



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c Koekoeksbloem 55'

1. Inleiding

Het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22c Koekoeksbloem 55' maakt een herontwikkeling van de voormalige Montessorischool mogelijk en voorziet in de bouw van 45 sociale huurwoningen en 43 woningen in de categorie middenhuur.

Ontwerp TAM-omgevingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 16.30, lid 1, van de Omgevingswet in haar vergadering van 25 november 2025 besloten het ontwerp omgevingsplan Koekoeksbloem 55 ter inzage te leggen voor een periode van zes weken. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft vanaf 4 december tot en met 14 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Over het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. Hieronder een overzicht:

Zienswijze nr.	Blz
1.	3
2.	9
3.	11
4.	16
5.	21
6.	27
7.	32

Leeswijzer

In de voorliggende nota is een aantal ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Bij deze nota zijn ook de volledige zienswijzen als bijlage toegevoegd. De stukken zijn geanonimiseerd.

2. Ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1

1. Algemeen

Deze zienswijze is op 30 december 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. De indiener stelt onder meer dat:

- De bouwhoogte niet passend is;
- Het plan onvoldoende rekening houdt met de cumulatieve verkeersbelasting;
- Er sprake is van vermindering van zonlicht en aantasting van privacy;
- Er geen participatie is geweest over de bouwhoogte;
- De extra parkeerplaatsen nabij zijn woning leiden tot geluid- en stankoverlast en lichthinder;
- Een bouwhoogte tot en met vier bouwlagen passender is.

In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Bouwhoogte

Zienswijze

De geplande hoogbouw van 5 en 6 bouwlagen sluit niet aan bij het karakter van de bestaande wijk, waar laagbouw en kleinschalige bebouwing de norm zijn. De voorgestelde hoogte:

- Verstoort het straatbeeld en de menselijke maat;
- Creëert een disproportionele schaal ten opzichte van omliggende woningen;
- Tast de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de buurt aan.

Een maximum van vier bouwlagen zou de inpassing aanzienlijk verbeteren en past beter bij het karakter van de wijk.

Reactie gemeente

Opbouw van de wijk en ontwikkelingen

Oorspronkelijk is de wijk opgebouwd op basis van het principe met een kern van rijwoningen, met een centrale groene parkachtige zone en aan de zuidwestzijde omzoomd met een groene singelzone. Deze groene singelzone was zowel verbonden met de zuidelijk als noordelijk gelegen wijk, waardoor een groene rand van het dorp ontstond. In deze groene rand werden openbare maatschappelijke functies gepositioneerd (Nobelschool, Rinkelven, Montessorischool, gymzalen e.d.) als vrijstaande alzijdige gebouwen in een groene setting. Ook vond destijds onder andere het timmerdorp plaats in deze zone. In de loop van de tijd zijn er scholen verdwenen, de invulling met woningen die daarop volgt zou dan moeten aansluiten bij het stedenbouwkundige principe, oftewel middels alzijdige vrijstaande gebouwen. Op de locatie van de Nobelschool is dat gebeurd door het gebouw Villa Rotonda te bouwen. De locatie van de Montessorischool is ook gelegen in deze groene zone en een invulling met vrijstaande alzijdige gebouwen in het groen past stedenbouwkundig daarom het best. Een alzijdig gebouw heeft een trap/lift in de kern en woningen aan alle gevels, zodat

het levendigheid uitstraalt naar alle zijden, er is ruimschoots sociale controle door 'ogen op de straat' vanaf alle gevels.

Drie varianten voor Koekoeksbloem 55

Voor de locatie zijn destijds drie varianten opgesteld. Varianten 1 en 2, die ook getoond zijn tijdens eerdere participatieavonden, waren niet alzijdig en konden niet als vrijstaand omschreven worden. Het waren gebouwen met een langwerpige vorm, waardoor niet alle woningen bereikbaar zijn vanuit een kern met trap/lift, maar er gekozen moest worden voor galerijen. Galerijgevels hebben als nadeel dat ze erg anoniem en gesloten zijn, waardoor er weinig levendigheid te zien is en er geen sociale controle ontstaat. Omdat appartementen gericht worden op de zonkant, werden in variant 1 en 2 galerijen naar de wijk toe voorgesteld. Dat zou betekenen dat de wijk wordt afgerond in de groene zone met galerijgevels en parkeerplaatsen. Dat vindt het college onwenselijk.

Uitgangspunten ruimtelijk kader

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op een evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan passen binnen de Notitie uitgangspunten ruimtelijk kader Koekoeksbloem (2024). Ook past het plan binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in zowel het oude Masterplan Inbreidingen (2020) als de Herijking Masterplan Inbreidingen 2025-2029. In het oude Masterplan Inbreidingen (2020) was de locatie Koekoeksbloem 55 al opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie. Hierbij werd aangegeven dat de locatie mogelijk beschikbaar zou komen door nieuwbouw van IKC Castricum-Oost. De locatie is opgenomen in een zone waarbij bebouwing tot 4 lagen en incidenteel tot 6 lagen mogelijk is. In de Herijking is aangegeven dat de locatie in aanmerking komt voor woningbouw waarbij een (globaal) aantal van 89 appartementen is benoemd. De voorgenomen ontwikkeling van 88 appartementen op de locatie is passend binnen de Herijking Masterplan inbreidingen 2025 – 2029. Tevens wordt met 5 en 6 bouwlagen voldaan aan het criterium van een incidentele bouwhoogte tot maximaal 6 bouwlagen op deze locatie.

Woningbouwopgave

Daarnaast zijn de woningen noodzakelijk voor de realisatie van de regionale woningbouwopgave. Deze keuze vloeit voort uit een integrale stedenbouwkundige afweging, waarin onder meer zijn betrokken: de stedelijke ligging van de Koekoeksbloem 55, de aanwezige functiemenging en schaalverschillen, gemeentelijk beleid gericht op verdichting binnen bestaand stedelijk gebied en de bijdrage aan de woningbouwopgave.

Conclusie

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

2.2 Cumulatieve verkeersbelasting

Zienswijze

De Koekoeksbloem heeft beperkte capaciteit voor extra verkeer. Naast de toename door nieuwe woningen moet ook rekening worden gehouden met:

- De verwachte verkeersstroom
- Recreatieve piekmomenten;
- Beperkte parkeerruimte in omliggende straten.

Het plan houdt onvoldoende rekening met de cumulatieve verkeersbelasting van beide ontwikkelingen (te weten het zwembad) samen.

Reactie gemeente

Verkeersintensiteit

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur-zone). Op erftoegangswegen binnen de kom vindt auto- en fietsverkeer gemengd plaats (geen fietsstroken of -paden). Op basis van CROW-richtlijnen gaat de gemeente bij een beschikbare wegbreedte van 4.80-5.80 meter op dit type wegen uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 3.500/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Koekoeksbloem en Dotterbloem is doorgangruimte echter krappert indien op de rijweg wordt geparkeerd, maar er zijn wel voldoende passeermogelijkheden bij kruispunten en inritten. De gemeente gaat dan uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 2.000/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

De actuele gemeten autointensiteiten op de Koekoeksbloem en Dotterbloem bedragen 325, resp. 509 auto's per etmaal. De fietsintensiteit op deze wegen is ongeveer hetzelfde als de autointensiteit. De extra verkeersgeneratie van de 88 toe te voegen woningen is 267 motorvoertuigen per etmaal. De totale auto-intensiteit na realisering van dit woningbouwproject blijft hiermee ver onder de gewenste auto-intensiteit van deze wegen van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundigen gebruiken de vuistregel dat 10% van de etmaalintensiteit tijdens het spitsuur is; bij de hiervoor genoemde richtwaarden voor de autointensiteit is hier rekening mee gehouden.

De gemeente is voornemens het huidige zwembad De Witte Brug te verplaatsen naar sportpark Noord-End. De nodige onderzoeken zijn hiervoor gestart. Bij het verkeersonderzoek voor het zwembad zullen de gegevens van de voorgenomen woningbouw Koekoeksbloem worden betrokken. Er is immers een wijziging van het omgevingsplan voor het woningbouwproject in procedure gebracht. Voor het zwembad is nog geen planologische procedure opgestart. De eventuele effecten van het zwembad kunnen dan ook niet betrokken worden bij het woningbouwplan Koekoeksbloem. Gezien de huidige auto-intensiteit en de verwachte auto-intensiteit na realisering van de woningen verwachten wij op voorhand geen belemmeringen voor het realiseren van het zwembad op het sportpark.

Parkeerdruk

Op grond van de nota Parkeernormen 2025 gemeente Castricum bedraagt de parkeernorm voor dit woningbouwproject 101 parkeerplaatsen. Deze parkeernorm wordt gerealiseerd door (1) toevoeging van 96 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied (het plangebied inclusief een deel van de Koekoeksbloem) en (2) het beschikbaar stellen van 5 parkeerplaatsen restcapaciteit in de omgeving. De bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een onacceptabele toename van het verkeer. Ook worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk in de wijk is niet te hoog. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.3 Zonlicht en aantasting van privacy

Zienswijze

De hoogte van de bouwblokken heeft directe negatieve effecten op omliggende woningen:

- Vermindering van zonlicht en langdurige schaduwwerking;
- Inkijk vanuit hoger gelegen woningen in tuinen en woonkamers;
- Vermindering van het woongenot en privacy.

Deze problemen worden aanzienlijk beperkt wanneer de hoogte maximaal vier bouwlagen is.

Reactie gemeente

Uitzichtverlies wordt in de jurisprudentie niet als een zelfstandig recht beschermd. Het vormt slechts een factor in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De twee appartementengebouwen komen op ruime afstand van de bestaande woningen te staan. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 40 meter.

Het bouwen van twee woongebouwen, respectievelijk 16,5 meter en 19,5 meter hoog, in plaats van één veel groter gebouw met een lagere bouwhoogte, maakt optimaal gebruik van de beschikbare grond mogelijk. Tegelijkertijd blijft er ruimte voor het behouden voor groen, wandelpaden en andere gemeenschappelijke voorzieningen. Goede en 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.

Uit het uitgevoerde bezonnings- en schaduwrapport (als bijlage toegevoegd) blijkt dat de wettelijke en beleidsmatige normen niet worden overschreden. Gezien het zorgvuldig vormgegeven bouwplan, groene inrichting van de openbare ruimte en de ruime afstand tot de omliggende woningen, blijft het woongenot en privacy alleszins acceptabel. Uit vaste jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat nieuwbouw hoger of massaler is dan bestaande bebouwing niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke situatie. Bij de uitwerking van de balkons zal Kennemer Wonen overigens rekening houden met de privacy van omwonenden. Het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen is dan ook als aanvaardbaar beoordeeld.

Conclusie

De voorgenomen appartementengebouwen staan op ruime afstand van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een onacceptabele schaduw hinder, aantasting van het woongenot en de privacy. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.4 Geen participatie over de bouwhoogte

Zienswijze

Hoewel participatie een belangrijk onderdeel is van de Omgevingswet, heeft er geen enkele echte participatie plaatsgevonden over de hoogte van de bebouwing. Bewoners zijn niet betrokken bij de keuze voor 5 en 6 lagen, terwijl dit juist de grootste impact heeft op de directe leefomgeving.

