



Verslag Participatieavond Ontwikkelpunten 2, 4 en 6

Datum en Tijd: 11 december 2024, 19.30 uur

Locatie: Kooiplein 2, Castricum

Aan de hand van informatiepanelen en een maquette is het Ontwikkelpunten getoond aan omwonenden en belangstellenden. De ontwikkelaar, de architect, de landschapsarchitect en vertegenwoordigers van de gemeente waren aanwezig om het getoonde materiaal toe te lichten en vragen te beantwoorden. Bezoekers zijn actief gevraagd om in zijn algemeenheid en op specifieke onderwerpen hun reactie op feedbackformulieren kenbaar te maken.

ALGEMEEN

Over het algemeen is het plan positief ontvangen.

Een veel gehoord punt is dat bezoekers blij zijn dat er eindelijk wat gaat gebeuren op het Kooiplein. De inpassing van groen en het toevoegen van bomen wordt gewaardeerd. Verder vinden bezoekers het positief dat er betaalbare woningen gerealiseerd worden. Ook vroegen bezoekers zich af of en wanneer de rest van het Kooiplein wordt opgewaardeerd, met name als het gaat om een groene inrichting.

STRUCTUURONTWERP

Het ontwerp met de woningen rondom de binnentuin, de setbacks die het gebouw verschillende hoogtes geeft en het groen tegen het gebouw werd veelal positief ervaren.

De meningen over de hoogte van het voorgestelde plan waren verdeeld. Sommige omwonenden zijn tegen de voorgestelde bouwhoogte en vinden het te massief, andere omwonenden hebben geen bezwaar tegen de voorgestelde hoogte en een klein aantal bezoekers vindt een bouwlaag extra bouwlaag begrijpelijk gezien de grote behoefte aan woningen.

De setbacks in het ontwerp die ervoor zorgen dat het gebouw vanaf het straatniveau minder massaal oogt werden gezien als een positief element in het ontwerp.

Er is gevraagd naar mogelijk eerder gemaakte afspraken over bouwhoogte in relatie tot privacy/inkijk in de patio's van de woningen ten westen van de locatie. *(uit onderzoek blijkt dat dit niet aan de orde is vanuit de ontwikkelpositie, dit ter informatie)*

De parkeeroplossing waarbij een deel van het parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte was voor velen acceptabel. Een aantal reacties waren wel voorwaardelijk zoals dat de in het plan gebouwde parkeerplaatsen voor de bewoners wel betaalbaar moeten zijn en dus gebruikt worden. Een aantal omwonenden zien de entree van de parkeergarage liever aan de andere kant van het gebouw komen aan de Admiraal de Ruyterlaan.

De duurzaamheidsambitie van de mogelijke uitvoering in houtbouw en de uitstraling van de gepresenteerde houtbouw referentieobjecten werden overwegend positief beoordeeld. Hier en daar een noot dat het de bouw niet onnodig duur moet maken, de passendheid binnen de wijk qua uitstraling en het behoud van kwaliteit op langere termijn.

De verdeling van de appartementen met 70% betaalbare woningen werd goed ontvangen en er werd meerdere keren gevraagd hoe men in aanmerking kan komen voor een appartement. Deze interesse werd zowel door senioren geuit als door starters.



Er zijn zorgen geuit over de hoge grondwaterstand die in de omgeving al voor problemen zorgt. Er is besproken dat hier in de verdere uitwerking aandacht voor is en dat de bevindingen van de onderzoeken gedeeld zullen worden.

De evaluatieformulieren zijn door 39 personen ingevuld. De reacties zijn gerangschikt op positief, neutraal en negatief. Neutraal houdt in de meeste gevallen in dat men akkoord is met een mits, bijvoorbeeld bij parkeren dat de parkeerbalans echt klopt en de overcapaciteit er in de openbare ruimte is.

Thema	positief	neutraal	negatief	geen mening
Keuze voor betaalbare huurwoningen	34	1	4	0
Parkeren deels in gebouw, deels in OR	22	11	5	1
Bouwhoogte	14	6	18	1
Inpassing met groen	27	6	2	4
Bezonning	13	1	7	18
Ambitie houtbouw	24	6	5	4

Als laatste zijn er een aantal materialiseringsopties van de gevels getoond. Houtbouw houdt in dat de bouwkundige elementen van hout zijn, maar de gevels kunnen heel goed van een ander materiaal zijn. Gevels van hout, metselwerk of een combinatie van deze 2 materialen konden op de meeste steun rekenen.

