

Verslag informatiebijeenkomst woningbouw Koekoeksbloem

Datum	5 maart 2024
Onderwerp	Informatiebijeenkomst woningbouw Koekoeksbloem 5 maart 2024

Inleiding

In samenwerking met de gemeente wil woningcorporatie Kennemer Wonen circa 90 betaalbare woningen bouwen op de plek van de voormalige Montessorischool aan de Koekoeksbloem. Dit is hard nodig gezien het grote tekort aan woningen. Dit geldt in heel Nederland, en ook in de gemeente Castricum. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is nu 8 jaar. Jongeren moeten daarom noodgedwongen langer thuis blijven wonen en ouderen kunnen niet doorstromen naar een beter passende woning. Locaties voor betaalbare woningbouw zijn schaars en moeten vooral binnenstedelijk worden gezocht. Daarom heeft de gemeenteraad de locatie Koekoeksbloem aangewezen voor woningbouw.

Bij de uitwerking van de plannen worden omwonenden actief betrokken. Daarom organiseerde Kennemer Wonen en de gemeente op 5 maart 2024 een informatiebijeenkomst bezoekers werden bevraagd naar hun mening op de volgende onderdelen: uitstraling van de gebouwen (architectuur), inrichting van de openbare ruimte en parkeren en het beoogde woonprogramma.

In dit verslag vindt u een samenvatting van de belangrijkste inzichten en ideeën die zijn opgehaald tijdens de bijeenkomst.

Dit verslag bestaat uit:

- Algemene terugblik van de informatiebijeenkomst: over opbrengsten en opkomst
- Samenvatting van de belangrijkste bevindingen per thema:
 1. Ontwerp en uitstraling gebouwen aan de hand van voorbeelden
 2. Inrichting openbare ruimte rondom de gebouwen: groen en parkeren
 3. Beoogd woonprogramma: type woningen en doelgroepen bewoners
- Bijlage 1: Overzicht van alle reacties.
- Bijlage 2: Foto's van de informatiebijeenkomst

Algemene terugblik



De bijeenkomst werd geopend door Lida van Tilburg, onafhankelijk gespreksleider en Thomas Wijnands van Kennemer Wonen. Het doel van de avond en de drie onderdelen waarop bewoners konden meedenken werd toegelicht. Toen duidelijk werd dat de hoogte van het gebouw en de aantallen woningen tijdens deze bijeenkomst niet ter discussie stonden liepen de emoties enigszins op. Een aanzienlijk deel van de aanwezigen maakte bezwaar tegen de hoogte van de appartementen en maakte zich zorgen over het aantal woningen en de verkeersveiligheid. Een deel van de mensen dreigde weg te lopen maar er waren ook mensen aanwezig die positief staan tegenover de bouw van de appartementen. Uiteindelijk is bijna iedereen gebleven en hebben de gesprekken waardevolle informatie opgeleverd.

Uit de gesprekken blijkt dat omwonenden niet per definitie tegen de bouw zijn van woningen op de Koekoeksbloem, ze vinden het belangrijk dat senioren, starters en huurders in de sociale of betaalbare sector een plek hebben om te wonen. Echter, ze vinden de voorgestelde hoogtes van de gebouwen te hoog. Omwonenden geven een voorkeur aan maximaal 3 woonlagen. Daarnaast stellen ze dat 90 woningen toevoegen te veel is voor de wijk. Ook zijn er zorgen over de verkeersveiligheid, het behoud van het groene karakter en heerst er bij sommigen de angst dat de sociale cohesie in de wijk zal afnemen.

De informatieavond werd plenair afgesloten door projectleider Gerard van Zomeren van de gemeente Castricum en Thomas Wijnands van Kennemer Wonen, waarbij kort alle belangrijke inzichten die zijn verkregen besproken werden. Gerard van Zomeren vertelde dat op donderdag 7 maart de raad wordt geïnformeerd en dat het streven is om binnen 3 maanden het ruimtelijk kader vast te stellen. Vervolgens wordt het plan uitgewerkt en volgt de procedure voor de omgevingsplanwijziging en het verlenen van de omgevingsvergunning. Omwonenden kunnen in deze procedures bezwaar aantekenen tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke procedure duurt circa 1 jaar. Het hele proces vanaf nu tot start bouw duurt als alles voorspoedig gaat nog circa 2 jaar.