Participatie moet in principe gericht zijn op consensus, maar door het ontbreken van overleg is daarvan geen sprake. Deze manier van “inspraak” zorgt voor een (nog grotere) afname van het vertrouwen tussen de burger en overheid. Het vertrouwen van de burger in de overheid neemt al in zijn algemeenheid zienderogen af. Met deze vorm van inspraak is dit ook een begrijpelijk gevolg.

Reactie gemeente

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden voor het project. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met het buurtcomité en de klankbordgroep. Ook zijn er openbare inloopbijeenkomsten voor omwonenden gehouden op 11 juni 2023, 5 maart 2024 en 6 oktober 2025. De gekozen hoogte van project is echter altijd het uitgangspunt geweest. In de reactie op de zienswijzen in paragraaf 2.1 en 2.3 is onderbouwd waarom gekozen is voor vijf tot zes bouwlagen en dit ook leidt tot een beter plan voor omwonenden. Via de projectenpagina is iedereen op de hoogte gehouden van de voortgang. Op deze

pagina is ook verslag gedaan van de bijeenkomsten en wat wel en niet is aangepast m.b.t. de herontwikkeling van de locatie.

De Omgevingswet verplicht tot zorgvuldige participatie, maar kent geen recht op instemming of doorslaggevende invloed van omwonenden. Dat de indiener van de zienswijze en andere omwonenden de mate van invloed als beperkt hebben ervaren en dat niet alle aangedragen aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het plan, betekent niet dat het participatieproces onzorgvuldig of onrechtmatig is geweest. De inbreng is betrokken bij de afweging, maar heeft niet in alle gevallen tot aanpassing geleid.

Oorspronkelijk heeft de raad door middel van een motie aangegeven, op deze locatie naast woningbouw ook praktijkruimte voor een huisarts te zien ontstaan. Met name het buurtcomité was tegen deze ontwikkeling. Daarnaast paste deze praktijkruimte ook niet binnen de bedrijfsvoering van Kennemer Wonen. De zorgvoorziening is in overleg met het buurtcomité direct afgefallen. Buiten de gestelde kaders (in met name de buitenruimte) is eveneens uitgebreid geparticipeerd. Zo zijn op verzoek van de omwonenden en het buurtcomité de parkeerplekken, balkons, diverse wensen ten aanzien van parkeren en de ontsluitingsweg naar de appartementen aangepast.

Conclusie

De gemeente heeft uitgebreid geparticipeerd binnen de kaders die gelden voor het project. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.5 Extra parkeerplaatsen nabij de achtertuin

Zienswijze

In geval van een tekort aan parkeerplaatsen voorziet het plan in de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen direct achter mijn woning te realiseren welke alleen wordt gescheiden door een voetpad en stukje groenstrook ten opzichte van de achtertuin. Dit zou betekenen dat auto's bijna letterlijk in mijn achtertuin komen te staan.

Dit leidt tot:

- Geluidsoverlast van motoren, portieren en in- en uitrijdend verkeer;
- Stankoverlast door uitlaatgassen;
- Lichthinder doordat autolampen rechtstreeks mijn achterraam in schijnen;
- Een aantasting van een nu rustige en groene woonomgeving.

Deze situatie is voor bewoners onacceptabel en staat haaks op de uitgangspunten van een gezonde leefomgeving.

Reactie gemeente

In 2024 heeft de CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd en in 2025 heeft de gemeente dit verwerkt in de nota Parkeernormen. Als gevolg hiervan is de parkeernorm voor dit project iets lager. De parkeerplaatsen die nabij de achtertuinen van de Koekoeksbloem 25-37 geprojecteerd waren, zijn hierdoor niet langer nodig om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Mede als oplossing voor de bezwaren van deze bewoners is ervoor gekozen om de ruimte nabij de achtertuinen zo veel mogelijk groen te laten. Het omgevingsplan is hierop aangepast. Op gronden met de bestemming Groen is het niet toegestaan om te parkeren. Overigens bestrijden wij dat deze parkeerplaatsen zouden leiden tot overlast. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toelichting van het omgevingsplan is uitgebreid stil gestaan bij de ruimtelijke inpassing en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Conclusie

De parkeerplaatsen 'direct' grenzend aan de tuinen van Koekoeksbloem 25-37 komen te vervallen.

2.6 Constructief voorstel: verlaag de bouwhoogte tot een maximum van vier bouwlagen

Zienswijze

Ik ondersteun het realiseren van nieuwe woningen in onze gemeente. Daarom doe ik een concrete en realistische suggestie: Verlaag de bouwhoogte van beide blokken tot maximaal vier bouwlagen. Dit zorgt voor:

- Betere ruimtelijke inpassing;
- Minder schaduw en inkijk;
- Lagere verkeersdruk;
- Meer tevredenheid en draagvlak onder bewoners.
- Enigszins herstel van vertrouwen in de Gemeente.

Deze aanpassing draagt wél bij aan het doel van participatie: een oplossing waar de buurt achter kan staan.

Reactie gemeente

In reactie op de zienswijze in paragrafen 2.1 en 2.3 is reeds ingegaan op de gekozen bouwhoogte. Deze bouwhoogte, in samenspel met de gebouwwontwerpen en de groene inrichting van de buitenruimte, leidt tot een stedenbouwkundige goede inpassing die ook recht doet aan de belangen van omwonenden. De bouwhoogte zal dan ook niet worden gewijzigd.

Conclusie

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

3 Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De verkeerskundige onderbouwing toont aan dat de gekozen ontsluiting veilig en doelmatig is. In de parkeerbehoefte wordt voorzien en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4 Eindconclusie zienswijze 1

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Koekoeksbloem 55. Op gronden met de bestemming Groen is parkeren niet toegestaan. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot een verdere aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische, en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoeken. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Zienswijze 2

1. Algemeen

Deze zienswijze is op 18 december 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indiener vindt dat het bouwplan:

- het karakter van de wijk aantast;
- leidt tot een verkeersonveilige situatie;
- onvoldoende rekening houdt met de bestaande bomen en het groen.

In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Aantasting van het karakter van de wijk

Zienswijze

De wijk bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen/2-onder-1-kap-woningen en heeft een open en groen karakter. Het geplande complex, 2 gebouwen van respectievelijk 5 en 6 hoog, past qua hoogte en omvang niet in de bestaande omgeving. Het vigerende bestemmingsplan geeft/gaf niet voor niets geen ruimte voor hoogbouw.

Reactie gemeente

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op een evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan passen binnen de Notitie uitgangspunten ruimtelijk kader Koekoeksbloem (2024). Ook past het plan binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in zowel het oude Masterplan Inbreidingen (2020) als de Herijking Masterplan Inbreidingen 2025-2029. In het oude Masterplan Inbreidingen (2020) was de locatie Koekoeksbloem 55 al opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie. Hierbij werd aangegeven dat de locatie mogelijk beschikbaar zou komen door nieuwbouw van IKC Castricum-Oost. De locatie is opgenomen in een zone waarbij bebouwing tot 4 lagen en incidenteel tot 6 lagen mogelijk is. In de Herijking is aangegeven dat de locatie in aanmerking komt voor woningbouw waarbij een (globaal) aantal van 89 appartementen is benoemd. De voorgenomen ontwikkeling van 88 appartementen op de locatie is passend binnen de Herijking Masterplan inbreidingen 2025 – 2029. Tevens wordt met 5 en 6 bouwlagen voldaan aan het criterium van een incidentele bouwhoogte tot maximaal 6 bouwlagen op deze locatie. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar de reactie bij Reclamant 1 in paragraaf 2.1.

Conclusie

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

2.2 Verkeersintensiteit

Zienswijze

Het plan voorziet onvoldoende in maatregelen met betrekking tot ontsluiting en verkeersafwikkeling van het geplande complex. Dit zal leiden tot overlast en verkeersonveilige situaties in de aanliggende straten (o.a. Koekoeksbloem/Dotterbloem), omdat daar de verkeersintensiteit sterk zal toenemen.

Reactie gemeente

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur-zone). Op erftoegangswegen binnen de kom vindt auto- en fietsverkeer gemengd plaats (geen fietsstroken of -paden). Op basis van CROW-richtlijnen gaat de gemeente bij een beschikbare wegbreedte van 4.80-5.80 meter op dit type wegen uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 3.500/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Koekoeksbloem en Dotterbloem is doorgangruimte echter krappier indien op de rijweg wordt geparkeerd, maar er zijn wel voldoende passeermogelijkheden bij kruispunten en inritten. De gemeente gaat dan uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 2.000/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

De actuele gemeten autointensiteiten op de Koekoeksbloem en Dotterbloem bedragen 325, resp. 509 auto's per etmaal. De fietsintensiteit op deze wegen is ongeveer hetzelfde als de autointensiteit. De extra verkeersgeneratie van de 88 toe te voegen woningen is 267 motorvoertuigen per etmaal. De totale autointensiteit na realisering van dit woningbouwproject blijft hiermee ver onder de gewenste autointensiteit van deze wegen van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundigen gebruiken de vuistregel dat 10% van de etmaalintensiteit tijdens het spitsuur is; bij de hiervoor genoemde richtwaarden voor de autointensiteit is hier rekening mee gehouden.

Conclusie

De verkeersintensiteiten blijven ver onder de maximale capaciteit van de weg. Van een onaanvaardbare vorm van overlast en/of een verkeersonveilige situatie zal geen sprake zijn. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

2.3 Groenvoorziening

Zienswijze

In het plan (waarin ook nog sprake is van het aanleggen van 96 parkeerplaatsen) wordt onvoldoende rekening gehouden met behoud van bestaande bomen en groen.

Reactie gemeente

Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk bomen. Om na te gaan of de aanwezige bomen met de herontwikkeling van de locatie in de huidige verschijningsvorm duurzaam behouden kunnen blijven is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Binnen het plangebied is één beschermde boom aanwezig. Deze kan behouden blijven. Het is onontkoombaar dat er bomen gekapt moeten worden. Deze bomen zullen worden gecompenseerd en zoveel mogelijk binnen het plangebied teruggebracht. Het openbaar groen wordt ingericht met gras in combinatie met bosschages. Daarbij wordt uitgegaan van inheemse beplanting die gelijk is aan de omgeving. Met de toepassing van halfverharding in het gebied wordt de groene uitstraling versterkt en kan tegelijkertijd invulling worden gegeven aan klimaatadaptieve maatregelen.

Conclusie

In het plan wordt voldoende rekening gehouden met de bomen en een groene invulling van de locatie. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De verkeersintensiteit blijft ruimschoots onder de maximale capaciteit van de weg. De locatie zal groen worden ingericht en de te kappen bomen worden gecompenseerd en zoveel als mogelijk teruggeplaatst binnen de ontwikkellocatie.

4. Eindconclusie zienswijze 2

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Koekoeksbloem 55. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoeken. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Zienswijze 3

1. Algemeen

Deze zienswijze is 9 januari 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indieners vinden het bouwplan de massaal en te hoog. Het oefent een te grote druk uit op de leefomgeving van zowel omwonenden als de toekomstige bewoners. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Evenwichtige toedeling van functies

Zienswijze

Voor het ontwerpplan is geen stedenbouwkundig rapport opgemaakt. Het is buitengewoon opmerkelijk en niet acceptabel dat een heldere onderbouwing ontbreekt voor een stedenbouwkundig ontwerp dat zover afwijkt van en in impact aanzienlijk verder gaat dan andere gemeentelijke woningbouwprojecten met een vergelijkbaar doel. Deze projecten zijn kleiner in omvang en hebben minder negatieve impact op de omgeving.

