



CACAO
KWARTIER

Waar komt u vandaan?



Locatie



Figuur 3 – De ligging van Weesp



Locatie



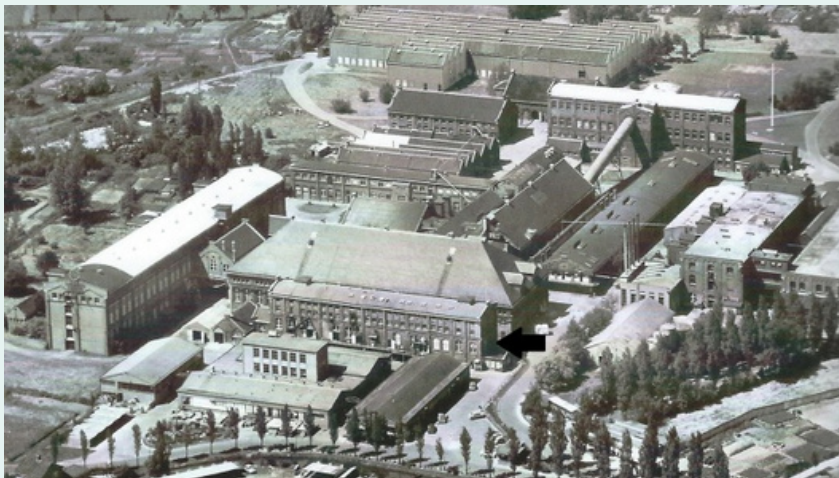
Cacaokwartier is bekend van het Van Houten Industriepark, het oudste bedrijventerrein van Weesp. De familie Van Houten vestigde zich in 1850 in Weesp en bouwde hier een chocolade-imperium op dat zorgde voor veel werkgelegenheid. Meer dan een eeuw lang was de chocoladefabriek Van Houten de trots van Weesp. In 1971 viel echter het doek voor de fabriek en werd het terrein overgenomen door de farmaceutische industrie



1850



2021



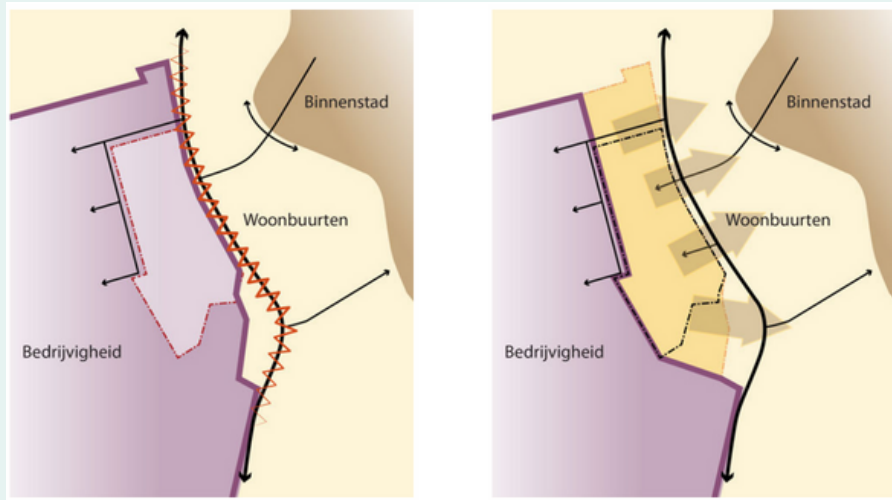
Locatie



Vandaag de dag staan er veel kantoorcomplexen leeg op het bedrijventerrein. Deze leegstand vormt een schril contrast met het aangrenzende levendige centrum van Weesp. De komende jaren wordt dit gebied doorontwikkeld van een kantorenstrook naar een gemengd gebied voor wonen en bedrijvigheid. Deze ontwikkeling vraagt om een goede balans tussen het bestaande en het nieuwe.

