



gemeente Amsterdam
Stadsgebied Weesp

Cacaokwartier

Prinses Irenelan

Centrum Weesp

TECHNISCHE SESSIE CACAOKWARTIER

20 juni 2024



Inhoud



- Programma
- Doelgroepen
- Uitgangspunten NvU 
- Heroverweging amendement op 3 punten
- Participatie
- Kavel De Alliantie
- Situatie Abbott



Programma



- Circa 500 woningen
- 2/3 betaalbare woningen:
 - 1/3: 167 sociale woningen
 - 1/3: 167 middeldure woningen
 - 1/3: 166 vrije sector woningen
- Woningoppervlakte per sector:
 - Sociaal: 40 – 70 m²
 - Midden: 50 – 70 m²
 - Vrije sector 70 - 150 m²
- Maximaal 1.000 m² voorzieningen
- Circa 400 parkeerplaatsen

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



De Alliantie
Transformatie met een betaalbaar programma


Doelgroepen



- Ons plan richt zich specifiek op de doelgroepen met de meeste behoefte aan woningen, namelijk starters, jonge stellen en ouderen.
- We spelen in op de toenemende vraag naar sociale- en middeldure woningen voor starters en doorstromers.
- Cacaokwartier wordt een plek waar alle generaties samenkomen.
- De diversiteit draagt bij aan een toekomstbestendig Cacaokwartier.



Uitgangspunten stedenbouwkundig plan


1. Een goed ingerichte openbare ruimte met veel groen. 
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. Architectuur: schaal, parcellering en detaillering toepassen die past bij Weesp.

Op drie punten verder uitgewerkt

1. Bouwhoogte, waarbij binnen elk bouwblok op maximaal twee posities zes bouwlagen zijn toegestaan.
2. **Afzien van molenbiotop**
3. Passende parkeernorm voor het Cacaokwartier & parkeervoorzieningen

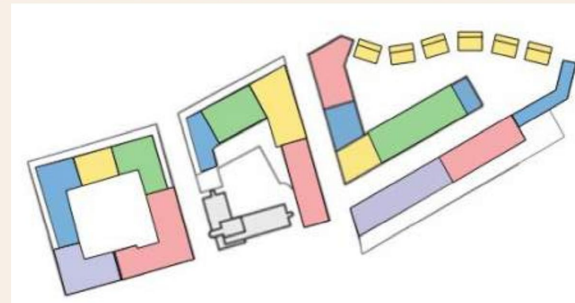
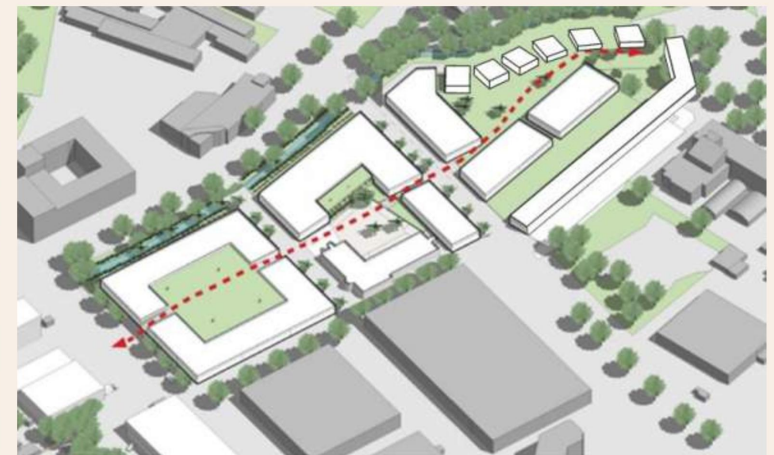


Uitbreiding zuidelijke gronden

- Uitbreiding staat nog niet vast 
- Twee scenario's onderzocht en getoetst bij SP & Omgevingsplan
 Scenario 1: huidige grondposities
 Scenario 2: huidige grondposities ontwikkelaars inclusief uitbreiding zuidelijke gronden (zoals indicatief weergegeven)

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

1. Een goed ingerichte openbare ruimte met veel groen.
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. Architectuur: schaal, parcellering en detaillering toepassen die past bij Weesp.