Samenvatting belangrijkste reacties

Thema	Informatiebijeenkomst woningbouw Koekoeksbloem
Opkomst, sfeer en sentiment	Opkomst: In totaal hebben 140 adressen een uitnodiging per brief ontvangen. Ongeveer 70 mensen hebben de informatieavond bezocht. Dit zijn circa 45 huishoudens. Er waren ook geïnteresseerden aanwezig bij die niet in de directe nabijheid van het projectgebied wonen. Sfeer: Emotioneel begin. Uiteindelijk toch een dialoog kunnen voeren, die veel waardevolle informatie heeft opgeleverd. Sentiment: Een aanzienlijk deel van de aanwezigen maakte bezwaar tegen de hoogte van appartementen, en maakt zich zorgen over het aantal woningen en de verkeersveiligheid. Er waren ook mensen aanwezig die blij zijn met de bouw van de appartementen.
Tafel 1: Ontwerp en uitstraling gebouwen aan de hand van voorbeelden	Hieronder de belangrijkste inzichten die zijn verkregen: • Nieuwe architectuur bijpassend in lijn met de rest van de buurt • Behoud van groene uitstraling en zo veel mogelijk groen in de openbare ruimte - thema Paviljoen • Sfeer landhuis en paviljoen worden het meest positief genoemd • Ontwerpaspecten die men aansprak in de referentiebeelden: ○ Verspringende gevel, speelse balkons / volumes ○ Verspringing in de bovenste laag ○ Verloop van hoogte naar de wijk toe ○ Ruimtelijkheid ○ Niet te blokkerig ○ Kleurig ○ KW appartementen in Duin&Bosch ○ Donkere stenen (onderhoudsvrij), bruine tinten ○ Strakke gevel

	○ Balkons richting water ○ Duurzaam ○ Andere (lichte) kleuren voor de bovenste lagen ○ Statige plint en rustiger opbouwen (vervaagt) naar boven
Tafel 2: Inrichting openbare ruimte rondom de gebouwen: groen en parkeren	De grootste uitdaging ligt in het vinden van de juiste balans tussen het aantal parkeerplaatsen en het behoud van groen. Hieronder de belangrijkste opmerkingen: • Omwonenden vragen zich af of er straks nog voldoende parkeerplekken zijn. • Het is zeer belangrijk dat het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen niet te veel ten koste gaat van het groen in de wijk. • Omwonenden maken zich erg zorgen over de verkeersveiligheid. Zij geven aan bang te zijn dat het grote aantal nieuwe bewoners zal leiden tot meer verkeersdrukte in de bestaande straten. • De meest voorgestelde oplossing is het verminderen van het aantal woningen door het terugbrengen van het aantal woonlagen. Daarmee verwachten bewoners dat de verkeersdruk niet te hoog zal worden. Bewoners verwachten daardoor dat het verkeer veilig blijft en dat er voldoende parkeerruimte zal zijn. • Sommige bewoners vragen aandacht voor effect of risico's op bestaande woningen tijdens de bouw als gevolg van bouwverkeer en trillingen.
Tafel 3: Gewenst woonprogramma: type woningen en doelgroepen bewoners	Hieronder de belangrijkste opmerkingen: • Omwonenden geven aan een voorkeur te hebben voor een mix van senioren en jonge starters en vinden betaalbaarheid belangrijk. • Daarnaast geeft een deel van de omwonenden aan zich zorgen te maken over de hoeveelheid sociale huurwoningen en de sociale cohesie in de wijk. • Enkele omwonenden geven aan geïnteresseerd te zijn in een centrale ontmoetingsplek in de wijk. • Enkele omwonenden vroegen zich af hoe het voor doorstromers aantrekkelijk gemaakt kan worden. • Appartementen op de begane grond met tuintje ziet men als het meest geschikt voor senioren.

Bijlage 1

Overzicht van reacties en vragen van bewoners en omwonenden

Hieronder staan per bijeenkomst alle reacties en vragen van bewoners en direct-omwonenden, genoteerd op post-its tijdens de avond.