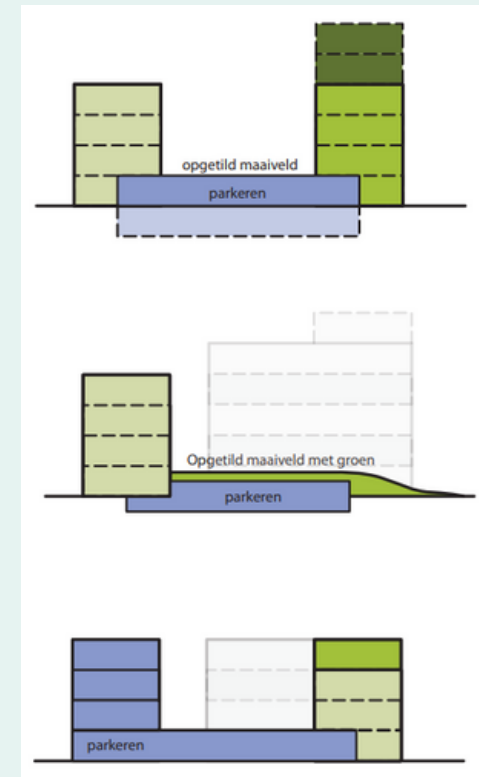
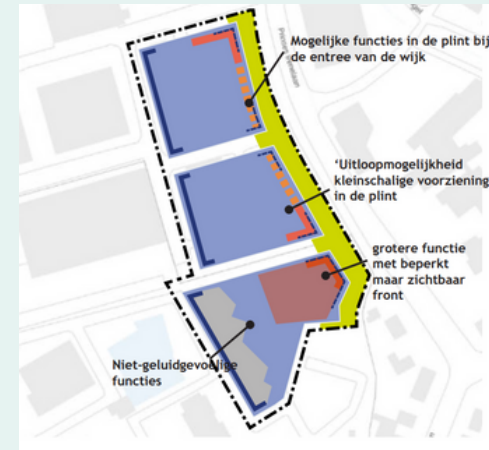


Ontwikkeldkader Weesp



In het ontwikkelkader van de Gemeente Weesp is de strook van bedrijfspanden langs de Prinses Irenelaan aangewezen als potentieel ontwikkelgebied voor woningbouw en voorzieningen.

De eigenaren van de aangewezen panden, een groep van vijf ontwikkelaars, vormen samen het ontwikkelconsortium Cacaokwartier om in samenwerking met de Gemeente Weesp invulling te geven aan de transformatie van dit gebied.



Kernwaarden



Inclusief Weesp

- Tegemoetkoming aan de lokale woonbehoefte en bevolkingsgroei.
- Versterking van de huidige commerciële voorzieningenstructuur.
- Ruimte voor diversiteit aan doelgroepen en woonvormen.
- Voorrang aan de 'Weesper' woningzoekende.

Sociaal: gebied en gebouw

- Gemeenschappelijke buitenruimtes.
- Flexibele binnenruimte die dynamisch deelgebruik stimuleert.
- Facilitering van deelgebruik van mobiliteit en/of andere zaken.
- Stimulering van gezondheid in gebruik van gebouw en leefomgeving.



Toekomstgericht

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

Wonen + voorzieningen

De invulling van het Cacaokwartier verandert. Bedrijven maken steeds vaker plaats voor woningen. De koop- en huurappartementen die hier gerealiseerd gaan worden, spelen uitstekend in op de groeiende woonbehoefte in de regio en biedt:

- Flexibele binnen- en buitenruimte
- Een eigen wijk-identiteit
- Aandacht voor lokale voorzieningen

De ontwikkeling van het Cacaokwartier draagt bij aan de inclusiviteit van de stad Weesp door de invulling van de grote woonbehoefte. Het project vormt een voorbeeld van dynamische verstedelijking met behoud van het eigen stadse karakter en is een integrale ontwikkeling van duurzame collectieve huisvesting gericht op de woonbehoefte van de Weesper. De volgende woningcategorieën worden opgenomen in het plan:

- Sociale huur
- Middeldure koop
- Vrije sector koop



Hoewel de locatie van het project uiterst gunstig ligt met alle noodzakelijke voorzieningen op loopafstand, is het de bedoeling om naast woningen ook voorzieningen aan Weesp toe te voegen. De plinten van de verschillende blokken zullen open zijn en zullen, in samenspraak met gemeente en omwonenden, een functie krijgen die aansluit op de behoefte. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheden voor een aantal kleinere (zorg)voorzieningen zoals een fysiotherapeut, apotheek, tandarts of huisarts en een co-working space.



