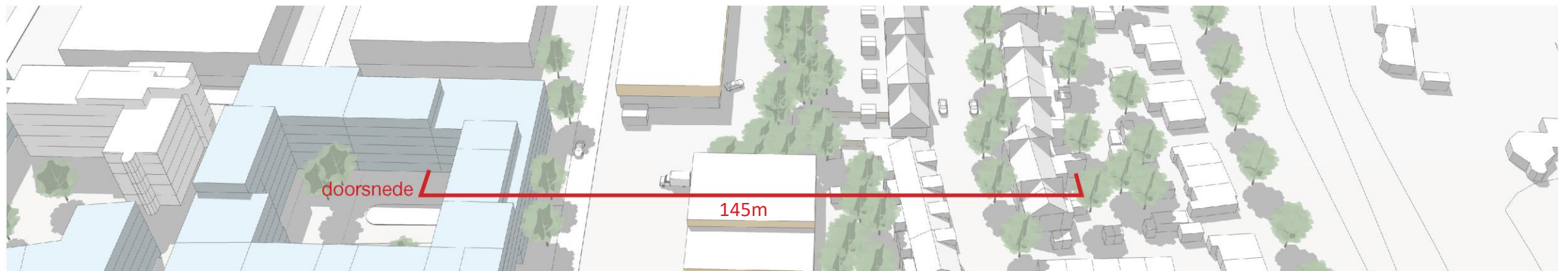
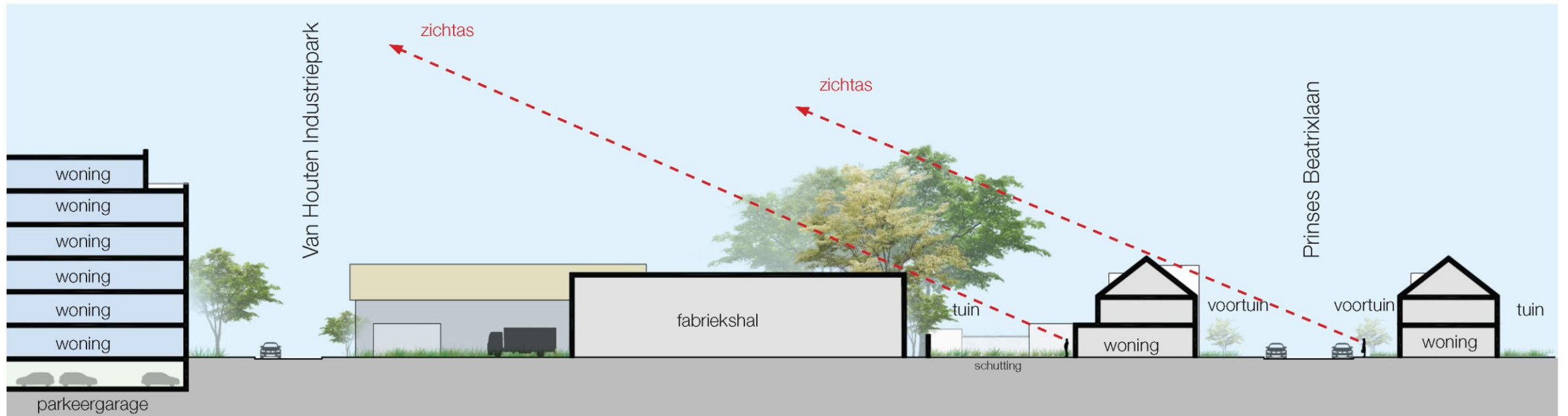