In de prestatieafspraken 2021-2024 stond nog dat 40 sociale huurwoningen op locatie Koekoeksbloem 55 ruim voldoende was om aan de woningbehoefte op het gebied van sociale woningbouw te voldoen. Ook de plancapaciteit van Kennemer Wonen (375 woningen) is volgens de gemaakte prestatieafspraken fors hoger dan door de corporatie nodig wordt geacht om aan afgesproken ambitie (290 sociale huurwoningen) te voldoen. Desgevraagd weigeren de gemeente en Kennemer Wonen toe te lichten vanuit welke noodzaak een zo hoog aantal woningen op deze locatie gerealiseerd zou moeten worden.

De verdubbeling van de hoogte van de gebouwen in de wijk en de verdichting van het aantal woningen met meer dan 50% in de wijk betekenen naar onze overtuiging een onacceptabel vergrote druk op de leefomgeving, het karakter van de wijk, en de sociale cohesie die gerealiseerd kan worden.

Reactie gemeente

Uitgangspunten ruimtelijk kader

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op een evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan passen binnen de Notitie uitgangspunten ruimtelijk kader Koekoeksbloem (2024). Ook past het plan binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in zowel het oude Masterplan Inbreidingen (2020) als de Herijking Masterplan Inbreidingen 2025-2029. In het oude Masterplan Inbreidingen (2020) was de locatie Koekoeksbloem 55 al opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie. Hierbij werd aangegeven dat de locatie mogelijk beschikbaar zou komen door nieuwbouw van IKC Castricum-Oost. De locatie is opgenomen in een zone waarbij bebouwing tot 4 lagen en

incidenteel tot 6 lagen mogelijk is. In de Herijking is aangegeven dat de locatie in aanmerking komt voor woningbouw waarbij een (globaal) aantal van 89 appartementen is benoemd. De voorgenomen ontwikkeling van 88 appartementen op de locatie is passend binnen de Herijking Masterplan inbreidingen 2025 – 2029. Tevens wordt met 5 en 6 bouwlagen voldaan aan het criterium van een incidentele bouwhoogte tot maximaal 6 bouwlagen op deze locatie.

Wat betreft de omgevingsvisie merken wij als volgt op: de herontwikkeling op de voormalige schoollocatie draagt bij aan meerdere hoofddoelen van de Omgevingsvisie. Ten eerste wordt door de realisatie van sociale huur- en middenhuurwoningen bijgedragen aan binnenstedelijke verdichting en slim ruimtegebruik, waardoor uitbreiding naar open landschap wordt voorkomen. Ten tweede versterkt het project de gemeentelijke doelstelling voor een betaalbare en diverse woningvoorraad door te voorzien in de lokale woningbehoefte. Tot slot wordt de ontwikkeling duurzaam en klimaatbestendig uitgevoerd, conform de ambities van de gemeente voor energiezuinige en toekomstbestendige stedelijke projecten.

Bezonning en privacy

Uit het uitgevoerde bezonnings- en schaduwrapport (als bijlage toegevoegd) blijkt dat de wettelijke en beleidsmatige normen niet worden overschreden. Gezien het zorgvuldig vormgegeven bouwplan, groene inrichting van de openbare ruimte en de ruime afstand tot de omliggende woningen, blijft het woongenot en privacy alleszins acceptabel. Uit vaste jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat nieuwbouw hoger of massaler is dan bestaande bebouwing niet betekent dat sprake is van een onaanvaardbare ruimtelijke situatie. Aanvullend hierop zal Kennemer Wonen bij de uitwerking van de balkons rekening houden met de privacy van omwonenden. Het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen is dan ook als aanvaardbaar beoordeeld. Zie ook de reactie bij paragraaf 2.3 van Reclamant 1

Prestatieafspraken

In de Woonagenda 2021-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Castricum onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De gemeente Castricum en wooncorporatie Kennemer Wonen hebben prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Deze zijn vastgelegd in 'Prestatieafspraken 2024-2027'. Er zit inderdaad een verschil tussen de ambitie en plancapaciteit. Dit wordt ook verklaard in de prestatieafspraken. Gemeente Castricum en Kennemer Wonen sturen gezamenlijk op alle fases van ontwikkeling om tot realisatie van deze doelstelling te komen. Dat betekent dat er niet alleen voldoende woningen in aanbouw moeten zijn, maar ook voldoende woningen in procedure en voorbereiding en dat er voor de langere termijn voldoende potentiële locaties in beeld zijn. Om te zorgen voor voldoende harde, zachte en potentiële plannen, sturen KW en de gemeente aan op een plancapaciteit van circa 130%. Niet alles daarvan zal gerealiseerd worden, of pas na 2030. Voor de Koekoeksbloem is in 2024 indicatief uitgegaan van 40 sociale huurwoningen en 40 huurwoningen in het middensegment. Het omgevingsplan maakt de bouw mogelijk van 45 sociale huurwoningen en 43 huurwoningen in het middensegment. Door planoptimalisatie is het mogelijk 8 woningen meer te realiseren. Hierdoor krijgen meer mensen de mogelijkheid een betaalbare huurwoning te betrekken. Voor de gemeente Castricum is de behoefte aan sociale huur en middeldure huur aantoonbaar groot, en zelfs relatief groter dan in veel regiogemeenten omdat het aandeel

betaalbare woningen laag is. Uit regionale SVNK cijfers blijkt dat de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning de afgelopen jaren is toegenomen naar 9 jaar. De behoefte aan middeldure huurwoningen is eveneens groot omdat nauwelijks sprake is van aanbod in deze categorie en sprake is van een grote middeninkomensgroep die niet voldoende verdient om te kopen, maar te veel inkomen heeft om voor sociale huur in aanmerking te komen.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Ook voorziet het woonprogramma in het project in de groeiende behoefte naar betaalbare woningen conform de Woonagenda en de Prestatieafspraken. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.2 Groen en leefomgeving

Zienswijze

Het omgevingsplan stelt dat het groene karakter van de locatie behouden blijft. Daarbij wordt genoemd het behoud van zoveel mogelijk bomen op de huidige locatie, herbeplanting waar bomen niet gespaard kunnen worden, behoud van groene bosschages langs de waterpartijen en het gebruik van wadi's en waterdoorlatende stenen voor parkeerruimtes. Volgens ons wordt hiermee echter een misleidend beeld geschetst van het behoud van het groene karakter.

Reactie Gemeente

Het is zowel in het belang van de gemeente als Kennemer Wonen dat het project ingebed wordt in een groene omgeving. Dit komt het woongenot van iedereen ten goede en is daarnaast van belang vanwege klimaatadaptatie. De gemeente bestrijdt dan ook dat er een misleidend beeld wordt geschetst. Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk bomen. Om na te gaan of de aanwezige bomen met de herontwikkeling van de locatie in de huidige verschijningsvorm duurzaam behouden kunnen blijven is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Binnen het plangebied is één beschermde boom aanwezig. Deze kan behouden blijven. Het is onontkoombaar dat er bomen gekapt moeten worden. Deze bomen zullen worden gecompenseerd en zoveel mogelijk binnen het plangebied teruggebracht. Het openbaar groen wordt ingericht met gras in combinatie met bosschages. Daarbij wordt uitgegaan van inheemse beplanting die gelijk is aan de omgeving. De beplanting zal ook insectvriendelijk zijn. Met de toepassing van halfverharding in het gebied wordt de groene uitstraling versterkt en kan tegelijkertijd invulling worden gegeven aan klimaatadaptieve maatregelen.

Conclusie

De groene inrichting van de openbare ruimte zal zorgvuldig ter hand worden genomen. De gemeente en Kennemer Wonen hebben hier afspraken over gemaakt. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.3 Parkeren

Zienswijze

Indieners voeren aan dat het plan leidt tot een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk door het realiseren van te weinig parkeerplaatsen.

Reactie Gemeente

Op grond van de nota Parkeernormen 2025 gemeente Castricum bedraagt de parkeernorm voor dit woningbouwproject 101 parkeerplaatsen. Deze parkeernorm wordt gerealiseerd door (1) toevoeging van 96 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied (plangebied inclusief een deel van de Koekoeksbloem) en (2) het beschikbaar stellen van 5 parkeerplaatsen restcapaciteit

in de omgeving. De bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

Conclusie

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk in de wijk is niet te hoog. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.4. Verkeer

Zienswijze

In het omgevingsplan wordt gesteld dat bij de Koekoeksbloem en Dotterbloem uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat dit een van de belangrijke routes is voor doorgaand fietsverkeer naar de Jac P Thijsseschool en sportaccommodaties van De Bloemen. Zoals geschetst in 3 zal het te verwachten tekort aan parkeergelegenheid leiden tot aanzienlijk meer verkeersbewegingen dan waar mee gerekend wordt wanneer een soepele verkeersafwikkeling mogelijk zou zijn in de wijk. Deze extra verkeersbewegingen overlappen dagelijks met momenten van gebruik van de Koekoeksbloem en Dotterbloem als op dit moment relatief verkeersveilige fietsroute. De disproportionele toename van het aantal woningen in deze hoek van de wijk heeft daarmee dan ook een onwenselijke impact op de verkeerssituatie en verkeersveiligheid in de wijk.

Reactie gemeente

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur-zone). Op erftoegangswegen binnen de kom vindt auto- en fietsverkeer gemengd plaats (geen fietsstroken of -paden). Op basis van CROW-richtlijnen gaat de gemeente bij een beschikbare wegbreedte van 4.80-5.80 meter op dit type wegen uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 3.500/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Koekoeksbloem en Dotterbloem is doorgangruimte echter krappert indien op de rijweg wordt geparkeerd, maar er zijn wel voldoende passeermogelijkheden bij kruispunten en inritten. De gemeente gaat dan uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 2.000/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

De actuele gemeten autointensiteiten op de Koekoeksbloem en Dotterbloem bedragen 325, resp. 509 auto's per etmaal. De fietsintensiteit op deze wegen is ongeveer hetzelfde als de autointensiteit. De extra verkeersgeneratie van de 88 toe te voegen woningen is 267 motorvoertuigen per etmaal. De totale autointensiteit na realisering van dit woningbouwproject blijft hiermee ver onder de gewenste autointensiteit van deze wegen van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundigen gebruiken de vuistregel dat 10% van de etmaalintensiteit tijdens het spitsuur is; bij de hiervoor genoemde richtwaarden voor de autointensiteit is hier rekening mee gehouden.

Conclusie

De verkeersintensiteiten blijven ver onder de maximale capaciteit van de weg. Van een onaanvaardbare vorm van overlast zal geen sprake zijn. Ook is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie voor fietsers. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

2.5. Participatie en belangenafweging

Zienswijze

Het omgevingsplan schetst hoe de gemeente vorm heeft gegeven aan participatie. Op het meest essentiële en cruciale deel van het voorliggende omgevingsplan heeft echter geen

enkele vorm van participatie plaatsgevonden, namelijk over het aantal woningen en de bouwhoogte en welke consequenties die hebben voor bewoners en de leefomgeving.

