

Koekoeksbloem

Informatieavond

Castricum

Juli 2023

KENNEMER
WONEN

SVP



Agenda

1. Inleiding

- Aanleiding
- Samenwerking gemeente en Kennemer Wonen
- Ontwikkelp proces (globaal)

2. Ruimtelijke verkenning

3. Vragen en gesprekken aan tafels

Gerard van Zomeren

Marjon Mors

Aanleiding

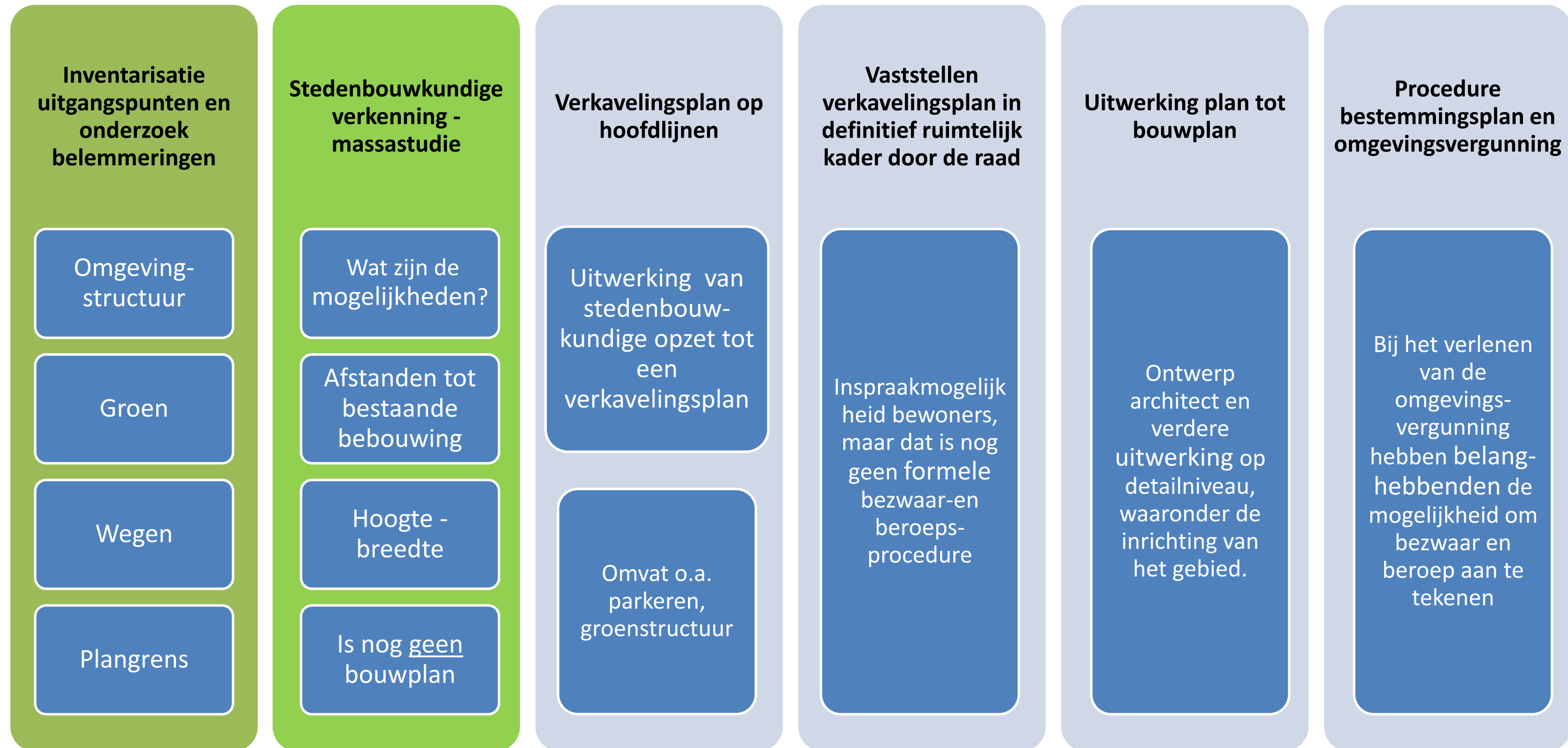
- Woningnood
- Besluit gemeenteraad in 2021:
 - Ontwikkeling voormalige schoollocatie inclusief grasveld voor woningbouw met een verdeling van circa 50% sociale huur en 50% middenhuur
 - Onderzoek mogelijkheden vestiging huisartsenpraktijk

Samenwerking gemeente en Kennemer Wonen

- Wens is het toevoegen van sociale huur en (lage) middenhuur
- Sluiten overeenkomsten
- Samenwerking omvat het hele ontwikkel- en uitvoeringsproces
- Hiermee geven we uitvoering aan gemaakte prestatieafspraken



Ontwikkelproces (globaal)



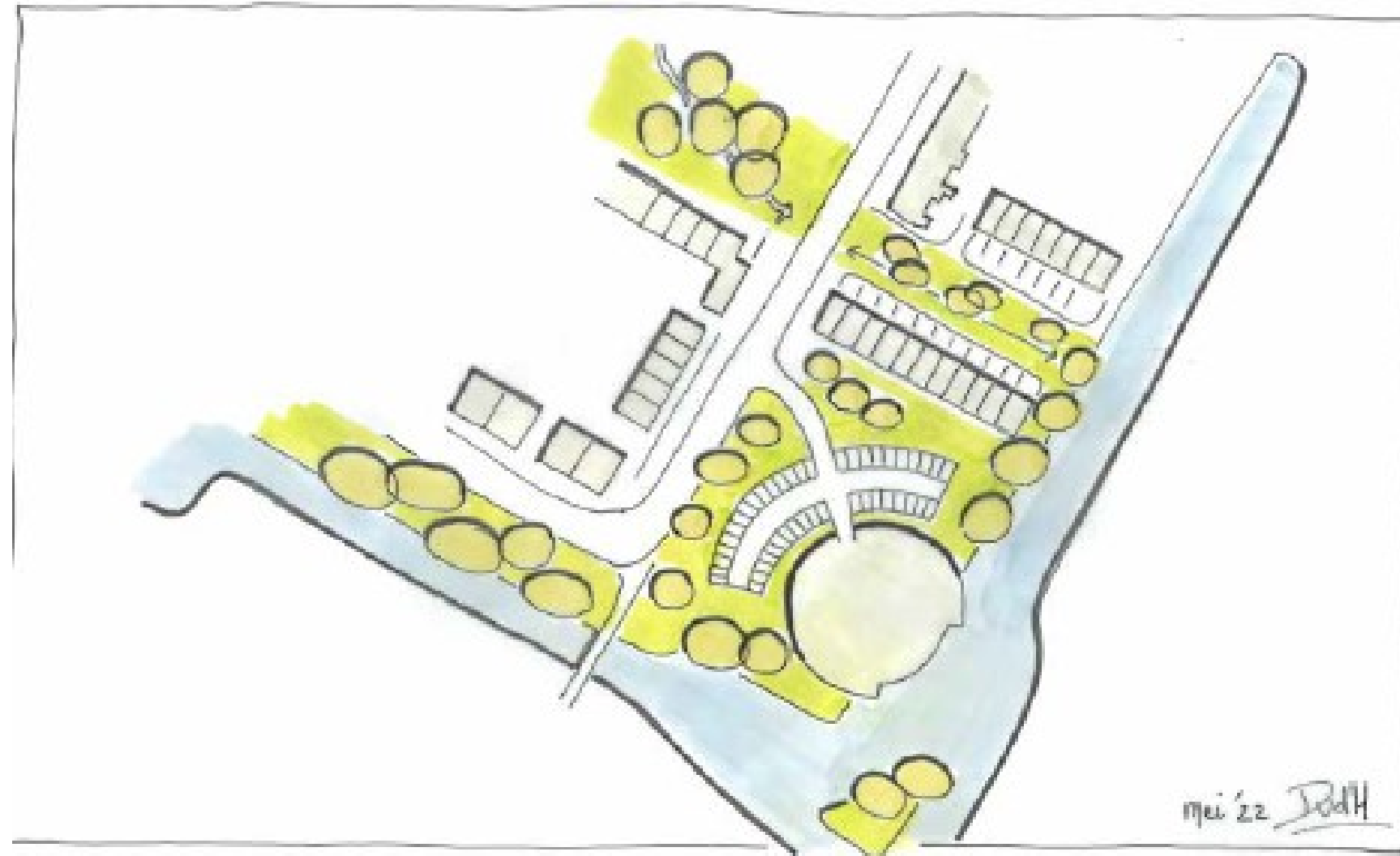
Hoe gaan we nu verder?

- Toelichting op stedenbouwkundige verkenning en voorkeursmodel
- Vragen en gesprekken aan tafels
- Verzamelen reacties op voorkeursmodel of algemene reacties (reactieformulier)
- 2^e informatiebijeenkomst: terugkoppeling op reacties en verkavelingsplan

Locatie



Modellen gemeente



Locatie analyse

groene as dicht begroeid

groene open plek

groene randen dicht begroeid



Ruimtelijke concepten

Programma:

- Verhouding sociaal en middenhuur bijvoorbeeld 50/50 %
- Geen behoefte aan grondgebonden woningen, maar wel (levensloopbestendige) appartementen
- Sociaal en middenhuur fysiek gescheiden



gesloten hoek



bouwblok afmaken



blokken

Ruimtelijk concept 1

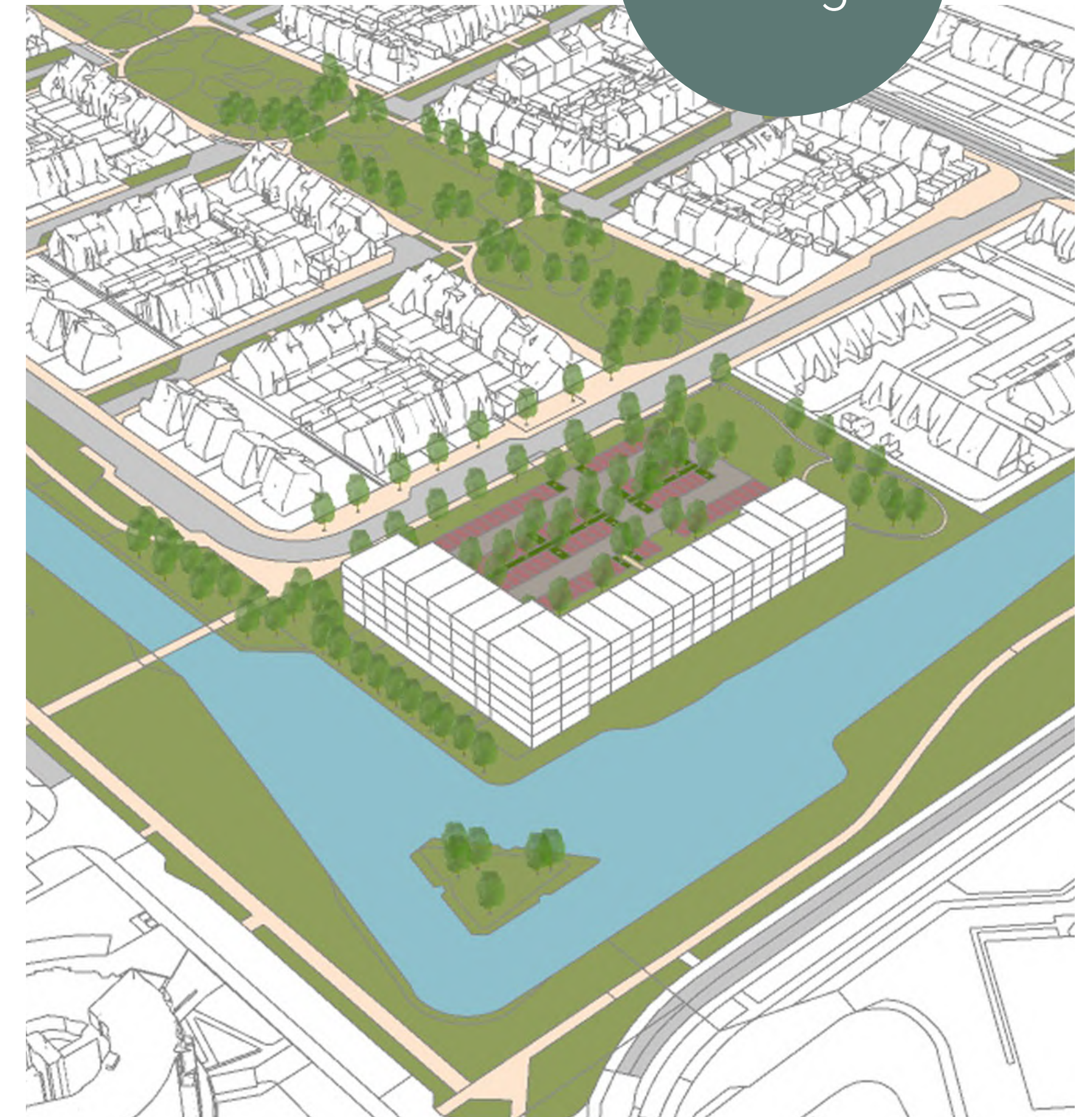
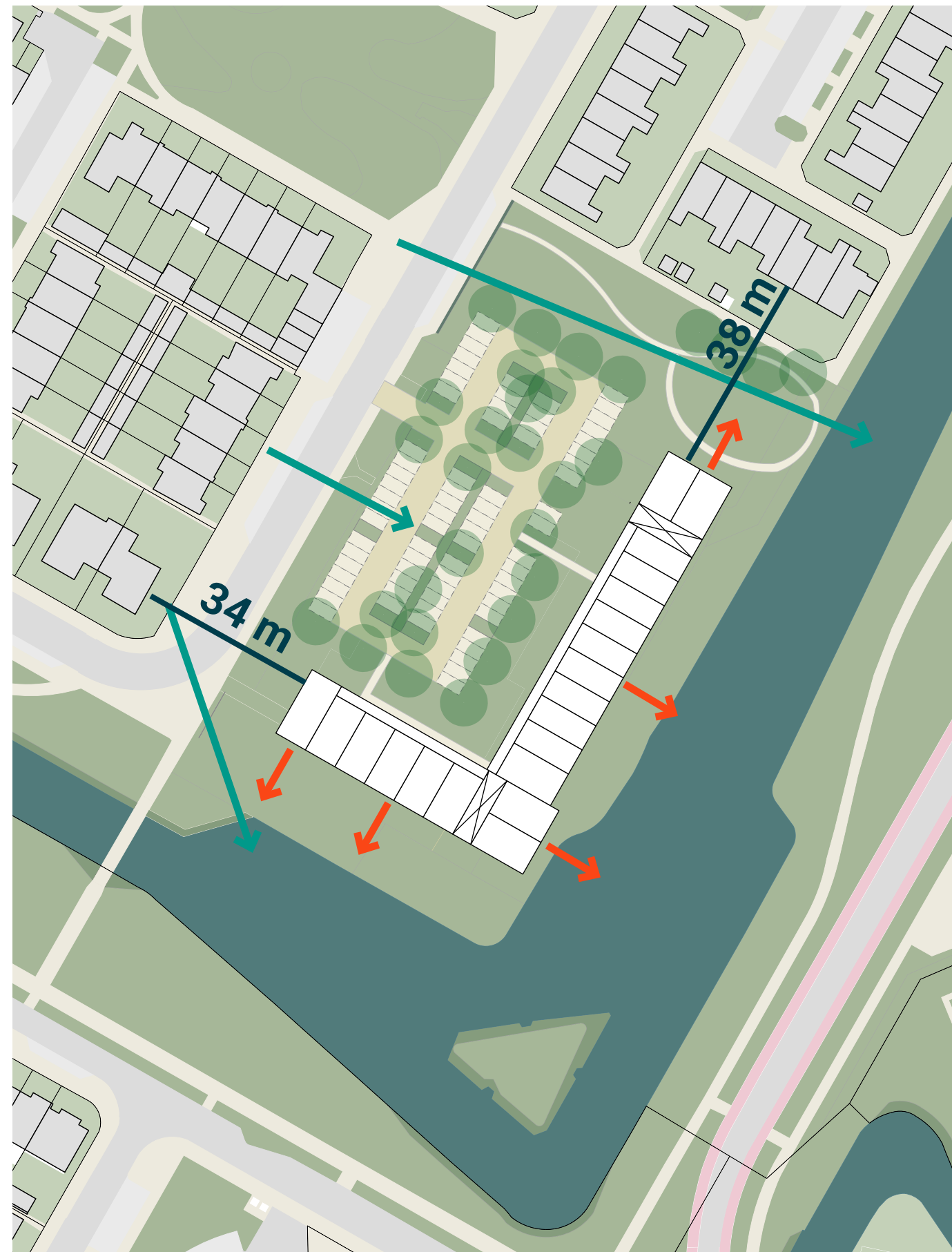
Haak

Voordelen

- ZO-ZW orientatie appartementen
- op de koppen blinde gevels i.v.m. privacy achtertuinen

Nadelen

- erg massaal
- één groot/lang bouwvolume
- beperkte doorzichten naar het water
- bouwvolume met voor/achterkant (door galerij)
- anoniem: geen ogen op straat
- wonen rondom grote parkeerplaats
- groot parkeerveld grenzend aan de straat



Ruimtelijk concept 2

U-vorm

Voordelen

- bestaande bouwblok afmaken
- meerdere bouwvolumes
- doorzicht naar het water

Nadelen

- erg massaal
- grote/lange bouwvolumes
- bouwvolume met voor/achterkant (door galerij)
- anoniem: geen ogen op straat
- wonen rondom grote parkeerplaats
- minder privacy achtertuinen huurwoningen
- aandachtspunt bezoning noordelijke blok