Geparticipeerd Stedenbouwkundig Plan november 2021

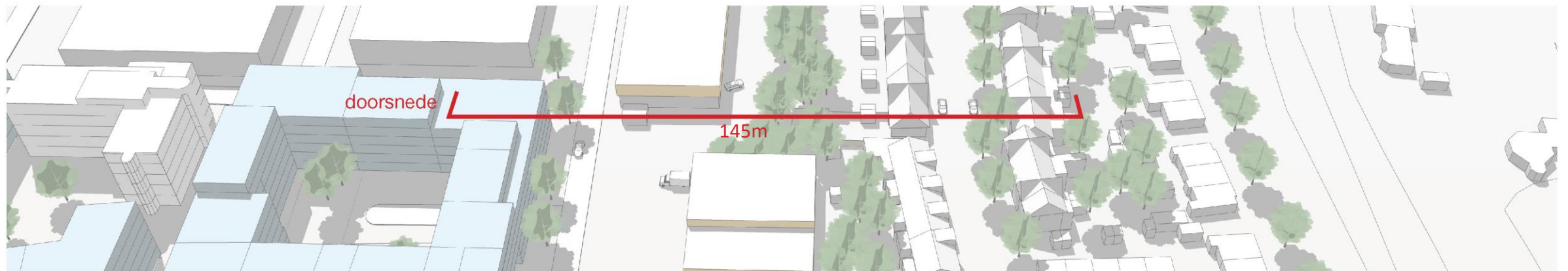
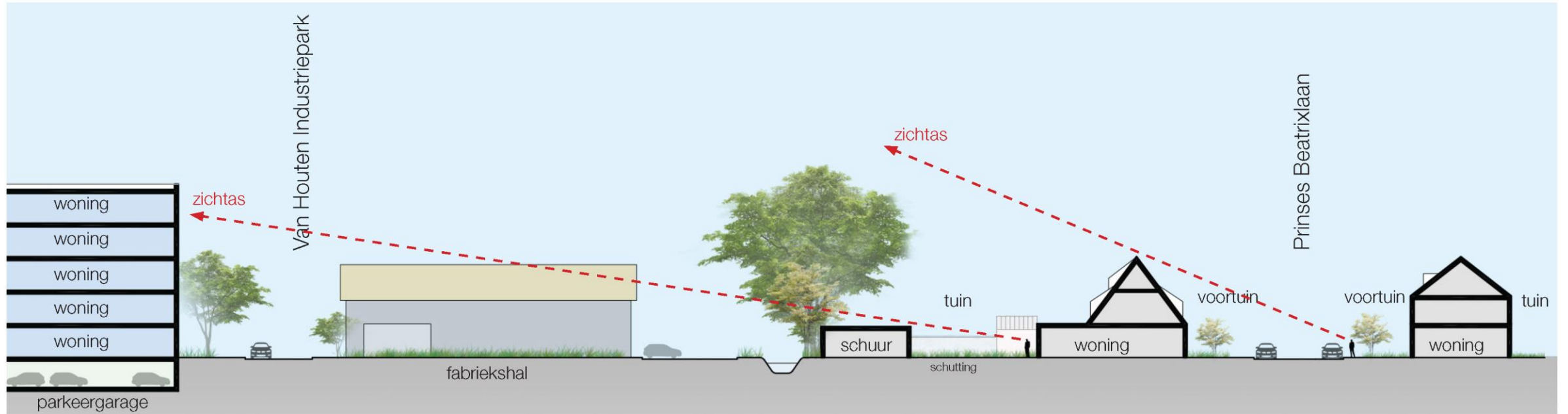


Denkrichting Stedenbouwkundig Plan Januari 2022

5. Stedenbouw, zicht vanuit Prinses Beatrixlaan



5. Stedenbouw, zicht vanuit Prinses Beatrixlaan



5. Stedenbouw

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan:

