



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Kooiplein'

1. Inleiding

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22b Kooiplein' maakt een herontwikkeling van het voormalige garagebedrijf aan het Kooiplein 2 te Castricum mogelijk en voorziet in:

- De bouw van maximaal 63 appartementen (huurwoningen), waarvan 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector.
- Een halfverdiepte parkeergarage met maximaal 39 parkeerplaatsen en ruimte voor een fietsenstalling.
- Een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners met faciliteiten waarbij gedacht kan worden aan een pantry, leestafel, wasruimte of werkplekken.

Het bestaande voormalige garagebedrijf en de twee naastgelegen winkelruimtes op Kooiplein 4 en 6 worden gesloopt. Momenteel zijn staan deze allen leeg.

Ontwerp TAM-omgevingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 16.30, lid 1, van de Omgevingswet in zijn vergadering van 29 oktober 2025 besloten het ontwerp omgevingsplan Kooiplein ter inzage te leggen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 6 november t/m 17 december ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Over het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht.

Leeswijzer

In de voorliggende nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota zienswijzen is geanonimiseerd.

2. Ingekomen zienswijzen

Reclamant 1

1. Algemeen

Deze zienswijze is op 17 november 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk.

Tijdens de wettelijke zienswijzenprocedure is door indiener bezwaar geuit tegen de voorgestelde nieuwbouw op het Kooiplein. De indiener stelt onder meer dat de bouwmassa te groot is, de bouwhoogte te hoog, dat het uitzicht van bewoners aanzienlijk wordt beperkt, dat de verkeersaantrekkende werking en parkeercapaciteit ontoereikend zijn, en dat ecologische waarden worden aangetast door het slopen van een groenstrook. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht, het OntwerpTAM-omgevingsplan en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Bouwmassa, bouwhoogte en zichtbeleving

Zienswijze

Indiener stelt dat het bouwplan te massaal is, dat de bouwhoogte minstens twee verdiepingen te hoog is en dat 80% van het uitzicht verloren gaat.

Reactie gemeente

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op de evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan past binnen het op 8 mei 2025 vastgestelde Ruimtelijke kader Kooiplein, binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in het Masterplan Inbreidingen 2025 – 2029 en zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Deze keuze vloeit voort uit een integrale stedenbouwkundige afweging, waarin onder meer zijn betrokken: de stedelijke ligging van het Kooiplein, de aanwezige functiemenging en schaalverschillen, gemeentelijk beleid gericht op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en de bijdrage aan de woningbouwopgave.

Uitzichtverlies wordt in de jurisprudentie niet als een zelfstandig recht beschermd. Het vormt slechts een factor in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Uit het uitgevoerde bezonnings- en schaduwrapport blijkt dat: de wettelijke en beleidsmatige normen niet worden overschreden, lichttoetreding en privacy van bestaande woningen op aanvaardbaar niveau blijven, het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beoordeeld.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat nieuwbouw hoger of massaler is dan bestaande bebouwing niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke situatie.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2 Verkeersontsluiting en ligging parkeergarage

Zienswijze

De ingang van de parkeergarage zou zich aan de verkeerde zijde bevinden, hetgeen verkeersonveiligheid en overlast zou veroorzaken.

Reactie gemeente

De keuze voor de situering van de garage-inrit is gebaseerd op een beoordeling van de verkeersveiligheid en een afweging van verkeersstromen in het gebied. Ondanks een toename aan verkeersbewegingen door toedoen van de 39 parkeerplaatsen, is een in-uitrit van een stallingsgarage (enkel bewoners) hier acceptabel en is het aantal extra verkeersbewegingen goed op te vangen op de bestaande straat en omliggende wegen. Er is geen sprake is van een verkeersonveilige situatie, het plan voldoet aan de eisen voor doelmatige ontsluiting onder de Omgevingswet.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen voor doelmatige ontsluiting onder de Omgevingswet. De verkeersontsluiting is adequaat en juridisch houdbaar. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing

2.3 Parkeerbehoefte en parkeerdruk

Zienswijze

Indiener stelt dat er onvoldoende parkeercapaciteit is voor de circa 70 voertuigen ('heilige koeien') en dat extra parkeerdruk zal ontstaan.

Reactie gemeente

De parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, de richtlijnen van het CROW, de beleidsruimte die gemeenten onder de Omgevingswet hebben.

De parkeerbehoefte wordt opgelost door een halfverdiepte parkeergarage voor 39 parkeerplaatsen te realiseren én 17 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

Een uitgebreide parkeerbalans, opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen 2025 Gemeente Castricum en gebaseerd op het gelijktijdigheidsprincipe, is als bijlage bij het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein gevoegd. Deze parkeerbalans is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. Deze parkeerbalans geeft een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 11 plaatsen. Uit de door de gemeente uitgevoerde parkeerdrukonderzoeken blijkt dat in de nachtperiode sprake is van een overcapaciteit van 183 openbare parkeerplaatsen binnen 100 meter van de locatie. Deze capaciteit is ruim voldoende om de aanvullende parkeerdruk, die de nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, op te vangen.

De Nota Parkeernormen is recent geactualiseerd en de parkeerbalans, die als bijlage bij het Ruimtelijk Kader Kooiplein is opgenomen, leidde tot een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 27 parkeerplaatsen. De parkeeroplossing, zoals opgenomen in het Ontwerp TAM-Omgevingsplan Kooiplein, past daarmee ruim binnen het vastgestelde Ruimtelijk Kader. Hiermee is sprake van een zorgvuldig en evenwichtig besluit in de zin van artikel 3:2 en artikel 3:4 Awb.