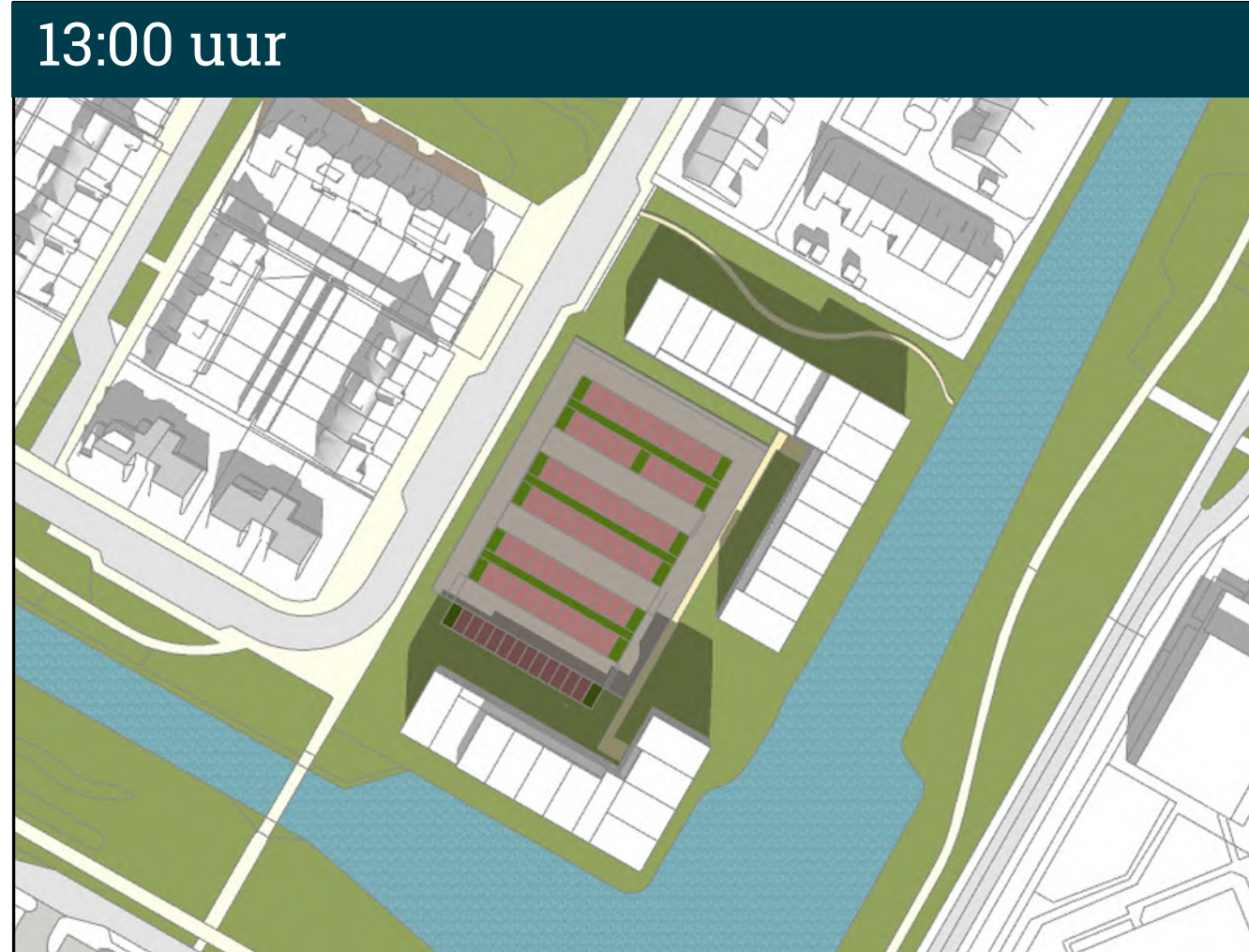
Ruimtelijk concept 2 U-vorm

Bezonningsstudie

21 december



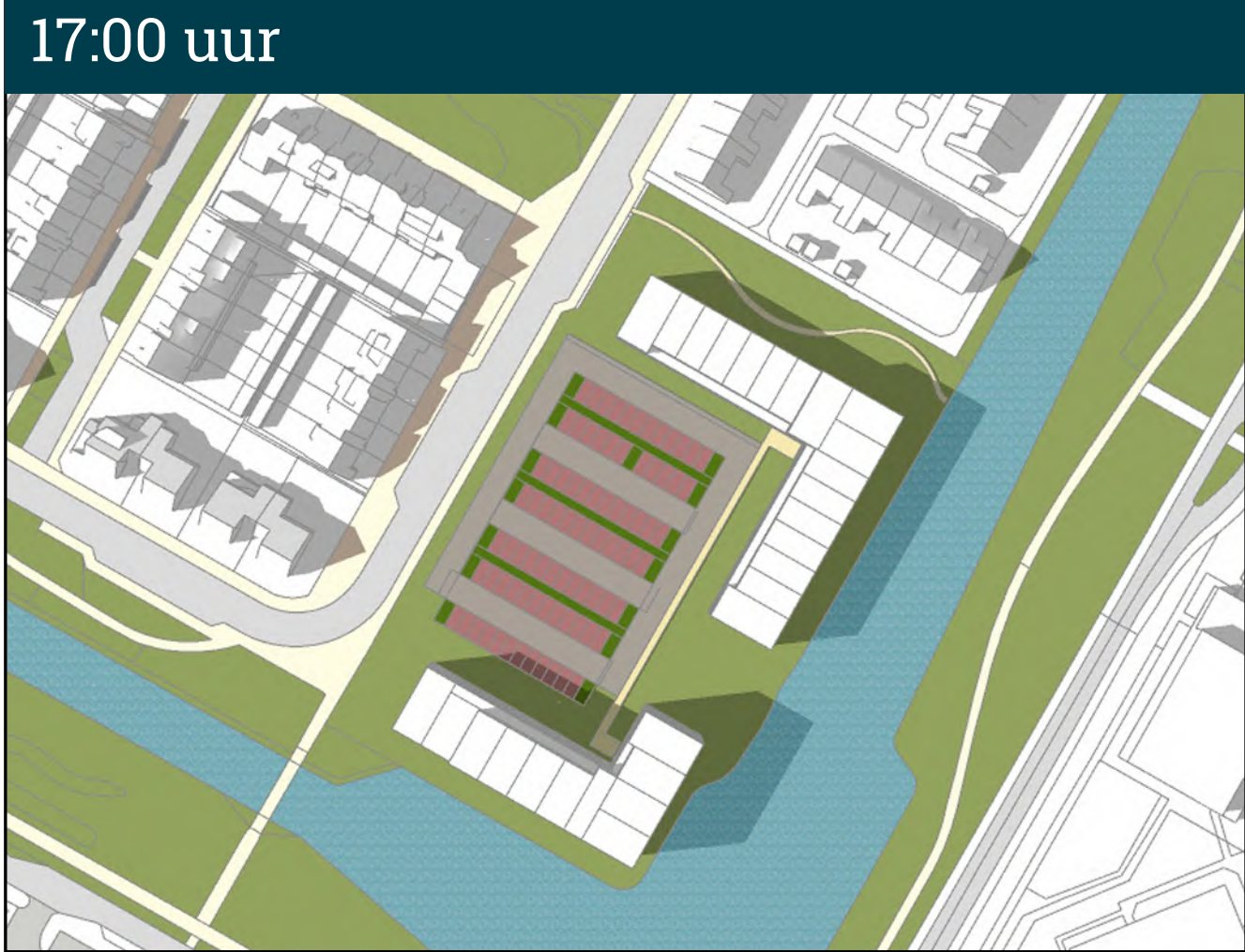
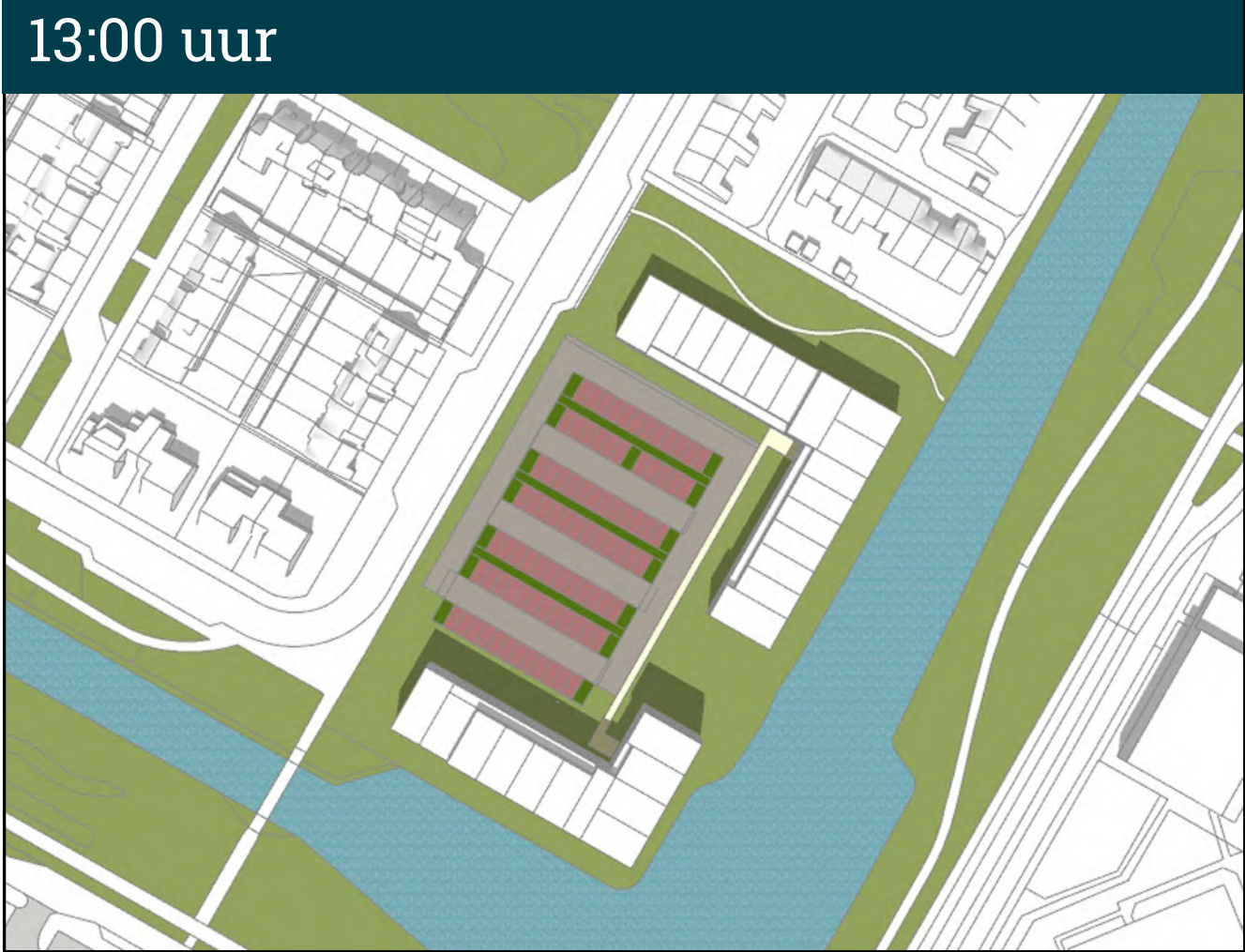
21 maart



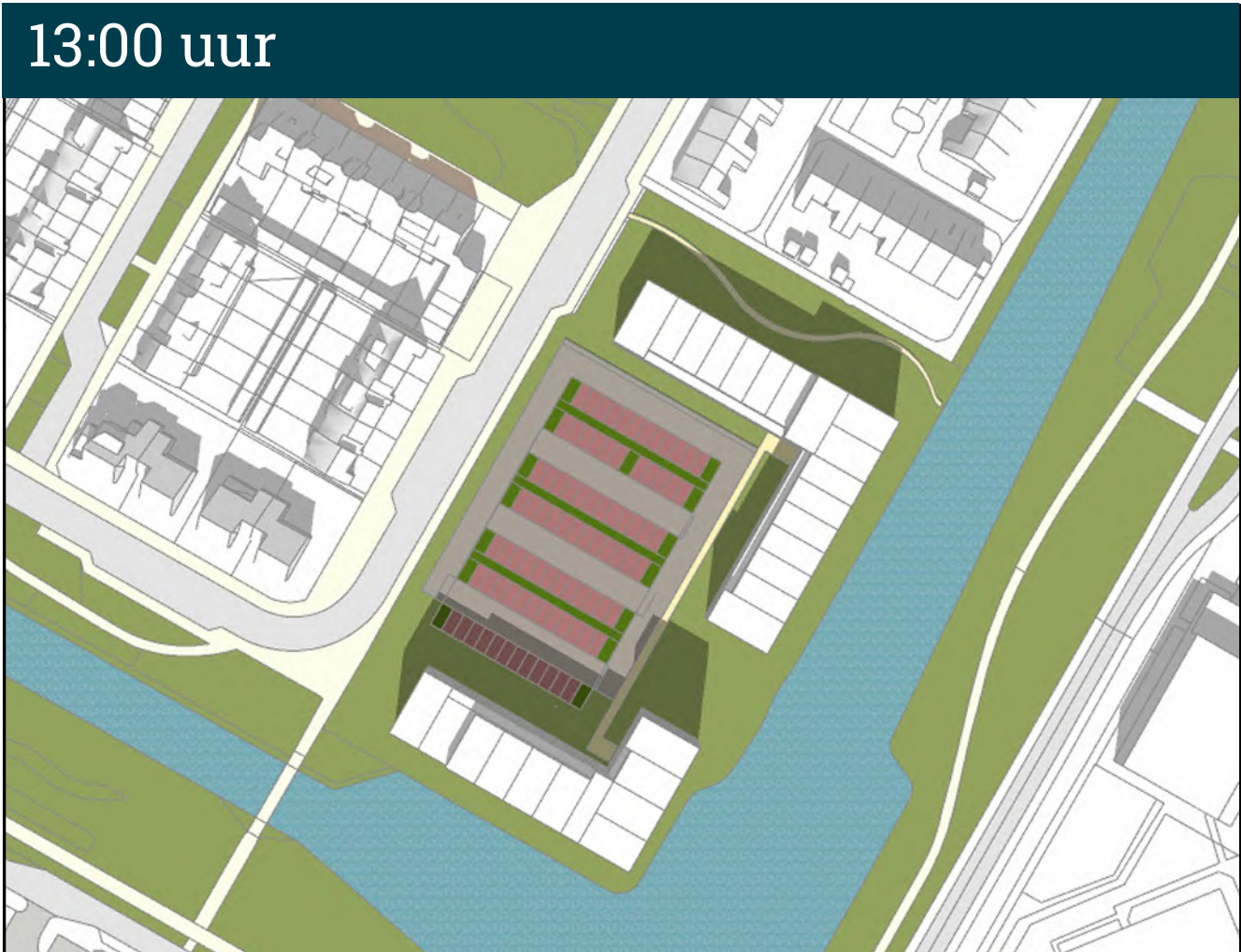
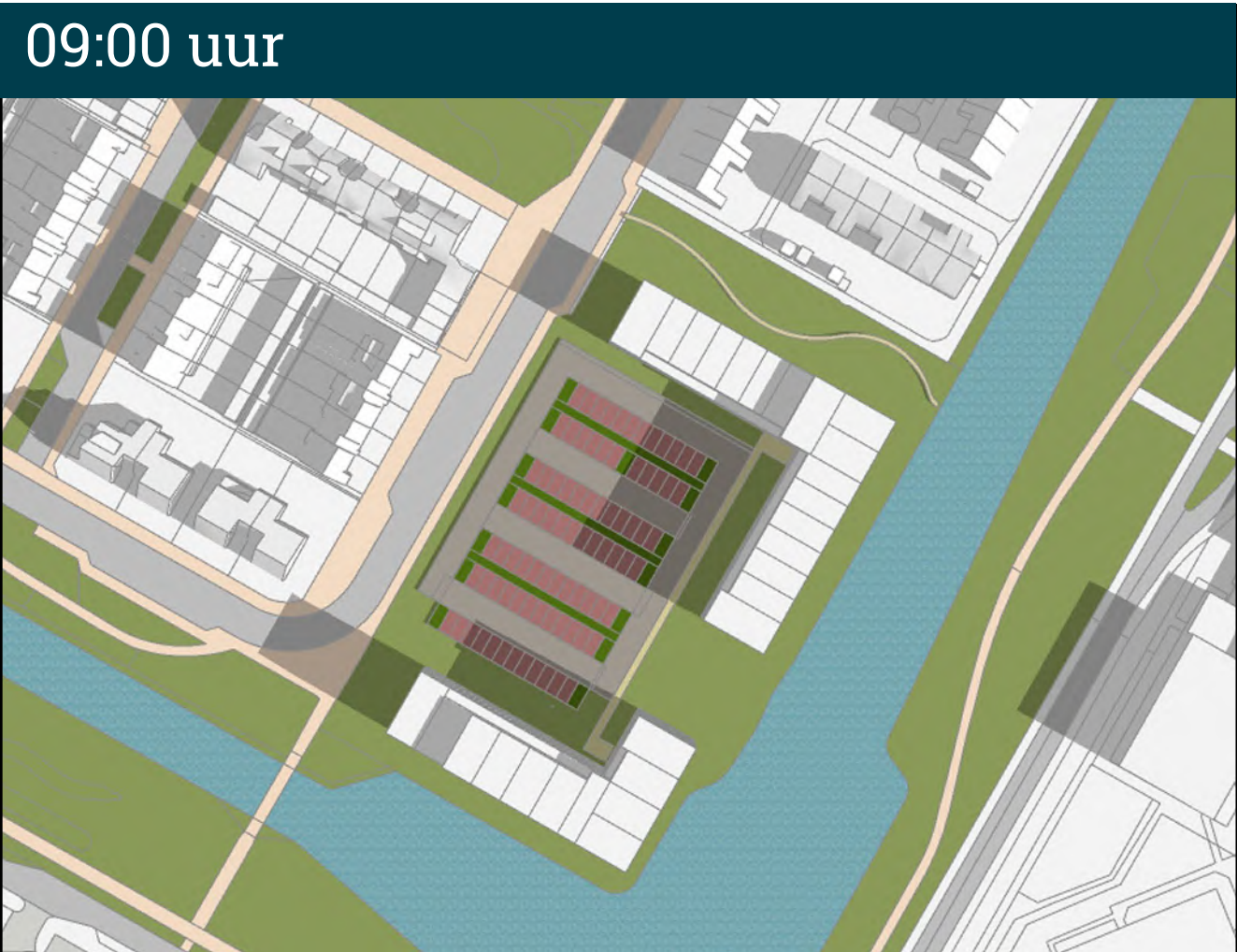
Ruimtelijk concept 2 U-vorm

Bezonningsstudie

21 juni



21 september



Ruimtelijk concept 3

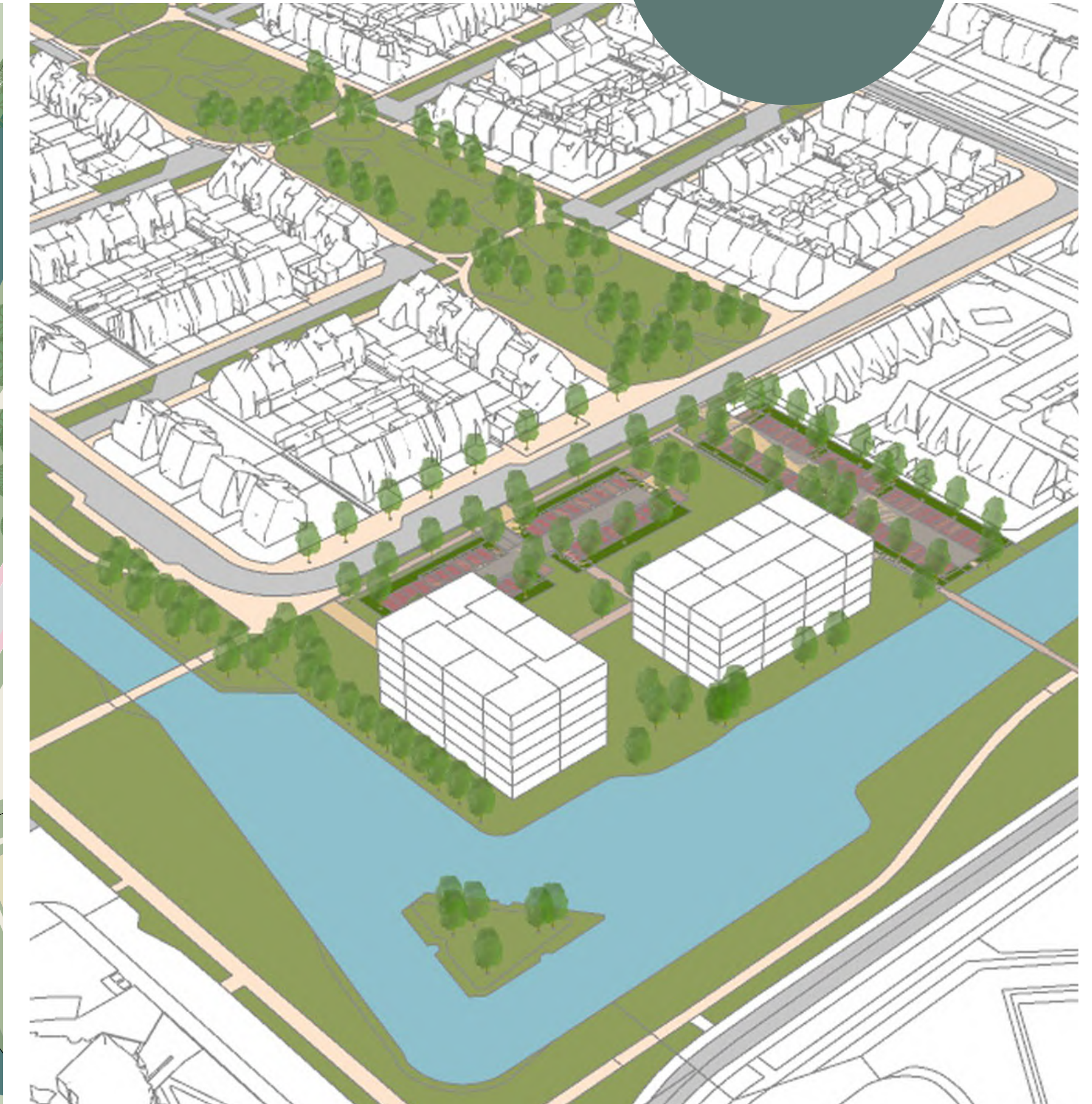
Alzijdige gebouwen in het groen (blokken)