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

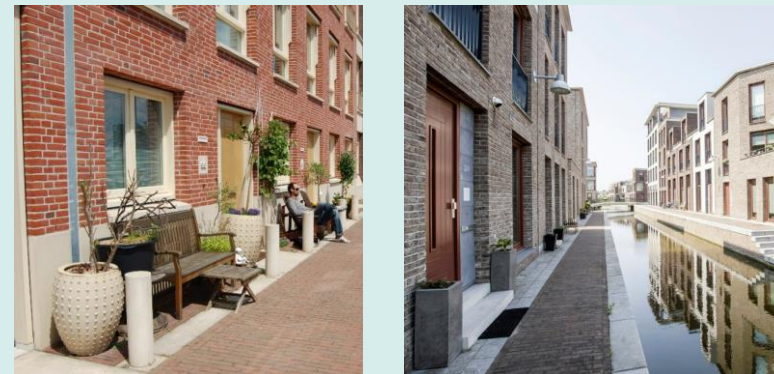
1. Een goed ingerichte openbare ruimte met veel groen (groen tenzij...) en zonder auto's en fietsen (gebouwd parkeren).
2. Attractieve plinten met entrees en 'Delftse stoepje'.
3. Open bouwblokken door middel van transparantie en porositeit met doorkijkjes, onderdoorgangen en poorten.
4. Semi openbare collectieve groene binnentuinen en buitenruimten.
5. Lichte binnentuinen door variatie in hoogtes door de zon binnen te laten vallen over de lagere bouwdelen.
6. Bouwhoogte:
 - a) De bebouwing aan de Prinses Irenelaan beperken tot maximaal 5 bouwlagen, met de mogelijkheid tot een setback (zesde laag) tenminste 4 meter van de gevellijn.
 - b) Maximale bouwhoogte van 19,5 meter (6 lagen) voor maximaal 75% van het plan.
 - c) Maximaal twee afwijkingen van de maximale hoogte door middel van een stedenbouwkundige verbijzondering van maximaal 22,5 m (7 lagen).
 - d) Grondgebonden woningen: maximale bouwhoogte 10,5 meter (3 lagen) met aan de zijde van de Prinses Irenelaan een goothoogte van maximaal 8 meter.
7. Architectuur: vriendelijke architectuur toepassen die past bij Weesp.



5. Stedenbouw

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.