NADERE UITWERKING

Om tot een haalbare ontwikkeling te komen, **is het plan verder uitgewerkt op basis van drie uitgangspunten die zijn vastgesteld via het amendement.**

- **Bouwhoogtes**
- **Molenbiotoop**
- **Parkeernorm**

1. Bouwhoogte



Amendement: “De bebouwing aan de Prinses Irenelaan beperkt blijft tot maximaal 5 volledige bouwlagen met een mogelijke 6e laag in de vorm van een setback op op minimaal 4 meter de gevellijn.”

Uitgangspunten t.a.v. bouwhoogte:

- Aan de Prinses Irenelaan 5 bouwlagen met een 6e laag in vorm van setback
- Aansluiting bij hoogte van 20 meter van bestaande gebouw De Alliantie
- Grondgebonden woningen in het Zuidblok hebben maximale hoogte van 3 bouwlagen. Middels een setback sluit de bouwhoogte aan op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing aan de Prinses Irenelaan.
- In afwijking van het amendement: Binnen elk bouwblok op maximaal twee posities zes bouwlagen toestaan. Deze zijn voornamelijk gesitueerd aan de industriezijde van het Van Houten Industriepark.



2. Molenbiotoop

Amendement: “ Rekening te houden met de molenbiotoop zoals ierwoord in het bestemmingsplan Stedelijk Gebied, waarbij er ruimte is om maximaal 3 meter ten nadele van deze regels in de hoogte af te wijken. Daarnaast kan de in het bestemmingsplan verwoorde afwijkingsbevoegdheid niet worden gebruikt.”

Twee onderzoeken uitgevoerd:

- Buro SRO
- Actiflow

Noord-Hollandse molenfederatie heeft reactie geschreven n.a.v. de onderzoeken.

Professor dr. G.J.W. van bussels heeft de twee onderzoeken en de notitie van Noord Hollands molenfederatie onderzocht.

Conclusies onderzoeken:

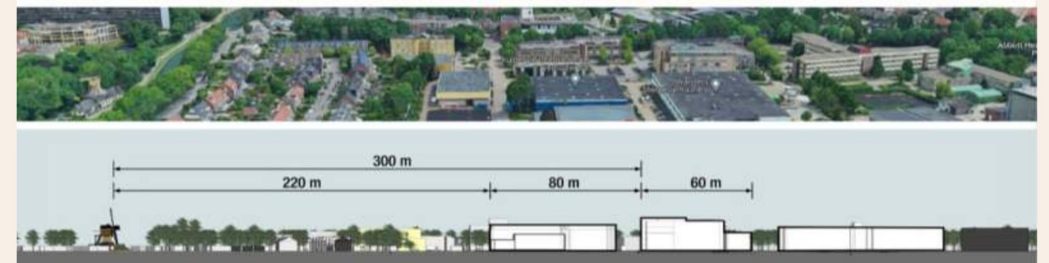
De ontwikkeling van het Cacaokwartier zal geen effect hebben op de molen 't Haantje. De situatie verbetert zelfs een (beperkt) ten opzichte van de huidige situatie.

Vorstel:

Niet vast houden aan de hoogtebeperking op basis van de molenbiotoopformule



Juni 2024



3. Parkeernorm

Amendement:

Er wordt gekozen voor parkeernormen passend bij dit gebied zoals weergegeven in dit raadsvoorstel en op pagina 26 van de Programmatische Uitgangspunten. Gemiddeld gaat dit om ca. 1 parkeerplaats per woning voor bewoners en zorgen voor ruimte voor bezoekers en eventueel satelliet parkeren.

Voorstel:

- Voorstel is reduceren in het aantal bezoekers  parkeren 
- Gemiddelde parkeernorm van **0,81** toe te passen (inclusief een bezoekersnorm van 0,15).