Voordelen

- wonen in het groen
- meerdere bouwvolumes
- compacte bouwvolumes = meer groen
- grotere afstand tot bestaande bebouwing
- doorzichten/zichtlijnen naar het water
- maximaal afstand tot bestaande woningen
- bouwvolumes alzijdig (door centrale ontsluiting)
- op koppen geen buitenruimtes i.v.m. privacy achtertuinen
- verspreide kleinere parkeerkoffers

Nadelen

- NO-NW orientatie voor een deel van de appartementen
- aandachtspunt bezoning noordelijke blok



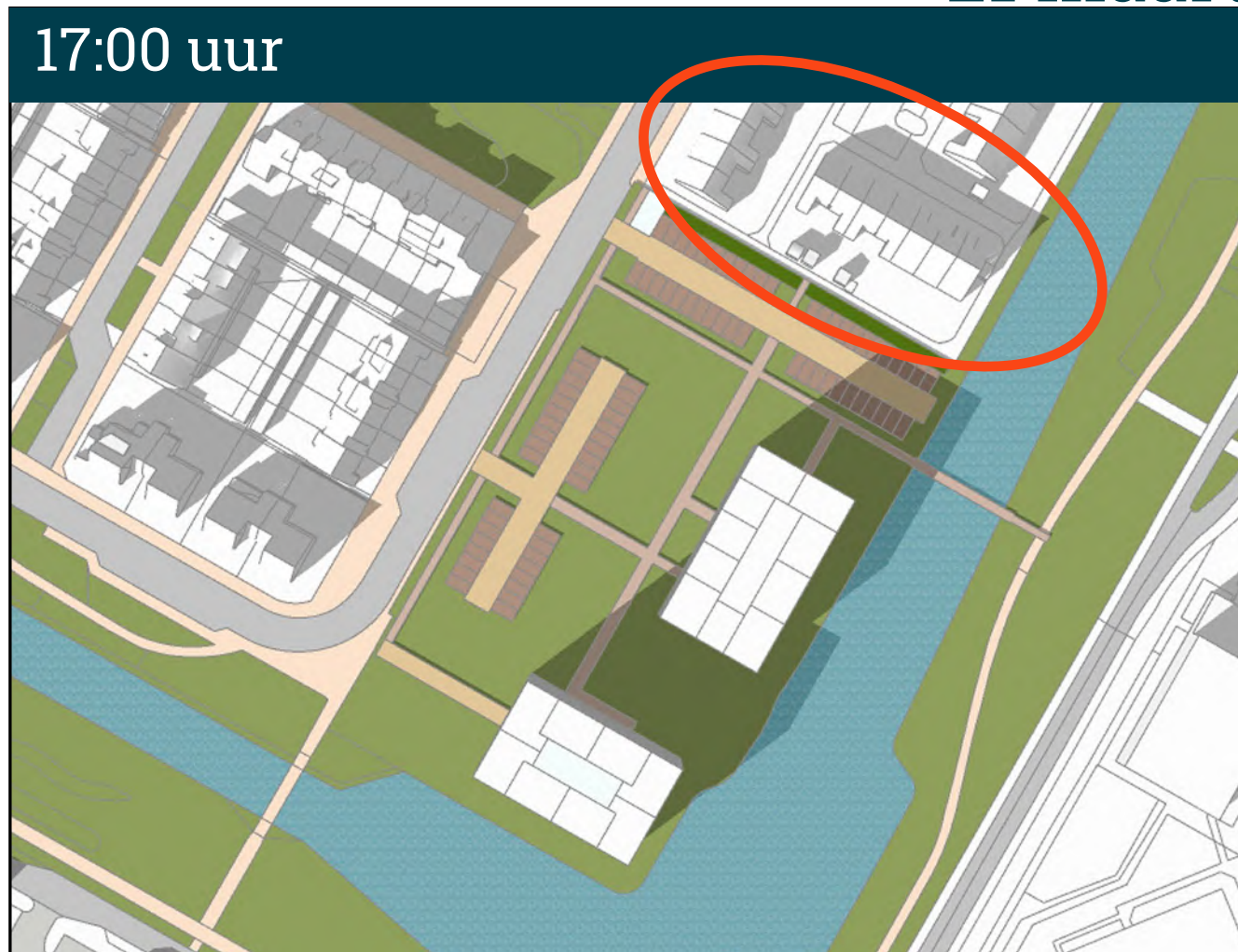
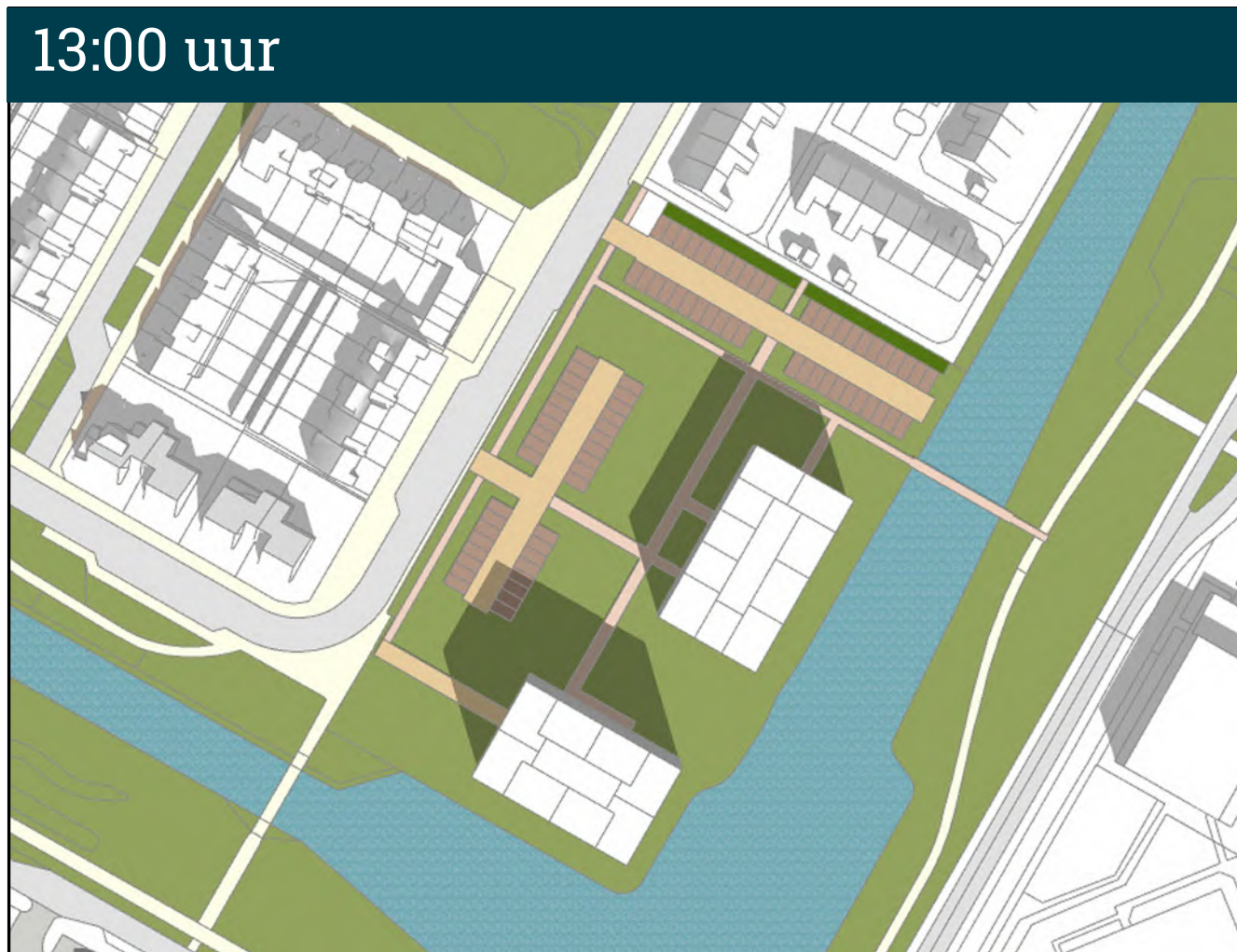
Ruimtelijk concept 3 Alzijdige gebouwen in het groen

Bezonningsstudie

21 december



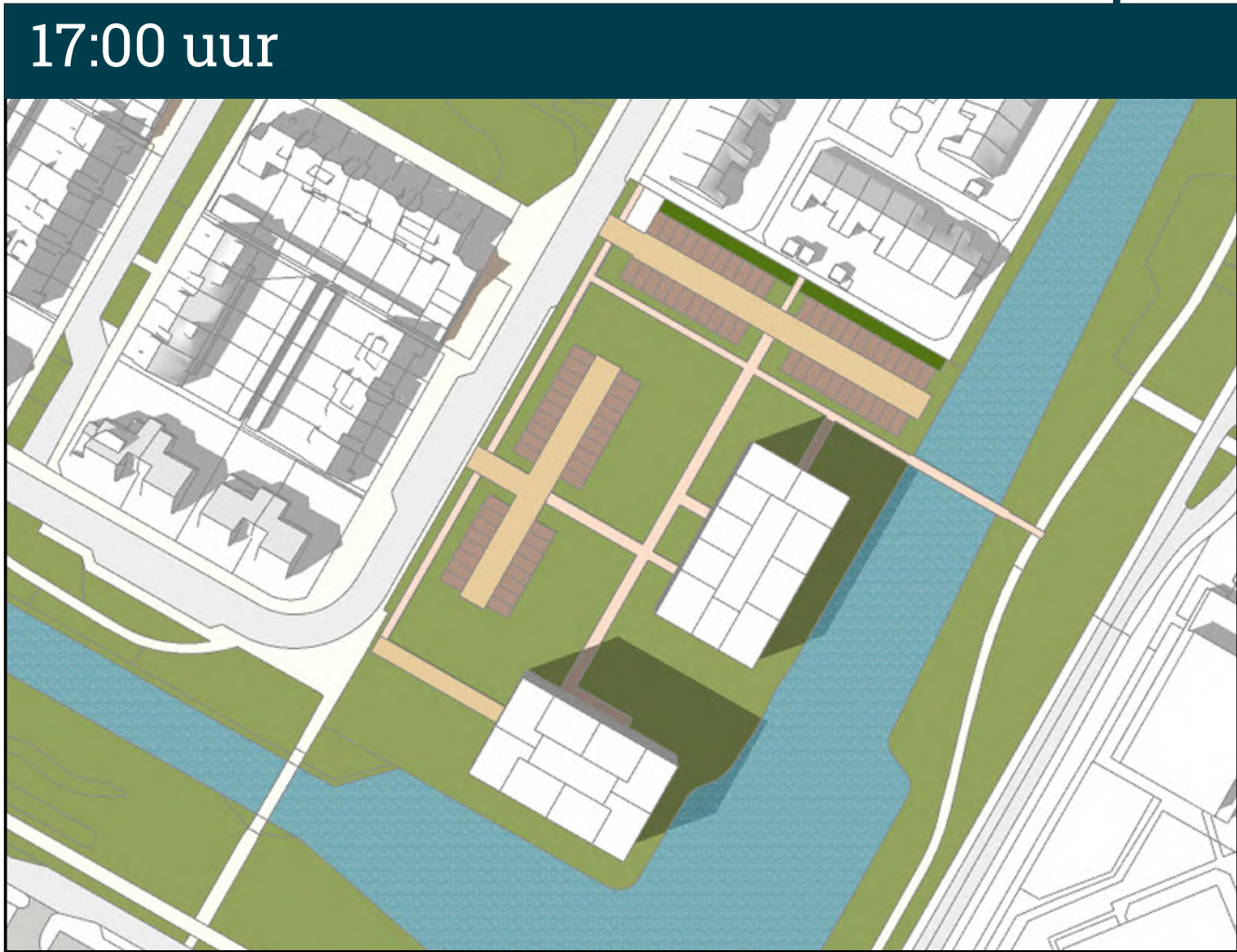
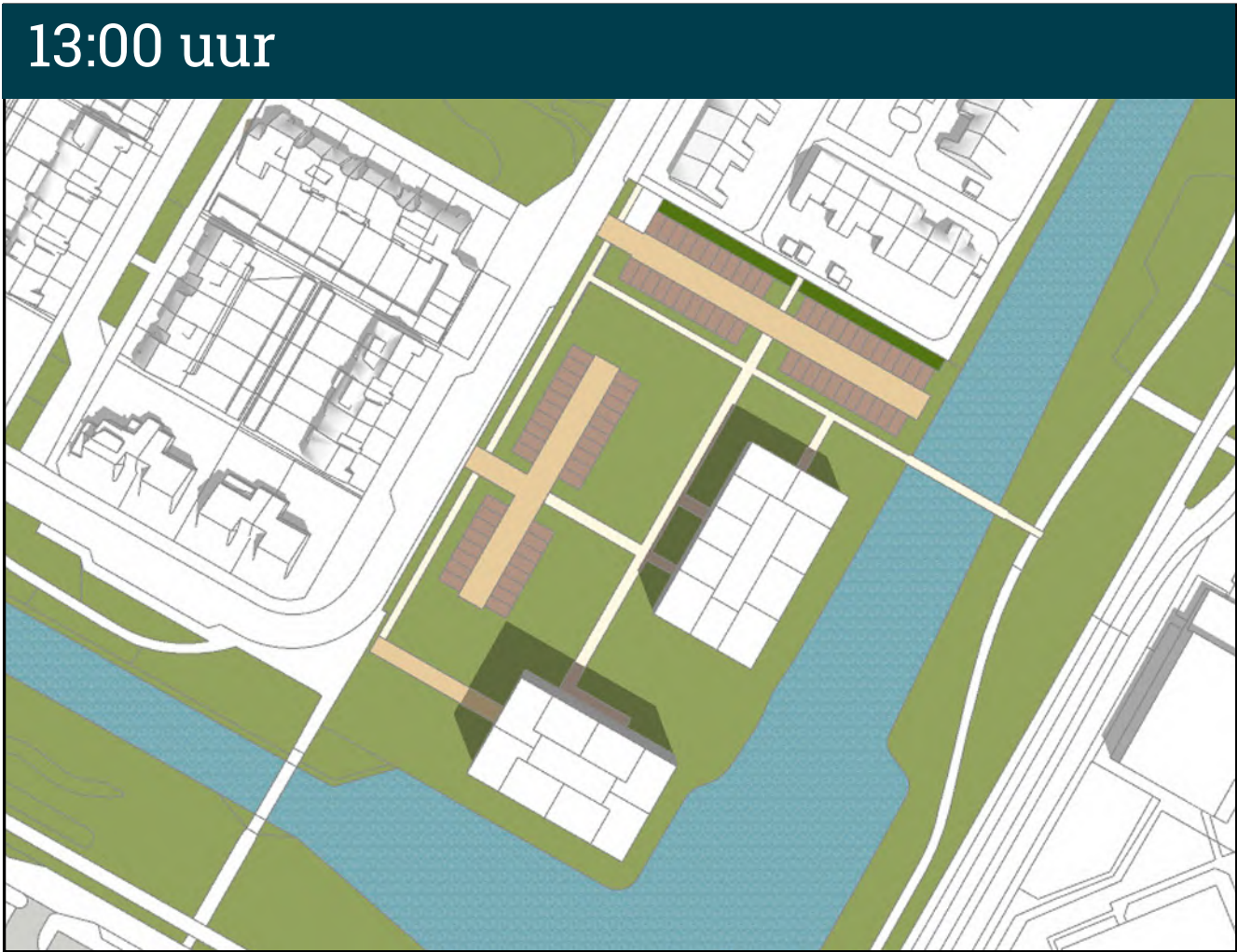
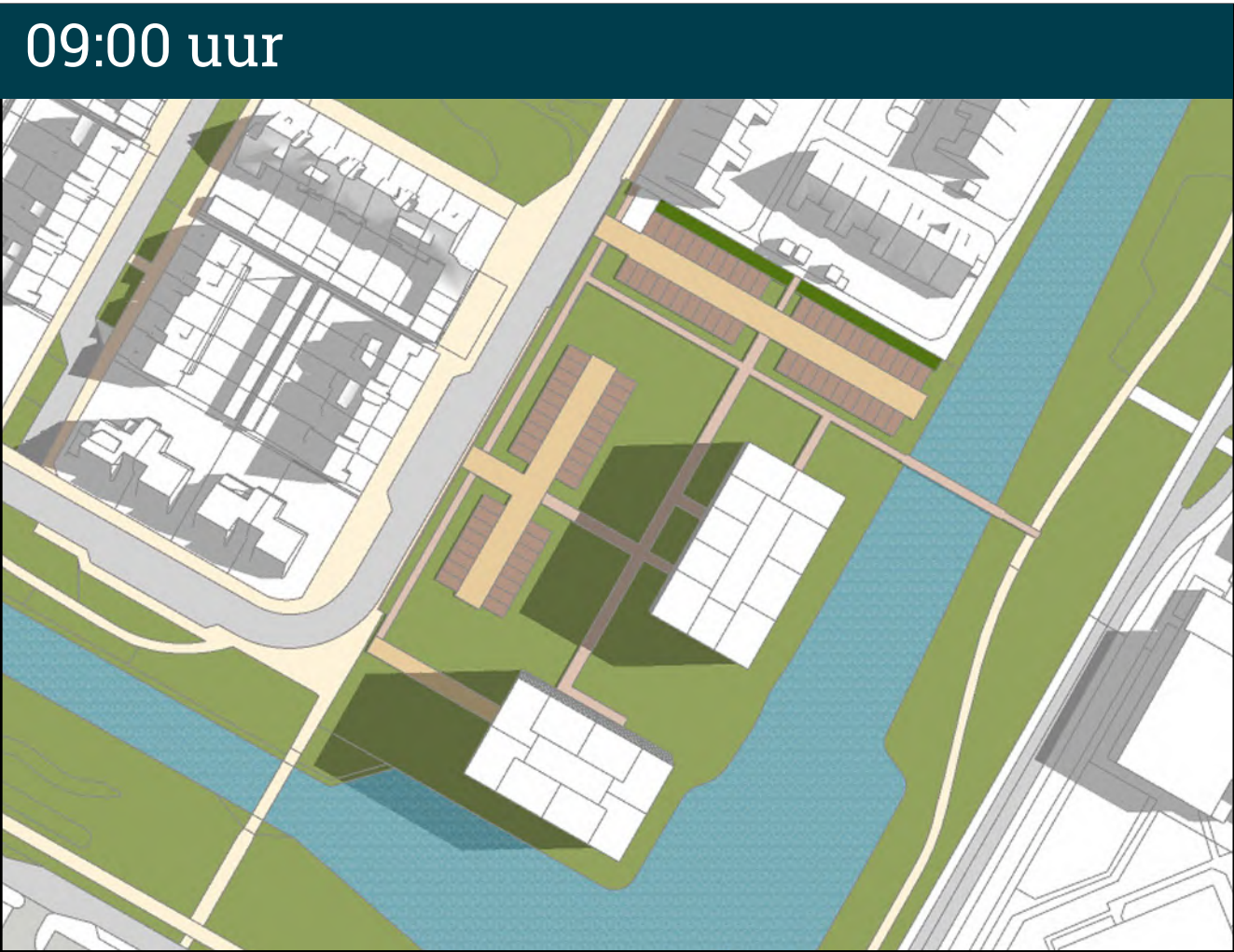
21 maart