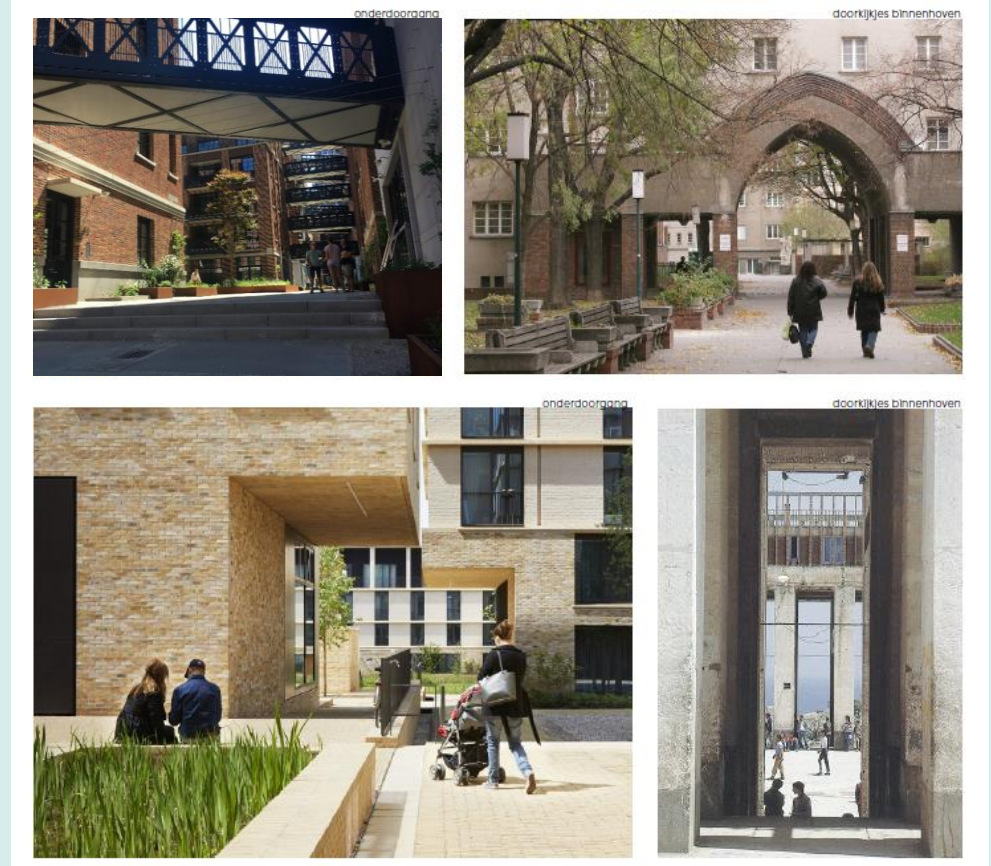
5. Stedenbouw

3. Open bouwblokken door middel van transparantie en porositeit met doorkijkjes, onderdoorgangen en poorten.

In de periode voorafgaand aan de participatie zijn er doorkijkjes, onderdoorgangen en poorten toegevoegd aan het plan die het plan aantrekkelijk maakt voor de bewoners, maar ook voor omwonenden en bezoekers. Deze groen 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.



— Doorwaadbaarheid van de bouwblokken



5. Stedenbouw

4. Semi openbare collectieve groene binnentuinen en buitenruimten

de binnentuinen en de buitenruimten moeten groen en semi openbaar worden semi openbaar worden ingericht

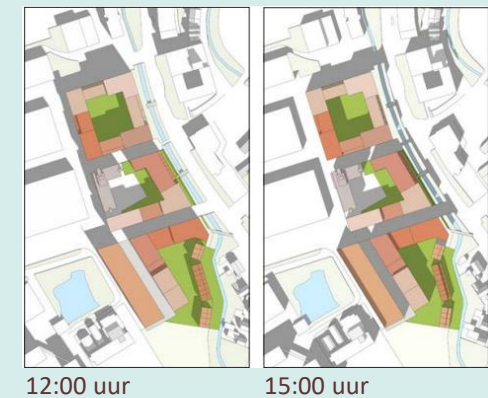


5. Lichte binnentuinen door variatie in hoogtes door de zon binnen te laten vallen over de lagere bouwdelen

Bezonningsstudie 21 juni



Bezonningsstudie 20 maart / 27 sept



5. Stedenbouw

6. Bouwhoogte

Naar aanleiding van de raadscommissie vergadering en de buurtparticipatie hebben wij ons plan onder andere in hoogte verder aangepast. Hierbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Aan de zijde van de Beatrixlaan is de hoek van het noordblok maximaal 5 bouwlagen. Dit was 7 bouwlagen.
- De bebouwing aan de Prinses Irenelaan zal 5 lagen zijn, met een zesde laag in de vorm van een setback van minimaal 4 meter t.o.v. de gevel.
- De bebouwing van 6 lagen (19,5 m) mag ten hoogste op 75% van het bouwvlak behaald worden. Deze zal voornamelijk gesitueerd zijn aan de zijde van het Van Houten Industriepark, waar het goed aansluit bij de bestaande hoogte van 20 meter van het kantoor welke behouden blijft en tegen het plangebied gelegen is.
- Op twee locaties mag er worden afgeweken van de maximale bouwhoogte met een stedenbouwkundige verbijzondering van 22,5m (7 lagen)
- Verder zal het uitgangspunt gelden dat grondgebonden woningen in het zuidblok: maximale bouwhoogte 10,5 meter (3 lagen) met aan de zijde van de Prinses Irenelaan een maximaal 8 meter.

Door niet vooraf vast te leggen waar de hoogtes binnen het plangebied gerealiseerd gaan worden, ontstaat er ruimte om hierover in gesprek te gaan met omwonenden.

De denkrichting voor de uitwerking van de hoogte binnen het stedenbouwkundig plan staat hieronder en op de volgende bladzijden in grootformaat afgebeeld.