Reacties per tafel informatiebijeenkomst woningbouw Koekoeksbloem – 5 maart 2024

Tafel 1: Ontwerp en uitstraling gebouw

- Gebouwen moeten passen in de omgeving
- Voor iedereen is een woning nodig! Dus goed dat er gebouwd wordt
- Verspringend balkon
- 6 hoog is nodig met huidige woningnood
- 90 woningen!! Geweldig
- Te veel woningen te hoog max 3 woonlagen, passen in de omgeving
- De getoonde foto's zijn leuk maar geven absoluut geen beeld van wat binnen sociale woningbouw mogelijk is
- Stijl technisch moet de woning passen bij de tegen aanliggende woningen
- Niet zoveel woningen (verkeer). De woningen die jullie bouwen: Geen vertrutting = geen landhuisstijl. En zorg voor ruimtelijkheid. Dank
- Geen hoogbouw. Max 3 hoog
- Niet een te veel blokvormig gebouw
- Kleurig met behoud van bomen!
- Nu 230 woningen in de wijk. 90 erbij is buiten proportie
- Iets wat als toren oogt is te hoog
- KW-appartementen Koningsbosch is mooi (Thema Landhuis)
- Als er 50 woningen zouden komen is iedereen akkoord
- Twee blokken met veel woningen levert te grote volumes op. Past niet bij de omliggende bebouwing. Niet alle nood op een plek. Probeer op te lossen!
- Presentatie van 3 en 2 hoog
- Geen hoogbouw. 6 is te hoog. Landhuis, donker onderhoudsvrij + strakke gevel, balkon richting water.
- Mooi plan 90 woningen is hard nodig!
- Verloop in hoogte naar de wijk toe
- 6 is veel te hoog! Max 3 hoog. Donkere stenen, duurzaam, veel groen
- Heel goed plan met deze woningnood!!
- 3 hoog
- Zoveel mogelijk woningbouw in Castricum verspreiden
- Landhuis 3 hoog!
- Niet te blokkerig, zo veel mogelijk groen
- Verspringende gebouwen
- Lichte kleuren voor de bovenste lagen
- Te veel & te hoog 3 woonlagen
- 3 woonlagen is genoeg!
- Paviljoen stijl. Ruimte voor groen
- Te veel bewoners op een vierkante centimeter
- Bijzonder onaangenaam om niet-realistische varianten te moeten beoordelen
- Speelse balkons
- Ik vrees dat over 20 jaar de Castricumse gemeente denkt: Waarom hebben we het zo gedaan....
- Geen hoogbouw
- Te veel verkeer weinig groen
- Te veel woning en te hoog
- Geen hoogbouw
- Thema Paviljoen max 3 hoog

Tafel 2: Openbare ruimte, parkeren en groen

- Betaalbare seniorenwoningen (met name laagbouw) Er wordt elke keer aangegeven dat die heel gewenst zijn, zeker met de vergrijzing. Dit is 10 jaar geleden al aan de orde geweest met de bouw van Villa Rotonda. Er is in 10 jaar helemaal niets gebeurd wat dit betreft!!
- Geen hoogbouw
- Prima plan
- Als bewoner van de Dotterbloem maak ik mij zorgen om de hoeveelheid auto's in de straat die erbij komen. Waarom de Dotterbloem niet doorlopend maken?
- Ga door met z.s.m. huurwoningen. Prima 90!!
- Is er rekening gehouden met extra verkeer en schooljeugd?
- Waar zijn de toegangswegen naar gebouwen niet meegerekend?
- Behoeft aan lage seniorenwoningen dat is toekomstig bestendig
- Niet goed bedacht plan
- Minder woningen, minder bouw
- Graag vooraf oplossing voor overlast van verkeer en opstoppen/verkeersoverlast
- 90 woningen is dat ongeveer 60 auto's? Waar hebben we het over?
- Ruimte voor ca. 50 woningen betekent halvering parkeerfaciliteiten
- Alleen met veel minder woningen kan het parkeerprobleem beheersbaar worden
- Korte termijn denken in strijd met woon- en toekomstig bouwen visie
- Goede situatie oud en jong bij elkaar
- Ga in gesprek met meerbomen.nu
- Oud x jong bij elkaar goed – maar minder veel!
- Parkeernorm? Aantal woningen andere suggesties locaties
- 90 woningen veel te veel voor de locatie. Blokken van 5 en 6 hoog passen niet in de