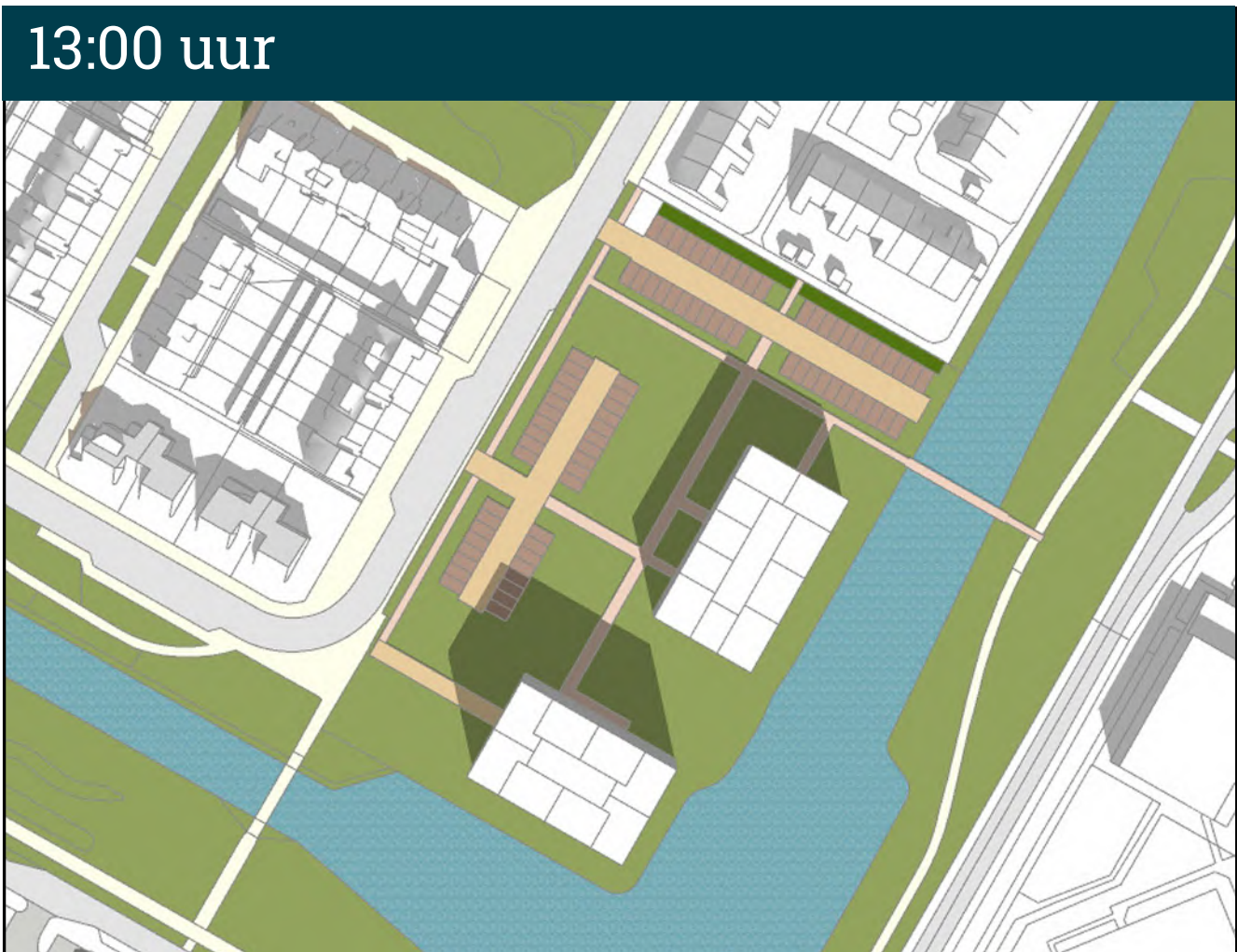
Ruimtelijk concept 3 Alzijdige gebouwen in het groen

Bezonningsstudie

21 juni



21 september



Ruimtelijk concept 1 Haak



Ruimtelijk concept 2 U-vorm



Ruimtelijk concept 3 Alzijdige gebouwen in het groen





SVP

FAQ Koekoeksbloem

n.a.v. bijeenkomst 11 juli 2023

Verkeer

1. De Dotterbloem wordt overbelast.

Van overbelasting zal geen sprake zijn. Het toevoegen van circa 90 woningen geeft volgens algemeen geldende richtlijnen een toename van 45 motorvoertuigen per uur op het drukste moment van de dag. Het huidige wegennet van De Bloemen, Koekoeksbloem en Dotterbloem kan deze toename soepel verwerken.

Hieronder geven wij een extra toelichting met de technische onderbouwing op basis van geldende richtlijnen.

De Dotterbloem is een woonstraat gelegen in een 30 km/uur-zone. In de algemeen geldende richtlijnen is opgenomen dat het maximale aantal voertuigen (auto's) dat zo'n weg kan gebruiken circa 1.700 voertuigen per uur is. De werkelijke capaciteit van een 30 km/h weg is afhankelijk van veel factoren zoals wegbreedte, hoeveelheid vrachtverkeer en (brom)fietsers op de rijbaan, hoeveelheid tegenliggers, aanwezigheid van uitritten en parkeervoorzieningen, aanwezigheid van snelheid beperkende maatregelen, aanwezigheid van gelijkwaardige kruispunten, etc.

Dit betekent dat in een standaard woonstraat in de praktijk nooit een theoretische capaciteit van 1700 voertuigen per uur kan worden bereikt. Voor een erf met een maximale snelheid van 15 km/h bedraagt de theoretische capaciteit 900 voertuigen per uur. De maximale snelheid op de Dotterbloem bedraagt 30 km per uur. Voor de beantwoording van deze vraag wordt uitgegaan van een lagere maximum snelheid van 15 km/uur met een lagere theoretisch capaciteit van 900 motorvoertuigen per uur. Indien deze lagere capaciteit niet bereikt wordt, dan wordt de hogere capaciteit bij 30 km per uur zeker niet bereikt.

In de Dotterbloem staan circa 120 woningen en heeft binnen de gemeente Castricum als gebiedsindeling 'Rest bebouwde kom'. In de algemeen geldende richtlijnen is opgenomen dat het kencijfer voor het gemiddeld aantal motorvoertuigen per woning per etmaal 5,0 is. Het vrachtverkeer van en naar woongebieden is doorgaans verwaarloosbaar, maar is wel in het cijfer 5,0 verwerkt. Dit houdt in dat de woningen $120 \times 5,0 = 600$ verkeersbewegingen per dag genereren. Op het drukste moment van de dag is dit 10% van het totaal en bedraagt dus 60 motorvoertuigen per uur. Dit is dus ruim onder de maximale capaciteit van 1.700 motorvoertuigen per uur.

Indien we globaal kijken naar het overig verkeer dat door de Dotterbloem rijdt en aannemen dat: 1) verkeer dat elders dan de Dotterbloem woont of werkt ook 600 verkeersbewegingen per dag genereert en 2) dat de geplande toekomstige ontwikkeling Koekoeksbloem ook 600 verkeersbewegingen per dag genereert, dan komt dit op het drukste moment uit op $3 \times 600 = 1.800$ motorvoertuigen per dag waarvan 10% op het drukste moment van de dag, wat neerkomt op 180 voertuigen per uur. Dit is dus ook ruim onder de maximale capaciteit van 1.700 motorvoertuigen uur.

2. 90 extra woningen zorgt voor veel meer verkeersbewegingen; hoe wordt dit opgelost?

Van overbelasting zal geen sprake zijn. Het toevoegen van circa 90 woningen geeft volgens algemeen geldende richtlijnen een toename van 45 motorvoertuigen per uur op het drukste moment van de dag. Het huidige wegennet van De Bloemen, Koekoeksbloem en Dotterbloem kan deze toename soepel verwerken.

Hieronder geven wij een extra toelichting met de technische onderbouwing op basis van geldende richtlijnen.

Het kencijfer voor het gemiddeld aantal motorvoertuigen per woning per werkdagemaal (24 uur) is 5,0. Uitgaande van 90 woningen komt het aantal verkeersbewegingen voor deze 90 woningen uit op $90 \times 5,0 = 450$ verkeersbewegingen per etmaal. Op het drukste moment van de dag is dit 10% van het totaal en bedraagt 45 motorvoertuigen per uur. De verwachting is (en dat is een aanname) dat het merendeel van het gemotoriseerd verkeer via De Bloemen en Koekoeksbloem gaat rijden. Een deel kan echter ook via de Dotterbloem rijden. De Dotterbloem is een woonstraat gelegen in een 30 km/uur-zone. De theoretische capaciteit bij 30 km/uur bedraagt circa 1.700 voertuigen per uur.

Het huidige wegennet van De Bloemen, Koekoeksbloem en Dotterbloem kan een toename met 45 motorvoertuigen op het drukste moment van de dag dan ook soepel verwerken.

3. Welke parkeernorm wordt er gebruikt?

De Nota Parkeernormen van de Gemeente Castricum zoals gepubliceerd in het gemeenteblad nr. 307939 van 24-11-2020 vormt het beleidskader.

4. Waarom niet verkeer ontsluiten via De Bloemen? (nabij skatepark)

Voor de ontsluiting is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van de reeds aanwezige infrastructuur (wegen) en waar mogelijk geheel of deels aan te sluiten op de perceel ontsluitingen zoals deze aanwezig zijn. Zo maken we duurzaam gebruik van de huidige situatie. Met een ontsluiting nabij de skatebaan aan De Bloemen moeten meer bomen gekapt worden en zal een deel van het aanwezige water gedempt worden. Het gedempte water zal ook weer ergens gecompenseerd moeten worden. Het bouwen van een brug/ nieuwe weg is geen duurzame oplossing indien andere geschikte opties aanwezig zijn.

Indien op De Bloemen een nieuwe aansluiting gemaakt wordt welke geschikt is voor gemotoriseerd verkeer, ontstaat ook een nieuwe T-aansluiting in het wegennet. Bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten van de locaties is belangrijk. Indien de locatie slechts via een brug/ weg bereikbaar is, zou het voor kunnen komen dat deze geblokkeerd is en dat de nood- en hulpdiensten de locatie niet kunnen bereiken. Een tweede mogelijkheid om toegang tot het perceel te krijgen is dan noodzakelijk.

Om te voorkomen dat bewoners en/of bezoekers niet alsnog gaan parkeren in de Koekoeksbloem of Dotterbloem zou de hele projectlocatie fysiek afgesloten moeten worden van de huidige situatie waardoor ook voetgangers, minder validen en fietsers alleen via De Bloemen nabij het skatepark de locatie kunnen bereiken of verlaten. De fysieke afsluiting vormt dan een barrière in de wijk waardoor toekomstige bewoners geen mogelijkheid krijgen om te integreren in de wijk.

5. Hoe wordt de verkeersoverlast aangepakt?

Als met deze vraag verkeersoverlast bedoeld wordt in de zin van meer verkeersbewegingen, zie dan de reactie op vraag 2-Verkeer.

6. Voetgangersbrug vervangen voor autobrug

Voor de ontsluiting is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van de reeds aanwezige infrastructuur (wegen) en waar mogelijk geheel of deels aan te sluiten op de perceel ontsluitingen zoals deze aanwezig zijn. Zo maken we duurzaam gebruik van de huidige situatie. Met het vervangen van de voetgangersbrug tussen de Henri Dunantsingel en de Dotterbloem moeten nog meer bomen gekapt worden en moet een deel van het aanwezige water gedempt worden wat ook weer ergens gecompenseerd moet worden. Ook is het slopen van een bestaande brug en vervangen door een nieuwe brug/ nieuwe weg geen duurzame oplossing indien andere geschikte opties aanwezig zijn.

7. Is het mogelijk om een brug te maken over de vijver tussen de nieuwe flats richting De Bloemen, dan op de Koekoeksbloem minder bestemmingsverkeer.

Zie reactie op vraag 4-Verkeer.

8. Toename van verkeer op Dotterbloem is zorgelijk.

Zie reactie op vraag 1 en vraag 2-Verkeer.

9. Veel fietsende leerlingen van JPT en VONK nu op de Dotterbloem en Koekoeksbloem.

Er worden geen nadelige gevolgen voor fietsers verwacht op de wegen Koekoeksbloem en Dotterbloem. De Dotterbloem en Koekoeksbloem zijn erftoegangswegen (woonstraten) gelegen in een 30 km/uur-zone. De beide wegen maken onderdeel uit van een 'verblijfsgebied' dat bestaat uit aaneengesloten erftoegangswegen met een snelheidslimiet van 30 km/uur. De omschrijving 'verblijfsgebied' geeft aan dat het een gebied betreft waar langzaam (fietsers en wandelaars) en gemotoriseerd (auto's) verkeer gezamenlijk gebruik van maken en waar dus een beperking van de snelheid tot 30km\h.

10. Mensen met kleine kinderen moeten ook veilig de wijk in- en uitkunnen fietsen

Zie reactie op vraag 1 en vraag 9 -Verkeer.

11. Een sloot maken aan de Koekoeksbloem, water aan de overkant dichtgooien. Dan wordt De Bloemen en H. Dunantsingel de toegangsweg

Zie reactie op vraag 4-Verkeer.

12. Hoe met verkeer ook in relatie tot komst mogelijk zwembad

De verkeersbewegingen van de projectlocatie aan de Koekoeksbloem zijn niet gerelateerd aan de mogelijke ontwikkelingen op andere locaties. Specifiek voor een mogelijk toekomstig zwembad, of een andere openbare voorziening, is bewegwijzering een optie om verkeer van en naar de bewuste locatie te leiden.

13. Dotterbloem en Koekoeksbloem zijn smalle straten waar veel jeugd op fiets naar het JPT

Er worden geen nadelige gevolgen voor fietsers verwacht op de wegen Koekoeksbloem en Dotterbloem

In de algemeen geldende richtlijnen is de maatvoering van het ideale en het minimale dwarsprofiel opgenomen. De maatgevende situatie van zowel Dotterbloem en Koekoeksbloem is gebaseerd op tweerichtingsverkeer auto en tweerichtingsverkeer fiets. Het dwarsprofiel dat hierbij hoort is een minimale breedte van 4,80 meter en een ideale breedte van 5,80 meter. In de huidige situatie is, nabij de aansluiting van de Dotterbloem met de Koekoeksbloem, de breedte van de Dotterbloem circa 7,10 meter en de breedte van de Koekoeksbloem circa 6,85 meter. Daarmee valt de breedte van de weg dus binnen de gangbare normen hiervoor.

14. Toegangsweg over sloot naar bushalte

Zie reactie op vraag 4-Verkeer.

15. Bij dit aantal woningen hoort direct een passend verkeersplan gepresenteerd te worden

In de CROW-publicatie (Centrum voor regelgeving en onderzoek verkeerstechniek) met als titel ASVV 2021 is in paragraaf 8.3.1.1 'Omvang 30-km/h-zone en erf' opgenomen dat er geen norm is waaraan de intensiteit op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en de omgeving dat de maximumsnelheid

redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Strikt genomen is er geen sprake meer van een intensiteitscriterium. Wel van belang is onder andere de vormgeving van de wegen. Voor wat betreft de vormgeving van de wegen is ook de reactie op vraag 12-Verkeer van belang. Uiteraard wordt het intensiteitscriterium niet uit het oog verloren.

Voorafgaand aan het moment van de start van de bouw van de woningen wordt een verkeersplan opgesteld waarin de tijdelijke verkeersmaatregelen zijn opgenomen. Hierin worden zaken opgenomen als de aan- en afvoerroutes van het vrachtverkeer, de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen van de huidige percelen en woningen, werktijden, e.d.

16. Worden er meerdere toevoer- en afvoerwegen gecreëerd of gaat alles over de Koekoeksbloem?

Er wordt gebruikgemaakt van de bestaande infrastructuur (wegen). Voor de herontwikkeling van de projectlocatie worden geen nieuwe permanente wegen aangelegd.

17. Hoe houdt de projectgroep rekening met de grote aantallen fietsers die van en naar de nabijgelegen scholen fietsen via Dotterbloem en Koekoeksbloem?

Zie antwoord op vraag 9, Verkeer.

18. Het kruispunt Koekoeksbloem / De Bloemen is, als gevolg van de nabijgelegen bocht, druk en onoverzichtelijk. Als het zwembad wordt gerealiseerd volgens de huidige plannen, zal het sluiptverkeer via Koekoeksbloem en Dotterbloem ongetwijfeld toenemen. Hoe gaat dit opgelost worden zodat de buurt veilig blijft?

De Bloemen en Koekoeksbloem zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/h. Het kruispunt De Bloemen - Koekoeksbloem - Wederik is een open kruispunt met uitgebreid zicht in alle richtingen. De nabijgelegen flauwe bocht in De Bloemen (richting rotonde) heeft minimaal vrij zicht van circa 75 meter. Een snelheid van 30 km/h is gelijk aan 8,33 meter/seconde. Een auto op De Bloemen die 30 km/h rijdt heeft dus $(75/8,33 =) 9$ seconden nodig om de afstand van 75 meter af te leggen tot aan het kruispunt. Bij een onvoorziene gebeurtenis is de stopafstand van deze auto circa 13 meter (8,3 meter (reactie-afstand) + 4,3 meter (remafstand)).

Sluipverkeer is een ongewenste verkeersstroom die ontstaat als een gevolg van verkeersproblemen elders of omdat de route korter is. Beide zijn hier niet aan de orde. Het betreft verkeer met een bestemming in de wijk zoals school of sportpark/ -hal.

19. Waarom ontbrak een verkeerscirculatieplan? Berekeningen i.z. de plannen rond de Zanderij wijzen op 400-450 extra voertuigbewegingen per etmaal bij een vergelijkbaar aantal woningen.

Zie bovenstaande antwoorden op de vragen 1 en 2 (Verkeer).

Groen

1. Wat is het effect op de groenvoorziening? Van een groene wijk krijgen we opeens een hoop stenen terug.

Momenteel is er op de locatie een basisschool gevestigd, inclusief een schoolplein. Wij hebben gekozen voor een opzet van 2 gebouwen, waarbij nieuw groen rondom de gebouwen kan worden aangebracht. Een gedetailleerd groenplan zal nog gemaakt worden, waarbij ook de input kan worden geleverd door bewoners.

2. Hoe met bestaande groenstrook en bomen, die lijkt te zijn verdwenen?

Er wordt nog een gedetailleerd groenplan gemaakt voor het gebied rondom de nieuwbouw. Daarbij wordt een inventarisatie gemaakt van de bestaande bomen door deze in te meten. Daardoor kan in het uiteindelijk ontwerp zoveel mogelijk rekening gehouden met bestaande bomen. Waar mogelijk worden die behouden. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden van nieuw groen rondom de gebouwen, waar eerst een schoolplein was.

3. Waar met de mooie oude bomen heen rondom de Montessori

Zie beantwoording vragen 1 en 2 (Groen).

4. Waar bomen 'verloren' gaan graag compenseren met zelfde soort bomen en niet van de iele boompjes

Zie beantwoording vragen 1 en 2 (Groen).

5. Vogeltrek niet verstoren

Er wordt momenteel een ecologisch onderzoek uitgevoerd om de effecten op soorten in kaart te brengen. Bij de verdere procedure is een onderzoek in het kader van Flora en Fauna verplicht.

6. Bouwblokken zoveel mogelijk naar achter plaatsen en sloot/water dempen

De sloot heeft juist kwaliteit voor de buurt. In de plannen wordt het water toegankelijker en zichtbaarder gemaakt. Het dempen van water betekent overigens dat er op andere plekken weer waterberging moet worden gerealiseerd.

7. Waarom ontbrak een groenplan? Versie 3 van de schetsen rept van "wonen in het groen" terwijl vrijwel alle bomen van het terrein verdwijnen.

Zie beantwoording vragen 1 en 2.

Wonen

1. Er wordt gespeculeerd over hoogbouw (6 verdiepingen, met 100-150 woningen); is er over nagedacht wat dit betekent voor de infrastructuur? Denk bijvoorbeeld aan impact op verkeer Dotterbloem, parkeren, doorgang Koekoeksbloem die al krap is, etc.?

In het voorkeursmodel gaat het om 5 en 6 lagen (dat is inclusief begane grond) met circa 90 woningen. Het effect op de verkeersbewegingen is terug te vinden in de beantwoording van met name de vragen 1 en 2 onder het kopje Verkeer.

2. Maximaal 3 tot 4 woonlagen hoog en dus minder appartementen

Vanwege de dringende woningnood en de beperkte beschikbare bouwgrond in de gemeente is er gekozen voor een compacte en efficiënte aanpak, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan het behoud van zoveel mogelijk groen. Het bouwen van twee woongebouwen, respectievelijk met 6 of 5 verdiepingen, in plaats van één veel groter gebouw met een lagere bouwhoogte, maakt optimaal gebruik van de beschikbare grond mogelijk. Tegelijkertijd behouden we ruimte voor groen, wandelpaden en andere gemeenschappelijke voorzieningen, waardoor we een leefomgeving kunnen creëren die voorziet in de behoefte aan huisvesting en tegelijkertijd een aangename leefomgeving met groen biedt.