Door niet alleen vooraf aan te geven dát er gebouwd moet worden, maar ook zoveel en zo hoog mogelijk maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging. Naar onze mening zijn uitsluitend de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen afgewogen, niet die van omwonenden, bewoners van de wijk en die van toekomstige bewoners in de wooncomplexen.

Reactie gemeente

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden voor het project. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met het buurtcomité en de klankbordgroep. Ook zijn er bijeenkomsten voor omwonenden gehouden op 11 juni 2023, 5 maart 2024 en 6 oktober 2025. De gekozen hoogte van project is echter altijd het uitgangspunt geweest. In de reactie op de zienswijzen in paragraaf 2.1 en 2.3 is onderbouwd waarom gekozen is voor vijf tot zes bouwlagen en dit ook leidt tot een beter plan voor omwonenden. Via de projectenpagina is iedereen op de hoogte gehouden van de voortgang. Op deze pagina is ook verslag gedaan van de bijeenkomsten en wat wel en niet is aangepast m.b.t. de herontwikkeling van de locatie.

De Omgevingswet verplicht tot zorgvuldige participatie, maar kent geen recht op instemming of doorslaggevende invloed van omwonenden. Dat de indiener van de zienswijze en andere omwonenden de mate van invloed als beperkt hebben ervaren en dat niet alle aangedragen aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het plan, betekent niet dat het participatieproces onzorgvuldig of onrechtmatig is geweest. De inbreng is betrokken bij de afweging, maar heeft niet in alle gevallen tot aanpassing geleid.

Conclusie

De gemeente heeft uitgebreid geparticipeerd binnen de kaders die gelden voor het project. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.6. Verzoek tot aanpassing ontwerp

Zienswijze

Wij verzoeken de gemeente daarom met klem het omgevingsplan te herzien ten behoeve van een realistisch sociaal duurzaam ontwerp en duurzame leefomgeving. Concreet betekent dat onzes inziens:

1. Een aangepaste opdracht aan Kennemer Wonen en gekozen bouwbedrijf voor een ontwerp dat recht doet aan een concept “bouwen in het groen” voor woningcomplexen tot maximaal 4 hoog, conform de omgevingsvisie en het inbreidingsplan van de gemeente Castricum, met een maximaal aantal woningen op deze locatie van circa 60 woningen.
2. Een realistische uitwerking van de publieke ruimte met voldoende ruimte voor parkeren zonder overlast (circa 70-75 parkeerplaatsen), met zoveel mogelijk behoud van gezonde grote bomen en bosschages, en inrichting van werkelijk groene ruimtes met ruimte voor speelplaatsen en recreatieve ontmoetingsplaatsen, en andere noodzakelijke faciliteiten waarin een duurzame sociale cohesie en een (verkeers)veilig en toekomst- en klimaatbestendig leefmilieu geborgd is.

Reactie Gemeente

Reeds is betoogd dat het ontwerp vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en voldoet aan het beleid van de gemeente. Ook zal de buitenruimte een groene inrichting krijgen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

3. Samenvatting

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

De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. De verkeersintensiteit blijft ruim onder de maximale intensiteit van de weg. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze 3

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Koekoeksbloem 55. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoeken. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Zienswijze 4

1. Algemeen

Deze zienswijze is 11 januari 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indieners vinden het bouwplan te massaal en te hoog. Het oefent een te grote druk uit op de leefomgeving van zowel omwonenden. Ook heeft participatie onvoldoende plaatsgevonden. Daarnaast is het plan in strijd met de provinciale Omgevingsverordening. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

4.1 Participatie

Zienswijze

Er zijn meerdere bewonersbijeenkomsten geweest. De hoogte van de gebouwen en het aantal woningen stonden echter niet meer ter discussie. Dit is geen participatie conform de wet- en regelgeving.

Reactie gemeente

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden voor het project. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met het buurtcomité en de klankbordgroep. Ook zijn er bijeenkomsten voor omwonenden gehouden op 11 juni 2023, 5 maart 2024 en 6 oktober 2025. De gekozen hoogte van project is echter altijd het uitgangspunt geweest. In de reactie op de zienswijzen in paragraaf 2.1 en 2.3 is onderbouwd waarom gekozen is voor vijf tot zes bouwlagen en dit ook leidt tot een beter plan voor omwonenden. Via de projectenpagina is iedereen op de hoogte gehouden van de voortgang. Op deze pagina is ook verslag gedaan van de bijeenkomsten en wat wel en niet is aangepast m.b.t. de herontwikkeling van de locatie.

De Omgevingswet verplicht tot zorgvuldige participatie, maar kent geen recht op instemming of doorslaggevende invloed van omwonenden. Dat de indiener van de zienswijze en andere omwonenden de mate van invloed als beperkt hebben ervaren en dat niet alle aangedragen aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het plan, betekent niet dat het

participatieproces onzorgvuldig of onrechtmatig is geweest. De inbreng is betrokken bij de afweging, maar heeft niet in alle gevallen tot aanpassing geleid.

Conclusie

De gemeente heeft uitgebreid geparticipeerd binnen de kaders die gelden voor het project. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.2 Evenwichtige toedeling van functies

Zienswijze

Alleen de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen zijn afgewogen. De raad heeft het college verzocht op de locatie zo hoog als mogelijk te bouwen. Wij zijn van mening dat een zo belangrijk besluit genomen moet worden in een openbare vergadering en met mogelijkheden voor inspraak. Door niet alleen vooraf aan te geven dat er gebouwd moet worden, maar ook zoveel en zo hoog mogelijk, maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging. Er is geen stedenbouwkundig rapport opgesteld.

Er wordt gesteld dat in de loop der tijd in de gemeente al eerder scholen zijn verdwenen en dat de invulling die daarop volgt dan zou moeten aansluiten bij het stedenbouwkundig principe om vrijkomende schoollocaties in te vullen middels alzijdige gebouwen. Daarbij wordt als voorbeeld Villa Rotonda genoemd. Op andere voormalige schoollocaties zijn nooit meer dan 50 woningen gebouwd.

Er wordt gesteld dat de hoogte past binnen het masterplan inbreidingen. Dat is volgens ons onjuist. Er wordt daarmee gebouwd in strijd met de omgevingsvisie. Ook zijn wij van mening dat het plan in strijd is met het vertrouwensbeginsel. De bouwhoogte op deze plek zou daardoor moeten worden beperkt tot vier etages. Het bouwplan is tevens niet in overeenstemming met de Prestatieafspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen. Het bouwplan bevat namelijk meer woningen dan is afgesproken.

Reactie gemeente

De gemeente bestrijdt dat de belangen van omwonenden niet zijn meegenomen. In de reactie in paragraaf 2.1 en 2.3 bij Reclamant 1 is uitgebreid uiteengezet hoe het stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen met inachtneming van de belangen van omwonenden. Hierbij is ook aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke kaders die zijn vastgesteld. In de reactie in paragraaf 2.1 bij Reclamant 3 is reeds aangetoond dat de woningen voldoen aan de prestatieafspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen en daarmee ook de Woonagenda van de provincie Noord-Holland.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Ook voorziet het project in de groeiende behoefte aan betaalbare woningen conform de Woonagenda en de Prestatieafspraken. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.3 Groen en leefomgeving

Zienswijze

In de regels is een bestemming verkeer opgenomen, met o.a. als functie parkeervoorzieningen (artikel 5.2.), wat leidt tot verharding en ontgroening. In de regels is ook de bestemming groen opgenomen (artikel 4.2.). Die heeft mede als functie: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen. Er zijn nu geen fietspaden in het gebied en over de aanleg van fietspaden is nimmer gesproken. Nergens is beschreven dat

het op de kaart als groen aangeduide gebied voor een maximaal percentage mag worden ingevuld voor deze bestemming. Dat betekent dat het op grond van de regels mogelijk is dat het gehele gebied wordt verhard.

Reactie gemeente

De gekozen bestemming maakt een groene inrichting planologisch mogelijk. Het is zowel in het belang van de gemeente als Kennemer Wonen dat het project ingebed wordt in een groene omgeving. Dit komt het woongenot van iedereen ten goede en is daarnaast van belang vanwege klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk bomen. Om na te gaan of de aanwezige bomen met de herontwikkeling van de locatie in de huidige verschijningsvorm duurzaam behouden kunnen blijven is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Binnen het plangebied is één beschermde boom aanwezig. Deze kan behouden blijven. Het is onontkoombaar dat er bomen gekapt moeten worden. Deze bomen zullen worden gecompenseerd en zoveel mogelijk binnen het plangebied teruggebracht. Het openbaar groen wordt ingericht met gras in combinatie met bosschages. Daarbij wordt uitgegaan van inheemse beplanting die gelijk is aan de omgeving. De beplanting zal ook insectvriendelijk zijn. Met de toepassing van halfverharding in het gebied wordt de groene uitstraling versterkt en kan tegelijkertijd invulling worden gegeven aan klimaatadaptatieve maatregelen. De gemeente wordt overigens eigenaar van de openbare ruimte en zal dan ook het beheer en onderhoud verzorgen. In de groenbestemming is aangesloten bij de gebruiksmogelijkheden die ook elders binnen deze bestemming zijn toegestaan. Dat de bestemming voet- en fietspaden mogelijk maakt, wil niet zeggen dat er fietspaden worden aangelegd. Zoals de ontwerptekening aangeeft is in deze situatie uitsluitend sprake van een voetpad.

Conclusie:

Het omgevingsplan maakt een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. Partijen hebben hier ook alle belang bij. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.4 Verkeer

Zienswijze

De Koekoeksbloem en de Dotterbloem zijn smal en ontworpen voor beperkt en met name bestemmingsverkeer. Met 88 woningen erbij zal het verkeer en de parkeerdruk aanzienlijk toenemen, vooral rond de spitsuren. Ook is onvoldoende rekening gehouden met het vele fietsverkeer, van met name scholieren die naar en van het Jac.P. Thijssecollege fietsen. Fietsverkeer wordt niet gefaciliteerd op deze weg.

Reactie gemeente

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur-zone). Op erftoegangswegen binnen de kom vindt auto- en fietsverkeer gemengd plaats (geen fietsstroken of -paden). Op basis van CROW-richtlijnen gaat de gemeente bij een beschikbare wegbreedte van 4.80-5.80 meter op dit type wegen uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 3.500/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Koekoeksbloem en Dotterbloem is doorgangruimte echter krappert indien op de rijweg wordt geparkeerd, maar er zijn wel voldoende passeermogelijkheden bij kruispunten en inritten. De gemeente gaat dan uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 2.000/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

De actuele gemeten autointensiteiten op de Koekoeksbloem en Dotterbloem bedragen 325, resp. 509 auto's per etmaal. De fietsintensiteit op deze wegen is ongeveer hetzelfde als de autointensiteit. De extra verkeersgeneratie van de 88 toe te voegen woningen is 267 motorvoertuigen per etmaal. De totale autointensiteit na realisering van dit woningbouwproject blijft hiermee ver onder de gewenste autointensiteit van deze wegen van

ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundigen gebruiken de vuistregel dat 10% van de etmaalintensiteit tijdens het spitsuur is; bij de hiervoor genoemde richtwaarden voor de autointensiteit is hier rekening mee gehouden.