Conclusie

De parkeeroplossing is toereikend en zorgvuldig onderbouwd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

2.4 Ecologie, sloop groenstrook en biodiversiteit

Zienswijze

Indiener stelt dat door het verdwijnen van de groenstrook leefgebied van kikkers, padden, muizen, egels, vogels en vleermuizen verloren gaat. Ook wordt gesteld dat de nieuwe binnentuin onvoldoende zon krijgt.

Reactie gemeente

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat geen zwaar beschermde soorten in hun instandhouding worden bedreigd en dat mitigerende maatregelen tijdens de uitvoering worden toegepast (fasering, werkmethoden, fauna-uittreedplaatsen). De aantasting van de groenstrook wordt gecompenseerd door nieuw kwalitatief hoogwaardig groen rondom het gebouw en de binnentuin wordt ecologisch ingericht met schaduwminnende, biodiverse beplanting, en functioneert als ecologische stepping stone. De Omgevingswet vereist geen identieke compensatie ter plaatse, maar wel functionele compensatie. Het plan voldoet hieraan.

Conclusie

De ecologische waarden worden behouden of versterkt. De zienswijze geeft geen grond voor aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De verkeerskundige onderbouwing toont aan dat de gekozen ontsluiting veilig en doelmatig is. De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. Ecologische effecten zijn mitigeerbaar en volledig gecompenseerd; biodiversiteit blijft behouden of verbeterd. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze reclamant 1

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor het Kooiplein. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische, ecologische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoek. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Reclamant 2

1. Algemeen

Deze zienswijze is op 12 november 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Reclamant vindt het bouwplan veel te hoog, veel hoger dan alle gebouwen eromheen. Daarnaast worden er te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht, het Ontwerp TAM-omgevingsplan en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Bouwhoogte

Zienswijze

Indiener vindt het bouwplan veel te hoog.

Reactie gemeente

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op de evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan past binnen het op 8 mei 2025 vastgestelde Ruimtelijke kader Kooiplein, binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in het Masterplan Inbreidingen 2025 - 2029 en zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Deze keuze vloeit voort uit een integrale stedenbouwkundige afweging, waarin onder meer zijn betrokken: de stedelijke ligging van het Kooiplein, de aanwezige functiemenging en schaalverschillen, gemeentelijk beleid gericht op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en de bijdrage aan de woningbouwopgave.

Uit het uitgevoerde bezonnings- en schaduwrapport blijkt dat: de wettelijke en beleidsmatige normen niet worden overschreden, lichttoetreding en privacy van bestaande woningen op aanvaardbaar niveau blijven, het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beoordeeld.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2 Parkeerbehoefte

Zienswijze

Indiener stelt dat er veel te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

De parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, de richtlijnen van het CROW, de beleidsruimte die gemeenten onder de Omgevingswet hebben. De parkeerbehoefte wordt opgelost door een halfverdiepte parkeergarage voor 39 parkeerplaatsen te realiseren én 17 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

Een uitgebreide parkeerbalans, opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen 2025 Gemeente Castricum en gebaseerd op het gelijktijdigheidsprincipe, is als bijlage bij het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein gevoegd. Deze parkeerbalans is ambtelijk getoetst

en akkoord bevonden. Deze parkeerbalans geeft een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 11 plaatsen.

Uit de door de gemeente uitgevoerde parkeerdrukonderzoeken blijkt dat in de nachtperiode sprake is van een overcapaciteit van 183 openbare parkeerplaatsen binnen 100 meter van de locatie. Deze capaciteit is ruim voldoende om de aanvullende parkeerdruk, die de nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, op te vangen.

De Nota Parkeernormen is recent geactualiseerd en de parkeerbalans die als bijlage bij het Ruimtelijk Kader Kooiplein is opgenomen leidde tot een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 27 parkeerplaatsen. De parkeeroplossing, zoals opgenomen in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein, past daarmee ruim binnen het vastgestelde Ruimtelijk Kader. Hiermee is sprake van een zorgvuldig en evenwichtig besluit in de zin van artikel 3:2 en artikel 3:4 Awb.

Conclusie

De parkeeroplossing is toereikend en zorgvuldig onderbouwd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze reclamant 2

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het Ontwerp TAM-omgevingsplan voor het Kooiplein. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. De ontwerpkeuzes zijn onderbouwd met onderzoek. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Reclamant 3

1. Algemeen

Deze zienswijze is op 15 december 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indieners vinden dat het bouwplan te massaal en disproportioneel is ten opzichte van de omliggende bebouwing, het woongenot en de privacy worden aangetast, er verkeershinder ontstaat met extra parkeerdruk en lichthinder, het groene karakter verslechtert, het plan tot precedentwerking leidt en er waardedaling optreedt bij de woningen van indieners. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht, het Ontwerp TAM-omgevingsplan en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Massaliteit van het gebouw

Zienswijze

Indiener vindt de schaal en hoogte van het bouwplan disproportioneel ten opzichte van de omliggende bebouwing met een groot effect op de belevingswaarde en een drastische wijziging van de bezonning.

Reactie gemeente

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op de evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan past binnen het op 8 mei 2025 vastgestelde Ruimtelijke kader Kooiplein, binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in het Masterplan Inbreidingen 2025 – 2029 en zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Deze keuze vloeit voort uit een integrale stedenbouwkundige afweging, waarin onder meer zijn betrokken: de stedelijke ligging van het Kooiplein, de aanwezige functiemenging en schaalverschillen, gemeentelijk beleid gericht op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en de bijdrage aan de woningbouwopgave.