Goede (groene) openbare ruimte is gebruiksvriendelijk als er sprake is van een natuurlijke vorm van sociale controle. Dat betekent dat er voldoende openheid moet zijn. Door alzijdige gebouwen te ontwikkelen, met woonruimtes aan alle vier de zijden (rondom een centraal trappenhuis i.p.v. galerijen) is die openheid gegarandeerd.

3. Wat doet dit plan met waarde eigen woning?

Voor alle ontwikkelingen geldt dat indien er sprake is van mogelijke waardevermindering men een beroep kan doen op planschade. Hier kan een beroep op worden gedaan nadat een bestemmingsplan onherroepelijk is.

4. Bij voorkeur gemiste knarrenhofjes (jong en oud samen - tegen eenzaamheid)

De traditionele knarrenhofjes betreft laagbouw. In dit project is gekozen voor meerlaagse bebouwing, ook gelet op de schaarsheid van gronden en de huidige woningnood. Daarnaast zijn de doelgroepen voor de toekomstige huurders nog niet bepaald. Een samenstelling van jonge en oudere bewoners kan ook plaatsvinden in de modellen die gepresenteerd zijn. Uw suggestie over de doelgroepen mix en het voorkomen van eenzaamheid kunnen we meenemen in de overweging.

5. Graag senioren-appartementen

De doelgroep voor de woningen staat in dit stadium nog niet vast. Uw suggestie kunnen we meenemen in de overweging. Er worden zowel sociale huurwoningen als woningen in de middenhuur gerealiseerd, waarbij ook gedacht wordt aan het bevorderen van de doorstroming in de wijk. Dit zal verder worden uitgewerkt in de vervolgfase. De doelgroepen afweging heeft met meerdere zaken te maken, waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen vanaf deze locatie.

6. Bouwplan past niet in de Omgevingsvisie

Het bouwplan sluit aan op verschillende onderdelen in de omgevingsvisie. Het sluit aan bij onze ambitie, die is omschreven onder "Gezonde dorpen met een gevarieerd woonaanbod" (hoofddoel 1). Daarbij is het eerste speerpunt het bieden van voldoende woningen voor jong en oud. Onder dit speerpunt is omschreven dat er grote behoefte is aan een divers aanbod met name in de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Verder wordt verwezen naar het

Masterplan Inbreiding voor de bouw in meerdere lagen. In bijlage 2 is de kaart uit dit Masterplan opgenomen. Hierop is voor de locatie Koekoeksbloem de bouw tot incidenteel 6 lagen opgenomen.

7. Twee gebouwen verplaatsen naar het oosten en vijver verleggen naar de Koekoeksbloem. Voordeel is geen extra verkeer in de wijk en directe toegang tot parkeerplekken.

Zie de beantwoording op vraag 4 onder het kopje Verkeer.

8. Bouwvolume te hoog en te massaal.

Vanwege de dringende woningnood en de beperkte beschikbare bouwgrond in de gemeente is er gekozen voor een compacte en efficiënte aanpak, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan het behoud van zoveel mogelijk groen. Het bouwen van twee woongebouwen, respectievelijk met 6 of 5 verdiepingen, in plaats van één veel groter gebouw met een lagere bouwhoogte, maakt optimaal gebruik van de beschikbare grond mogelijk. Tegelijkertijd behouden we ruimte voor groen, wandelpaden en andere gemeenschappelijke voorzieningen, waardoor we een leefomgeving kunnen creëren die zowel aan de behoefte aan huisvesting voldoet als een aangename leefomgeving met groen biedt. Stedenbouwkundig zijn wij tevens van mening dat de hoogte van de nieuwbouw in relatie tot de afstand tot bestaande bebouwing passend is.

9. Waarom sociale huur en geen appartementen voor senioren?

Dat sluit elkaar niet uit. Doelgroepen zijn in dit stadium nog niet vastgelegd. Zie beantwoording op vraag 5.

10. Waarom geen spiegeling van de bestaande huurwoningen?

Deze aanpak zou resulteren in een beperkt aantal nieuwe woningen, wat niet voldoende zou zijn om de hoge vraag naar huisvesting in de gemeente aan te pakken. Daarnaast zijn er in Castricum al relatief veel eengezinswoningen, waar in de toekomst de vraag naar appartementen en kleinere woningen toeneemt. Dat is een gevolg van vergrijzing en kleiner wordende huishoudens. Daarom is gekozen voor een meer compacte en efficiënte benadering met gestapelde woningbouw en het behoud van zoveel mogelijk groen.

De brede groenzone langs de wijk is oorspronkelijk ontworpen voor vrij in het groen staande gebouwen met een maatschappelijke voorziening, zoals scholen. Nu deze functies langzaam verdwijnen of verplaatst worden, is het stedenbouwkundig logisch om bij de oorspronkelijke uitgangspunten van de wijk aan te sluiten, en vrij in het groen staande alzijdige gebouwen toe te voegen.

11. Goed voor de buurt om minder dan 80 gezinnen erbij te krijgen (met name vanwege verkeersstromen)

In de plannen gaat het om een mix van twee- en driekamerappartementen en trekt daardoor een substantieel deel kleinere huishoudens, zeker bij de tweekamer woningen. De beantwoording van vragen over de verkeersbewegingen kunt u terugvinden onder het kopje verkeer.

12. Krijgt een huurwoning ook een tuin

Het is denkbaar dat appartementen op de begane grond een eigen tuintje als buitenruimte krijgen. En wellicht valt ook te denken aan een collectieve tuin. Dit behoort nog tot de verdere uitwerking.

13. Zetten we in op 6 woonlagen als onderhandelingsruimte?

Nee, wij zijn van mening dat 5 en 6 lagen stedenbouwkundig past in relatie tot de afstand tot bestaande bebouwing. Daarnaast is er vanwege de dringende woningnood en de beperkte beschikbare bouwgrond in de gemeente gekozen voor een compacte en efficiënte aanpak, waarbij

speciale aandacht wordt besteed aan het behoud van zoveel mogelijk groen. Het bouwen van twee woongebouwen, respectievelijk met 6 of 5 verdiepingen, in plaats van één veel groter gebouw met een lagere bouwhoogte, maakt optimaal gebruik van de beschikbare grond mogelijk. Tegelijkertijd behouden we ruimte voor groen, wandelpaden en andere gemeenschappelijke voorzieningen, waardoor we een leefomgeving kunnen creëren die zowel aan de behoefte aan huisvesting voldoet als een aangename leefomgeving met groen biedt.

14. Waarom geen knarrenhofjes

Zie beantwoording vraag 4.

15. Waarom geen betaalbare woningen voor de jeugd?

De doelgroepen zijn in dit stadium nog niet vastgelegd, dus jongeren zijn niet uitgesloten. Uw suggestie voor de doelgroep jongeren nemen we mee in de afweging daarvan. In het plan is verder juist ingezet op betaalbaarheid. Met 50% sociale huur en 50% (lage) middenhuur. Ook is het doorgaans het streven van Kennemer Wonen om met nieuwbouw de doorstroming op gang te brengen, waardoor elders in Castricum weer ruimte ontstaat voor jongeren.

16. In onderste laag seniorenwoningen maken, bevordert doorstroom in de wijk. Nu veel 70+ die in grote woningen zitten. Een seniorenwoning voor de prijs van hun huidige hypotheek verbetert de doorstroom.

De doelgroepen en het definitieve huurniveau zijn in dit stadium nog niet vastgelegd. Uw suggestie nemen we mee in de afweging daarvan. Het is wel doorgaans wel het streven van Kennemer Wonen om met nieuwbouw de doorstroming op gang te brengen. In het plan wordt ingezet op betaalbaarheid. Met 50% sociale huur en 50% (lage) middenhuur. De nieuwbouw woningen zijn vaak duurzamer gebouwd dan de woning waar men vandaan verhuist. Bij de afweging over doorstromen is het daarom extra van belang om te kijken naar de totale woonlasten, dus inclusief het energieverbruik.

17. Waarom huur? 50% koop zal jongeren de kans bieden om de koopmarkt op te komen

In het coalitieakkoord en prestatieafspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen hebben we afgesproken om meer betaalbare huurwoningen te realiseren omdat daar grote behoefte aan is. Dat laat ook woonbehoefte onderzoek zien. Daarnaast richt Kennemer Wonen zich bij nieuwbouw uitsluitend op het verhuren van betaalbare huurwoningen en niet (meer) op sociale koop.

18. Onderzoek de combinatie 'ouderen en jongeren' in knarrenwoningen

De doelgroepen zijn in dit stadium nog niet vastgelegd. Uw reactie nemen we mee in de afweging daarvan. Het is wel doorgaans het streven van Kennemer Wonen om met nieuwbouw de doorstroming op gang te brengen.

19. Voorstel: verdeling 5/6 aanpassen naar 4/7. 5 zijn dan de woningen die grenzen aan de bestaande bouw. Motivatie: meer zonlicht.

Bij het onderzoeken van de hoogtes van de bouwblokken proberen wij een goede afweging te maken van alle belangen. Hoger bouwen kan een oplossing zijn, maar het moet wel passen bij de kwaliteiten en schaal van de omgeving. In dit stadium is gekeken naar het (geactualiseerde) Masterplan Inbreidingen, waarvan als bijlage 2 van de Omgevingsvisie Castricum een kaart is toegevoegd waar hoger bouwen zou kunnen passen. Deze kaart voorziet voor het gebied waar de locatie Koekoeksbloem toe behoort een bouwhoogte tot incidenteel 6 lagen.

Naast een discussie over de hoogte speelt ook efficiënt ruimtegebruik mee. Een belangrijk uitgangspunt is namelijk om een verdeling van 50% sociaal en 50% (lage) middenhuur als separate

bouwwolumes in stand te houden. Het vergroten van het verschil in hoogte tussen de twee blokken zou betekenen dat het lagere gebouw meer oppervlakte (breedte) zou moeten krijgen om hetzelfde aantal woningen te realiseren. Dat zou ten kosten gaan van groen.

Uit de bezonningsstudies blijkt overigens dat de naastliggende bebouwing zich op voldoende afstand bevindt, waardoor geen merkbare invloed op het zonlicht van bestaande woningen wordt verwacht. Andersom geredeneerd, heeft het hoogste nieuwbouwblok in de huidige plannen wél nadelige bezonningsinvloed op het lagere nieuwbouwblok. Dat effect neemt bij een verschil in hoogte alleen maar toe.

20. Geen autobrug

Het realiseren van een autobrug vormt geen onderdeel van de planvorming, zie ook onze beantwoording onder het kopje verkeer naar aanleiding van vragen over een mogelijke autobrug.

21. 55+ woningen zou beter passen

De doelgroepen zijn in dit stadium nog niet vastgelegd. Uw reactie nemen we mee in de afweging daarvan. Het is wel doorgaans het streven van Kennemer Wonen om met nieuwbouw de doorstroming uit grotere woningen op gang te brengen door het toevoegen van levensloopbestendige appartementen. In een volgende fase moet dit nader uitgewerkt worden.

22. Maak achter 6 verdiepingen en 4 aan de voorkant i.v.m. privacy.

Privacy is zorgvuldig overwogen tijdens de ontwikkeling van de massastudie. Om de privacy aan de noordzijde te waarborgen, zullen er geen buitenruimtes (balkons) worden geplaatst die zich richting de bestaande achtertuinen bevinden.

27. We zien graag een uitgewerkt plan van 30-40 woningen tegemoet

Vanwege de dringende woningnood en de beperkte beschikbare bouwgrond in de gemeente is er gekozen voor meer woningen in een meerlaagse bebouwing in combinatie met een compacte en efficiënte aanpak.

8. Wat is de doelgroep, ouderen of jongeren?

Zie de beantwoording bij vraag 21.

9. Uw bezonningsstudie houdt er geen rekening mee dat zonnepanelen al veel eerder energie gaan leveren dan om 9.00u 's ochtends. Worden wij schadeloos gesteld voor het verlies aan capaciteit?

De naastliggende bebouwing bevindt zich op voldoende afstand, waardoor het geen merkbare invloed heeft op het licht. Bezonningsstudies bevestigen dit en tonen aan dat de hoeveelheid zonlicht voldoende blijft voor de omgeving, zelfs met de voorgestelde bebouwing. Het enige moment waarop schaduw in de buurt komt van woningen aan de Koekoeksbloem is in de winter en voor/najaar in de vroege ochtend. Tijdens die periode is de zonsopkomst niet veel eerder dan 9.00 uur. We verwachten daarom geen noemenswaardige schade als gevolg van het voorgestelde nieuwbouwplan.

10. Hoe wordt de energie voorziening van de nieuwe bebouwing? Komen er laadpalen/ laadvoorzieningen voor elektrische auto's?

Dit is nog niet bekend en wordt in een later stadium onderzocht.

Parkeren

1. Afrit parkeerterrein scenario is recht tegenover Koekoeksbloem 16, kan dit niet anders i.v.m. koplampen?

In het tijdens de informatiebijeenkomst geschetste scenario is vooral aangegeven dat voldoende parkeerplaatsen nodig zijn en dat de parkeerplaatsen aangesloten moeten worden op de openbare weg (Koekoeksbloem). De definitieve inrichting van het terrein om de appartementen, en daarmee ook de locatie van de uitrit van het parkeerterrein, moet nog worden bepaald. Met betrekking tot de definitieve locatie van de uitrit wordt met diverse zaken rekening gehouden. Het zo veel mogelijk verminderen van licht van koplampen van auto's dat 's-avonds op de gevels van Koekoekslaan 12 t/m 20 schijnt is een van die zaken.

2. Waarom geen ondergrondse parkeergarage?

Zie ook de reactie op vraag 7-Parkeren. In de Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Castricum is opgenomen dat voor nieuwe ontwikkelingen ook parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. De wijze waarop de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd is mede afhankelijk van de beschikbare ruimte, het aantal te realiseren parkeerplaatsen en de financiële haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling. In het voorliggende plan kunnen de parkeerplaatsen op het niveau van de huidige weg ingepast worden. Daarnaast is het uitgangspunt om hier betaalbare sociale en (lage) middenhuur woningen te realiseren. Hetgeen niet financieel haalbaar is met toevoeging van ondergronds parkeren.

3. Hoeveel parkeerplaatsen moeten er komen?

De Nota Parkeernormen van de Gemeente Castricum zoals gepubliceerd in het gemeenteblad nr. 307939 van 24-11-2020 vormt het beleidskader. Na vaststelling van het definitieve aantal en type woningen of appartementen kan de bij de woning/ appartement behorende parkeernorm definitief bepaald worden en daarmee het exacte aantal parkeerplaatsen.

4. Is verdiept parkeren nog een onderzoek waard?

Zie ook de reactie op vraag 7 en 2-Parkeren. In de Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Castricum is opgenomen dat voor nieuwe ontwikkelingen ook parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd. De wijze waarop de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd is mede afhankelijk van de beschikbare ruimte, het aantal te realiseren parkeerplaatsen en de financiële haalbaarheid van de nieuwe ontwikkeling. In het voorliggende plan kunnen de parkeerplaatsen op het niveau van de huidige weg ingepast worden.

5. Aansluiten op De Bloemen i.p.v. Koekoeksbloem, daarvoor water omleggen

Het antwoord is opgenomen bij reactie vraag 4-Verkeer en vraag 11-Verkeer.

6. Parkeren meer naar de blokken toe zodat er meer groen op de plekken van parkeren komt

De definitieve inrichting van het terrein om de appartementen, en daarmee ook de positie van het parkeerterrein en de invulling van de groenvoorzieningen, moet nog worden gemaakt. Met betrekking tot de definitieve locatie van parkeren en groen zijn nog diverse opties mogelijk waarbij het aangegeven voorstel meegenomen wordt in de afwegingen.

7. De parkeerplekken t.o.v. de huurwoningen niet realiseren

In de Nota Parkeernormen 2020 Gemeente Castricum (nr. 307939 d.d. 24-11-202) is opgenomen dat 'Castricum kiest voor een aanpak met meer sturend verkeersbeleid en het gebruik maken van beschikbare parkeerplaatsen als dat kan'. Het juridisch kader is m.b.t. parkeren is als volgt. Na het bepalen van de parkeernorm is duidelijk hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn en wordt een parkeerbalans opgesteld. In deze parkeerbalans wordt rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Uit de parkeerbalans volgt de parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte dient op enige wijze gefaciliteerd te worden. Het faciliteren kan door parkeren op eigen terrein, in private parkeervoorzieningen of in openbare parkeervoorzieningen. De optie om wel (huur)woningen te realiseren zonder parkeervoorzieningen is niet opgenomen in de Nota Parkeernormen.

8. Het beoogde aantal woningen zal een (te) grote impact hebben op verkeer (ook te vele fietsverkeer van leerlingen JAC.P. Thijsse en Vonk in deze straat. En het zal niet mogelijk zijn om de ogv de parkeernormen de benodigde parkeerplaatsen hier te realiseren. En inde nabije omgeving is daarvoor ook geen oplossing (nb oplossing mbt parkeren moet worden opgenomen in het bestemmingsplan).

Wat is daarop uw reactie?

Zie de beantwoording op vraag 9-verkeer en hierboven vraag 3 en 7-parkeren.

Algemeen

1. Hoe denkt de gemeente de belangen van de buurtbewoners mee te nemen?

Wij hebben eerder met het buurtcomité gesproken over het proces. Het buurtcomité is in het beginproces meegenomen. Vervolgens hebben wij een algemene informatieavond georganiseerd voor de omgeving om de informatie met alle omwonenden te delen. De vragen die vanuit de informatieavond zijn gesteld worden nu beantwoord. Suggesties uit de buurt kunnen een plan in de ontwikkelfase verbeteren. Uit de informatieavond blijkt dat er diverse belangen zijn, waarvan de gemeenteraad kennis kan nemen. Uiteindelijk worden de belangen afgewogen en beslist de gemeenteraad over een nieuw bestemmingsplan.

2. Onze mening wordt gevraagd maar scenario 3 is al gekozen

De gemeenteraad heeft al eerder besloten om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw. Vervolgens hebben we een aantal modellen opgesteld en de voorkeur van het college gaat uit naar model 3. Over dit proces bent u geïnformeerd. Op de informatieavond hebben wij laten zien welke afwegingen er zijn gemaakt om tot het voorkeursmodel te komen en hebben wij u inderdaad uw mening gevraagd over model 3. Met de reacties van omwonenden kunnen wij het plan eventueel aanpassen en verbeteren. Uiteindelijk moet de gemeenteraad bepalen of dit ook zo wordt opgenomen in het ruimtelijk kader.

3. Geen huisartsenpraktijk is een gemiste kans.

Om meerdere moverende redenen heeft het college besloten om niet tot de vestiging van een huisartsenpraktijk op de locatie Koekoeksbloem over te gaan. Indien u dat wenst kunnen wij u hierover nog nadere informatie toezenden.

4. Onze rust wordt verstoord door verkeer en parkeerproblemen

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat er geen parkeeroverlast ontstaat. Zie ook de beantwoording op de vragen onder het kopje Verkeer.

5. Waarom met 1 woningbouwvereniging in zee (die krijgt machtspositie)

Elke vier jaar maakt de gemeente Castricum, huurdersverenigingen en woningcorporaties afspraken over de prestaties die ze de komende jaren gaan leveren. Doel van de prestatieafspraken is om invulling te geven aan de gemeentelijke woonvisies en duidelijkheid te geven over de huisvesting van mensen die zijn aangewezen op een betaalbare huurwoning. Kennemer Wonen is een woningbouwcorporatie die actief is in de gemeente en zorgdraagt voor de realisatie van sociale huurwoningen.

6. Wie vertegenwoordigt het belang van de jongeren?

We nodigen alle omwonenden op dezelfde wijze uit om te participeren in dit voortraject. Het is aan de jongeren zelf om hier gehoor aan te geven.

Kennemer Wonen en de gemeente voeren ook periodiek woonbehoefte onderzoek uit. Daarin komt het belang van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor jongeren terug. De gemeente heeft met de huisvestingsverordening mogelijkheden gecreëerd om voorrang te geven aan bepaalde doelgroepen. Specifiek voor dit project is de invulling van doelgroepen nog niet vastgelegd. Dat volgt in een latere fase.

