

## NIEUWS OVER ONTWIKKELING CACAOKWARTIER

### Aan de bewoners van dit adres

[.....] 2024

[...]

Beste omwonende van het Cacaokwartier in Weesp,

Met deze nieuwsbrief informeren wij u graag over de vernieuwde plannen voor ~~het de transformatie van het woningbouwproject~~ Cacaokwartier. Wij zijn de vier ontwikkelaars MSolutions Real Estate, Oliveira Development, Porten Development en Ten Brinke. Gezamenlijk met de gemeente werken we aan de transformatie van ~~een gedeelte van het voormalige industriepark naar~~ het Cacaokwartier.

In het verleden heeft u zich wellicht reeds al ingeschreven om op de hoogte gehouden te worden. Wij dienen echter onze geïnteresseerdenlijst te actualiseren. Wilt u op de hoogte gehouden worden, schrijf u dan (opnieuw) in via de website [www.cacaokwartierweesp.nl](http://www.cacaokwartierweesp.nl). ~~Alle verdere communicatie over de ontwikkeling verloopt vanaf nu via de website.~~ Zo ontvangt u uitnodigingen voor participatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven en eventuele enquêtes.

### Wat is het plan?

In het Cacaokwartier komen ruim 500 woningen en semi openbare, groene buitenruimten. Het wordt een mix van koop- en huurappartementen in verschillende prijsklassen: 1/3 sociale woningen, 1/3 middeldure woningen en 1/3 vrije sectorwoningen. Deze diversiteit in woningtypen en prijsklassen maakt het Cacaokwartier aantrekkelijk voor een breed publiek van starters, jonge stellen tot senioren. Door de groene inrichting wordt hittestress tijdens warme dagen ~~vermindert-verminderd~~ en wordt afwatering bij zware regenval ~~adequaat-goed~~ geregeld.

### Het proces

In 2020 college van besluit om een deel Houten



### tot nu toe

heeft het Weesp een genomen van het Van

Industriepark te ontwikkelen naar woningbouw. In maart 2022 heeft de gemeenteraad een besluit genomen over de uitgangspunten van de woningbouw. ~~Omdat deze uitgangspunten niet realistisch bleken, hebben de ontwikkelende partijen samen met de gemeente gewerkt aan een aangepast~~

plan. Hierbij is rekening gehouden met de oorspronkelijke uitgangspunten. In het aangepaste Nota van Uitgangspunten wordt voorgesteld om op drie punten af te wijken. De afgelopen tijd hebben wij in afstemming met de gemeente gewerkt aan een aangepast plan dat zo goed mogelijk voldoet aan de in 2022 vastgestelde uitgangspunten. Op een paar punten vraagt het nieuwe plan een heroverweging van uitgangspunten. Hieronder zijn de belangrijkste veranderingen in het plan toegelicht.

## Welke punten zijn veranderd?

### Molenbiotoop

~~De molenbiotoop is een beschermd gebied rondom windmolens om de windvang te garanderen. In het geval van het Cacaokwartier werd in de motie verondersteld dat de noordelijke gebouwen lager gebouwd worden om de windmolen 't Haantje te beschermen. Uit recent onderzoek blijkt dat de bouwhoogtes, zoals hieronder genoemd, geen tot zeer beperkt invloed heeft op de wind voor molen 't Haantje.~~

### Bouwhoogte

De eerdere plannen hadden een maximale bouwhoogte van 6 bouwlagen met uitzonderingen van 7 bouwlagen. In maart 2022 is besloten dat de maximale bouwhoogte 5 bouwlagen mag zijn, met twee verbijzonderingen waar 6 bouwlagen gebouwd mogen worden. In de aangepaste plannen worden Bbinnen de bouwblokken zijn er op twee locaties maximaal zes bouwlagen toegestaan voorgesteld. De gebouwen met 6 bouwlagen zijn voornamelijk gesitueerd binnen het plangebied en aan de kant van het industriepark. Langs de Prinses Irenelaan zal de bebouwing vijf bouwlagen hoog zijn, met een terugliggende zesde verdieping bouwlaag. Ten zuiden van de Prinses Irenelaan sluit de hoogte van maximaal drie bouwlagen aan bij de bestaande eengezinswoningen. Aan de Prinses Beatrixlaan is de hoek van het Noordblok beperkt tot maximaal vijf bouwlagen.