De vragen zijn geanonimiseerd, beantwoord en worden samen met dit verslag gestuurd naar alle belangstellenden die hebben aangegeven geïnformeerd te willen worden. Deze beantwoording is op de volgende pagina's bijgesloten.



BEANTWOORDING VRAGEN PARTICIPATIEAVOND KOOIPLEIN D.D. 11 DECEMBER 2024

1. Wat gebeurt er met de rest van het Kooiplein? Wanneer wordt Kooiplein verder vergroend?

Het is op dit moment niet haalbaar gebleken het hele Kooiplein integraal te ontwikkelen. Het ontwikkelplan van Biesterbos Groep is zodanig vormgegeven dat het andere deel van het Kooiplein op termijn kan worden ontwikkeld. Er wordt om het plan van Biesterbos Groep een start gemaakt van een bomencarré, dat t.z.t. doorgetrokken wordt om het hele Kooiplein heen. Als het zuidelijk deel van het Kooiplein wel kan worden ontwikkeld kan er tussen de bouwblokken een parkje worden gerealiseerd.

2. Bewoners van de Clematis flat maken zich zorgen om het effect van de bouw op de grondwaterstand en vragen om overleg.

Nadat het ruimtelijk kader is vastgesteld en het ontwikkelplan verder wordt uitgewerkt zal er een bodemonderzoek plaatsvinden inclusief onderzoek naar het grondwaterpeil. Alsdan zal de VvE Clematis over de uitkomsten worden geïnformeerd en hoe daar tijdens de bouw rekening mee wordt gehouden.

3. Hoe verloopt de inschrijving? Hoe komt men in aanmerking voor een huurwoning?

De verhuur van de sociale huurwoningen vindt plaats volgens de regels zoals opgenomen in de huisvestingsverordening van de gemeente Castricum. Een huisvestingsvergunning is benodigd en er geldt, onder meer, een inkomensgrens. De bekendmaking en het aanbieden van woonruimte is tevens gebonden aan regels. Voor meer informatie zie <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR698177>.

Voor middeldure huurwoningen geldt op dit moment enkel een inkomensgrens.

De inkomensgrenzen worden jaarlijks vastgesteld, maar liggen voor 2025 voor sociale huur op € 49.669/jaar voor een eenpersoonshuishouden en op € 54.847 voor een meerpersoonshuishouden. Voor de middeldure huur gelden als inkomensgrenzen € 67.366 voor een eenpersoonshuishouden en € 89.821 voor een meerpersoonshuishouden.

Voor vrije sector verhuur bestaan geen beperkingen in huurprijs of inkomen.

Voor geen enkele woning bestaat een leeftijdsgrens.

4. Kan ik me al aanmelden voor een woning?

Aanmelding is op dit moment nog niet mogelijk, maar er is toegezegd dat we personen met interesse op de hoogte zullen houden van de voortgang en zullen laten weten wanneer aanmelding kan starten.

5. Wanneer wordt er gestart?

Dit is afhankelijk van de bezwarenprocedures die mogelijk gevolgd moeten worden gedurende het Ruimtelijke Ordeningstraject.

6. Waarom voorgevel rooilijn niet gelijk houden met de Lathyrus flat?

De rooilijn langs de Admiraal de Ruyterlaan loopt ongeveer gelijk met de voorgevel rooilijn van de Lathyrusflat.