Voorzieningen

Collectieve voorzieningen

- Huiskamer
- Logeerkamers
- Collectieve binnentuin
- Deelmobiliteit
- Bringme-boxen
- Wasruimten



Voorzieningen

- Zorg
- Fysiotherapeut
- Apotheek
- Verloskundige
- Tandarts
- Huisarts



Werken

- Co-working space
- Vergaderruimtes
- Workshopruimtes
- Eendagszaken



Ontspannen

- Kapper
- Schoonheidsspecialist
- Hangout
- Leeskamer



Voorzieningen

Welke voorzieningen dienen ondergebracht te worden in het Cacaokwartier?



Sportfaciliteiten



Winkels



Horeca



Medische
voorzieningen



Liever meer woningen
dan voorzieningen

Advies:

Woonbehoefte

Waar moet een appartement aan voldoen?

Advies:



70 / 80 m²

Woonbehoefte

Waar moet een appartement aan voldoen?

Advies:



120 / 140 m²

Ruimtelijke kwaliteit

Het Cacaokwartier springt in op de groeiende behoefte aan slim ingerichte openbare ruimtes met aandacht voor veel groen en de maximale facilitering van duurzame mobiliteit. Denk hierbij aan de opzet van brede fietspaden en behoud van bestaand groen waarbij de openbare ruimtes de wijk naadloos laten aansluiten op de stad. Duurzame collectieve binnenruimtes vormen een belangrijk verlengstuk hiervan.

Uitgangspunten voor het Cacaokwartier:

- Collectieve binnen- en buitenruimtes
- Aantrekkelijk ingericht openbaar en semi-openbaar gebied
- Differentiatie in architectuur



Op het terrein zullen verschillende grotere bouwblokken gerealiseerd worden. Om de schaal hiervan beheersbaar te maken, zullen deze bouwblokken onderverdeeld worden in verschillende gebouwen met ieder een maximale maat, eigen identiteit en architectuur kenmerken. Hoogteverschillen tussen de gebouwen zijn essentieel voor de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het plan.



Wij zien de collectieve buitenruimtes van de diverse bouwblokken als verlengstuk van het ontwerp van zowel de openbare ruimte als de gebouwen zelf. Deze buitenruimtes moeten een comfortabele, kwalitatief hoogwaardige, duurzame en 'groene' ruimte vormen waarbij de voorzieningen afgestemd zijn op de bewoners en hun bezoekers. Hierbij gaan we uit van de verschillende doelgroepen waarvoor wij het plan realiseren.

Voorlopige massastudie



Duurzaamheid

Duurzaam energiesysteem:

- BENG en gasloos bouwen.
- Aandacht voor stedenbouw en gebouwwontwerpen in relatie tot energiebehoefte.
- WKO met bronnen voor nieuwbouw en onderzoek naar mogelijkheid tot koppeling restwarmte Abbott.
- Opwekking van energie, onder meer op daken van gebouwen.
- Aandacht voor elektrisch vervoer.



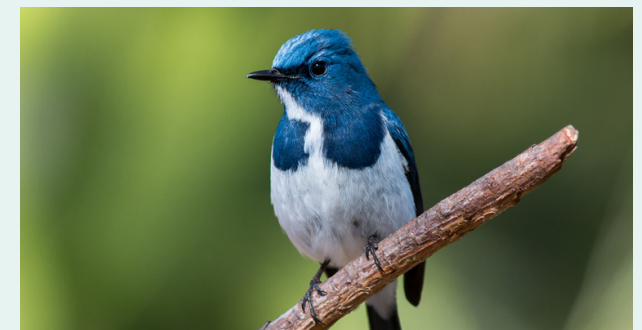
Circulair bouwen:

- Ontwerp voor verlenging van de levensduur en hergebruik van gebouwen.
- Inzet op gemeenschappelijke voorzieningen op het gebied van mobiliteit en energie.
- Gebruik van zoveel mogelijk lokale materialen.
- Inzet op herbruikbare materialen.



Natuurinclusief bouwen:

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



Mobiliteit

Bij de ontwikkeling van het Cacaokwartier wordt de mobiliteitstransitie geïntegreerd in het plan. De komende vijf tot tien jaar zal mobiliteit verder digitaliseren en automatiseren. We gaan van bezit naar gebruik. De koppeling en integratie van mobiliteit in de gebouwde omgeving wordt steeds meer gemeengoed.