Uit het uitgevoerde bezonnings- en schaduwrapport blijkt dat, er geen sprake is van een significante verslechtering is van lichttoetreding en privacy van bestaande woningen op aanvaardbaar niveau blijven, het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beoordeeld. Uit vaste jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat nieuwbouw hoger of massaler is dan bestaande bebouwing niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke situatie.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2 Woongenot en Privacy

Zienswijze

Indieners vinden het bouwplan leiden tot een aantasting van het woongenot en de privacy door de toenemende drukte en de zichtlijnen van het bouwplan naar de woningen.

Reactie Gemeente

Het college onderkent dat de ontwikkeling gevolgen heeft voor de directe omgeving. Daarbij geldt echter dat binnen de bebouwde kom geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht of volledige privacy. De beoordeling richt zich op de vraag of nog sprake is van een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij de planvorming is rekening gehouden met de afstand tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing, de positionering van en oriëntatie van gevels en ramen, de stedenbouwkundige opbouw van het bouwvolume. Op basis hiervan is het standpunt dat de gevolgen voor privacy niet als onevenredig moeten worden aangemerkt.

Conclusie

Het woongenot en de privacy worden niet onevenredig aangetast, het plan is zorgvuldig gemotiveerd en voldoet aan de criteria van de Omgevingswet. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.3 Verkeersoverlast, parkeren en lichthinder

Zienswijze

Indieners voeren aan dat het plan leidt tot een onaanvaardbare toename van verkeersbewegingen, parkeerdruk en lichthinder door koplampen.

Reactie Gemeente

Verkeer: De realisatie van 63 woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen in het gebied. Op basis van de kengetallen van het CROW leidt dit tot circa 197 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal. Deze toename wordt verdeeld over de dag en leidt niet tot een ontwrichting van de bestaande wegenstructuur. De omliggende wegen kunnen deze toename goed afwikkelen en leidt niet tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen rondom het plangebied.

Daarnaast is op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal volgens het CROW aanvaardbaar.

Op basis van het Verkeersmodel Alkmaar rijden er in 2040 op de Admiraal de Ruyterlaan, tussen Oranjelaan en Kortenaerplantsoen, in totaal 1.360 motorvoertuigen per etmaal. Daar komen door een ruimtelijke ontwikkeling, zoals weergegeven in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein, bijna 200 motorvoertuigen bij. Het totale aantal wordt dan ongeveer 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Dat is zeer ruim onder het aanvaardbare aantal van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeer is dan geen knelpunt voor deze ontwikkeling.

Parkeren: De parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, de richtlijnen van het CROW, de beleidsruimte die gemeenten onder de Omgevingswet hebben. De parkeerbehoefte wordt opgelost door een halfverdiepte parkeergarage voor 39 parkeerplaatsen te realiseren én 17 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

Een uitgebreide parkeerbalans, opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen 2025 Gemeente Castricum en gebaseerd op het gelijktijdigheidsprincipe, is als bijlage bij het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein gevoegd. Deze parkeerbalans is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. Deze parkeerbalans geeft een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 11 plaatsen. Uit de door de gemeente uitgevoerde parkeerdrukonderzoeken blijkt dat in de nachtperiode sprake is van een overcapaciteit van 183 openbare parkeerplaatsen binnen 100 meter van de locatie. Deze capaciteit is ruim voldoende om de aanvullende parkeerdruk, die de nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, op te vangen.

De Nota Parkeernormen is recent geactualiseerd en de parkeerbalans die als bijlage bij het Ruimtelijk Kader Kooiplein is opgenomen leidde tot een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 27 parkeerplaatsen. De parkeeroplossing, zoals opgenomen in het Ontwerp TAM-omgevingsplan, past daarmee ruim binnen het vastgestelde Ruimtelijk Kader. Hiermee

is sprake van een zorgvuldig en evenwichtig besluit in de zin van artikel 3:2 en artikel 3:4 Awb.

Lichthinder voertuigen: Ten aanzien van lichthinder geldt dat hinder door voertuigverlichting in bebouwde omgeving in beginsel als een normaal maatschappelijk verschijnsel wordt beschouwd. Het college ziet geen aanleiding om te concluderen dat sprake is van een onaanvaardbare situatie.

Conclusie

Deze onderdelen van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Ontwerp TAM-omgevingsplan.

2.4. Verslechtering van het groene karakter van de Van Heemskerklaan

Zienswijze

Het opheffen van de bestaande groenstrook wordt niet gecompenseerd door de nieuwe groenstrook die onderdeel van het plan is en is in strijd met het groenbeleidsplan 2021-2031.

Reactie Gemeente

Het college onderschrijft het belang van groen in de woonomgeving. In het plan is echter gekozen voor een herinrichting waarbij groencompensatie plaatsvindt. Gemeentelijk groenbeleid is richtinggevend, maar sluit herontwikkeling niet uit. De aantasting van de groenstrook wordt gecompenseerd door meer nieuw en kwalitatief hoogwaardig groen rondom het gehele gebouw. En de binnentuin wordt ecologisch ingericht met schaduwminnende, biodiverse beplanting, en functioneert als ecologische stepping stone. De Omgevingswet vereisen geen identieke compensatie ter plaatse, maar wel functionele compensatie. Het plan voldoet hieraan. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat geen zwaar beschermde soorten in hun instandhouding worden bedreigd en dat mitigerende maatregelen tijdens de uitvoering worden toegepast (fasering, werkmethoden, fauna-uittreedplaatsen).

Conclusie

De nieuw groenstrook rondom het hele gebouw compenseert de bestaande groenstrook. De ecologische waarden worden behouden of versterkt. De zienswijze geeft geen grond voor aanpassing van het Ontwerp TAM-omgevingsplan, en leidt daarmee niet tot wijziging van het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein.