### Programma aanpassing

Het plan biedt een divers aanbod van appartementen, variërend in prijsklasse. Door een gelijke verdeling van sociale huur, middeldure en vrije sector woningen (elk ca. 33%) wordt voldaan aan de behoeften van verschillende doelgroepen en wordt tegelijkertijd aansluiting gezocht met de woonvisie.

### BezoekersparkeernormOnderzoek parkeren

De centrale ligging van het Cacaokwartier maakt een lagere parkeernorm mogelijk, zoals genoemd in de vorige Nota van Uitgangspunten d.d. 3 februari 2022. Recent parkeeronderzoek voor het Cacaokwartier toont aan dat ook de geldende parkeernorm voor bezoekers verlaagd kan worden. In diverse vergelijkbare gemeente is de bezoekersnorm al verlaagd. In een latere fase van het plan wordt, in samenwerking met de gemeente, nader bekeken of en hoe de norm voor bezoekersparkeren verlaagd kan worden. In het Cacaokwartier wordt ingezet op duurzame mobiliteit zoals het gebruik van ov, deelvervoer, fietsen en wandelen. Wij hebben onderzoek gedaan naar een passende parkeernorm voor bewoners- en bezoekersparkeren. Ten opzichte van het plan uit maart 2022 stellen wij voor de bezoekersnorm te verlagen. In de volgende fase wordt in afstemming met de gemeente nader uitgewerkt wat een passende norm is voor bewoners en bezoekersparkeren voor Cacaokwartier.

### Onderzoek uitbreiding aan de zuidzijde

Er wordt tevens onderzocht of de uitbreiding aan de zuidzijde van het plangebied mogelijk is, om op die manier een betere (geluids)afscheiding/afscherming t.o.v. Abbott te creëren. Deze uitbreiding is in de impressies meegenomen, maar er is nog geen besluit over genomen.

#### Toelichting Molenbiotoop

De molenbiotoop is een beschermd gebied rondom windmolens om de windvang te garanderen. In het geval van het Cacaokwartier werd in de raadsbesluit verondersteld dat de noordelijke gebouwen lager gebouwd moesten worden om de windmolen 't Haantje te beschermen. Uit recent onderzoek blijkt dat de bouwhoogtes, zoals hieronderboven genoemd, geen tot zeer beperkt invloed heeft/hebben op de wind voor molen 't Haantje.

#### Vervolg en participatie

De bestuurscommissie van Weesp ~~adviseert het college~~bespreekt de aangepaste plannen op 10 en 24 september ~~a.s. over de plannen~~ brengt een advies uit aan het college. Het college neemt vervolgens een besluit over de aangepaste Nota van Uitgangspunten.

~~Er wordt tevens onderzocht of de uitbreiding aan de zuidzijde van het plangebied mogelijk is, om op die manier een betere (geluids)afscheiding t.o.v. Abbott te creëren. Deze uitbreiding is in de impressies meegenomen, maar er is nog geen besluit over genomen.~~

Wanneer het college instemt met de aangepaste Nota van Uitgangspunten, gaan we verder werken aan een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan. Daarbij willen we in gesprek gaan met u als omwonende. U wordt hiervan op de hoogte gebracht.

Voor meer informatie en de vernieuwde Nota van Uitgangspunten verwijzen wij u graag naar:

Website Gemeente: <https://www.amsterdam.nl/projecten/cacaokwartier/>

Website Cacaokwartier: [www.cacaokwartierweesp.nl/participatie](http://www.cacaokwartierweesp.nl/participatie)

Uw vragen kunt u sturen naar [contact@cacaokwartierweesp.nl](mailto:contact@cacaokwartierweesp.nl)

Met hartelijke groet,



**TEN  
BRINKE.**