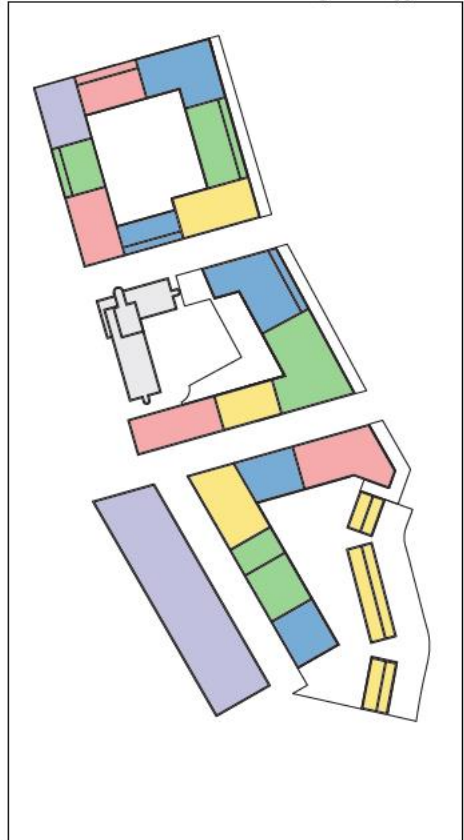


5. Stedenbouw

7. Architectuur laten passen bij Weesp

Door een juiste opdeling in materialen en verspruing van de verschillende bouwblokken zal met de architectonische uitwerking van het plan massaliteit van het plan voorkomen worden.

onderlinge samenhang gebouwen



onderlinge samenhang gebouwen



plasticiteit

materialiteit en plasticiteit



materialiteit en plasticiteit

erkers



erkers

materialiteit en plasticiteit



materialiteit en plasticiteit



architectonische handschriften



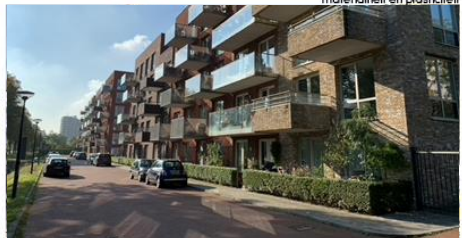
binnengebieden, tuinen



binnenaebieden, tuinen



materialiteit en plasticiteit

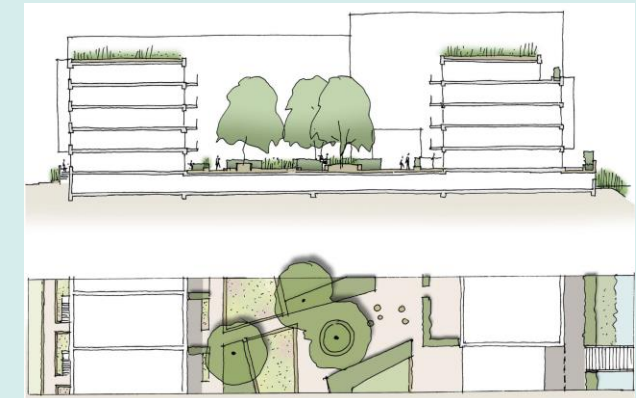


6. Groen en natuur inclusief

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

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. Mobiliteit

Voor het Cacaokwartier wordt er ingezet op een duurzame mobiliteitstransitie.

In het Cacaokwartier zal de mobiliteitstransitie gestimuleerd worden om het aantal vervoersbewegingen en bijbehorende CO₂ uitstoot te beperken. Hier worden een aantal trends bij elkaar gebracht in een innovatief en duurzaam mobiliteitsconcept van het Cacaokwartier.

De strategie berust op drie pijlers:

1. **Reduceren van de vraag naar mobiliteit.** Om de vraag naar mobiliteit 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 straat parkeren te weren en voornamelijk gebruik te maken van gebouwde parkeervoorzieningen (twee onder de bouwblokken en één groen bovengronds parkeergebouw dat tevens als geluidsbuffer van het naastgelegen Abbott terrein functioneert), ontstaat de mogelijkheid om op straatniveau een hoogwaardige groene openbare ruimte te creëren.

De bovengenoemde uitgangspunten zullen resulteren in een lagere parkeernorm en een duurzaam en toekomstgericht mobiliteitsvisie.