Conclusie

De verkeersintensiteiten blijven ver onder de maximale capaciteit van de weg. Van een onaanvaardbare vorm van overlast zal geen sprake zijn. Ook is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie voor fietsers. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

2.5 Parkeren

Zienswijze

Bij het realiseren van parkeerplekken wordt o.a. aangegeven dat er 96 parkeerplaatsen worden aangelegd en dat daarnaast gebruik zal worden gemaakt van een 5-tal parkeerplaatsen die buiten het terrein liggen. In de praktijk worden deze parkeerplaatsen op dit moment al gebruikt door omwonenden. De kans dat er sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen en dat dit zal worden opgelost door een deel van het beschikbare groen alsnog op te offeren voor extra parkeerplaatsen, is dus groot. Deze optie grenst aan de achtertuinen van omwonenden met als gevolg mogelijke lichthinder en stank door uitlaatgassen en geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Op grond van de nota Parkeernormen 2025 gemeente Castricum bedraagt de parkeernorm voor dit woningbouwproject 101 parkeerplaatsen. Deze parkeernorm wordt gerealiseerd door (1) toevoeging van 96 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied (het plangebied inclusief een deel van de Koekoeksbloem) en (2) het beschikbaar stellen van 5 parkeerplaatsen restcapaciteit in de omgeving. De bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

In 2024 heeft de CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd en in 2025 heeft de gemeente dit verwerkt in de nota Parkeernormen. Als gevolg hiervan is de parkeernorm voor dit project iets lager. De parkeerplaatsen die nabij de achtertuinen van de Koekoeksbloem 25-37 geprojecteerd waren, zijn hierdoor niet langer nodig voor de realisering van de parkeernorm. Dit blijft dus een groene inrichting. Overigens bestrijden wij dat deze parkeerplaatsen zouden leiden tot overlast. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toelichting van het omgevingsplan is uitbreid stil gestaan bij de ruimtelijke inpassing en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Langs de Dotterbloem is ca. 10 jaar geleden een Kiss+Ride-strook met 5 parkeerplaatsen aangelegd voor halen/brengen naar de Montessorischool. Deze 5 parkeerplaatsen zijn na het vertrek van de Montessorischool ca 5,5 jaar geleden in gebruik genomen door de tijdelijke bewoners van de huisvesting voor statushouders en antikraak en evt. ook omwonenden. Uit door de gemeente uitgevoerde nachtparkeeronderzoeken komt naar voren dat in de omgeving meer dan 5 parkeerplaatsen restcapaciteit beschikbaar is. Hiervan worden 5 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld voor deze ontwikkeling. De bezettingsgraad blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

Conclusie

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk in de wijk is niet te hoog. De parkeerplaatsen 'direct' grenzend aan de tuinen komen te vervallen. In de plaats hiervoor komt een groene inrichting. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.6 Strijd met de omgevingsverordening

Zienswijze

Er wordt in de toelichting het volgende gesteld: "In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De ontwikkeling is passend binnen het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2) en opgenomen in de monitor plancapaciteit." In de Monitor Woningbouw 2025 is het project juist niet vinden. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 januari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:253) rechtsoverweging 5.4.1. en het dictum, zal Castricum eerst dit bouwplan in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken moeten brengen voordat deze procedure doorgang kan vinden.

Reactie gemeente

De gemeente Castricum heeft de regionale woondeal Noord-Holland Noord niet ondertekend en gaat in haar coalitieakkoord uit van 30% sociale huur bij nieuwbouw. Ook hebben de gemeente en woningcorporatie prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling in de Woonagenda 2021-2025 van de provincie Noord-Holland. Niet is in te zien hoe de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de omgevingsverordening. Een verwijzing naar een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan geen doel treffen. Het geschil dat in die kwestie aanhangig was, is niet vergelijkbaar met onderhavig geval. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden plandeel Unia" maakte de bouw van 200 woningen mogelijk. De "Verordening Romte Fryslân 2014" maakte op grond van het tot en met 2025 geldende woonplan 145 woningen mogelijk. De ontwikkeling op de locatie Koekoeksbloem 55 is echter in overeenstemming met het provinciale beleid.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling betreft een binnenstedelijke locatie en past binnen de Woonagenda en de prestatieafspraken met Kennemer Wonen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.7 Alternatief

Zienswijze

Concreet verzoeken wij u de bouw terug te brengen tot een aantal woningen dat vergelijkbaar is met andere inbreidingsplannen in de gemeente en de bouwhoogte conform de omgevingsvisie/het inbreidingsplan te beperken tot vier bouwlagen.

Reactie gemeente

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet.

Conclusie

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

5. Samenvatting

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

De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. De verkeersintensiteit blijft ruim onder de maximale intensiteit van de weg. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

6. Eindconclusie zienswijze 4

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Koekoeksbloem 55. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoeken. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Zienswijze 5

1. Algemeen

Deze zienswijze is 14 januari 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indieners vinden het bouwplan te massaal en te hoog. Het oefent een te grote druk uit op de leefomgeving van zowel omwonenden. Ook heeft participatie onvoldoende plaatsgevonden. Daarnaast is het plan in strijd met de provinciale Omgevingsverordening. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Participatie

Zienswijze

Er zijn meerdere bewonersbijeenkomsten geweest. De hoogte van de gebouwen en het aantal woningen stonden echter niet meer ter discussie. Dit is geen participatie conform de wet- en regelgeving.

Reactie gemeente

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden voor het project. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met het buurtcomité en de klankbordgroep. Ook zijn er bijeenkomsten voor omwonenden gehouden op 11 juni 2023, 5 maart 2024 en 6 oktober 2025. De gekozen hoogte van project is echter altijd het uitgangspunt geweest. In de reactie op de zienswijzen in paragraaf 2.1 en 2.3 is onderbouwd waarom gekozen is voor vijf tot zes bouwlagen en dit ook leidt tot een beter plan voor omwonenden. Via de projectenpagina is iedereen op de hoogte gehouden van de voortgang. Op deze pagina is ook verslag gedaan van de bijeenkomsten en wat wel en niet is aangepast m.b.t. de herontwikkeling van de locatie.

De Omgevingswet verplicht tot zorgvuldige participatie, maar kent geen recht op instemming of doorslaggevende invloed van omwonenden. Dat de indiener van de zienswijze en andere omwonenden de mate van invloed als beperkt hebben ervaren en dat niet alle aangedragen aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het plan, betekent niet dat het participatieproces onzorgvuldig of onrechtmatig is geweest. De inbreng is betrokken bij de afweging, maar heeft niet in alle gevallen tot aanpassing geleid.

Conclusie

De gemeente heeft uitgebreid geparticipeerd binnen de kaders die gelden voor het project. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.2 Evenwichtige toedeling van functies

Zienswijze

Alleen de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen zijn afgewogen. De raad heeft het college verzocht op de locatie zo hoog als mogelijk te bouwen. Wij zijn van mening dat een zo belangrijk besluit genomen moet worden in een openbare vergadering en met mogelijkheden voor inspraak. Door niet alleen vooraf aan te geven dat er gebouwd moet worden, maar ook zoveel en zo hoog mogelijk, maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging. Er is geen stedenbouwkundig rapport opgesteld.

Er wordt gesteld dat in de loop der tijd in de gemeente al eerder scholen zijn verdwenen en dat de invulling die daarop volgt dan zou moeten aansluiten bij het stedenbouwkundig principe om vrijkomende schoollocaties in te vullen middels alzijdige gebouwen. Daarbij wordt als voorbeeld Villa Rotonda genoemd. Op andere voormalige schoollocaties zijn nooit meer dan 50 woningen gebouwd.

Er wordt gesteld dat de hoogte past binnen het masterplan inbreidingen. Dat is volgens ons onjuist. Er wordt daarmee gebouwd in strijd met de omgevingsvisie. Ook zijn wij van mening dat het plan in strijd is met het vertrouwensbeginsel. De bouwhoogte op deze plek zou daardoor moeten worden beperkt tot vier etages. Het bouwplan is tevens niet in overeenstemming met de Prestatieafspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen. Het bouwplan bevat namelijk meer woningen dan is afgesproken.

Reactie gemeente

De gemeente bestrijdt dat de belangen van omwonenden niet zijn meegenomen. In de reactie in paragraaf 2.1 en 2.3 bij Reclamant 1 is uitgebreid uiteengezet hoe het stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen met inachtneming van de belangen van omwonenden. Hierbij is ook aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke kaders die zijn vastgesteld. In de reactie in paragraaf 2.1 bij Reclamant 3 is reeds aangetoond dat de woningen voldoen aan de prestatieafspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen en daarmee ook de Woonagenda van de provincie Noord-Holland.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Ook voorziet het project in de broodnodige woningen conform de Woonagenda en de Prestatieafspraken. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.3 Groen en leefomgeving

Zienswijze

In de regels is een bestemming verkeer opgenomen, met o.a. als functie parkeervoorzieningen (artikel 5.2.), wat leidt tot verharding en ontgroening. In de regels is ook de bestemming groen opgenomen (artikel 4.2.). Die heeft mede als functie: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen. Er zijn nu geen fietspaden in het gebied en over de aanleg van fietspaden is nimmer gesproken. Nergens is beschreven dat het op de kaart als groen aangeduide gebied voor een maximaal percentage mag worden ingevuld voor deze bestemming. Dat betekent dat het op grond van de regels mogelijk is dat het gehele gebied wordt verhard.

Reactie gemeente

De gekozen bestemming maakt een groene inrichting planologisch mogelijk. Het is zowel in het belang van de gemeente als Kennemer Wonen dat het project ingebed wordt in een groene omgeving. Dit komt het woongenot van iedereen ten goede en is daarnaast van

belang vanwege klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk bomen. Om na te gaan of de aanwezige bomen met de herontwikkeling van de locatie in de huidige verschijningsvorm duurzaam behouden kunnen blijven is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Binnen het plangebied is één beschermde boom aanwezig. Deze kan behouden blijven. Het is onontkoombaar dat er bomen gekapt moeten worden. Deze bomen zullen worden gecompenseerd en zoveel mogelijk binnen het plangebied teruggebracht. Het openbaar groen wordt ingericht met gras in combinatie met bosschages. Daarbij wordt uitgegaan van inheemse beplanting die gelijk is aan de omgeving. De beplanting zal ook insectvriendelijk zijn. Met de toepassing van halfverharding in het gebied wordt de groene uitstraling versterkt en kan tegelijkertijd invulling worden gegeven aan klimaatadaptatieve maatregelen. De gemeente wordt overigens eigenaar van de openbare ruimte en zal dan ook het beheer en onderhoud verzorgen.

Conclusie:

Het omgevingsplan maakt een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. Partijen hebben hier ook alle belang bij. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.4 Verkeer

Zienswijze

De Koekoeksbloem en de Dotterbloem zijn smal en ontworpen voor beperkt en met name bestemmingsverkeer. Met 88 woningen erbij zal het verkeer en de parkeerdruk aanzienlijk toenemen, vooral rond de spitsuren. Ook is onvoldoende rekening gehouden met het vele fietsverkeer, van met name scholieren die naar en van het Jac.P. Thijssecollege fietsen. Fietsverkeer wordt niet gefaciliteerd op deze weg.