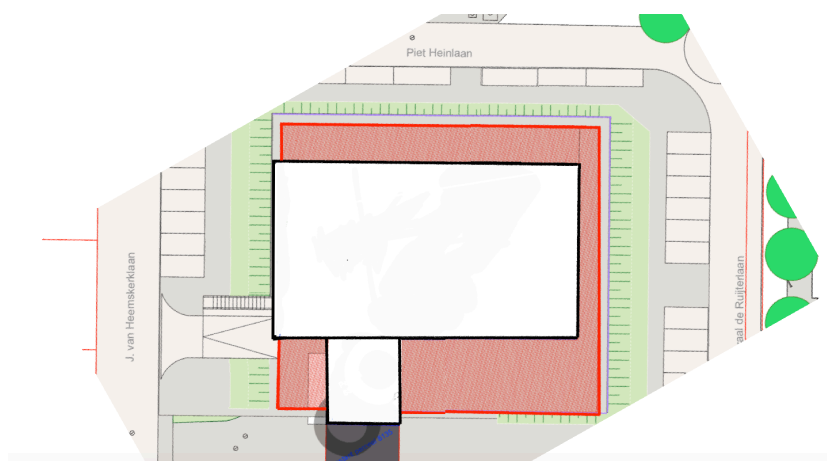
7. Waarom is de inrit van de parkeergarage niet aan de andere zijde in plaats van aan de J. van Heemskerklaan. De Admiraal de Ruyterlaan is breder.

De keuze voor de J. van Heemskerklaan is gemaakt omdat de patiowoningen aan de overkant uit 1 laag beschikken en een diepe voortuin hebben. De koplampen van uitrijdend verkeer schijnen daarmee over de woning heen en niet naar binnen op hogere verdiepingen. Het profiel van de J. van Heemskerklaan is breed genoeg om de inrit van de parkeergarage te positioneren en in- en uitrijdend verkeer te faciliteren. De aantallen parkeerplaatsen (39 stuks) en het feit dat ze enkel gebruikt worden door bewoners leidt niet tot een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen in de J. van Heemskerklaan.

8. Hoe hoog wordt het gebouw en wordt het gebouw nog richting parkeerplaats getrokken?

Het gebouw heeft diverse hoogtes die lopen van circa 11,30 meter tot circa 18,00 meter bij het hoogteaccent op de hoek Admiraal de Ruyterlaan/Piet Heinlaan.

Op onderstaande afbeelding in wit de huidige gebouwen en rood gearceerd het bouwvlak van de nieuwe bebouwing.





9. Krijgt de Lathyrus flat een eigen parkeerterrein met een slagboom?

Dit valt buiten de scope van het plan.

10. Hoeveel slaapkamers hebben de woningen?

Alle woningen hebben minimaal 1 slaapkamer en de grotere hebben er 2.

11. Zijn er afspraken vastgelegd over de hoogte van de bebouwing aan het Kooiplein om inkijk in de patiotuinen van de woningen aan de J. van Heemskerklaan te voorkomen?

In de eigendomsakten van de percelen Kooiplein 2, 4 en 6 waar de ontwikkeling betrekking op heeft zijn geen erfdienstbaarheden opgenomen met betrekking tot bouwhoogte en inkijk in de patiotuinen.

12. Kunt u de bezonning om 8.00 en 10.00 uur laten zien?

De modellen voor bezonningstudies die gebruikt worden laten een, beperkt, aantal maatgevende momenten zien. Verbetering of verslechtering van een situatie zal geleidelijk gaan in de richting van de situatie in het volgende moment.

13. Kunt u zichtlijnen vanuit het plan naar achterliggende woningen en tuinen tonen?

Op dit moment zijn die niet beschikbaar. Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

14. Kan het plan niet aanzienlijk naar het oosten worden verschoven (richting hoek Admiraal de Ruyterlaan/Piet Heinlaan) omdat de bebouwing daar al hoger is?

Het bouwvlak ligt ten opzichte van de huidige bebouwing al meer in oostelijke richting en is niet verder in westelijke richting. Het gebouw is ook lager aan de westzijde dan aan de oostzijde.

15. Kan de parkeergarage niet geheel ondergronds?

Door het grote aandeel betaalbare woningen is het financieel niet haalbaar om een volledig verdiepte parkeergarage te maken.

16. Wie onderhoudt het vele groen in en rond het gebouw?

Het groen rondom het gebouw en gelegen in het openbaar gebied wordt onderhouden door de gemeente. Het groen op en aan het gebouw wordt onderhouden door de eigenaar van het gebouw, de Biesterbos Groep.



17. Kan het verschil tussen bestaand en nieuw volume getoond worden?