Het Cacaokwartier wordt ontworpen volgens het principe van de compacte en beloopbare stad. In binnenstedelijke woonwerkgebieden wordt de auto steeds meer geweerd uit het straatbeeld. Parkeren wordt opgelost in centrale, openbare parkeergarages. Deze centrale parkeeroplossing zorgt voor efficiënt ruimtegebruik, biedt flexibiliteit naar de toekomst en houdt de openbare ruimte leefbaar. Zodoende kan de openbare ruimte ingericht worden als gebied voor voetgangers en fietsers.

Het mobiliteitsprogramma voor het Cacaokwartier berust op drie pijlers:

1) Reduceren van de vraag naar mobiliteit:

- Collectieve werkruimtes in de toekomstige bebouwing

2) Duurzaam invullen van overgebleven mobiliteitsbehoefte:

- Beloopbare afstanden t.o.v. centrum
- Inspelen op bereikbaarheid OV-voorzieningen
- Faciliteren fietsgebruik
- Deelmobiliteit

3) De resterende behoefte naar mobiliteit zo efficiënt mogelijk realiseren:

- Integreeren parkeervoorzieningen in plan



Doelgroepen

DISC VISION
Behavioural Economics

DE DOELGROEPENANALYSE VOOR HET CACAOKWARTIER IN WEESEP



EEN RAPPORTAGE VAN DISCVISION
ANDRÉ DOFFER
DOUWE REITSMA
HERMAN KOK

Opgesteld voor
DHG / ROSEWOOD,
VORM ONTWIKKELING,
PORTEN DEVELOPMENT EN
TEN BRINKE VASTGOEDONTWIKKELING

ONS REFERENTIE NUMMER:
21.061
Woerden, 21 - 7 - 2021



Doener
eigenwijs
Dynamisch
trendsettend
uitdaging
avontuurlijk
zelfverzekerd
aktief
direct
innovatief

Doener
sportief
vlot
trendy
vernieuwend
optimistisch
creatief
energiek

Doener
enthousiast
actief
eigentijds
Impulsief
genieten
gezellig
spontaan
informeel
ongecompileerd

Doener
zorgzaam
hulpvaardig
vriendelijk
gezellig
hartelijk
ontspannen
gemoedelijk

Doener
respectvol
ruimdenkend
welovertwogen
evenwichtig
geduldig
vertrouwd
maatschappelijk betrokken

Doener
pragmatisch
analytisch
Conscientieus
diplomatiek
precies
Correct
nauwkeurig
Comfortabel
verzorgd