- omgeving. Alleen maar praten over inrichting openbare ruimte geen participatie
- Ecologische (groenstrook) doortrekken. Helmbloem/Vleugeltjesbloem naar grasveld tot aan vijver. Parkeerplekken meer tegen nieuwbouw aan.
- Onveilig voor alle kinderen in de buurt. Veel verkeersoverlast
- De gemeente heeft geen visie over toekomstige aantrekkelijkheid van Castricum
- Nu met het mes op de keel voor bouw voor sociaal. Jarenlang genegeerd. Nu wordt er opeens te veel gebouwd.
- Geen hoogbouw. Veel groen. Te veel woningen. Veel te lang gewacht met bouwen voor sociale huur
- Niet in proportie 230 woningen in de wijk 90 erbij!? Dit klopt niet
- Toekomst vraagt om ouderenwoningen
- Dit is achterstanden inhalen ten koste van leefbaarheid
- Er zou nauwkeurig onderzoek moeten worden gedaan over risico's van effecten op bestaande bouw van alle werkzaamheden in verband met mogelijke nieuwbouw
- Meer groen door minder woningen. Aandacht voor niet-bewonersverkeer (DHL, pizza, ... kan véél overlast geven!)
- Te massaal (te veel, te hoog)
- Onduidelijkheid over grootte. Oneens met flats 90 woningen. Ondergrondse parkeergelegenheid. Niet afwijken van de parkeernorm
- Graag gebouwd parkeren in plaats van afwijken van parkeerbeleid
- Open parkeertegels, veel waterdoorlating
- Op het moment dat problemen komen op piekmomenten/autoverkeer/parkeren etc., hoe gaat de gemeente dat dan

oplossen? Want dan staan de gebouwen al. Mogelijk zijn de inschattingen niet reëel. Gaat de gemeente dat dan oplossen?

- Betaalbare seniorenwoningen, groen belangrijk. Parkeerplekken groot probleem
- Seniorenwoningen niet hoger dan 3 verdiepingen
- Wat denken jullie van een sociale ontmoetingsruimte?
- Verkeersdrukte, veel extra auto's kans op ongevallen opstoppen etc.
- Graag halvering aantal appartementen en iedereen kan akkoord. Groen
- Iedereen eens dat er gebouwd moet worden maar niet te veel op een klein oppervlakte
- Te hoog te veel. Max 45 woningen, 3 hoog
- Niet hoger dan 3 etages. Senioren + jongeren en gezinnen. Bouwen voor Castricumers
- Te hoog – te massaal
- Denk aan de verkeersveiligheid van de kinderen. Koekoeksbloem tweezijdig parkeren weg?
- Verkeersproblemen veel te veel! Onderzoeken kloppen niet
- Verkeersdrukte wordt ontoelaatbaar hoog!
- Nu 230 woningen in de wijk + 90 erbij! Dit heeft enorme sociale gevolgen
- Veel te hoog. Onveilige situatie door veel verkeer. Minder groen. Parkeerproblemen
- Toegangswegen zijn er niet op berekend
- Maak Dotterbloem en Koekoeksbloem eenrichtingsverkeer
- Te hoog te veel. Alles is afhankelijk van aantallen

Tafel 3: Woonprogramma en doelgroepen

- Te veel te hoog. Max 3 verdiepingen jongeren gaan voor.

- Rekening houden met Berg & Bal, Kustlijn en zwembad. Verdeling woonlast en verkeersveiligheid
- Waarom veel sociale woningbouw in deze buurt. Te veel druk op omgeving
- Project te groot, minder woningen. Mix jong (starters + ouderen)
- Pas op met zoveel woningen: Sociale cohesie door gemengde doelgroep, niet beperkt aantal woningen
- Te hoog, te veel kan sociale problemen veroorzaken. Belangrijk om de wijk aantrekkelijk te houden, om toekomstige “sociale moeilijkheden” te vermijden!
- Het aantal woningen bij Koekoeksbloem zijn niet de enige die gebouwd worden! De hele wijk wordt echt te druk. Is er rekening mee gehouden?
- Hooguit 3 woonlagen. Verkeersveiligheid!!
- Hier wordt een tijdelijk woonprobleem vervangen door een permanent woonprobleem
- Te veel sociale huurwoningen op een klein stukje. Staan er al 33. Let op sociale cohesie, landelijk onderzocht
- Doelgroepen zouden een mengsel zijn van oudere mensen en families met kinderen, zoals anderen. Uit verschillende culturen is positief
- Te veel, te hoog, te onveilig
- Ik ben blij dat er sociale woningbouw komt in het dorp!
- Mijn gevoel zegt dat ouderen minder behoefte hebben om hoog te wonen en zo veel verstening te zien
- Huur is hoog + extra kosten terwijl oude huren laag zijn
- Je laat woningen achter van bepaalde huur en gaat flink meer betalen. Hoe gaat dat? Middelen tussen bedragen? Verhuisvergoeding?