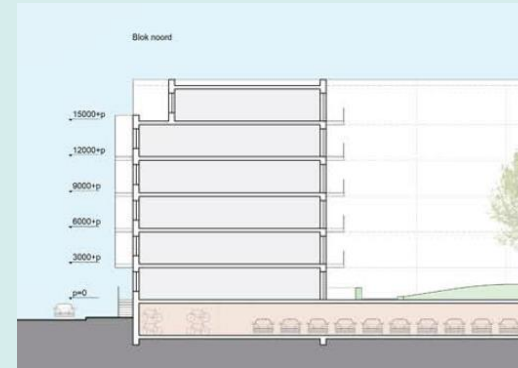
7. Mobiliteit

Voor het Cacaokwartier hebben wij de autoriteit op het gebied van parkeren en vervoersbewegingen (Goudappel) gevraagd om de verwachte parkeervraag en het benodigde parkeeraanbod te bepalen.

Het Cacaokwartier is nu nog een industrieterrein, maar dat zal in de toekomst getransformeerd worden naar een stedelijke woonwijk. Het is wenselijk voor de nieuwe woonwijk een parkeernorm vast te stellen passend bij de beoogde doelgroep.

Het Cacaokwartier maakt onderdeel uit van Weesp Zuid. Het gemiddelde personenauto bezit in Weesp Zuid is 0,92 per woning. Dit kencijfer vormt de basis in de parkeerbehoefteberekening. Het gemiddelde personenauto bezit in de naastgelegen binnenstad is 0,7 per woning. Deze ontwikkeling zal qua doelgroep gepositioneerd zijn tussen de bewoners van de binnenstad en Weesp Zuid. Voorts wordt gekeken wat het effect is van het type appartement op basis van de woonsegmenten: sociale huur, middenhuur of koop. De laagste inkomensklassen hebben een lager en de hoogste hebben juist een hoger personenauto bezit dan gemiddeld. In de parkeernormbepaling is er vervolgens rekening gehouden met een reductie van 20% voor deelmobiliteit. Dit resulteert in de onderstaande tabel zijnde de parkeernorm per woning inclusief bezoekersparkeren. Er zijn totaal 500 tot 550 parkeerplaatsen nodig in het plan.

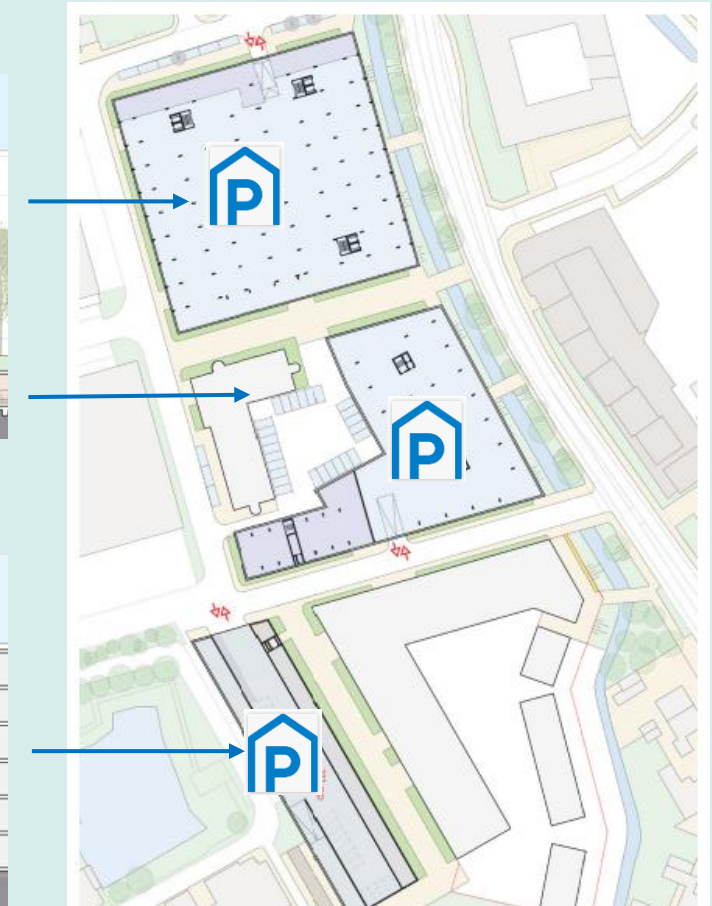
	minimum	maximum	keuze
huur, appartement, sociaal	0,56	1,2	0,73
huur, appartement, midden	0,56	1,2	1
huur, appartement, duur	0,88	1,52	1,13
koop, appartement, duur	0,96	1,6	1,28
koop, tussen/hoek	0,96	1,6	1,32