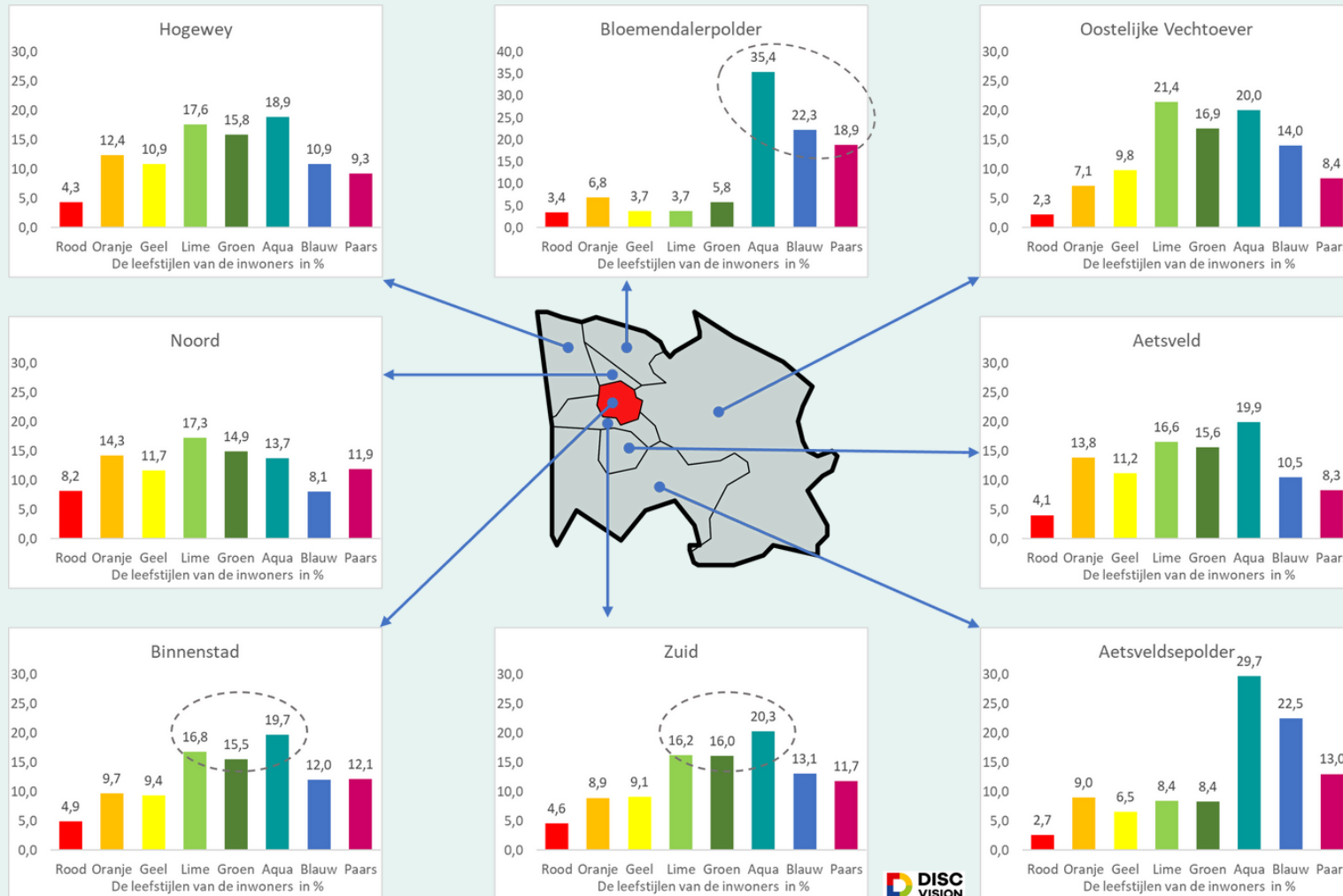
Doener
zelfbewust
succes
besluitvaardig
ambitieuw
ondernemend

Doener
rustig
harmonieus
bedachtzaam
netjes
keurig
Stabiel
sociaal
voorzichtig
loyaal
praktisch
Serius

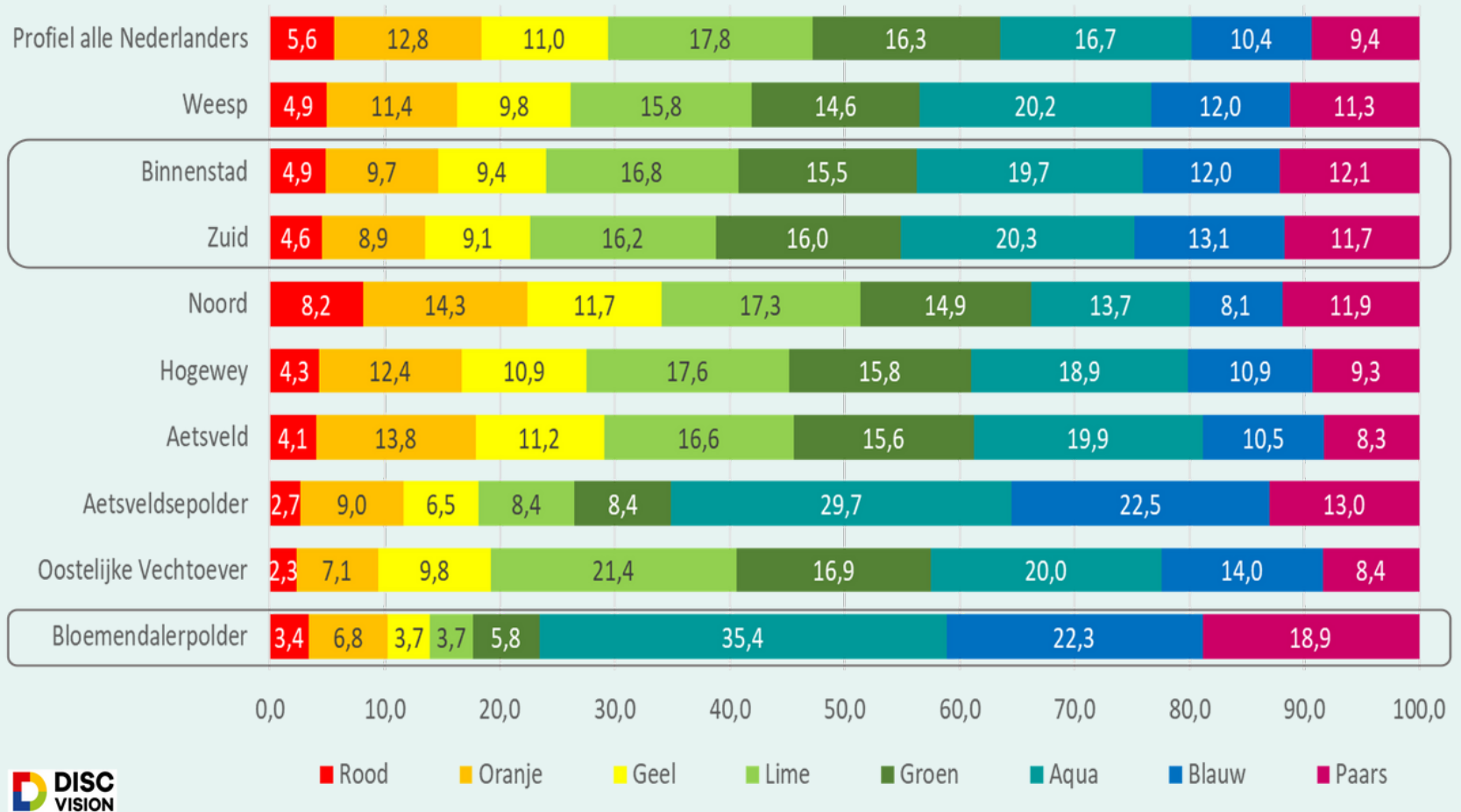
| Doelgroep | Percentage |
|-----------|------------|
| Doener | 12,8% |
| Doener | 11,0% |
| Doener | 17,8% |
| Doener | 16,3% |
| Doener | 16,7% |
| Doener | 10,4% |
| Doener | 9,4% |
| Doener | 5,6% |