Reactie gemeente

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur-zone). Op erftoegangswegen binnen de kom vindt auto- en fietsverkeer gemengd plaats (geen fietsstroken of -paden). Op basis van CROW-richtlijnen gaat de gemeente bij een beschikbare wegbreedte van 4.80-5.80 meter op dit type wegen uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 3.500/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Koekoeksbloem en Dotterbloem is doorgangruimte echter krappert indien op de rijweg wordt geparkeerd, maar er zijn wel voldoende passeermogelijkheden bij kruispunten en inritten. De gemeente gaat dan uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 2.000/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

De actuele gemeten autointensiteiten op de Koekoeksbloem en Dotterbloem bedragen 325, resp. 509 auto's per etmaal. De fietsintensiteit op deze wegen is ongeveer hetzelfde als de autointensiteit. De extra verkeersgeneratie van de 88 toe te voegen woningen is 267 motorvoertuigen per etmaal. De totale autointensiteit na realisering van dit woningbouwproject blijft hiermee ver onder de gewenste autointensiteit van deze wegen van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundigen gebruiken de vuistregel dat 10% van de etmaalintensiteit tijdens het spitsuur is; bij de hiervoor genoemde richtwaarden voor de autointensiteit is hier rekening mee gehouden.

Conclusie

De verkeersintensiteiten blijven ver onder de maximale capaciteit van de weg. Van een onaanvaardbare vorm van overlast zal geen sprake zijn. Ook is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie voor fietsers. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

2.5 Parkeren

Zienswijze

Bij het realiseren van parkeerplekken wordt o.a. aangegeven dat er 96 parkeerplaatsen worden aangelegd en dat daarnaast gebruik zal worden gemaakt van een 5-tal parkeerplaatsen die buiten het terrein liggen. In de praktijk worden deze parkeerplaatsen op dit moment al gebruikt door omwonenden. De kans dat er sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen en dat dit zal worden opgelost door een deel van het beschikbare groen alsnog op te offeren voor extra parkeerplaatsen, is dus groot. Deze optie grenst aan de achtertuinen van omwonenden met als gevolg mogelijke lichthinder en stank door uitlaatgassen en geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Op grond van de nota Parkeernormen 2025 gemeente Castricum bedraagt de parkeernorm voor dit woningbouwproject 101 parkeerplaatsen. Deze parkeernorm wordt gerealiseerd door (1) toevoeging van 96 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied (het plangebied inclusief een deel van de Koekoeksbloem) en (2) het beschikbaar stellen van 5 parkeerplaatsen restcapaciteit in de omgeving. De bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

In 2024 heeft de CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd en in 2025 heeft de gemeente dit verwerkt in de nota Parkeernormen. Als gevolg hiervan is de parkeernorm voor dit project iets lager. De parkeerplaatsen die nabij de achtertuinen van de Koekoeksbloem 25-37 geprojecteerd waren, zijn hierdoor niet langer nodig voor de realisering van de parkeernorm. Dit blijft dus een groene inrichting. Overigens bestrijden wij dat deze parkeerplaatsen zouden leiden tot overlast. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toelichting van het omgevingsplan is uitbreid stil gestaan bij de ruimtelijke inpassing en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Langs de Dotterbloem is ca. 10 jaar geleden een Kiss+Ride-strook met 5 parkeerplaatsen aangelegd voor halen/brengen naar de Montessorischool. Deze 5 parkeerplaatsen zijn na het vertrek van de Montessorischool ca 5,5 jaar geleden in gebruik genomen door de tijdelijke bewoners van de huisvesting voor statushouders en antikraak en evt. ook omwonenden. Uit door de gemeente uitgevoerde nachtparkeeronderzoeken komt naar voren dat in de omgeving meer dan 5 parkeerplaatsen restcapaciteit beschikbaar is. Hiervan worden 5 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld voor deze ontwikkeling. De bezettingsgraad blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

Conclusie

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk in de wijk is niet te hoog. De parkeerplaatsen 'direct' grenzend aan de tuinen komen te vervallen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.6 Strijd met de omgevingsverordening

Zienswijze

Er wordt in de toelichting het volgende gesteld: "In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De ontwikkeling is passend binnen het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2) en opgenomen in de monitor plancapaciteit." In de Monitor Woningbouw 2025 is het project juist niet vinden. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 januari 2022

(ECLI:NL:RVS:2022:253) rechtsoverweging 5.4.1. en het dictum, zal Castricum eerst dit bouwplan in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken moeten brengen voordat deze procedure doorgang kan vinden.

Reactie gemeente

De gemeente Castricum heeft de regionale woondeal Noord-Holland Noord niet ondertekend en gaat in haar coalitieakkoord uit van 30% sociale huur bij nieuwbouw. Ook hebben de gemeente en woningcorporatie prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling in de Woonagenda 2021-2025 van de provincie Noord-Holland. Niet is in te zien hoe de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de omgevingsverordening. Een verwijzing naar een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan geen doel treffen. Het geschil dat in die kwestie aanhangig was, is niet vergelijkbaar met onderhavig geval. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden plandeel Unia" maakte de bouw van 200 woningen mogelijk. De "Verordening Romte Fryslân 2014" maakte op grond van het tot en met 2025 geldende woonplan 145 woningen mogelijk. De ontwikkeling op de locatie Koekoeksbloem 55 is echter in overeenstemming met het provinciale beleid.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling betreft een binnenstedelijke locatie en past binnen de Woonagenda en de prestatieafspraken met Kennemer Wonen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.7 Aantasting privacy en beperking uitzicht

Zienswijze

Tevens maken wij bezwaar wegens de aantasting van onze privacy door de inijk die we krijgen vanaf de hoger gelegen etages van de nieuw te bouwen appartementencomplexen. Verder zal ons uitzicht beperkt worden door de hoogte van de gebouwen.

Reactie gemeente

Uitzichtverlies wordt in de jurisprudentie niet als een zelfstandig recht beschermd. Het vormt slechts een factor in de beoordeling van het woon- en leefklimaat. De twee appartementengebouwen komen op ruime afstand van de bestaande woningen te staan. De afstand tot de meest dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 40 meter.

Het bouwen van twee woongebouwen, respectievelijk 16,5 meter en 19,5 meter hoog, 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.

Uit het uitgevoerde bezonnings- en schaduwrapport (als bijlage toegevoegd) blijkt dat de wettelijke en beleidsmatige normen niet worden overschreden. Gezien het zorgvuldig vormgegeven bouwplan, groene inrichting van de openbare ruimte en de ruime afstand tot de omliggende woningen, blijft het woongenot en privacy alleszins acceptabel. Uit vaste jurisprudentie volgt dat het enkele feit dat nieuwbouw hoger of massaler is dan bestaande bebouwing niet betekent dat sprake is van een onaantvaardbare ruimtelijke situatie. Bij de uitwerking van de balkons zal Kennemer Wonen rekening houden met de privacy van omwonenden. Het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen is dan ook als aanvaardbaar beoordeeld.

Conclusie

De voorgenoemen appartementengebouwen staan op ruime afstand van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een onacceptabele schaduwhinder, aantasting van het woongenot en de privacy. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.8 Voorstel

Zienswijze

Concreet verzoeken wij u om de bouw terug te brengen tot het aantal woningen, dat vergelijkbaar is met andere inbreidingsplannen in de gemeente en te komen met een goed doordacht en realistisch bouwplan dat past in deze wijk. Een belangrijk onderdeel daarvan is dat u de bouwhoogte conform de omgevingsvisie/het inbreidingsplan beperkt tot 4 bouwlagen.

Reactie gemeente

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet.

Conclusie

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

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook wat betreft de privacy. De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. De verkeersintensiteit blijft ruim onder de maximale intensiteit van de weg. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze 5

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Koekoeksbloem 55. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoeken. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Zienswijze 6

1. Algemeen

Deze zienswijze is 13 januari 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indieners vinden het bouwplan de massaal en te hoog. Het oefent een te grote druk uit op de leefomgeving van zowel omwonenden. Ook heeft participatie onvoldoende plaatsgevonden. Daarnaast is het plan in strijd met de provinciale Omgevingsverordening. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Participatie

Zienswijze

Er zijn meerdere bewonersbijeenkomsten geweest. De hoogte van de gebouwen en het aantal woningen stonden echter niet meer ter discussie. Dit is geen participatie conform de wet- en regelgeving.

Reactie gemeente

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden voor het project. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met het buurtcomité en de klankbordgroep. Ook zijn er bijeenkomsten voor omwonenden gehouden op 11 juni 2023, 5 maart 2024 en 6 oktober 2025. De gekozen hoogte van project is echter altijd het uitgangspunt geweest. In de reactie op de zienswijzen in paragraaf 2.1 en 2.3 is onderbouwd waarom gekozen is voor vijf tot zes bouwlagen en dit ook leidt tot een beter plan voor omwonenden. Via de projectenpagina is iedereen op de hoogte gehouden van de voortgang. Op deze pagina is ook verslag gedaan van de bijeenkomsten en wat wel en niet is aangepast m.b.t. de herontwikkeling van de locatie.

De Omgevingswet verplicht tot zorgvuldige participatie, maar kent geen recht op instemming of doorslaggevende invloed van omwonenden. Dat de indiener van de zienswijze en andere omwonenden de mate van invloed als beperkt hebben ervaren en dat niet alle aangedragen aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het plan, betekent niet dat het participatieproces onzorgvuldig of onrechtmatig is geweest. De inbreng is betrokken bij de afweging, maar heeft niet in alle gevallen tot aanpassing geleid.

Conclusie

De gemeente heeft uitgebreid geparticipeerd binnen de kaders die gelden voor het project. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.2 Evenwichtige toedeling van functies

Zienswijze

Alleen de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen zijn afgewogen. De raad heeft het college verzocht op de locatie zo hoog als mogelijk te bouwen. Wij zijn van mening dat een zo belangrijk besluit genomen moet worden in een openbare vergadering en met mogelijkheden voor inspraak. Door niet alleen vooraf aan te geven dat er gebouwd moet worden, maar ook zoveel en zo hoog mogelijk, maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging. Er is geen stedenbouwkundig rapport opgesteld.

Er wordt gesteld dat in de loop der tijd in de gemeente al eerder scholen zijn verdwenen en dat de invulling die daarop volgt dan zou moeten aansluiten bij het stedenbouwkundig

principe om vrijkomende schoollocaties in te vullen middels alzijdige gebouwen. Daarbij wordt als voorbeeld Villa Rotonda genoemd. Op andere voormalige schoollocaties zijn nooit meer dan 50 woningen gebouwd.

Er wordt gesteld dat de hoogte past binnen het masterplan inbreidingen. Dat is volgens ons onjuist. Er wordt daarmee gebouwd in strijd met de omgevingsvisie. Ook zijn wij van mening dat het plan in strijd is met het vertrouwensbeginsel. De bouwhoogte op deze plek zou daardoor moeten worden beperkt tot vier etages. Het bouwplan is tevens niet in overeenstemming met de Prestatieafspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen. Het bouwplan bevat namelijk meer woningen dan is afgesproken.

Reactie gemeente

De gemeente bestrijdt dat de belangen van omwonenden niet zijn meegenomen. In de reactie in paragraaf 2.1 en 2.3 bij Reclamant 1 is uitgebreid uiteengezet hoe het stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen met inachtneming van de belangen van omwonenden. Hierbij is ook aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke kaders die zijn vastgesteld. In de reactie in paragraaf 2.1 bij Reclamant 3 is reeds aangetoond dat de woningen voldoen aan de prestatieafspraken tussen de gemeente en Kennemer Wonen en daarmee ook de Woonagenda van de provincie Noord-Holland.