7. 1% regeling kunst in de openbare ruimte

Deze lokale regeling is in de gemeente Castricum al rond 2002 opgeheven. De gemeente Castricum heeft haar kunstbeleid (en de keuzes) beschreven in de beleidsnota Kunst en Cultuur 2020 'Cultuur

met Kansen'. Het is eventueel aan de ontwikkelaar om iets op te nemen als omwonenden dat graag terug willen zien.

8. Waarom drie voorbeelden presenteren als er maar 1 kan?

Er zijn meerdere modellen opgesteld om te onderzoeken welk model in ruimtelijke zin het beste scoort. Daarbij heeft dus een afweging plaatsgevonden, zie ook onze beantwoording onder wonen. Alle drie de scenario's zijn ruimtelijk mogelijk maar scenario 3 scoort het beste in ruimtelijke zin en als het gaat om de beeldkwaliteit van het plangebied.

Wij hebben er in de presentatie voor gekozen om de motivatie voor het voorkeursmodel (model 3) toe te lichten in relatie tot de modellen die afgefallen zijn. Dit had als doel om transparant te zijn over de gemaakte keuzes. Daarna zijn omwonenden gevraagd om hun mening over model 3 en om mee te denken over de optimale invulling van dat scenario.

9. Door massale woningbouw verandert het karakter van deze wijk; inspraak gering

De oorspronkelijke opzet (stedenbouwkundige karakteristiek) van de wijk wordt gevormd door een herhaling van stempelvormige laagbouw onderdelen, met daaromheen een ruime groene singelzone, waarin, als vrijstaande alzijdige gebouwen, maatschappelijke voorzieningen werden opgenomen, zoals scholen, sportfaciliteiten en dergelijke.

Nu de maatschappelijke voorziening op de betreffende locatie wegvalt komt de ruimte vrij voor een nieuwe invulling die aansluit bij deze stedenbouwkundige karakteristiek, oftewel 'vrijstaande alzijdige gebouwen' in het groen. Het voorstel past bij het stedenbouwkundige karakter van de wijk.

Wat betreft het aantal woningen (massaliteit) dat niet bij de wijk zou passen, is de gemeente van oordeel dat dit een functionele beoordeling betreft. Oftewel, het dient te passen qua verkeersbewegingen en parkeercapaciteit en het dient geen onevenredige aantasting van woon en leef kwaliteit op te leveren voor omliggende woningen, waarbij te denken valt aan bezonning en zicht.

Daar kan nog aan toegevoegd worden dat de stedenbouwkundige beoordeling qua hoogte, naast bezonningsstudies en dergelijke, plaatsvindt in relatie tot omliggende vrije openbare ruimte. Die is op de betreffende locatie in voldoende mate aanwezig. Ook in de directe omgeving van deze locatie zijn al hogere gebouwen aanwezig, zoals villa Rotonda.

Wat betreft inspraak, nodigt de gemeente in het gehele voortraject van planvorming de omwonenden van het plangebied uit door middel van inloopsessies. Alle tips en suggesties worden bij de planvorming in overweging meegenomen. De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de plannen.

10. Ik mis een lange termijn demografisch onderzoek? Zo ja, mag ik de uitkomsten zien?

De provincie NH doet regelmatig onderzoek naar de ontwikkeling van de demografie in de provincie en per gemeente. Het laatste onderzoek is van november 2021 en is te downloaden via de website van de provincie. De provincie verwacht dat in de periode 2021-2040 het aantal huishoudens met 900 zal groeien (van 15.800 naar 16.700).

In de Omgevingsvisie Castricum zijn vanaf bladzijde 83 en verder de demografische ontwikkelingen uitgeschreven.

11. Is de balans straks tussen wonen, groen en parkeerplekken nog voldoende?

Door te kiezen voor een stedenbouwkundige oplossing van twee alzijdige vrij in de ruimte staande gebouwen wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige karakteristiek van de plek. De vrije ruimte rondom deze gebouwen zal ingericht worden als een parkachtige groene ruimte, met daarin

opgenomen een aantal parkeervelden (opgedeeld in vakken). De verhouding tussen verhard terrein en groen zal zorgvuldig, en in overleg met omwonenden, tot stand komen, zodat er een juiste balans zal bestaan tussen bebouwd en onbebouwd.

12. Worden de scenario's openbaar gemaakt na de informatieavond?

Op onze website is de informatie openbaar gemaakt, zie [Koekoeksbloem woningbouw | Gemeente Castricum](#) .

13. Hoe pakt het buurtcomité dit verder op?

U kunt hiervoor contact opnemen met het buurtcomité. Het buurtcomité wordt overigens net als andere omwonenden geïnformeerd en zij kan meedenken.

Planning

1. Wat is de planning van het traject?

Op de website zal op korte termijn een indicatieve planning worden gezet.

2. Hoe ziet het besluitvormingstraject er uit en op welke wijze kan een eventueel bezwaar worden aangetekend?

Zie voorgaand.

3. Wanneer kunnen wij meer informatie verwachten?

Wij organiseren in het najaar een tweede informatieavond.

4. Hoe neemt de gemeente de belangen van de omwonenden mee?

Omwonenden worden geïnformeerd tijdens de planontwikkeling en kunnen meedenken over dit plan voor woningbouw. Waar mogelijk worden wensen en ideeën verwerkt in het plan. Het plan wordt vervolgens met het overzicht van de inbreng van omwonenden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad weegt de belangen van omwonenden mee bij haar besluit.

Stedenbouw

1. Stedenbouwkundig ontwerp i.p.v. dorps

Het is van belang op te merken dat Castricum al de kenmerken heeft van een groot dorp, waar reeds andere hogere gebouwen bestaan. Deze hogere gebouwen maken deel uit van het dorpslandschap en worden als zodanig erkend. Hoewel het ontwerp uit meer verdiepingen bestaat dan de naastgelegen bebouwing, past het binnen de bestaande structuur van Castricum en kan het nog steeds worden beschouwd als een integraal onderdeel van de dorpsarchitectuur.

2. Is de zonzijde dus neemt veel licht weg

De naastliggende bebouwing bevindt zich op voldoende afstand, waardoor het geen merkbare invloed heeft op het licht. Bezonningsstudies bevestigen dit en tonen aan dat de hoeveelheid zonlicht voldoende blijft voor de omgeving, zelfs met de voorgestelde bebouwing.

3. Hoge flat tegen Villa Rotonde aan plaatsen?

Dit voorstel valt buiten de beschikbare kavel.

4. Uiterlijk als voorbeeld SIG (Walstro/Kiviet), past beter in deze wijk

Bedankt voor de referentie. Het uiterlijk van de nieuwe gebouwen moet nog bepaald worden, wij stellen hiertoe een aantal referenties op, daarbij zal ook uw voorstel worden beoordeeld.

5. Woningen realiseren op huidige plek Visser 't Hoofd en de schoollocatie naar de Koekoeksbloem. Immers IKC moet ook nieuwbouw.

De gemeenteraad heeft in 2021 reeds een besluit genomen tot de ontwikkeling van de Koekoeksbloem voor woningbouw.

6. Niet conform de Omgevingsvisie zoals hij opgesteld is

Het bouwplan sluit aan op verschillende onderdelen in de omgevingsvisie. Het sluit aan bij onze ambitie, die is omschreven onder “Gezonde dorpen met een gevarieerd woonaanbod” (hoofddoel 1). Daarbij is het eerste speerpunt het bieden van voldoende woningen voor jong en oud. Onder dit speerpunt is omschreven dat er grote behoefte is aan een divers aanbod met name in de categorieën sociale huur en middenhuur. Verder wordt verwezen naar het (geactualiseerde) Masterplan Inbreiding voor de bouw in meerdere lagen. In de Omgevingsvisie Castricum in bijlage 2 is de kaart uit dit Masterplan opgenomen. Hierop is voor het gebied waar de locatie Koekoeksbloem toe behoort bebouwing tot incidenteel 6 lagen opgenomen. Is het bestemmingsplan 'laagbouw' al gewijzigd? De Montessorischool mocht niet hoger gebouwd worden dan de dakgoten van de aangrenzende woningen in De Koekoeksbloem?

Een wijziging van het bestemmingsplan is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Dat is ook onderdeel van de beoogde planologische procedure. In deze fase gaat het om het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Aansluitend zal de gemeenteraad in een later stadium een besluit moeten nemen over het ruimtelijk kader. Dat kader zal de basis vormen voor een op te stellen bestemmingsplan.

Overige vragen

1. Waarom wordt afgeweken van de in juni 2023 vastgestelde omgevingsvisie. Daarin staat dat bebouwing moet passen bij de kwaliteit en de schaal van de omgeving. Zowel qua hoogte (alle bebouwing in dit deel van de wijk is Max 3hoog) als qua schaal (bv. op 1 plek bijna een verdubbeling van het aantal woningen in dit deel van de wijk), wordt daaraan niet voldaan.

Het bouwplan sluit aan op verschillende onderdelen in de omgevingsvisie. Het sluit aan bij onze ambitie, die is omschreven onder “Gezonde dorpen met een gevarieerd woonaanbod” (hoofddoel 1). Daarbij is het eerste speerpunt het bieden van voldoende woningen voor jong en oud. Onder dit speerpunt is omschreven dat er grote behoefte is aan een divers aanbod met name in de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Verder wordt verwezen naar het Masterplan Inbreiding voor de bouw in meerdere lagen. In bijlage 2 is de kaart uit dit Masterplan opgenomen. Hierop is voor de locatie Koekoeksbloem de bouw tot incidenteel 6 lagen opgenomen.

Het aansluiten bij een bestaande wijk met een nieuwbouwontwikkeling hoeft niet te betekenen dat er in hoogte en schaal een voortzetting plaats vindt van hetgeen er al is. Wel dient beoordeeld te worden of een mogelijke ontwikkeling past, zowel ruimtelijk (hoogte) als functioneel (schaal). In dit geval is stedenbouwkundig beoordeeld dat, mits er voldoende afstand gehouden wordt van de bestaande 3laagse bebouwing en die ruimte biedt de locatie, dat hogere gebouwen hier goed inpasbaar zijn. Wat betreft de functionele beoordeling zullen onderzoeken, onder andere betreffende verkeer en parkeren, uitwijzen wat maximaal toelaatbaar is qua toevoeging van aantallen.

2. In de prestatie afspraken 2021-2024 tussen gemeente en Kennemer Wonen, versie 2023 is in de bij de afspraken behorende bijlage 1 opgenomen, wat het door beide partijen beoogde aantal te bouwen woningen aan de Koekoeksbloem is: 40!

Waarom houden zowel de gemeente als Kennemer Wonen zich niet aan die afspraken?

Er was destijds sprake van een indicatie van het aantal, aangezien er nog geen planstudie was verricht. En het gaat in deze afspraken over *sociale huur*. In de huidige plannen zitten in totaal circa 90 woningen, waarvan 50% in de sociale sector. Dit wijkt dus niet veel af van de prestatieafspraken.

3. Het masterplan inbreidingen gaat ervan uit dat niet wordt gebouwd in het stedelijk groen en in parken. Het grasveld bij het terrein maakt deel uit van de corridor van groen die start bij de Zwanenbloem en doorloopt tot aan de vijver. En dit groen wordt ook conform het doel gebruikt door kinderen uit de omgeving.

De gemeenteraad van Castricum heeft op 19 november 2009 het Masterplan Inbreidingen vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van het Masterplan Inbreidingen was de keuze voor het openhouden van het landelijk gebied en het stabiel blijven van de bevolking door toevoeging van nieuwe woningen aan de woningvoorraad binnen de grenzen van het dorpsgebied. Wel bouwen, maar niet in het buitengebied, vormde de reden voor het opstellen van het Masterplan Inbreidingen. Het Masterplan Inbreidingen geeft een indicatie van mogelijke inbreidingslocaties. De uitwerking van een locatie betreft maatwerk, waarin alle stedenbouwkundige en planologische aspecten zorgvuldig worden afgewogen.

De gemeenteraad heeft op 27 mei 2021 in haar motie aangegeven dat de locatie Koekoeksbloem inclusief naastgelegen grasveld ontwikkeld mag worden voor woningbouw. Dit betekent dat de gemeenteraad heeft gekozen om de planlocatie te vergroten om de opgave m.b.t. (sociale) woningbouw te kunnen realiseren. Uiteraard zal er ook worden gekeken naar het versterken van groen binnen de planlocatie.

4. Participatie: de gemeente wil snel na de zomervakantie een intentieovereenkomst sluiten met Kennemer Wonen over de bouw van de woningen op dit terrein. Tegelijk verklaart de

gemeente dat er een tweede informatie bijeenkomst komt, waarbij een terugkoppeling over de reacties komt en een verkavelingsplan:

A. Wanneer wordt de tweede informatiebijeenkomst gehouden?

Dat zal in het najaar zijn.

B. Is de gemeente bereid de intentie overeenkomst pas af te sluiten na de 2^e informatiebijeenkomst?

Ja, dan kunnen de reacties nog worden meegenomen bij de besluitvorming door zowel door het college als Kennemer Wonen.

5. De voorkeursvariant wordt gepresenteerd als bouwen in het groen. Maar met de bouw zullen nagenoeg alle bestaande bomen/groen verdwijnen? Is er een bomenplan, waaruit blijkt welke bomen zullen worden gehandhaafd?

In de vervolgfase wordt een groenplan opgesteld, waarbij duidelijk moet worden welke bomen kunnen worden gehandhaafd en waar nieuwe groenvoorzieningen komen.

6. In de brief aan de raad van 20 juni over mogelijkheid combi met huisartsenpraktijk, staat ook dat Kennemer Wonen voor deze locatie conceptueel wil bouwen vanwege de snelheid. Maar ook bij conceptueel bouwen kan toch wel anders gebouwd worden dan 'blokkendozen'?, is er bereidheid voor bijvoorbeeld bebouwing zoals recent op Duin en Bosch?

Er wordt gewerkt van grof naar fijn. Het plan is nog in een vroege ontwerpfase (massastudie), dat stapsgewijs uitgewerkt moet worden. Bij conceptuele bouw kan snelheid gemaakt worden doordat er al eerder in het proces samengewerkt wordt met een uitvoerende partij om tot een architectonische invulling te komen. Daarvoor zijn eerst de ruimtelijke kaders nodig voor verder ontwerp. Denk aan bouwhoogte, afstand tot bestaande bebouwing, inpassing parkeren, groen en ontsluiting van het plan. Het uiteindelijke ontwerp zal er anders uit zien dan de massastudie die op de informatiebijeenkomst is getoond.

7. Hoe denkt de gemeente om te gaan met de stikstofproblematiek.

Er moet voldaan worden aan de Wet natuurbescherming, daarvoor zal een stikstofberekening worden opgesteld, als vast onderdeel van de procedure.

8. Daarnaast vroeg ik me af in hoeverre de Natura2000 gebieden rondom Castricum een rol spelen.

Met stikstofberekeningen zal in de bestemmingsplanprocedure aangetoond moeten worden dat er geen nadelige effecten zijn op Natura2000-gebieden.

9. Voor de verkeersveiligheid vroeg ik me af indien ontsluiting over het water niet mogelijk is zou de Dotterbloem dan doodlopend kunnen worden voor autoverkeer? De vele fietsers kunnen er dan nog wel langs en veel autoverkeer zal dan via De Bloemen gaan die hier beter op in is gericht.

Voor wat betreft de ontsluiting over het water, verwijzen wij u naar de beantwoording onder het kopje Verkeer, waar meerdere vragen over gesteld zijn. Wat betreft uw voorstel voor het doodlopend maken van de Dotterbloem het volgende.

De voorkeur is om een straat altijd vanuit minimaal 2 richtingen te kunnen bereiken. Dit is vooral belang voor de nood- en hulpdiensten. Denk hierbij o.a. aan de aanrijtijden van een ambulance of brandweer om een locatie te kunnen. Indien een straat maar vanuit één richting bereikbaar is zou het voor kunnen komen dat in het begin van de straat een blokkade (bijvoorbeeld een ongeluk)

ontstaat en een ambulance of brandweer de straat niet in kan om een ander adres te bereiken omdat daar ook een calamiteit heeft plaats gevonden.

Een doodlopende straat leidt in het algemeen tot omrijbewegingen voor gemotoriseerd verkeer omdat een straat maar één in- en uitgang heeft. Omrijbewegingen zorgen voor een verhoging van het aantal gemotoriseerd verkeer op een of meer andere locaties/ straten

10. Wordt er een onderzoek gedaan naar wind en windsnelheden om de gebouwen?

Nee, de ligging van de gebouwen is zodanig open dat dit geen effect heeft op de leefkwaliteit.

11. Door het omkappen van grote bomen in de huidige groenzone zal de temperatuur in de nieuwe wijk, en als gevolg daarvan ook de aangrenzende huizen, aanzienlijk omhoog gaan. Het is aangetoond dat de temperatuur in een groene wijk zo'n 5-10 C lager is dan in het voorgestelde stenen conglomeraat van huizenblokken, parkeerplaatsen, nieuw aangeplante boompjes en een enkele grasspriet.

- * Hoe past dit in de plannen van regering en gemeente om klimaatverandering tegen te gaan?
- * Hoe past dit in de omgevingsvisie dat de gemeente door aanplant van bomen zal werken aan biodiversiteit en vergroening?
- * Hoe past het voorgestelde plan in de omgevingsvisie om 'natuur inclusief' te bouwen?
- * Aan particulieren wordt gevraagd hun tuinen te vergroenen, de gemeente gaat een groene wijk ombouwen in een stenen woestijn. Graag onderbouwing van dit plan in relatie de omgevingsvisie van de Buch gemeentes.

Momenteel is de locatie Koekoeksbloem voorzien van bebouwing, in de vorm van een school met een schoolplein. Er worden nu twee woningbouwcomplexen gerealiseerd, met het oog op de woningbehoefte. Daarbij wordt ook gekeken naar de groene invulling van het gebied en wordt er een groenplan opgesteld. Het plan wordt uiteindelijk getoetst aan vastgesteld gemeentelijk beleid.

12. Hoogbouw past niet in de wijk, alles is laagbouw, inclusief het huidige hofje met sociale huurwoningen. Desgevraagd meldt Duco van der Hoeven dat de huidige bebouwing - het hofje - daar eigenlijk niet past niet had mogen worden neergezet. Echter, het hofje staat er. daarom de volgende vragen:

- a) waarom wordt er niet beter gekeken naar wat er al is, nieuwbouw zou moeten worden afgestemd op wat er al is. Verwijzing naar iets wat niet is gerealiseerd is m.i. niet erg relevant.
- b) waarom wordt er niet geluisterd naar de buurt bewoners, immers het buurt comité heeft in eerdere bijeenkomsten aangegeven dat hoogbouw niet past en niet wenselijk is voor het behoud van het karakter van de wijk.
- c) Wat verstaat u in dit verband onder 'participatie?'
- d) Is er überhaupt gekeken naar de optie voor laagbouw, bv 2-3 hoog, met evt wat verder van de huidige bebouwing vierhoog?
- e) Waarom wordt alleen geluisterd naar Kennemer Wonen die blijkbaar hebben aangegeven 'geen grond gebonden woningen' te willen?

In de beantwoording van de vragen over wonen, stedenbouw en overig zijn de bovenstaande vragen reeds beantwoord.

- a) Zie bijvoorbeeld overige vragen-1, algemeen-9
- b) Zie bijvoorbeeld overige vragen-1, algemeen-9
- c) Zie bijvoorbeeld algemeen-2 en planning-4
- d) Zie bijvoorbeeld wonen-8

e) Zie bijvoorbeeld wonen-10

13. Welke recreatie voorzieningen komen er?

Het is niet helemaal duidelijk wat met recreatieve voorzieningen bedoeld wordt. Het betreft een woningbouwlocatie met daaromheen openbare ruimte. Een gedetailleerd groenplan zal nog gemaakt worden, waarbij ook de input kan worden geleverd door bewoners.

14. Wordt er een onderzoek gedaan naar de toename van luchtvervuiling bv fijnstof, immers met de voorgestelde nieuwe aantallen woningen, zullen er naar verwachting zeker 100 of meer auto's bijkomen, die allemaal uitlaatgassen en fijnstof uit gaan stoten.