- Hoe gaat de toewijzing mag je je voorkeur uitspreken?
- Omwonende komen niet in aanmerking door te hoge inkomens
- Positief dat er woningen komen!!
- Ontmoetingsruimte
- Mensen zonder woning zijn niet hier met hun stem
- Heel goed dat er 90!!! huurwoningen komen
- Gezamenlijke tuin
- Maak het aantrekkelijk voor doorstromers
- Gezamenlijke ontmoetingsruimte
- Denk vooral dat jongeren behoefte hebben aan appartementen. Ouderen blijven in hun huis
- Goed dat er woningen komen voor de lagere inkomensgroepen. Wel massaal!
- Er is heel veel vraag naar dit soort appartementen zeker met voorrang voor jongeren + 65+
- Te veel, te hoog. 3 hoog met bijv. onderste laag senioren (met tuintje)

Bijlage 2

Foto's van de informatiebijeenkomst







Ruimtelijk concept

Locatie Koekoeksbloem

Park wonen

Alzijdige gebouwen in het groen

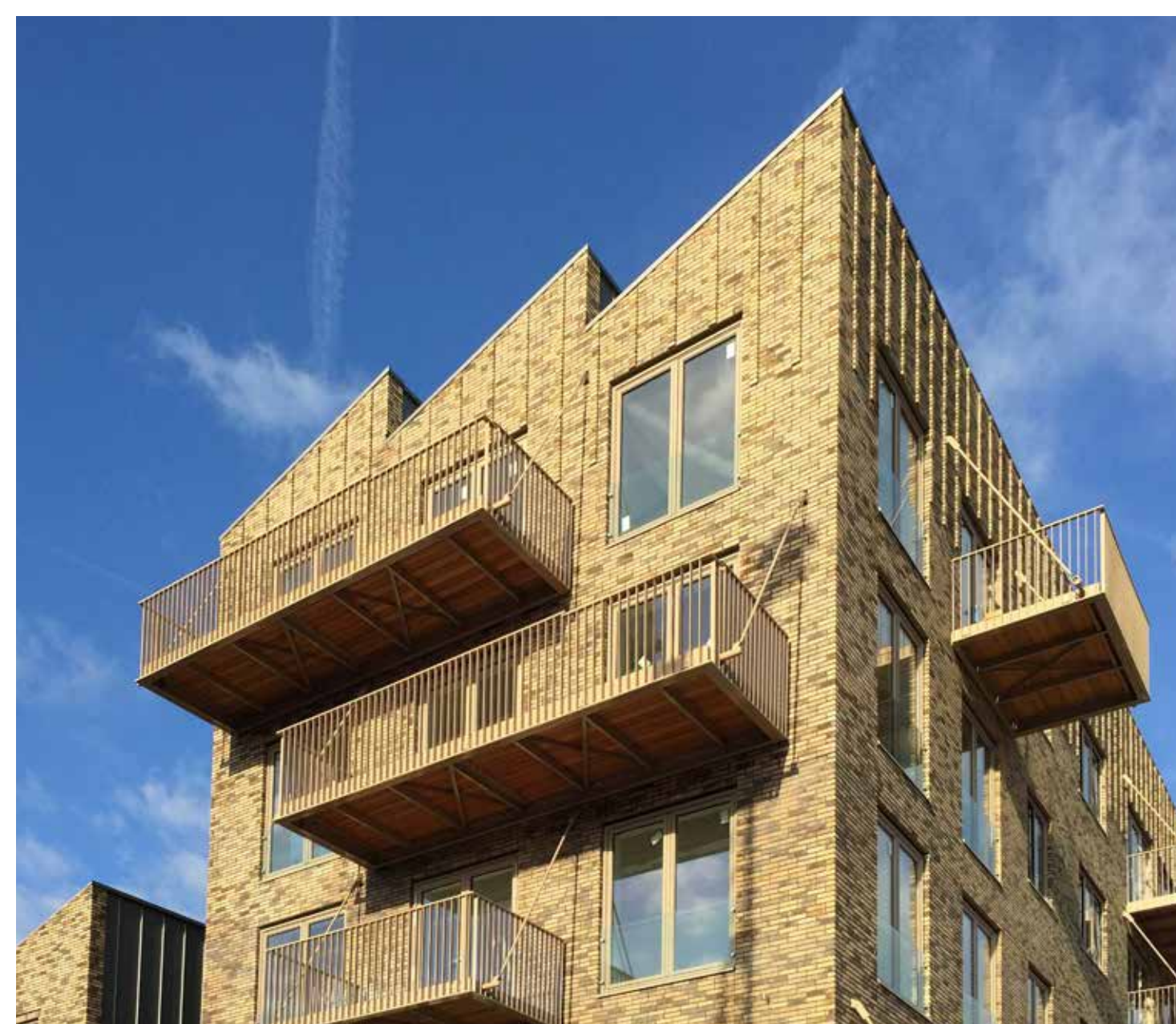


Architectuur: Thema Landhuis

Locatie Koekoeksbloem

Ruimtelijk concept: park wonen

Visualisatie volumes



Kenmerken

Kappen

Landelijk

Lichtvoetig

Opgedeelde volume

Architectuur: Thema Paviljoen

Locatie Koekoeksbloem

Ruimtelijk concept: park wonen

Visualisatie volumes



Kenmerken

Ingetogen

Voeten in het groen

Eenvoudige vormen

Natuurlijke materialen

Stoer



Architectuur: Thema Residentie

Locatie Koekoeksbloem

Ruimtelijk concept: park wonen

Visualisatie volumes



Kenmerken
Bijzondere plint
Symmetrie
Formeel
Statig
Geaccentueerde entrees
Bekroning



Openbare ruimte

Locatie Koekoeksbloem

Parkeren volgens de parkeernorm past:



- Totaal 125 parkeerplaatsen toe te voegen

Woningtype	Norm	Aantal p.p.
- 46x sociale huur	1,4 p.p./w	64,4
- 43x middenhuur	1,4 p.p./w	<u>60,2</u>
Totaal		124,6

- Langsparkeren aan de Koekoeksbloem nabij inrit vervalt en wordt gecompenseerd. (-5 p.p., zie 1.)
- Hergebruik van voormalige Kiss & Ride plekken aan de Dotterbloem. (+5 p.p., zie 2.)

Hoe denkt u over deelmobiliteit?

- Voor de hele wijk