2.5. Precedentwerking

Zienswijze

Indieners vrezen dat er precedentwerking ontstaat die dezelfde massa in andere delen van de wijk toelaat.

Reactie Gemeente

Iedere ruimtelijke ontwikkeling wordt op haar eigen merites beoordeeld. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft herhaaldelijk geoordeeld dat mogelijke precedentwerking geen zelfstandige weigeringsgrond vormt, mits de besluitvorming locatie-specifiek is gemotiveerd

Conclusie

Vrees voor precedentwerking is ongegrond omdat elke ontwikkeling op haar eigen merites wordt beoordeeld. De zienswijze geeft geen grond voor aanpassing van het Ontwerp TAM-omgevingsplan.

2.6. Waardedaling

Zienswijze

Indieners verwachten geconfronteerd te worden met een waardedaling van de woning ten gevolge van de toenemende drukte, afnemen van privacy en wegvallen van groen en vinden onvoldoende onderbouwd dat een kleinschaliger plan niet tot de mogelijkheden behoort.

Reactie Gemeente

Een mogelijke waardedaling is geen zelfstandig planologisch toetsingscriterium. Bij de vaststelling van een omgevingsplan staat de vraag centraal of, gelet op alle ruimtelijke effecten, sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een evenwichtige toedeling van functie aan locaties. Eventuele financiële schade als gevolg van een planologische maatregel wordt, voor zover aan de orde, beoordeeld in het kader van nadeelcompensatie op grond van titel 15.1 Omgevingswet. Ten aanzien van de vraag naar een kleinschaliger variant merkt de gemeente op dat in de planvorming meerdere stedenbouwkundige varianten zijn beschouwd. De gekozen variant is, in samenhang met de beoogde de bebouwde omgeving verdichting, de woningbouwopgave en de inpassing van parkeren en ontsluiting, ruimtelijk het meest evenwichtig beoordeeld. Er is daarom geen aanleiding om op basis van deze zienswijze het plan te wijzigen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook wat betreft de privacy.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie.

Lichthinder in een bebouwde omgeving mag als een normaal maatschappelijk verschijnsel worden beschouwd.

Ecologische effecten zijn mitigeerbaar en volledig gecompenseerd; biodiversiteit blijft behouden of verbeterd.

Precedentwerking is niet van toepassing omdat elk initiatief op zijn eigen merites wordt beoordeeld en het rechthebben op nadeelcompensatie is geen planologisch toetsingscriterium.

Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze reclamant 3

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het Ontwerp TAM-omgevingsplan voor het Kooiplein. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische, ecologische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. De wijziging van woon- en leefklimaat, op basis van het Ontwerp TAM-omgevingsplan als aanvaardbaar wordt beschouwd. De ontwerpkeuzes volledig zijn onderbouwd met onderzoek. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Reclamant 4

1. Algemeen

Deze zienswijze is op 16 december 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indiener vindt dat het bouwplan onevenredig hoog en te massaal is, de privacy wordt aangetast, er verminderde lichtinval en schaduwwerking optreedt, er verkeers- en parkeerdruk ontstaat, sprake is van insluiting en canyonwerking, het ontbreekt aan een integraal plan en er cumulatieve effecten zijn. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht, het Ontwerp TAM-omgevingsplan en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Onevenredige bouwhoogte en bouwmassa

Zienswijze

Indiener vindt de schaal en hoogte van het bouwplan disproportioneel ten opzichte van de eigen woning en vanwege de uitstekende balkons neemt de inkijk in woning en tuin toe. De belangen van omwonenden zijn onvoldoende meegewogen.

Reactie gemeente

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op de evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan passen binnen het op 8 mei 2025 vastgestelde Ruimtelijke kader Kooiplein, binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in het Masterplan Inbreidingen 2025 – 2029 en zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Deze keuze vloeit voort uit een integrale stedenbouwkundige afweging, waarin onder meer zijn betrokken: de stedelijke ligging van het Kooiplein, de aanwezige functiemenging en schaalverschillen, gemeentelijk beleid gericht op verdichting binnen de bestaande bebouwde omgeving en de bijdrage aan de woningbouwopgave.

Uit het uitgevoerde bezonnings- en schaduwrapport blijkt dat, er geen sprake is van een significante verslechtering van lichttoetreding en privacy van bestaande woningen op aanvaardbaar niveau blijven, het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beoordeeld. Uit vaste jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat nieuwbouw hoger of massaler is dan bestaande bebouwing niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke situatie.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2 Aantasting van privacy en zichtlijnen

Zienswijze

Indiener voert aan dat door uitstekende balkons en ramen sprake is van onaanvaardbare inkijk.

Reactie gemeente

Het College erkent dat balkons planologisch onderdeel zijn van het hoofdgebouw en heeft deze expliciet betrokken bij de beoordeling. Daarbij zijn onder meer betrokken: de afstand

tussen bestaande en nieuwe bebouwing, de situering en orientatie van balkons en ramen, de stedelijke context waarin zichtrelaties onvermijdelijk zijn.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft geoordeeld dat geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht of volledige privacy en dat enige inkijk in een stedelijke omgeving aanvaardbaar is. Gelet op de concrete situering heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de aantasting van de privacy niet onevenredig is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.3 Ernstige vermindering van lichtinval en bezonning

Zienswijze

Indiener stelt dat sprake is van een ernstige vermindering van lichtinval.

Reactie gemeente

Het College stelt vast dat bezonning en schaduwwerking zijn onderzocht. Daarbij geldt dat enige schaduwwerking inherent is aan stedelijke verdichting en op zichzelf niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het onderzoek heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bezonning aanvaardbaar is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.4 Toename verkeersdruk en parkeerproblemen

Zienswijze

Indiener voorziet een toename van verkeersdruk en parkeerproblemen waar de infrastructuur niet op berekend is.