Voor een bestemmingsplanwijziging en een omgevingsvergunning moeten er wettelijk een aantal onderzoeken worden verricht. Een onderzoek naar fijnstof maakt hier geen onderdeel van uit.

15. Hoe staat het met de stikstof die vrij komt bij de bouw en de toename van verkeer?

Zie overige vragen-7

16. Wordt er een inventarisatie gemaakt van de staat van de huidige woningen zodat we als er scheuren ontstaan agv zwaar vrachtverkeer wat door de straat rijdt of evt schade door heien, we de gemeente verantwoordelijk kunnen stellen?

Er wordt voor de bouw altijd onderzoek gedaan naar de grondgesteldheid. Dan wordt duidelijk wat het betekent voor de omgeving en of er maatregelen getroffen moeten worden, zoals bijvoorbeeld een opname van de naastgelegen woningen (nulmeting). Dat geldt ook voor bouwverkeer, waarbij altijd moet worden voldaan aan een op te stellen verkeersplan.

17. In de analyse op de website Castricum/koekoeksbloem staat dat er geen behoefte zou zijn aan grond gebonden woningen. Mijns inziens moet dat enigszins genuanceerd worden. In een meeting met de projectgroep en Kennemer Wonen is gemeld dat Kennemer Wonen geen grondgebonden woningen wil, huidige bewoners, kopers en (toekomstige) huurders hebben juist een voorkeur voor grond gebonden en een tuintje. De reden van Kennemer Wonen is financieel. Graag een eerlijke weergave op de site.

Wij kunnen ons niet vinden in uw conclusie. Zowel Kennemer Wonen als de gemeente realiseren woningen voor de hele bevolking. Daarbij richt Kennemer Wonen zich op sociale woningbouw en op de lage middenhuur. Vanwege de schaarste aan bouwgrond is het zaak om de beschikbare gronden zo goed mogelijk te benutten voor woningbouw, met inachtnaam van de ruimtelijke kwaliteit. In Castricum staan relatief veel eengezinswoningen, waar juist een groeiende vraag is naar appartementen als gevolg van vergrijzing en groeiend aantal kleine huishoudens. De bouw van appartementen draagt bij aan een toekomstbestendig woningaanbod.

18. In de omgevingsvisie van Castricum staat dat het terrein Koekoeksbloem valt in een smalle strook waar bebouwing 1-4 lagen, incidenteel iets hoger, mag zijn. Hoe rijmt dit met het huidige voorstel, twee enorme blokken, zeshoog, mijns inziens een te ruime interpretatie van incidenteel.

In dit stadium is gekeken naar het (geactualiseerde) Masterplan Inbreidingen, waarvan als bijlage 2 van de Omgevingsvisie Castricum een kaart is toegevoegd waar hoger bouwen zou kunnen passen.

Deze kaart voorziet voor het gebied waar de locatie Koekoeksbloem toe behoort een bouwhoogte tot incidenteel 6 lagen. Zie verder ook de antwoorden op de vragen bij wonen-6 en stedenbouw-6.

19. De gepresenteerde schetsen zijn (a) megalomaan van karakter (stadsflats van 5 en 6 verdiepingen), met een (b) onverantwoord groot aantal appartementen.
- (a) Op 27 mei 2021 heeft de raad een motie aangenomen van GDB en VVD waarin sprake is van (huur-) woningen, aansluitend bij de bestaande bebouwing. Ook in de Omgevingsvisie van juni 2023 wordt gesteld dat de bebouwing moet passen bij de kwaliteit en de schaal van de omgeving. De gepresenteerde schetsen voldoen daar niet aan.
- (b) In beleidsstukken, documenten en afspraken is steeds sprake geweest van (ca.) 40 appartementen. In de “BUCH”- gemeenten zijn voor dit en volgende jaren meer dan 1.000 sociale huurwoningen gepland. Waarom aan de Koekoeksbloem 4% van dat aantal extra, met verstreckende gevolgen voor de omgeving?

In de voorgaande beantwoording is aangegeven dat de betreffende ontwerpen passen binnen Castricum en de omgeving. Zie bijvoorbeeld overige vragen-1.

Wat betreft het aantal van 40 woningen, dat gaat om prestatieafspraken in 2021 en betreft alleen *sociale* huur. In de huidige plannen zitten in totaal circa 90 woningen, waarvan 50% in de sociale sector. Dit wijkt dus niet veel af van de prestatieafspraken. Zie ook de beantwoording bij overige vragen-2.

20. Waarom hebben B&W geen alternatieven laten onderzoeken c.q. aangedragen? Eerder is gesproken van doorstroom. Waarom geen ouderenwoningen?

Er zijn een aantal modellen opgesteld, waaruit uiteindelijk drie modellen kansrijk waren. Deze zijn gepresenteerd bij de informatiebijeenkomst met de afweging waarom er voor het voorkeursmodel gekozen is. Alle drie de modellen zijn ruimtelijk mogelijk maar model 3 scoort het beste in ruimtelijke zin en als het gaat om de beeldkwaliteit van het plangebied.

De doelgroepen zijn in dit stadium nog niet vastgelegd, dus ouderen en doorstroming is nog steeds een onderdeel van de planvorming, dit moet nog nader worden uitgewerkt.

21. In de B&W-analyse wel-of-geen huisartsenpraktijk op de locatie, wordt uitgegaan verkeerde aannamen en informatie. Voor een huisartsenpraktijk met 2 artsen is de norm 280 m² BVO. Niet “7 praktijkruimten”. E.e.a. zou ca. 5 appartementen minder betekenen. Inderdaad is de parkeernorm voor een huisartsenpraktijk hoger, maar er zijn ook minder parkeerplekken nodig voor de appartementen. Waarom is dat niet meegewogen?
- Anders dan in de analyse stelt kan Kennemer Wonen wel degelijk sociale en “commerciële” huur combineren. IJmere in Amsterdam doet dat ook. Waarom toch de keuze: geen huisartsenpraktijk?

Hiervoor verwijzen wij u naar het collegebesluit wat is genomen. Mocht u nog meer informatie wensen, dan horen wij dat graag van u.

22. Is het bestemmingsplan “Laagbouw” al gewijzigd? De montessorischool mocht niet hoger gebouwd worden dan de dakgoten van de aangrenzende woningen in de koekoeksbloem.

Er moet nog een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden voor het realiseren van woningbouw.

Inloopbijeenkomst Koekoeksbloem 6 oktober 2025

Reacties en input van inwoners

Hieronder staan alle opmerkingen, suggesties en vragen samengevat per thema. De gemeente en Kennemer Wonen bedanken alle aanwezigen voor hun betrokkenheid en waardevolle bijdrage.

Informatievoorziening

- 1. Waarom wordt er geen maquette getoond, zodat de massaliteit van de gebouwen in relatie tot de omgeving beter te zien is?**

Tijdens de vorige informatiebijeenkomst in 2024 is de maquette getoond. Toen waren de volumes van de gebouwen en de inpassing in de wijk nog aan de orde. We zijn nu verder in het proces. Tijdens de bijeenkomst op 6 oktober 2025 ging het om de uitstraling van de gebouwen en de details die verder zijn uitgewerkt. Dat gebeurt met computerprogramma's en niet met een driedimensionale maquette. Hierin kunnen veel meer details worden weergegeven.

Hoogte en aantal woningen

- 2. Ondanks de verzachting in de gevels vinden wij de gebouwen nog steeds massaal en het aantal woningen te groot. De bouw is te groot, te hoog, te massaal en niet mooi. Bouw lijkt erg op een blokkendoos; dat is efficiënt, maar kan speelser.**

Bij de nieuwbouw aan de Koekoeksbloem is goed gekeken naar hoe de nieuwe gebouwen passen in de bestaande wijk. De gebouwen zijn daarom zo compact mogelijk ontworpen en ook is met de vormgeving van de gevels rekening gehouden met de omgeving. Door de ruime afstand tot de bestaande huizen is rondom de nieuwbouw veel ruimte voor groen, wandelpaden en gezamenlijke voorzieningen. Zo creëert het project niet alleen een prettige omgeving voor de nieuwe bewoners, maar ook voor de omwonenden.

Bij het ontwerp zijn de richtlijnen uit het ruimtelijk kader gevolgd. Die zijn eerder al door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast beoordeelt de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ('welstandscommissie') het plan. Op die manier is de (leef)kwaliteit van de omgeving gewaarborgd in het proces.

Verkeer

- 3. De toegangswegen worden een probleem, omdat het project te groot is.**

De huidige intensiteit van het verkeer op de Koekoeksbloem en de wegen daaromheen is laag en blijft laag.

- 4. Weginrichting Dotterbloem; bij de inspraakavond is aangegeven dat de Dotterbloem breed genoeg is voor alle verkeersbewegingen als er 90 extra woningen bijkomen aan de Koekoeksbloem. Nu is de Dotterbloem aangepast en 1,50 meter smaller gemaakt. Hoe gaat dat dan?**

In 2025 heeft onderhoud plaatsgevonden aan de Dotterbloem. Dat was hoog nodig. De weg is nog steeds veilig voor de beperkte hoeveelheid verkeer door deze straat en blijft dat ook bij de verwachte stijging van de hoeveelheid verkeer na de oplevering van de nieuwe woningen aan de Koekoeksbloem.

De Dotterbloem is nu duurzaam veilig ingericht met:

Verkeersdrempels:

- drempels zijn voor gemotoriseerd verkeer effectiever dan plateaus, terwijl fietsverkeer hiervan juist minder hinder ondervindt;
- de drempels liggen op gepaste afstand van elkaar (conform CROW-richtlijn) zodat de snelheid gemiddeld laag blijft en de weg dus veilig(er) is geworden.

Smallere rijbaan:

- o wij hanteren 5,00 meter als standaardbreedte voor deze categorie wegen ('erftoegangswegen'). Deze breedte is voldoende voor de combinatie auto-auto en auto-fiets. De weg is alleen te krap voor de combinatie fiets-auto-fiets, maar die combinatie komt zeer weinig voor bij een (lage) verkeersdruk zoals het geval is aan de Dotterbloem;
- o bij de Dotterbloem is gekozen voor een iets bredere rijbaan dan elders: 5,50m i.p.v. 5,00 m.¹). Reden daarvoor is dat rolcontainers op de weg worden klaargezet op de dag dat ze worden geleegd;
- o wij verwachten dat als het nieuwbouwplan aan de Koekoeksbloem klaar is, ook onderhoud aan deze weg nodig zal zijn.

Zie verder:

- bijlage 1
- het antwoord op vraag 5 hierna.

5. Waarom zijn er geen cijfers beschikbaar over voorspelde verkeersbewegingen en over verwacht gebruik van de wegen door de kwetsbare verkeersgroep 'kinderen'?

- Er is wel een prognose van de verkeersintensiteiten in 2040. Zie bijlage 1.
- Wij willen dat het verkeer veilig is voor iedereen: voor kinderen maar bijvoorbeeld ook voor kwetsbare ouderen. We kijken niet alleen naar de mensen die er nu wonen, maar ook naar de mensen die hier later zullen wonen. De weg gaat immers langer mee dan één generatie.

6. Zorgen over tekort aan parkeerplaatsen; er wordt totaal niet naar de buurtbewoners geluisterd.

Het project voorziet in voldoende extra parkeerplaatsen voor de nieuwe bewoners. In de nota Parkeernormen gemeente Castricum 2025 is de verwachte vraag naar parkeerplaatsen concreet uitgewerkt. Deze nota is een belangrijke leidraad/instrument om de parkeerdruk te voorspellen en is gebaseerd op CROW-publicatie Parkeerkencijfers (2024).

Zie ook het antwoord op vraag 10: de parkeerdruk varieert per straat, maar in de directe omgeving zijn - binnen acceptabele loopafstand - voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

7. Waarom is de Dotterbloem versmald als je weet dat er woningbouw komt?

Zie het antwoord op vraag 4.

8. Dotterbloem eenrichtingsverkeer maken.

De verkeersintensiteit en de parkeerdruk op de Dotterbloem zijn laag. Ook zijn er veel inritten, waardoor het passeren van tegemoetkomend autoverkeer geen knelpunt is. Hierdoor is het instellen van eenrichtingsverkeer niet nodig. Bovendien kleven er ook nadelen aan eenrichtingsverkeer, namelijk:

- omrijden voor aanwonenden en mogelijk tegen de rijrichting in rijden;
- hogere rijnsnelheden.

9. Graag een parkeergarage realiseren.

Een parkeergarage of -kelder bouwen is hier financieel niet haalbaar omdat er uitsluitend sociale en middelduur huurappartementen worden gebouwd.

¹ CROW-richtlijn voor de breedte van een erftoegangsweg met tweerichtingsverkeer is 4,80-5,80 meter.

10. Hoeveel parkeerplaatsen komen er en is dat conform de parkeernorm?

De totale parkeerbehoefte van het plan volgens de gemeentelijke parkeernorm bedraagt 101 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de voormalige school werden 5 kiss-and-ride plekken gebruikt. Deze parkeerplaatsen blijven gehandhaafd en kunnen ten behoeve van de nieuwe woningen gebruikt worden. Dat betekent dat nog 96 extra parkeerplaatsen (101-5) gerealiseerd moeten worden om aan de parkeernorm te voldoen. Dit aantal wordt binnen het plangebied gerealiseerd. Er komen dus voldoende plekken bij.

11. Waarom is de parkeernorm gewijzigd en 'voordeliger' voor de gemeente?

De parkeernorm is niet alleen voor dit plan gewijzigd. De gemeente heeft begin 2025 een nieuwe nota parkeernormen aangenomen. De nieuwe nota is gebaseerd op wetenschappelijk, nationaal onderzoek van kennisinstituut CROW. Het doel van de nieuwe nota voor de gemeente is de normen die te hoog of laag waren bij te stellen. Hiermee worden tekorten en overschotten voorkomen. In de oude norm was o.a. geen rekening gehouden met het feit dat sociale huurwoningen vaak veel minder parkeervraag hebben dan koop/vrije sector huurwoningen. Omdat dit plan een groot deel sociale huur betreft, is de parkeernorm met de nieuwe nota lager dan met de vorige nota.

Zie ook vraag 10.

12. Hoe is de parkeerdruk in de wijk?

Voor de parkeerdruk, zie onderstaande afbeelding. De Bloemen en haar zijstraten zijn vrij druk met te parkeren auto's. Eromheen is veel parkeerruimte over. Het verschilt dus sterk per straat.

13. De parkeerplekken aan de Dotterbloem ('kiss-and-ride') worden al gebruikt, dus hoe kun je die toerekenen aan het project?

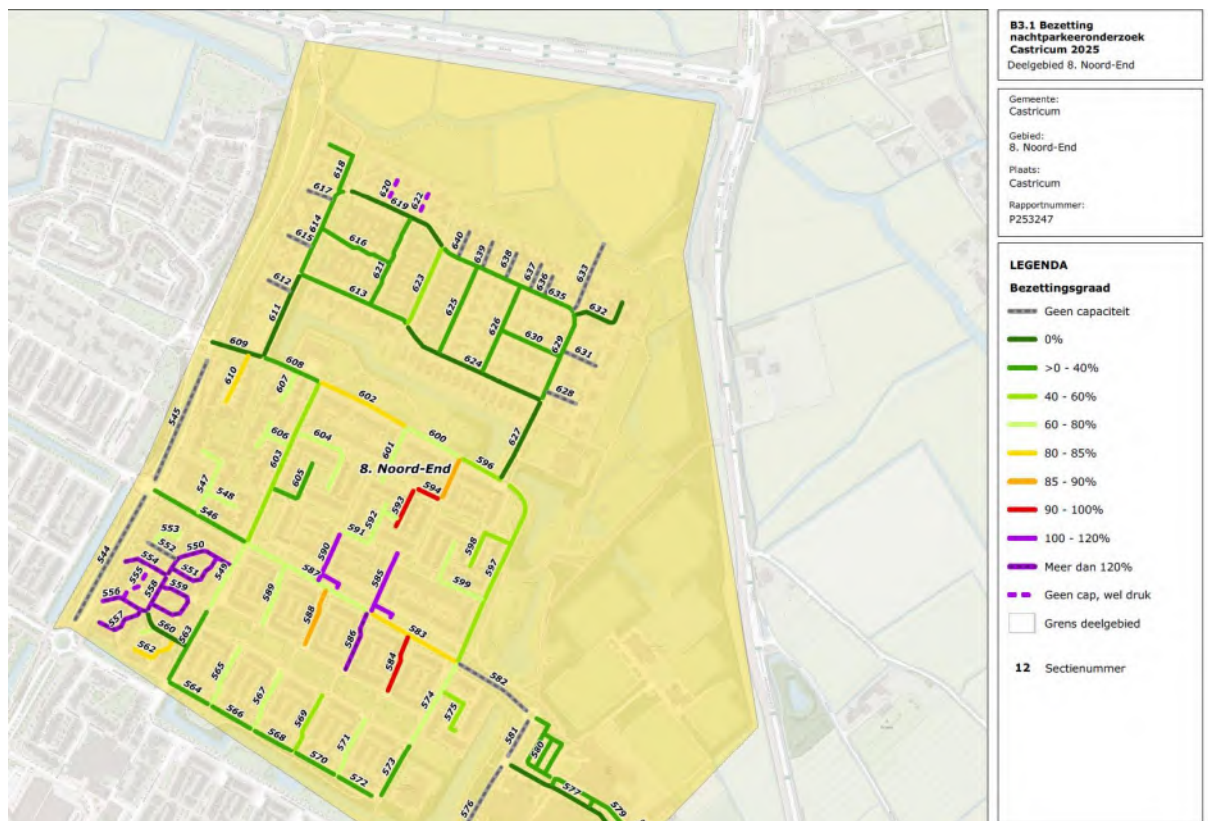
De plekken zijn ontwikkeld voor het huidige schoolgebouw. De buurt gebruikt deze nu. In de nieuwe situatie zijn ze niet meer nodig als kiss-and-ride en komen ze dus beschikbaar als parkeerplaats voor algemeen gebruik. Door deze bestaande parkeerplaatsen in de nieuwe situatie te handhaven, kan in het project volstaan worden met minder nieuw aan te leggen parkeerplaatsen.

14. Kunnen de parkeerplaatsen gericht naar de woningen op de Koekoeksbloem voorzien worden van dichte begroeiing? Dit om lichtinval van koplampen in de woningen zo veel mogelijk 'te dempen'.

Dit nemen we mee in de concept-tekening die nu wordt gemaakt voor wat betreft de inrichting van de ruimte om de beide appartementengebouwen heen.

15. Is het mogelijk om vanwege de te verwachten parkeerdruk op de Koekoeksbloem, de bestaande parkeervakken voor te behouden aan de huidige bewoners?

Dat kan helaas niet. Behalve blauwe zone kunnen geen specifieke doelgroepen aangewezen worden in de openbare ruimte voor wat betreft parkeren. De nieuwe parkeerplaatsen rondom de beide appartementengebouwen zijn ook openbaar en kunnen ook door de huidige bewoners in de toekomst gebruikt worden.



Groen

16. Strak gebouw geeft rust maar geen vertrouwen in groene aanleg.

In overleg met ingenieursbureau, ecologen van de gemeente en landschapsinrichters maken we een zo groen mogelijk ontwerp voor de totale openbare ruimte rond het nieuwbouwplan. Uiteraard moet er ruimte komen voor parkeren, toegangsweg en voorzieningen. Deze passen we zo goed mogelijk in, zodat het huidige groen zo weinig mogelijk wordt aangetast. Moet groen toch verdwijnen, dan vervangen we dat op een andere locatie.

17. Afvalbakkenplek biedt geen ruimte voor groen.

Voor de appartementencomplexen zijn afvalcontainers binnen een bepaalde afstand van de gebouwen verplicht. De locatie moeten wij nog bepalen. Ook kijken we hierbij zoveel mogelijk naar oplossingen die het groen niet aantasten.

18. Behoud volwassen groen!

Uitgangspunt is: behouden wat kan en alleen verwijderen wat echt moet. De locaties van de appartementencomplexen liggen vast, maar voor de openbare ruimte eromheen wordt nog gekeken naar een optimale inrichting. Het groen langs de waterkant zal nagenoeg niet worden aangetast: daar staan slechts enkele bomen die gekapt moeten worden. Dat doen we uit het oogpunt van beheer, en in sommige gevallen in verband met een slechte gezondheid van de boom.