DISC VISION

Doelgroepen



Doelgroepen



Doelgroepen

Het ontwikkelconsortium heeft onderzoek gedaan naar de woonbehoefte van de Weesper. Hieruit blijkt dat er vooral vraag is naar woningen voor starters, stadssenioren, jonge stellen, doorstromers, 'empty nesters' (stellen wiens kinderen uit huis zijn gegaan) en stadskoppels (stellen zonder kinderen die bewust kiezen om in de stad te wonen).

Sociaal

Starters

- Eén- of tweepersoons huishoudens
- 20-35 jaar oud
- Huren in het Cacaokwartier hun eerste woning
- Wonen graag in een dynamische leefomgeving met een mix van wonen werken en voorzieningen
- Woningen van ca. 30-40 m²



Stadssenioren

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



Middenduur

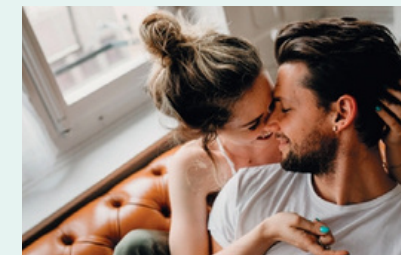
Jonge stellen, jonge gezinnen

- Jonge stellen met jonge kinderen of kinderen op komst
- 25-40 jaar oud
- Kopen in het Cacaokwartier een woning met voldoende kinderslaapkamers
- Wonen graag in een dynamische leefomgeving met gelijkgestemden



Doorstromers

- Eén- of tweepersoons huishoudens
- 30-40 jaar oud
- Stromen door vanuit een sociale huurwoning in Weesp naar een middendure huurwoning
- Huren in het Cacaokwartier een appartement in een prettig woongebied, dichtbij het centrum



Doelgroepen

Vrije sector

Empty nesters

- Koppels van wie de kinderen het huis uit zijn
- 40-67 jaar oud
- Kopen in het Cacaokwartier een gelijkvloers appartement
- Wonen graag in een dynamische omgeving met voorzieningen en groen



Stadskoppels

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



Proces

Informatiebijeenkomst visie



Vrijgeven Stedenbouwkundig Plan



Start bouw



Omgevingsvergunning

Participatie Stedenbouwkundig Plan



Bestemmingsplanwijziging