Reactie gemeente

Verkeer: De realisatie van 63 woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen in het gebied. Op basis van de kengetallen van het CROW leidt dit tot circa 197 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal. Deze toename wordt verdeeld over de dag en leidt niet tot een ontwrichting van de bestaande wegenstructuur. De omliggende wegen kunnen deze toename goed afwikkelen en leidt niet tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen rondom het plangebied.

Daarnaast is op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal volgens het CROW aanvaardbaar.

Op basis van het Verkeersmodel Alkmaar rijden er in 2040 op de Admiraal de Ruyterlaan, tussen Oranjelaan en Kortenaerplantsoen, in totaal 1.360 motorvoertuigen per etmaal. Daar komen door een ruimtelijke ontwikkeling, zoals weergegeven in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein, bijna 200 motorvoertuigen bij. Het totale aantal wordt dan ongeveer 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Dat is zeer ruim onder het aanvaardbare aantal van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeer is dan geen knelpunt voor deze ontwikkeling.

Parkeren: De parkeeroplossing in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, de richtlijnen van het CROW, en de beleidsruimte die gemeenten onder de Omgevingswet hebben. De parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling wordt opgelost door een half verdiepte parkeergarage voor 39 parkeerplaatsen te realiseren én 17 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

Een uitgebreide parkeerbalans, opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen 2025 Gemeente Castricum en gebaseerd op het gelijktijdigheidsprincipe, is als bijlage bij het Ontwerp TAM-omgevingsplan gevoegd. Deze parkeerbalans is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. Deze parkeerbalans geeft een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 11 plaatsen. Uit de door de gemeente uitgevoerde parkeerdrukonderzoeken blijkt dat in de nachtperiode sprake is van een overcapaciteit van 183 openbare parkeerplaatsen binnen 100 meter van de locatie. Deze capaciteit is ruim voldoende om de aanvullende parkeerdruk die de nieuwe ontwikkeling veroorzaakt op te vangen.

De Nota Parkeernormen is recent geactualiseerd en de parkeerbalans die als bijlage bij het Ruimtelijk Kader Kooiplein is opgenomen leidde tot een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 27 parkeerplaatsen. De parkeeroplossing, zoals opgenomen in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein, past daarmee ruim binnen het vastgestelde Ruimtelijk Kader. Hiermee is sprake van een zorgvuldig en evenwichtig besluit in de zin van artikel 3:2 en artikel 3:4 Awb.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding om het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.5 Insluiting, verlies van openheid en canyonwerking

Zienswijze

Indiener wijst op insluiting, canyonwerking en effecten op wind en hittestress.

Reactie gemeente

Het College stelt vast dat deze aspecten zijn betrokken bij de stedenbouwkundige beoordeling. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft geoordeeld dat dergelijke effecten slechts dan doorslaggevend zijn indien zij leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De raad ziet geen aanleiding om te oordelen dat hiervan sprake is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.6 Cumulatieve aantasting van woon- en leefklimaat

Zienswijze

Indiener stelt dat de combinatie van hoogte, massa, inkijk, schaduwwerking en verkeersdruk leidt tot een ernstige en onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente

Het College heeft de aangevoerde effecten in onderlinge samenhang beoordeeld. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft bevestigd dat cumulatie slechts tot ingrijpen noopt indien het totaal aan effecten leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat hiervan geen sprake is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.7 Ontbreken integraal plan/ gebiedsvisie

Zienswijze

Indiener stelt dat een integrale gebiedsvisie ontbreekt.

Reactie gemeente

De gemeente heeft in een eerder stadium de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling van het Kooiplein onderzocht. Geconcludeerd is dat een integrale ontwikkeling niet haalbaar werd geacht. De gemeenteraad heeft besloten dat een solitaire ontwikkeling haalbaar werd geacht en heeft hiertoe het Ruimtelijk Kader Kooiplein op 8 mei 2025 vastgesteld.

De Omgevingswet verplicht overigens niet tot het vaststellen van een afzonderlijke gebiedsvisie per project, zolang de ruimtelijke samenhang inzichtelijk is gemotiveerd. De raad stelt vast dat de ruimtelijke effecten integraal zijn beoordeeld binnen het omgevingsplan en de bijbehorende motivering.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook wat betreft de privacy en bezonning. De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. Lichthinder in een stedelijke omgeving mag als een normaal maatschappelijk verschijnsel worden beschouwd. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze reclamant 4

De belangen van indiener zijn onderkend en afgewogen, maar leiden niet tot aanpassing van het Ontwerp TAM-omgevingsplan voor het Kooiplein omdat aan alle juridische, ecologische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beschouwd. De ontwerpkeuzes volledig zijn onderbouwd met onderzoek. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd en de nadelige gevolgen niet onevenredig zijn in verhouding tot het algemeen belang van woningbouw.

Reclamant 5

1. Algemeen

Deze zienswijze is op 16 december 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indiener vindt dat door de hoogte, massaliteit en geringe afstand er sprake is van een forse aantasting van het woon- en leefklimaat: verlies van privacy, daglicht, uitzicht, toename van schaduwwerking, verkeersdruk, geluid en bouwhinder, naast ernstige schade aan de aanwezige groen- en natuurwaarden. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht, het Ontwerp TAM-omgevingsplan en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Massaliteit en hoogte niet passend in de wijk

Zienswijze

Indiener vindt de schaal en hoogte van het bouwplan disproportioneel ten opzichte van bestaande woningen (overwegend laagbouw en eengezinswoningen).