Conclusie

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet. Ook voorziet het project in de broodnodige woningen conform de Woonagenda en de Prestatieafspraken. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.4 Groen en leefomgeving

Zienswijze

In de regels is een bestemming verkeer opgenomen, met o.a. als functie parkeervoorzieningen (artikel 5.2.), wat leidt tot verharding en ontgroening. In de regels is ook de bestemming groen opgenomen (artikel 4.2.). Die heeft mede als functie: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen. Er zijn nu geen fietspaden in het gebied en over de aanleg van fietspaden is nimmer gesproken. Nergens is beschreven dat het op de kaart als groen aangeduide gebied voor een maximaal percentage mag worden ingevuld voor deze bestemming. Dat betekent dat het op grond van de regels mogelijk is dat het gehele gebied wordt verhard.

Reactie gemeente

De gekozen bestemming maakt een groene inrichting planologisch mogelijk. Het is zowel in het belang van de gemeente als Kennemer Wonen dat het project ingebed wordt in een groene omgeving. Dit komt het woongenot van iedereen ten goede en is daarnaast van belang vanwege klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk bomen. Om na te gaan of de aanwezige bomen met de herontwikkeling van de locatie in de huidige verschijningsvorm duurzaam behouden kunnen blijven is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Binnen het plangebied is één beschermde boom aanwezig. Deze kan behouden blijven. Het is onontkoombaar dat er bomen gekapt moeten worden. Deze bomen zullen worden gecompenseerd en zoveel mogelijk binnen het plangebied teruggebracht. Het openbaar groen wordt ingericht met gras in combinatie met bosschages. Daarbij wordt uitgegaan van inheemse beplanting die gelijk is aan de omgeving. De beplanting zal ook insectvriendelijk zijn. Met de toepassing van halfverharding in het gebied wordt de groene uitstraling versterkt en kan tegelijkertijd invulling worden gegeven aan klimaatadaptatieve maatregelen. De gemeente wordt overigens eigenaar van de openbare ruimte en zal dan ook het beheer en onderhoud verzorgen.

Conclusie:

Het omgevingsplan maakt een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. Partijen hebben hier ook alle belang bij. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.4 Verkeer

Zienswijze

De Koekoeksbloem en de Dotterbloem zijn smal en ontworpen voor beperkt en met name bestemmingsverkeer. Met 88 woningen erbij zal het verkeer en de parkeerdruk aanzienlijk toenemen, vooral rond de spitsuren. Ook is onvoldoende rekening gehouden met het vele fietsverkeer, van met name scholieren die naar en van het Jac.P. Thijssecollege fietsen. Fietsverkeer wordt niet gefaciliteerd op deze weg.

Reactie gemeente

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur-zone). Op erftoegangswegen binnen de kom vindt auto- en fietsverkeer gemengd plaats (geen fietsstroken of -paden). Op basis van CROW-richtlijnen gaat de gemeente bij een beschikbare wegbreedte van 4.80-5.80 meter op dit type wegen uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 3.500/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Koekoeksbloem en Dotterbloem is doorgangruimte echter krappert indien op de rijweg wordt geparkeerd, maar er zijn wel voldoende passeermogelijkheden bij kruispunten en inritten. De gemeente gaat dan uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 2.000/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

De actuele gemeten autointensiteiten op de Koekoeksbloem en Dotterbloem bedragen 325, resp. 509 auto's per etmaal. De fietsintensiteit op deze wegen is ongeveer hetzelfde als de autointensiteit. De extra verkeersgeneratie van de 88 toe te voegen woningen is 267 motorvoertuigen per etmaal. De totale autointensiteit na realisering van dit woningbouwproject blijft hiermee ver onder de gewenste autointensiteit van deze wegen van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundigen gebruiken de vuistregel dat 10% van de etmaalintensiteit tijdens het spitsuur is; bij de hiervoor genoemde richtwaarden voor de autointensiteit is hier rekening mee gehouden.

Conclusie

De verkeersintensiteiten blijven ver onder de maximale capaciteit van de weg. Van een onaanvaardbare vorm van overlast zal geen sprake zijn. Ook is er geen sprake van een verkeersonveilige situatie voor fietsers. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een wijziging van het plan.

2.5 Parkeren

Zienswijze

Bij het realiseren van parkeerplekken wordt o.a. aangegeven dat er 96 parkeerplaatsen worden aangelegd en dat daarnaast gebruik zal worden gemaakt van een 5-tal parkeerplaatsen die buiten het terrein liggen. In de praktijk worden deze parkeerplaatsen op dit moment al gebruikt door omwonenden. De kans dat er sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen en dat dit zal worden opgelost door een deel van het beschikbare groen alsnog op te offeren voor extra parkeerplaatsen, is dus groot. Deze optie grenst aan de achtertuinen van omwonenden met als gevolg mogelijke lichthinder en stank door uitlaatgassen en geluidsoverlast.

Reactie gemeente

Op grond van de nota Parkeernormen 2025 gemeente Castricum bedraagt de parkeernorm voor dit woningbouwproject 101 parkeerplaatsen. Deze parkeernorm wordt gerealiseerd door

(1) toevoeging van 96 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied (het plangebied inclusief een deel van de Koekoeksbloem) en (2) het beschikbaar stellen van 5 parkeerplaatsen restcapaciteit in de omgeving. De bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

In 2024 heeft de CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd en in 2025 heeft de gemeente dit verwerkt in de nota Parkeernormen. Als gevolg hiervan is de parkeernorm voor dit project iets lager. De parkeerplaatsen die nabij de achtertuinen van de Koekoeksbloem 25-37 geprojecteerd waren, zijn hierdoor niet langer nodig voor de realisering van de parkeernorm. Dit blijft dus een groene inrichting. Overigens bestrijden wij dat deze parkeerplaatsen zouden leiden tot overlast. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toelichting van het omgevingsplan is uitbreid stil gestaan bij de ruimtelijke inpassing en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Langs de Dotterbloem is ca. 10 jaar geleden een Kiss+Ride-strook met 5 parkeerplaatsen aangelegd voor halen/brengen naar de Montessorischool. Deze 5 parkeerplaatsen zijn na het vertrek van de Montessorischool ca 5,5 jaar geleden in gebruik genomen door de tijdelijke bewoners van de huisvesting voor statushouders en antikraak en evt. ook omwonenden. Uit door de gemeente uitgevoerde nachtparkeeronderzoeken komt naar voren dat in de omgeving meer dan 5 parkeerplaatsen restcapaciteit beschikbaar is. Hiervan worden 5 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld voor deze ontwikkeling. De bezettingsgraad blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

Conclusie

Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk in de wijk is niet te hoog. De parkeerplaatsen 'direct' grenzend aan de tuinen komen te vervallen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.6 Strijd met de omgevingsverordening

Zienswijze

Er wordt in de toelichting het volgende gesteld: "In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De ontwikkeling is passend binnen het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2) en opgenomen in de monitor plancapaciteit." In de Monitor Woningbouw 2025 is het project juist niet vinden. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 januari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:253) rechtsoverweging 5.4.1. en het dictum, zal Castricum eerst dit bouwplan in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken moeten brengen voordat deze procedure doorgang kan vinden.

Reactie gemeente

De gemeente Castricum heeft de regionale woondeal Noord-Holland Noord niet ondertekend en gaat in haar coalitieakkoord uit van 30% sociale huur bij nieuwbouw. Ook hebben de gemeente en woningcorporatie prestatieafspraken met elkaar gemaakt. Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling in de Woonagenda 2021-2025 van de provincie Noord-Holland. Niet is in te zien hoe de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met de omgevingsverordening. Een verwijzing naar een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan geen doel treffen. Het geschil dat in die kwestie aanhangig was, is niet vergelijkbaar met onderhavig geval. Het bestemmingsplan "Leeuwarden - De Zuidlanden plandeel Unia" maakte de bouw van 200 woningen mogelijk. De "Verordening Romte Fryslân 2014" maakte op grond van het tot en met 2025 geldende

woonplan 145 woningen mogelijk. De ontwikkeling op de locatie Koekoeksbloem 55 is echter in overeenstemming met het provinciale beleid.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling betreft een binnenstedelijke locatie en past binnen de Woonagenda en de prestatieafspraken met Kennemer Wonen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.7 Alternatief

Zienswijze

Concreet verzoeken wij u de bouw terug te brengen tot een aantal woningen dat vergelijkbaar is met andere inbreidingsplannen in de gemeente en de bouwhoogte conform de omgevingsvisie/het inbreidingsplan te beperken tot vier bouwlagen.

Reactie gemeente

De bouwmassa en -hoogte zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoen aan de criteria van de Omgevingswet.

Conclusie

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

3. Samenvatting

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

De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. De verkeersintensiteit blijft ruim onder de maximale intensiteit van de weg. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze 6

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Koekoeksbloem 55. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische, ecologische en stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoeken. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

Zienswijze 7

1. Algemeen

Deze zienswijze is 13 januari 2025 ingediend en derhalve ontvankelijk. Indiener vindt het bouwplan de massaal en te hoog. Het oefent een te grote druk uit op de leefomgeving van zowel omwonenden. Ook heeft participatie onvoldoende plaatsgevonden. Daarnaast is het plan in strijd met de provinciale Omgevingsverordening. In deze Nota van Beantwoording wordt per onderdeel een reactie gegeven, conform de vereisten van: de Omgevingswet, de Algemene wet bestuursrecht en relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Beantwoording per onderdeel

2.1 Onevenwichtige belangenafweging en strijd met het beginsel van evenwichtige toedeling van functies

Zienswijze

Het plan is primair ingegeven door de actuele druk op de woningmarkt, maar laat na om de langetermijneffecten voor de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale structuur van de buurt adequaat te wegen. Bebouwing van deze omvang en hoogte heeft een permanent karakter en bepaalt voor decennia de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarmee is onvoldoende invulling gegeven aan het beginsel van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals vereist onder de Omgevingswet. De belangen van omwonenden zijn ondergeschikt gemaakt aan kwantitatieve woningbouwdoelen, zonder dat dit afdoende is gemotiveerd.

Reactie gemeente

Onder de Omgevingswet wordt de toedeling van functies aan locaties beoordeeld op een evenwichtige afweging van belangen (art. 1.3 en art. 4.18 Ow). De stedenbouwkundige massa en bouwhoogtes van het plan passen binnen de Notitie uitgangspunten ruimtelijk kader Koekoeksbloem (2024). Ook past het plan binnen de ambities voor binnenstedelijke verdichting zoals vastgelegd in zowel het oude Masterplan Inbreidingen (2020) als de Herijking Masterplan Inbreidingen 2025-2029. In het oude Masterplan Inbreidingen (2020) was de locatie Koekoeksbloem 55 al opgenomen als mogelijke ontwikkellocatie. Hierbij werd aangegeven dat de locatie mogelijk beschikbaar zou komen door nieuwbouw van IKC Castricum-Oost. De locatie is opgenomen in een zone waarbij bebouwing tot 4 lagen en incidenteel tot 6 lagen mogelijk is. In de Herijking is aangegeven dat de locatie in aanmerking komt voor woningbouw waarbij een (globaal) aantal van 89 appartementen is benoemd. De voorgenomen ontwikkeling van 88 appartementen op de locatie is passend binnen de Herijking Masterplan inbreidingen 2025 – 2029. Tevens wordt met 5 en 6 bouwlagen voldaan aan het criterium van een incidentele bouwhoogte tot maximaal 6 bouwlagen op deze locatie. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar de reactie bij Reclamant 1 in paragraaf 2.1.