Toelichting:

- Beleid is Gebied C volgens parkeernormen nota Amsterdam: maatwerk en bezoekersnorm 0,1
- Vergelijkbare gemeenten hanteren een bezoekersnorm van 0,10 / 0,15.
- Mobiliteitsrapport door Goudappel, voorgestelde norm op basis van:
 - Autobezit Weesp Zuid
 - Analyse doelgroepen
 - Deelmobiliteit stimuleren
 - Analyse parkeerbehoefte bezoekers
- Voorgestelde parkeernorm past binnen kencijfers range 'Sterk stedelijk schil centrum' van parkeernormennota Weesp



Participatie



Tot nu toe:

- Van juni 2021 tot januari 2022 heeft participatie met de buurt plaatsgevonden.

Toekomst:

- Indien het college instemt met de aangepaste Nota van Uitgangspunten wordt het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan uitgewerkt binnen de vastgestelde uitgangspunten.
- In dit traject zal participatie plaatsvinden. Door ontwikkelende partijen wordt in afstemming met de gemeente Amsterdam en conform Amsterdams beleid een participatieplan opgesteld.
- **Vanzelfsprekend worden bedrijven van het Van Houten Industriepark en omwonenden hier ook in betrokken.**
- Met Abbott vindt doorlopend afstemming plaats over de planontwikkeling.