Reactie gemeente

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op de evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan past binnen het op 8 mei 2025 vastgestelde Ruimtelijke Kader Kooiplein, binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in het Masterplan Inbreidingen 2025 – 2029 en zijn noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Deze keuze vloeit voort uit een integrale stedenbouwkundige afweging, waarin onder meer zijn betrokken: de stedelijke ligging van het Kooiplein, de aanwezige functiemenging en schaalverschillen, gemeentelijk beleid gericht op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en de bijdrage aan de woningbouwopgave.

Uit vaste jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat nieuwbouw hoger of massaler is dan bestaande bebouwing niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke situatie.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2 Strijd met gemeentelijke afspraken en ontbreken integraal plan

Zienswijze

Indiener voert aan dat de gemeente eerder heeft gecommuniceerd dat het Kooiplein en directe omgeving integraal zou worden herontwikkeld met een heldere gebiedsvisie. Dit is niet gedaan en het lijkt een losstaand project zonder bredere toekomstvisie voor het gebied.

Reactie gemeente

De gemeente heeft in een eerder stadium de mogelijkheden voor een integrale ontwikkeling van het Kooiplein onderzocht. Geconcludeerd is dat een integrale ontwikkeling niet haalbaar werd geacht. De gemeenteraad heeft besloten dat een solitaire ontwikkeling haalbaar werd geacht en heeft hiertoe het Ruimtelijk Kader Kooiplein op 8 mei 2025 vastgesteld.

De Omgevingswet verplicht overigens niet tot het vaststellen van een afzonderlijke gebiedsvisie per project, zolang de ruimtelijke samenhang inzichtelijk is gemotiveerd. De raad stelt vast dat de ruimtelijke effecten integraal zijn beoordeeld binnen het omgevingsplan en de bijbehorende motivering.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.3 Onvoldoende parkeercapaciteit en toename parkeerdruk

Zienswijze

Indiener geeft aan dat er maar 39 parkeerplekken in de parkeergarage worden gerealiseerd voor 63 appartementen en dat de omliggende straten al een aanzienlijke parkeerdruk kennen. Er is geen deugdelijke parkeerbalans en overtuigende onderbouwing dat de parkeerdruk ruimtelijk aanvaardbaar blijft.

Reactie gemeente

De parkeeroplossing voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, de richtlijnen van het CROW en de beleidsruimte die gemeenten onder de Omgevingswet hebben. De parkeerbehoefte wordt opgelost door een half verdiepte parkeergarage voor 39 parkeerplaatsen te realiseren én 17 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte te realiseren.

Een uitgebreide parkeerbalans, opgesteld op basis van de Nota Parkeernormen 2025 Gemeente Castricum en gebaseerd op het gelijktijdigheidsprincipe, is als bijlage bij het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein gevoegd. Deze parkeerbalans is ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. Deze parkeerbalans geeft een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 11 plaatsen. Uit de door de gemeente uitgevoerde parkeerdrukonderzoeken blijkt dat in de nachtperiode sprake is van een overcapaciteit van 183 openbare parkeerplaatsen binnen 100 meter van de locatie. Deze capaciteit is ruim voldoende om de aanvullende parkeerdruk, die de nieuwe ontwikkeling veroorzaakt, op te vangen.

De Nota Parkeernormen is recent geactualiseerd en de parkeerbalans die als bijlage bij het Ruimtelijk Kader Kooiplein is opgenomen leidde tot een aanvullende parkeerdruk op de omgeving van 27 parkeerplaatsen. De parkeeroplossing, zoals opgenomen in het Ontwerp TAM-omgevingsplan, past daarmee ruim binnen het vastgestelde Ruimtelijk Kader. Hiermee is sprake van een zorgvuldig en evenwichtig besluit in de zin van artikel 3:2 en artikel 3:4 Awb.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.4 Schaduwwerking, daglichtverlies en leefkwaliteit

Zienswijze

Indiener stelt dat sprake is van een aanzienlijke toename van schaduwwerking en er ontbreekt een volledig en transparant bezonningsonderzoek. Het besluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente

Het College stelt vast dat bezonning en schaduwwerking zijn onderzocht. Daarbij geldt dat enige schaduwwerking inherent is aan stedelijke verdichting en op zichzelf niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het onderzoek heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bezonning aanvaardbaar is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.5 Aantasting groenstrook, ecologie en biodiversiteit

Zienswijze

Indiener stelt dat de bestaande groenstrook die verwijderd wordt onderdeel uitmaakt van een bredere groene structuur en hiermee een belangrijke ecologische verbindingfunctie heeft. Hier leven verschillende dier- en plantensoorten die beschermd zijn. Er blijkt niet dat voldoende onderzoek is uitgevoerd naar deze soorten.

Reactie gemeente

Het college onderschrijft het belang van groen in de woonomgeving. In het plan is echter gekozen voor een herinrichting waarbij groencompensatie plaatsvindt. Gemeentelijk groenbeleid is richtinggevend, maar sluit herontwikkeling niet uit. De aantasting van de groenstrook, wordt gecompenseerd door meer nieuw en kwalitatief hoogwaardig groen rondom het gehele gebouw en de binnentuin wordt ecologisch ingericht met schaduwminnende, biodiverse beplanting, en functioneert als ecologische stepping stone. De Omgevingswet vereisen geen identieke compensatie ter plaatse, maar wel functionele compensatie. Het plan voldoet hieraan. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek (bijlage 9 bij de motivering) blijkt dat geen zwaar beschermde soorten in hun instandhouding worden bedreigd en dat mitigerende maatregelen tijdens de uitvoering worden toegepast (fasering, werkmethoden, fauna-uittreedplaatsen).