19. Ik vind het van groot belang dat de gemeente serieuze en concrete voorstellen doet over behoud van het bestaande en waardevolle groen (oude bomen) en serieuze en concrete voorstellen doet voor natuur inclusieve oplossingen voor de parkeerruimte en alles op en rondom de gebouwen. Geen gemeenteboompjes.

Er zal alleen gekapt worden als dat echt nodig is; we behouden bomen waar dat kan. Daarbij werken we met de adviezen van de Boom Effect Analyse. Uiteraard zijn bomen die we nieuw aanplanten altijd jong en moeten nog (fors) groeien.

20. Hoeveel bomen worden er volgens de huidige planning gekapt?

Uit een eerste boom effectenrapportage blijkt dat circa 26 bomen gekapt moeten worden. Wij onderzoeken nog of een aantal daarvan toch behouden kan worden. Daarnaast worden nieuwe bomen geplant, de plek daarvan moet nog worden bepaald. Dat zal ook met de klankbordgroep worden besproken.

21. Hoe verwacht de aannemer zijn werk te kunnen uitvoeren zonder extra schade aan de resterende bomen, gezien het beperkte bouwterrein?

De aannemer moet voor de start van de werkzaamheden aangeven hoe hij ervoor gaat zorgen dat de bomen niet beschadigd worden, de gemeente stelt dat als voorwaarde. De groenbeheerders van de gemeente controleren dat voorstel vervolgens.

Woonprogramma

22. In hoeverre vergroot dit project mijn kansen op een sociale huurwoning?

De kansen op een sociale huurwoning verschillen natuurlijk per individu (inschrijfduur, leeftijd, inkomen, etc.). In het algemeen wordt - door het bouwen van meer huurwoningen - de kans voor een woningzoekende op een (sociale huur)woning groter.

Met dit project komen er 45 sociale huurwoningen bij in onze gemeente. Daarnaast zorgt nieuwbouw vaak voor doorstroming van huurders. Zij laten in sommige gevallen namelijk ook een huurwoning achter.

23. Waarom altijd de private woningen eerst, terwijl er zo'n grote vraag is naar sociale huurwoningen?

In dit project worden uitsluitend huurwoningen in het betaalbare segment gebouwd, en geen koopwoningen. Ongeveer 50% sociale huurwoningen en 50% middenhuur.

24. De inspraak stelt niks voor. Ik ben er vanaf het begin bij geweest en heb geen enkele keer het gevoel gehad dat er naar ons geluisterd werd.

Dat is jammer om te horen. Door het organiseren van inloopavonden en klankbordgroep-overleggen hebben we geprobeerd zoveel mogelijk ideeën, wensen en tips op te halen bij de omwonenden. Helaas kunnen we niet alle input overnemen, maar daar waar mogelijk doen we dat zeker wel.

25. Prachtig project. Zeer welkom voor alle jongvolwassen Castricumers die in hun eigen dorp willen blijven. Het gebouw mag wat mij betreft zelfs nog wel wat breder worden.

Dank!

26. Leuk plan, zet 'm op!

Dank!

27. Gedurende het hele proces tot nu toe heb ik als welwillende, constructieve tevreden belastingbetaler het gevoel dat omwonenden niet gehoord worden. Slimme burgers die willen meedenken krijgen geen daadwerkelijke antwoorden en reacties op hun inbreng.

Dat is jammer om te horen. Zie het antwoord op vraag 24. Door vroegtijdig een klankbordgroep op te richten hebben we juist direct omwonenden (uit de omliggende straten) betrokken bij het project. Deze groep heeft meegedacht en geadviseerd over

de kenmerken en uitstraling van het gebouw, de verkeerssituatie en de inrichting van de openbare ruimte in het gebied. Het eerdere besluit van de raad om woningbouw te realiseren is vertrekpunt geweest dat is ook altijd vanaf het begin gecommuniceerd

28. Waarom hebben bewoners van de Dotterbloem geen uitnodiging voor de bijeenkomst ontvangen? Wij begrijpen niet waarom wij, als direct omwonenden, daarin geen partij lijken te zijn.

De bewoners aan de Dotterbloem met direct zicht op de bouwlocatie zijn zeker belanghebbend en zijn daarom ook persoonlijk uitgenodigd voor de bijeenkomst. Overige omwonenden en belangstellenden worden altijd via het Gemeentenieuws (in de Castricummer), onze sociale media, Castricum.nl en de meedenk-agenda geattendeerd op de inloopbijeenkomst(en).

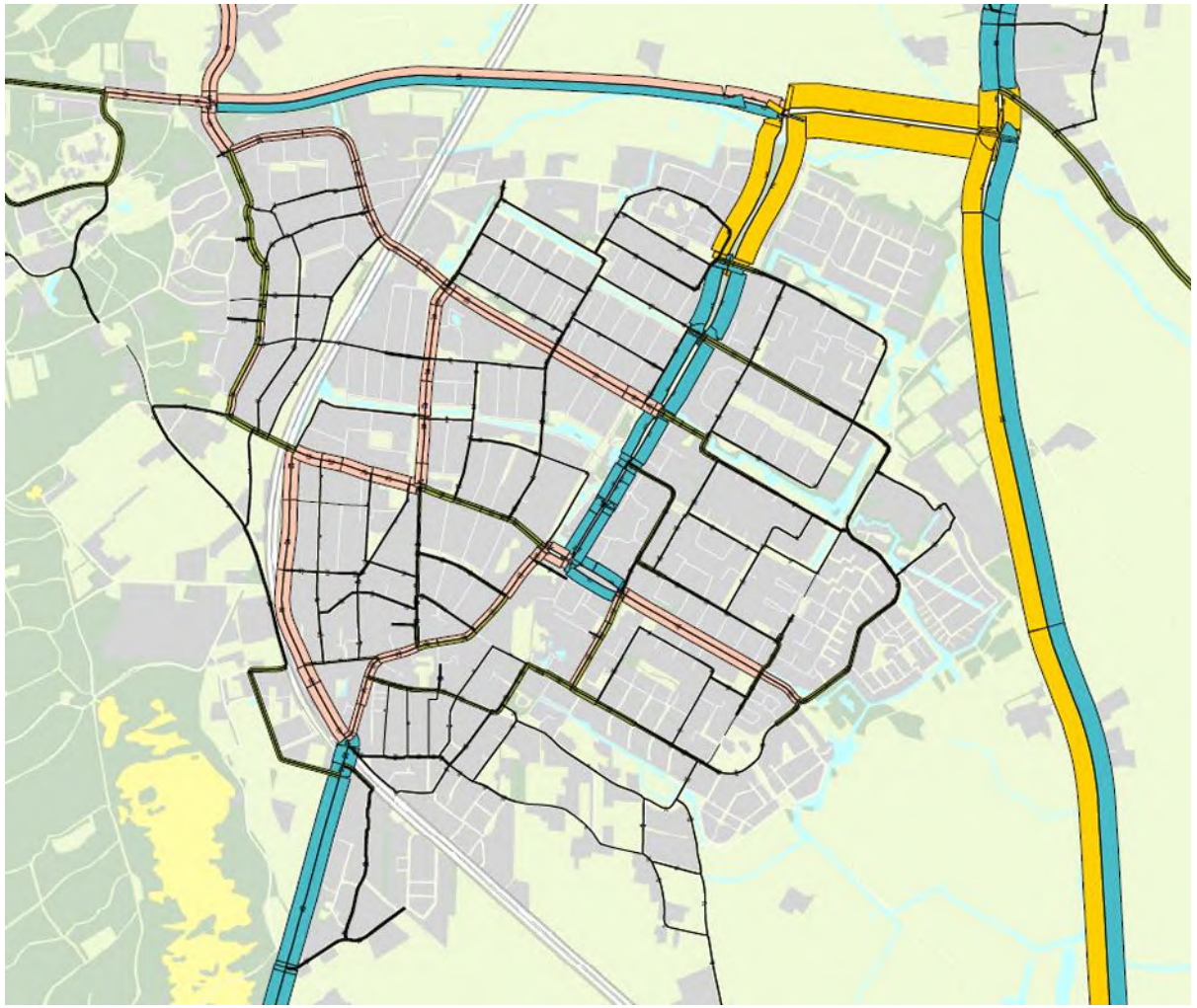
Bijlage 1.

Verkeersmodel, prognose 2040 (uitdraai Q4 2024)

Met het verkeersmodel kunnen de verwachte verkeersintensiteiten in 2040 worden berekend. Dit is betrouwbaar voor hoofdwegen, maar is niet gedetailleerd genoeg om de verkeersintensiteiten op erftoegangswegen (met veel lagere verkeersintensiteiten) adequaat te voorspellen.

Ondanks deze onbetrouwbaarheid, kan wel gesteld worden dat de verkeersintensiteiten op de Koekoeksbloem, Dotterbloem, Henri Dunantsingel en De Bloemen laag zijn. Dit geldt ook na ingebruikname van de te realiseren woningen (244 mvte extra).





Koekoeksbloem Castricum | uitwerking



maaiveldinrichting gemeente Castricum



plek voor ontmoeting; entreeplein met hoofdentree's woongebouw 1 en 2
inrichting indicatief



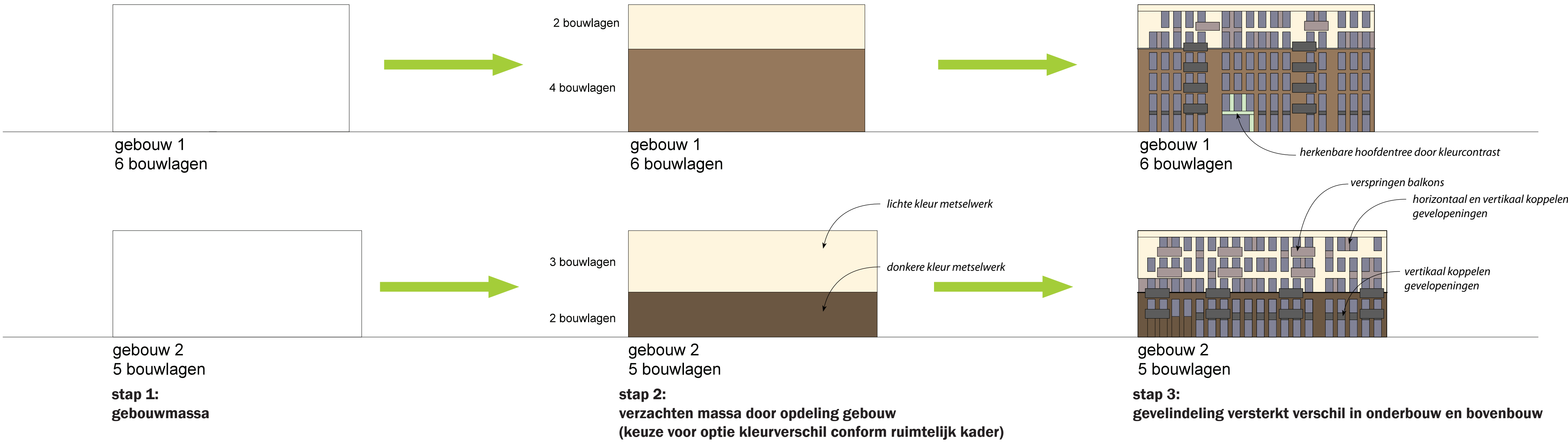
verdiepingen



Koekoeksbloem Castricum | architectuurbeeld



van massa naar gebouw



Koekoeksbloem Castricum | woonprogramma

Gebouw 2

5 bouwlagen
Sociale huur

Totaal 45 woningen

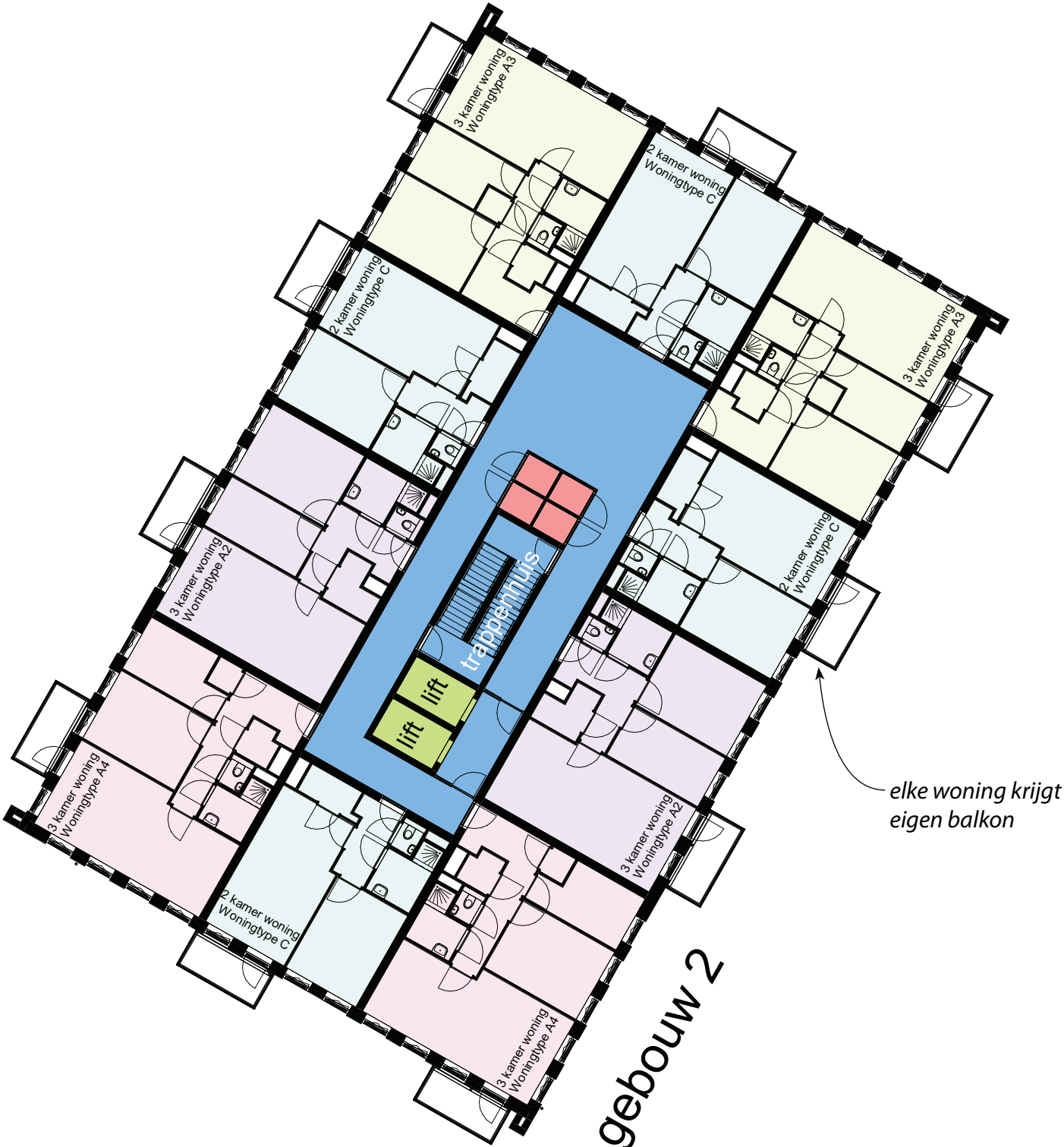
18x tweekamerswoning ca. 50 m2 gebruiksoppervlak
Kleine individuele berging op de verdieping en collectieve fietsenstalling op de begane grond.

27x driekamerwoning ca. 65 m2 gebruiksoppervlak
Individuele berging 5m2 op begane grond.

Verhuring via SVNK

De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep van starters tot ouderen.
Eventuele voorrang bij eerste verhuring nog niet bekend.

Huurprijs n.t.b. sociale huurprijs tot maximaal € 900 per maand (prijspeil 2025)



Gebouw 1

6 bouwlagen
Middenhuur

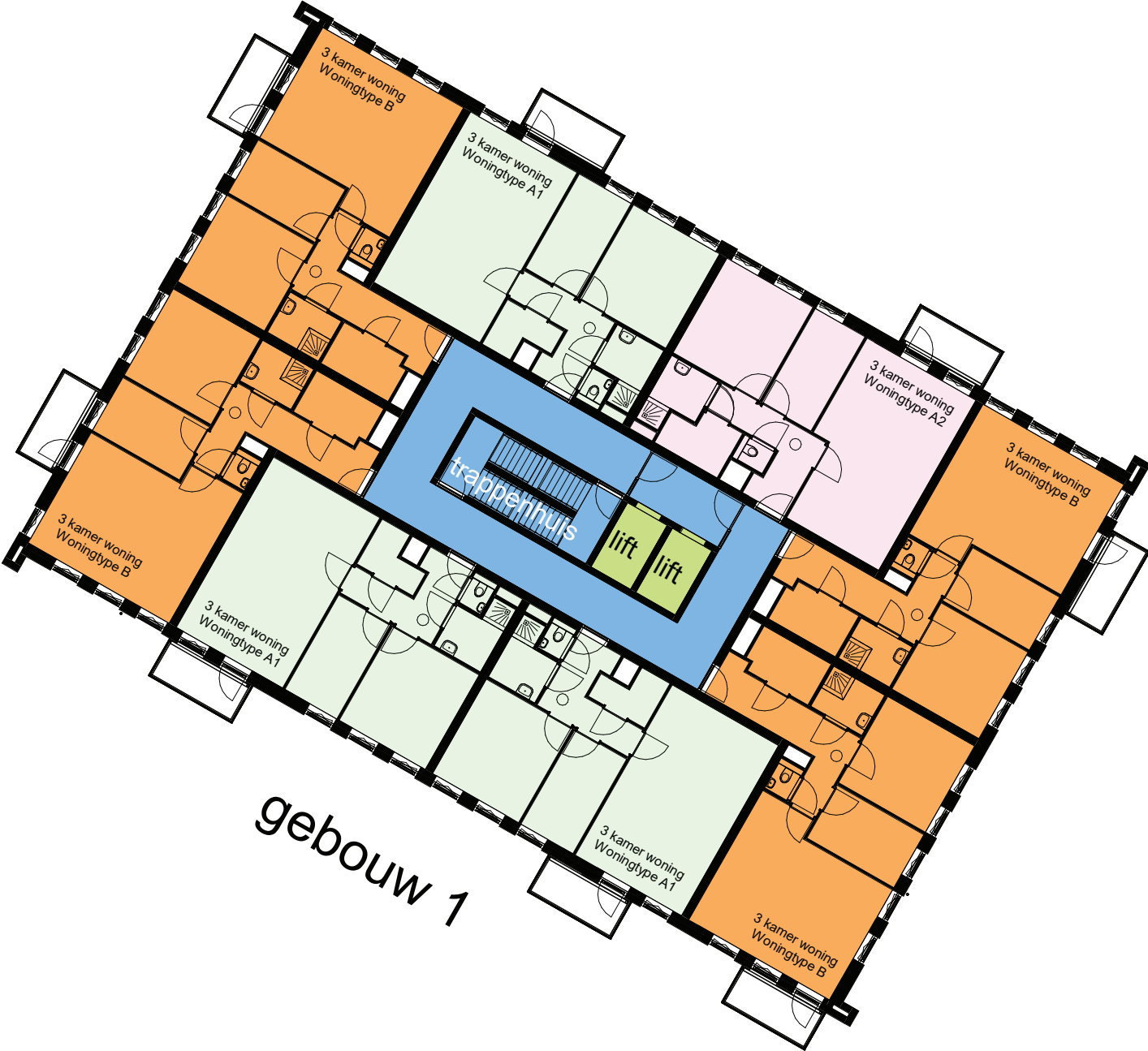
Totaal 43 woningen

43x driekamerwoning ca. 70 m2 gebruiksoppervlak
Individuele berging 5m2 op begane grond.

Verhuring via SVNK

Verhuring aan algemeen woningzoekenden met een laag middeninkomen boven de grens voor sociale huur.

Huurprijs tot ca. € 1185 per maand (prijspeil 2025)



verdiepingen