Ondergrondse halfverdiepte garage
- bewonersparkeren



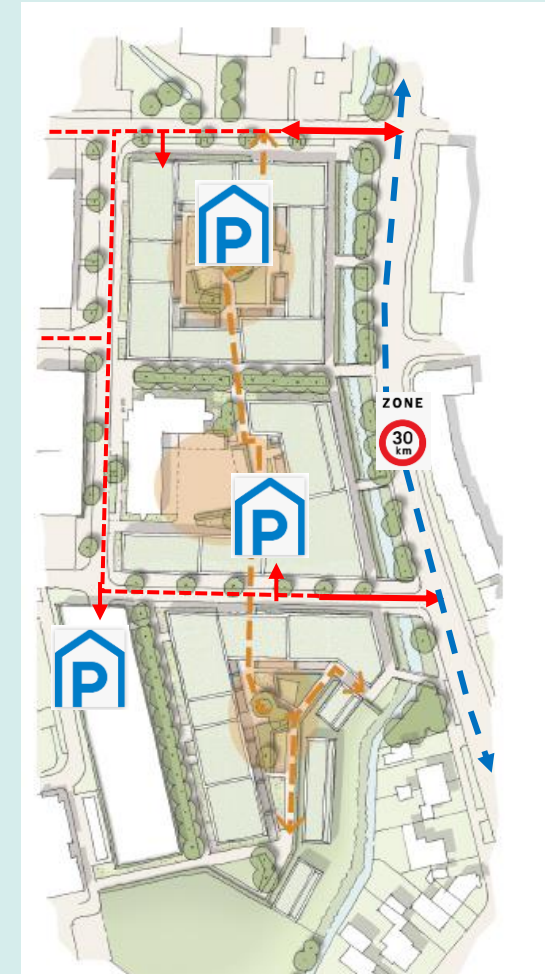
bovengrondse garage
- bewoners- + bezoekersparkeren



7. Mobiliteit

In het vastgestelde mobiliteitsplan van de gemeente Weesp wordt voor wat betreft het verkeer aan de Prinses Irenelaan ingezet op het omleiden van het verkeer over de Rijnkade en het verlagen van de snelheid naar 30 km/h. Dit zal resulteren in een lagere verkeersintensiteit over deze laan. Voornoemde maatregelen in combinatie met het duurzame mobiliteitsconcept zal ervoor zorgen dat het verkeer van de woningen in het Cacaokwartier op een verantwoorde wijze afgewikkeld kunnen worden.

Vanuit de buurt zijn zorgen geuit over het parkeren en de verkeersbewegingen. In de huidige situatie met de kantoorfuncties zijn ca. 300 parkeerplaatsen op maaiveld aanwezig. In de nieuwe situatie zullen voor de ca. 500-550 nieuwe woningen, met de nieuwe norm, ca. 500-550 parkeerplaatsen worden voorzien. Dit is een verhoging van het aantal parkeerplaatsen en het aantal verkeersbewegingen, maar gezien de huidige situatie zal dit niet tot een substantiële toename leiden. De garages voorzien momenteel ruimtelijk gezien niet in de behoefte als overloopgebied vanuit het centrum.



8. 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.

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. Toekomstgericht 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.