Het College heeft de aangevoerde effecten in onderlinge samenhang beoordeeld. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft bevestigd dat cumulatie slechts tot ingrijpen noopt indien het totaal aan effecten leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat hiervan geen sprake is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.6 Hittestress en luchtkwaliteit

Zienswijze

Indiener stelt dat met het vervangen van de huidige groenstructuur voor een grote hoeveelheid verhard oppervlak en massief bouwmassa de hittestress vergroot en de capaciteit om fijnstof en CO₂ op te vangen vermindert.

Reactie gemeente

De aantasting van de groenstrook wordt gecompenseerd door meer nieuw en kwalitatief hoogwaardig groen rondom het gehele gebouw en de binnentuin wordt ecologisch ingericht met schaduwminnende, biodiverse beplanting, en functioneert als ecologische stepping stone. Hiermee wordt juist een bijdrage geleverd aan natuurinclusief bouwen en

klimaatadaptief bouwen. Ook wordt het gebouw aangekleed met groen wat bijdraagt aan de vermindering van hittestress. Er komt 439 m² groen terug in plaats van de nu aanwezige groenstrook van circa 330 m². Daarnaast is in paragraaf 6.8 van de motivering getoetst aan de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit en is tevens een stikstofberekening uitgevoerd (paragraaf 6.11 en bijlage 10). In beide gevallen blijkt dat het project niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse en dat er vanuit stikstof geen sprake is van een depositie in de nabijgelegen Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.7 Onvoldoende onderzoek naar alternatieven

Zienswijze

Indiener stelt dat de gemeente heeft aangegeven dat alternatieve scenario's voor invulling van het Kooiplein onvoldoende zijn onderzocht. Minder hoge, minder massieve of meer gespreide bebouwingsvarianten zijn niet zichtbaar in de afweging betrokken. Bij projecten met een grote ruimtelijke impact vereist zorgvuldige besluitvorming dat reële alternatieven worden onderzocht en expliciet worden afgewogen.

Reactie gemeente

De gekozen variant is, in samenhang met de beoogde binnenstedelijke verdichting, de woningbouwopgave en de inpassing van parkeren en ontsluiting, ruimtelijk als het meest evenwichtig beoordeeld.

Het is niet bekend bij de gemeente dat zij heeft aangegeven, dat alternatieve scenario's voor invulling van het Kooiplein onvoldoende zijn onderzocht.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.8 Onvoldoende gevel-gevelafstand en inkijk

Zienswijze

Indiener stelt dat de bestaande woningen op slechts circa 18 meter afstand komen te liggen van de nieuwe balkons. Dit leidt tot zware aantasting van privacy en wooncomfort. Toekomstige bewoners hebben vanuit de hogere etages direct zicht in tuinen, woonkamers en slaapkamers, waarbij een duidelijke toename van schaduwwerking en verlies van daglicht is voorzien. Er wordt niet gemotiveerd waarom deze beperkte afstand ruimtelijk aanvaardbaar is.

Reactie gemeente

Het college onderkent dat de ontwikkeling gevolgen heeft voor de directe omgeving. Daarbij geldt echter dat in bebouwde omgeving geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht of volledige privacy. De beoordeling richt zich op de vraag of nog sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij de planvorming is rekening gehouden met de afstand tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing, de positionering van en oriëntatie van gevels en ramen, de stedenbouwkundige opbouw van het bouwvolume. Op basis hiervan is het standpunt dat de gevolgen voor privacy niet als onevenredig moeten worden aangemerkt.

Het college stelt vast dat bezonning en schaduwwerking zijn onderzocht. Daarbij geldt dat enige schaduwwerking inherent is aan stedelijke verdichting en op zichzelf niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het onderzoek heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de bezonning nog aanvaardbaar is.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.9 Inconsistent gemeentelijk beleid inzake inkijk

Zienswijze

Indiener stelt dat in de laagbouwwijk achter de Van Heemskerklaan de gemeente eerder dakopbouwen heeft geweigerd met als reden dat deze tot ongewenste inkijk in de bungalows zouden leiden. Nu lijkt dit ineens wel aanvaardbaar met een veel hoger bouwplan dan de enkele dakopbouw. Er is hiermee sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheids- en motiveringseisen van de Awb.

Reactie gemeente

De door indiener aangehaalde eerdere weigeringen van dakopbouwen zijn niet gelijk te stellen met het thans voorliggende bouwplan om de volgende redenen.

- De eerdere aanvragen zagen op individuele dak opbouwen binnen een bestaand bouwvolume, beoordeeld onder het destijds geldende planologische regime en beleidskader.
- Het huidige bouwplan betreft een integraal en samenhangend herontwikkelingsplan, dat in ruimtelijk opzicht als geheel is beoordeeld.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.10 Bouwlogistiek, geluid en verkeersveiligheid

Zienswijze

Indiener stelt dat een bouwproject van deze omvang langdurig bouwlogistiek met zich meebrengt (o.a. zwaar bouwverkeer, kranen etc.). Dit leidt tot blokkades, opstoppen en een verslechterde bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Daarnaast leidt de uitrit van de ondergrondse parkeergarage aan de Van Heemskerklaan tot extra verkeersbewegingen in deze straat die hiervoor nooit is ontworpen. Dit veroorzaakt een verhoogd risico op ongevallen met fietsers en kinderen, extra geluidsoverlast door optrekkende en stoppende auto's en kans op filevorming op de omliggende kruispunten en straten. Een deugdelijke verkeerskundige en bouwlogistieke analyse ontbreekt.