- Verlaagt de parkeerdruk
- Speelt ruimte vrij voor andere invulling
- Beter voor het milieu



Onderzoek passende parkeernorm:



- Er is parkeeronderzoek gedaan naar passende parkeernormen voor sociale huurwoningen in de gemeente Castricum (Goudappel, 2023).
- Daaruit blijkt dat de parkeernorm hoger ligt dan het daadwerkelijke autobezit bij sociale huur.
- We zouden minder parkeerplaatsen kunnen realiseren en die ruimte kunnen benutten voor groen of andere voorzieningen.
- Het parkeerbeleid van de gemeente voorziet hier nu nog niet in, maar het zou verder onderzocht kunnen worden.
- Ruimtelijke reservering van de norm is dan een voorwaarde.

Programma en doelgroepen

Locatie Koekoeksbloem

In Castricum...:

- is de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning ruim 8 jaar
- is 85% van de actief woningzoekenden een 1-of 2-persoonshuishouden (respectievelijk 63% en 22%)
- hebben jongeren de laagste kans op een sociale huurwoning
- zal het aantal ouderen van 65 jaar en ouder in 2040 zijn toegenomen met 2170 personen.
- wordt het ook voor middeninkomens steeds lastiger om aan een woning te komen.

Huidige samenstelling sociale huurwoningen in Castricum:

- Eengezinswoning 51%
- Appartement 49% (waarvan 42% met lift en 22% rollatorgeschikt)

Conclusie:

Er zijn meer appartementen nodig voor een groeiende groep kleine huishoudens.



1. Middenhuur:

Voorlopig programma:

Ca. 43 appartementen, allemaal
-3-kamerappartementen (60-70 m²)

Beoogde doelgroep:

Algemeen woningzoekenden met een laag
middeninkomen boven de grens voor
sociale huur

Huurprijs:

Tot ca. € 1.100 per maand
(prijspeil 2024)

2. Sociale huur:

Voorlopig programma:

Ca. 46 appartementen, in een mix van:
- 18x 2-kamerappartement (ca. 40-50 m²)
- 28x 3-kamerappartement (ca. 60-70 m²)

Beoogde doelgroep:

mix van starters en ouderen

Huurprijs:

Nog niet bekend, wel sociale huurprijs max.
€ 880 per maand (prijspeil 2024)