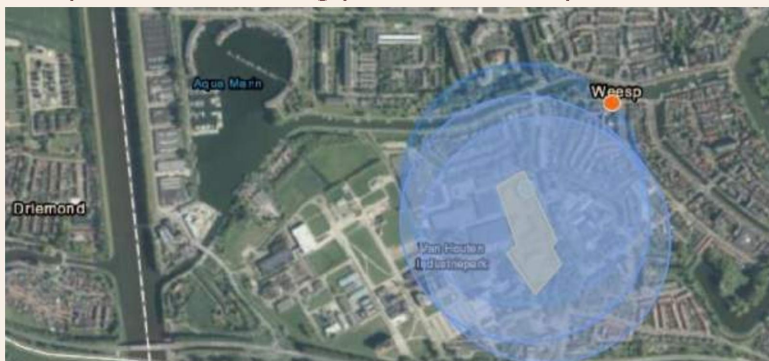


Ontwikkelen partijen



Directe omgeving

✘ Gemeente
✘ Amsterdam

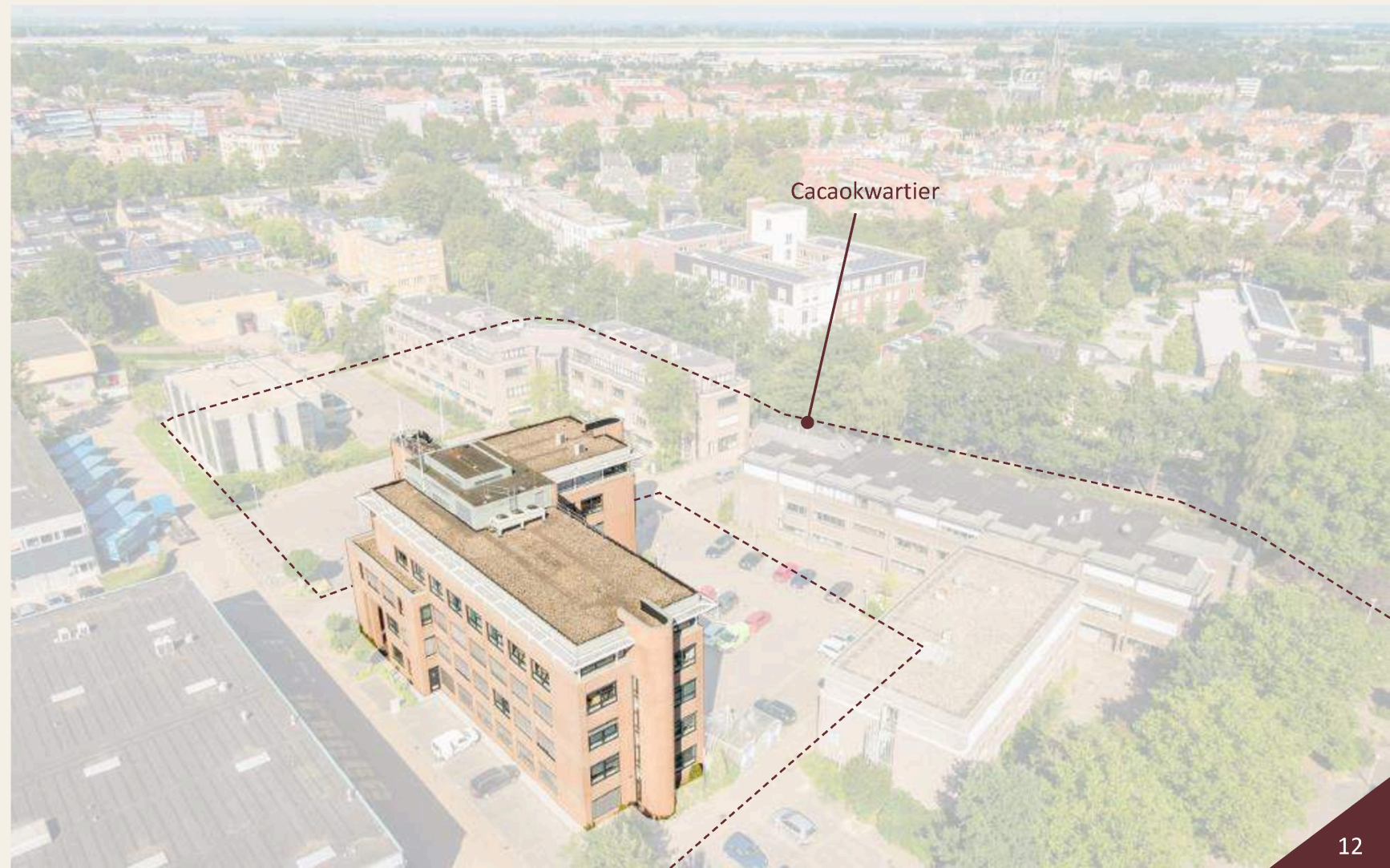


Kavel De Alliantie

- Kantoorgebouw Van Houtenindustriepark 25 kan op enig moment deel uitmaken van het Cacaokwartier.
- De Alliantie wil het pand transformeren tot betaalbare woningen.
- Stedenbouwkundige plannen Cacaokwartier houden rekening met integratie van het pand.




De Alliantie
Transformatie met een
betaalbaar programma

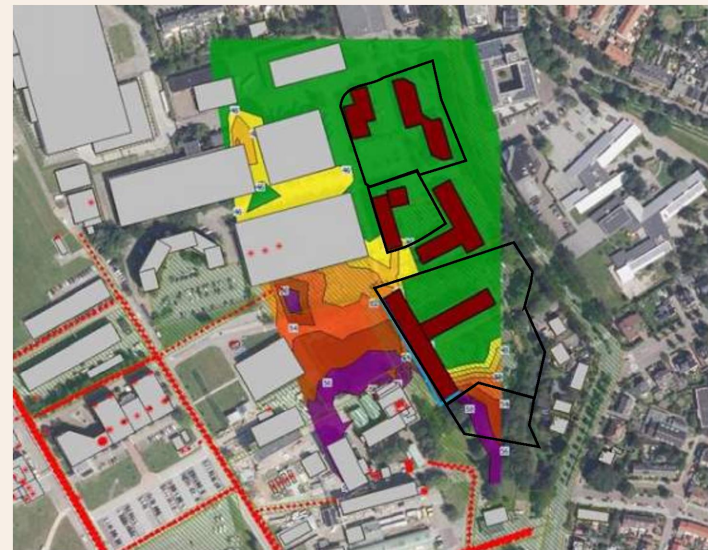


Gesprekken met Abbott



Met Abbott zijn diverse gesprekken geweest over de uitbreiding zuidelijke gronden. Er is inzichtelijk gemaakt dat door de uitbreiding:

- **Betere** geluidsafschermende werking **heeft** voor de bestaande woningen aan de Prinses Irenelaan 
- **Bijdraagt aan een betere overgang van wonen en werken**
- Zicht op Abbott terrein wordt weggenomen



Totaalplan



Met de Nota van Uitgangspunten: 

- Zijn we ons inziens in samenspraak met de gemeente tot een goed plan gekomen.
- Voegen we een substantieel aantal woningen toe in het betaalbare segment.