Reactie gemeente

Verkeer: De realisatie van 63 woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen in het gebied. Op basis van de kengetallen van het CROW leidt dit tot circa 197 motorvoertuigbewegingen extra per etmaal. Deze toename wordt verdeeld over de dag en leidt niet tot een ontwrichting van de bestaande wegenstructuur. De omliggende wegen kunnen deze toename goed afwikkelen en leidt niet tot een onevenredige toename van

verkeersbewegingen rondom het plangebied. Enkel de 39 parkeerplaatsen vanuit de garage worden ontsloten op de Van Heemskerklaan.

Daarnaast is op een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal volgens het CROW aanvaardbaar.

Op basis van het Verkeersmodel Alkmaar rijden er in 2040 op de Admiraal de Ruyterlaan, tussen Oranjelaan en Kortenaerplantsoen, in totaal 1.360 motorvoertuigen per etmaal. Daar komen door een ruimtelijke ontwikkeling, zoals weergegeven in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein, bijna 200 motorvoertuigen bij. Het totale aantal wordt dan ongeveer 1.600 motorvoertuigen per etmaal. Dat is zeer ruim onder het aanvaardbare aantal van 4.000 tot 6.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeer is dan geen knelpunt voor deze ontwikkeling.

De verkeerskundige aspecten van de ontwikkeling zijn zorgvuldig beoordeeld door de afdeling Verkeer en getoetst aan de uitgangspunten van het Ruimtelijk Kader en de toepasselijke wet- en regelgeving. De ligging en vormgeving van de inrit zijn verkeerskundig aanvaardbaar. Uit de beoordeling blijkt dat de zichtlijnen, verkeersintensiteiten en de interactie met langzaam verkeer voldoen aan de eisen voor een veilige en doelmatige verkeersafwikkeling.

Verkeersgeluid: In het kader van geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij de verkeersgeneratie van voorliggend plan is meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwbouw aan de noordwestgevel (Van Heemskerklaan) op alle berekende hoogtes maximaal 46 dB bedraagt en daarmee ruimschoots lager is dan de standaardwaarde van 53 dB uit de wet. De gevels van de bestaande woningen liggen op ruimere afstand en het is dus aannemelijk dat de geluidsbelasting daar ook minimaal gelijk of lager is dan de berekende 46 dB op de nieuwbouw. Hiermee is dus sprake van een akoestisch acceptabele situatie.

Bouwlogistiek: Het college onderkent dat de realisatie en daarmee de bouwactiviteiten - inclusief het bouwverkeer - voor de nieuwe ontwikkeling gevolgen heeft voor de directe omgeving.

Bij de nog in te dienen omgevingsvergunning bij de gemeente, door de initiatiefnemer, zal een bouwlogistiek plan van aanpak moeten worden toegevoegd. Bij de tot stand koming van dit bouwlogistiek zal goed gekeken moeten worden om de impact op de omgeving van de bouwactiviteiten zo veel als mogelijk te minimaliseren, om overlast te beperken en de omgeving bereikbaar te houden. Dit zal ook nauwlettend worden bewaakt tijdens de realisatie. Ook zal er een plan met de BLVC (bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) van toepassing zijn.

Dit alles is aan de orde bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en zal voor de start van de realisatie van de nieuwe ontwikkeling gereed zijn.

Vooraf aan de start van de realisatie en de bouwactiviteiten, zullen alle omwonenden en belanghebbende tijdelijk worden geïnformeerd. En zal dit worden afgestemd.

De hulpdiensten zullen ten alle tijden bereikbaar blijven en overal bij kunnen. Dit zal nauwlettend worden bewaakt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

2.9 Verzoek om gehoord te worden

Zienswijze

Indiener verzoekt conform artikel 7:2 Awb in de gelegenheid te worden gesteld het bezwaar mondeling toe te lichten tijdens een hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie.

Reactie gemeente

Er is sprake van een ontwerp TAM-omgevingsplan, dat op basis van artikel 16.30 lid 1, van de Omgevingswet ter inzage is gelegd – van 6 november tot en met 17 december 2025-. Eenieder kon een zienswijze hierop indienen. De 5 ontvangen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deze nota. Deze nota is via het College van B&W voorgelegd aan de gemeenteraad, die hierover een besluit zal nemen. Indieners, inwoners en belanghebbenden kunnen tijdens de (raads) commissievergadering van de gemeente Castricum inspreken. Zie hiervoor ook de toelichting op de webpagina van de gemeente:

<https://www.castricum.nl/raad-en-college/invloed-op-uw-gemeenteraad> .

Om in te spreken tijdens de (raads) commissieavond is vijf minuten per spreker beschikbaar. Daarvoor dienen sprekers zich aan te melden via de raadsgriffie@castricum.nl.

Na eventuele vaststelling van het Ontwerp TAM-omgevingsplan door de gemeenteraad, kunt u beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het Ontwerp TAM-omgevingsplan aan te passen.

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook wat betreft de privacy en bezonning.

De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie.

Er is geen sprake van een onevenredige toename van verkeersbewegingen wat tot verkeersonveilige situaties leidt.

Met het plan wordt meer dan voldoende groen teruggebracht. Ecologische effecten zijn mitigeerbaar en volledig gecompenseerd; biodiversiteit blijft behouden of verbeterd.

Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze reclamant 5

De belangen van indiener zijn onderkend en afgewogen, maar leiden niet tot aanpassing van het Ontwerp TAM-omgevingsplan voor het Kooiplein omdat aan alle juridische, ecologische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat als aanvaardbaar wordt beschouwd. De ontwerpkeuzes volledig zijn onderbouwd met onderzoek. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd en de nadelige gevolgen niet onevenredig zijn in verhouding tot het algemeen belang van woningbouw.

3. Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het Ontwerp TAM-omgevingsplan Kooiplein.