8. Duurzaamheid

Duurzame energiesystemen:

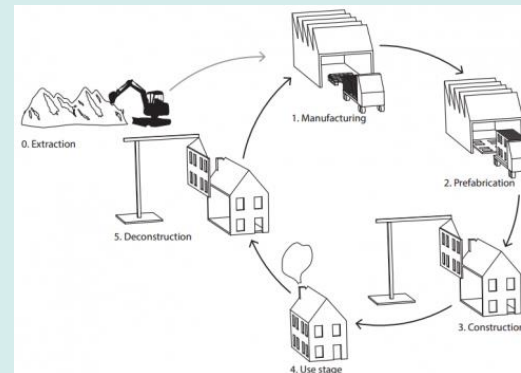
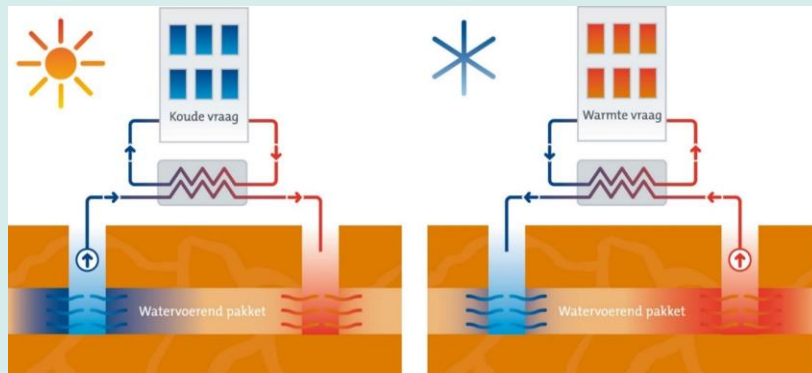
1. BENG en gasloos bouwen
2. Aandacht voor steenbouw en gebouwontwerpen in relatie tot energiebehoefte.
3. WKO met bronnen voor nieuwbouw en onderzoek naar mogelijkheid tot koppeling restwarmte Abbott.
4. Opwekking van energie, onder meer met PV-cellen op daken van gebouwen.

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. Gebruik van zoveel mogelijk lokale materialen.
4. Inzet op herbruikbare materialen.

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.



9. 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 Weesp als de directe omgeving om tot een passend plan te komen. De gemeente heeft in deze een toetsende en faciliterende rol.

Participatie

Het contact met de directe omgeving, omwonenden, bedrijven en instanties verloopt via een uitgebreid participatietraject. Denk hierbij aan het organiseren van (online) bijeenkomsten, direct overleg met stakeholders, rechtstreekse mailwisseling en de mogelijkheid om via een enquête invloed uit te oefenen. Daarnaast hebben 641 personen aangegeven op de hoogte te willen blijven van het plan. 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. Voorts zal hier ook op geparticipeerd worden.

Voor een uitgebreide weergave van het participatietraject kunt u het participatieverslag raadplegen of de website bezoeken: www.cacaokwartierweesp.nl.

Vervolparticipatie:

Bij de verdere planuitwerking worden omwonenden en belangstellenden opnieuw betrokken. Hierbij wordt gedacht aan het organiseren van ontwerpdeliers waarin onder andere de uiterlijke verschijningsvorm en de invulling van het niet woonprogramma wordt besproken. Het niveau van de participatie is consulteren en meedenken.



Ontwikkelande partijen



Directe omgeving

10. Team

**Oliveira
Development**

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

DHG

Bezoekadres: Maasboulevard 7, 3114 HB Schiedam
Telefoon: (010) 426 44 55
Email: info@dhg.nl

Ten Brinke

Bezoekadres: Ravenswade 4, 3439 LD Nieuwegein
Telefoon: (0315) 88 11 11
Email: info@tenbrinke.com



Bezoekadres: Steenovenseweg 1b, 5681 BA Best
Email: info@rosewood.group

**PORTEN
DEVELOPMENT**

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

VORM

Bezoekadres: Schiehaven 13, 3024 EC Rotterdam
Telefoon: (010) 642 13 00
Email: post@vorm.nl