Conclusie

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

2.2 Onzorgvuldige toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Zienswijze

Hoewel wordt gesteld dat sprake is van woningbehoefte, ontbreekt een onderbouwde afweging van:

- het type woningen dat daadwerkelijk aansluit bij de lokale behoefte;
- de ruimtelijke draagkracht van deze specifieke locatie;
- alternatieven met een lagere bouwhoogte, minder woningen en/of een gemengd programma.

De Ladder voor duurzame verstedelijking vereist niet alleen een behoefte aan woningen, maar ook een zorgvuldige locatiekeuze en passende invulling. Het huidige plan zet in op maximale verdichting zonder voldoende locatie-specifieke motivering.

Reactie gemeente

De ladder voor de duurzame verstedelijking is in de toelichting van het omgevingsplan voldoende onderbouwd. De stelling van reclamant dat de ladder onzorgvuldig is toegepast wordt dan ook niet gevolgd. Daarnaast is in reactie op de vorige zienswijze onderbouwd waarom de herontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

Conclusie

De herontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.3 Disproportionele concentratie van sociale huur ('inhaalslag') op één locatie

Zienswijze

In eerdere woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente is relatief weinig sociale huur gerealiseerd. Het voorliggende plan lijkt deze achterstand in één keer te willen compenseren op de locatie Koekoeksbloem.

Deze concentratie van uitsluitend sociale huurwoningen, zonder spreiding over meerdere locaties, leidt tot een onevenredige belasting van deze buurt en is sociaal-ruimtelijk onvoldoende gemotiveerd. Uit ervaringen met eerdere stedelijke ontwikkelings- en herstructureringsprojecten, zowel landelijk als lokaal, is bekend dat een eenzijdige sociaaleconomische samenstelling op één locatie op de langere termijn risico's met zich meebrengt voor de leefbaarheid, sociale stabiliteit en onderhoudskwaliteit van de woonomgeving.

Juist om deze redenen wordt in hedendaags volkshuisvestelijk en ruimtelijk beleid veelal uitgegaan van het uitgangspunt dat diversiteit binnen één bouwlocatie noodzakelijk is. Een mix van woningtypen, prijssklassen en doelgroepen draagt aantoonbaar bij aan duurzame wijken, sociale cohesie en het voorkomen van concentratie van problematiek. Het voorliggende plan wijkt zonder deugdelijke motivering af van dit algemeen aanvaarde beleidsmatige uitgangspunt. Door uitsluitend sociale huur op deze locatie te realiseren, wordt onvoldoende rekening gehouden met de langetermijneffecten voor de buurt en wordt voorbijgegaan aan het belang van een evenwichtige en toekomstbestendige wijkontwikkeling.

Reactie gemeente

In de Woonvisie 2020-2025 (vastgesteld in 2019) is aangegeven dat de gemeente Castricum in het algemeen bij nieuwbouw uitgaat van een percentage van 30% sociale woningbouw. Het is landelijk welbekend dat er een grote behoefte is aan woningbouw in het sociale- en

het middensegment. Het standpunt dat de gemeente en haar partners weinig sociale huurwoningen realiseren wordt dan ook niet onderschreven.

De herontwikkeling draagt bij aan het terugdringen van het woningtekort. Op de ontwikkellocatie worden namelijk twee appartementengebouwen gerealiseerd. Het ene gebouw is bestemd voor sociale woningbouw. Het andere gebouw is bedoeld voor het middensegment. Beide gebouwen staan in relatie tot elkaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt en gecombineerd met de groene inrichting van de openbare ruimte, is het ontwerp juist gericht op leefbaarheid en sociale interactie. Niet is in te zien, zoals reclamant stelt, hoe de herontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van de buurt.

Conclusie

De herontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar, zorgvuldig gemotiveerd en voldoet aan de criteria van de Omgevingswet. Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

2.4 Gemiste kans voor doorstroming en strijd met doelmatig gebruik woningvoorraad

Zienswijze

In de directe omgeving wonen relatief veel ouderen in ruime eengezinswoningen. Er bestaat aantoonbare bereidheid bij deze groep om door te stromen naar een gelijkvloers appartement in de eigen wijk. Door het ontbreken van koopappartementen en een gemengd woningaanbod wordt deze doorstroming niet gefaciliteerd. Dit is in strijd met beleidsdoelstellingen op het gebied van doorstroming, efficiënt gebruik van de woningvoorraad en het vrijspelen van gezinswoningen. Het plan draagt hierdoor onvoldoende bij aan structurele oplossingen voor de woningmarkt.

Reactie gemeente

Zoals hiervoor gesteld heeft de gemeente Castricum de Woonvisie 2020-2025 in 2019 vastgesteld. In de visie worden de opgaven geschetst voor de gemeente en haar sociale partners. Ook wordt aangegeven hoe deze opgaven ingevuld kunnen worden. Een van de doelstellingen is het realiseren van sociale woningbouw en woningen in het middensegment. Ook wordt ingezet op doorstroming. De voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan het realiseren van de opgaven zoals omschreven in de Woonvisie. Niet is in te zien hoe de herontwikkeling onvoldoende bijdraagt aan de structurele oplossingen voor de woningmarkt. Het draagt juist in haar volledigheid bij aan het oplossen van de woningnood.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling vergroot de woningvoorraad en draagt bij aan het realiseren van woningbouw in het sociale- en middensegment.

2.5 Ruimtelijke inpassing: bouwhoogte, massa en verdichting

Zienswijze

De voorgestelde bouwhoogte en -massa sluiten niet aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het plan leidt tot:

- aantasting van privacy, bezonning en uitzicht;
- verlies van ruimtelijke samenhang;
- overmatige verdichting op een locatie die hier niet op is ingericht.

De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt onvoldoende en voldoet niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Voor een reactie wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

Conclusie

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

2.6 Aantasting van groen en strijd met klimaat- en leefbaarheidsdoelen

Zienswijze

Het plan resulteert in substantieel verlies van bestaand groen, zonder volwaardige compensatie. Dit staat haaks op ambities uit gemeentelijke en nationale beleidskaders op het gebied van:

- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- hittestress;
- kwaliteit van de leefomgeving.

Het belang van groen is onvoldoende zwaar meegewogen.

Reactie gemeente

Het is zowel in het belang van de gemeente als Kennemer Wonen dat het project ingebed wordt in een groene omgeving. Dit komt het woongenot van iedereen ten goede en is daarnaast van belang vanwege klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het handhaven van zoveel mogelijk bomen. Om na te gaan of de aanwezige bomen met de herontwikkeling van de locatie in de huidige verschijningsvorm duurzaam behouden kunnen blijven is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Binnen het plangebied is één beschermde boom aanwezig. Deze kan behouden blijven. Het is onontkoombaar dat er bomen gekapt moeten worden. Deze bomen zullen worden gecompenseerd en zoveel mogelijk binnen het plangebied teruggebracht. Het openbaar groen wordt ingericht met gras in combinatie met bosschages. Daarbij wordt uitgegaan van inheemse beplanting die gelijk is aan de omgeving. De beplanting zal ook insectvriendelijk zijn. Met de toepassing van halfverharding in het gebied wordt de groene uitstraling versterkt en kan tegelijkertijd invulling worden gegeven aan klimaatadaptatieve maatregelen. De gemeente wordt overigens eigenaar van de openbare ruimte en zal dan ook het beheer en onderhoud verzorgen.

Conclusie:

Het omgevingsplan maakt een groene inrichting van de openbare ruimte mogelijk. Partijen hebben hier ook alle belang bij. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2.7 Onvoldoende parkeervoorzieningen en verkeersonveilige situatie

Zienswijze

De gehanteerde parkeernormen en verkeersaannames zijn niet realistisch en doen geen recht aan het feitelijk autobezit en bezoekersdruk. Dit zal leiden tot:

- structurele parkeerproblemen;
- verhoogde verkeersdruk;
- verminderde verkeersveiligheid in de omliggende straten.

Een deugdelijke verkeerskundige onderbouwing ontbreekt.

Reactie gemeente

Verkeer

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur-zone). Op erftoegangswegen binnen de kom vindt auto- en fietsverkeer gemengd plaats (geen fietsstroken of -paden). Op basis van CROW-richtlijnen gaat de gemeente bij een beschikbare wegbreedte van 4.80-5.80 meter op dit type wegen uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 3.500/6.000 motorvoertuigen per etmaal. Op de Koekoeksbloem en Dotterbloem is doorgangruimte echter krasser indien op de rijweg wordt geparkeerd, maar er zijn wel voldoende passeermogelijkheden bij kruispunten en inritten. De gemeente gaat dan uit van een gewenste/maximale autointensiteit van 2.000/3.500 motorvoertuigen per etmaal.

De actuele gemeten autointensiteiten op de Koekoeksbloem en Dotterbloem bedragen 325, resp. 509 auto's per etmaal. De fietsintensiteit op deze wegen is ongeveer hetzelfde als de autointensiteit. De extra verkeersgeneratie van de 88 toe te voegen woningen is 267 motorvoertuigen per etmaal. De totale autointensiteit na realisering van dit woningbouwproject blijft hiermee ver onder de gewenste autointensiteit van deze wegen van ca. 2.000 motorvoertuigen per etmaal. Verkeerskundigen gebruiken de vuistregel dat 10% van de etmaalintensiteit tijdens het spitsuur is; bij de hiervoor genoemde richtwaarden voor de autointensiteit is hier rekening mee gehouden.

Parkeren

Op grond van de nota Parkeernormen 2025 gemeente Castricum bedraagt de parkeernorm voor dit woningbouwproject 101 parkeerplaatsen. Deze parkeernorm wordt gerealiseerd door (1) toevoeging van 96 parkeerplaatsen in het exploitatiegebied (het plangebied inclusief een deel van de Koekoeksbloem) en (2) het beschikbaar stellen van 5 parkeerplaatsen restcapaciteit in de omgeving. De bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

In 2024 heeft de CROW de parkeerkencijfers geactualiseerd en in 2025 heeft de gemeente dit verwerkt in de nota Parkeernormen. Als gevolg hiervan is de parkeernorm voor dit project iets lager. De parkeerplaatsen die nabij de achtertuinen van de Koekoeksbloem 25-37 geprojecteerd waren, zijn hierdoor niet langer nodig voor de realisering van de parkeernorm. Dit blijft dus een groene inrichting. Overigens bestrijden wij dat deze parkeerplaatsen zouden leiden tot overlast. De ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toelichting van het omgevingsplan is uitgebreid stil gestaan bij de ruimtelijke inpassing en aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Langs de Dotterbloem is ca. 10 jaar geleden een Kiss+Ride-strook met 5 parkeerplaatsen aangelegd voor halen/brengen naar de Montessorischool. Deze 5 parkeerplaatsen zijn na het vertrek van de Montessorischool ca 5,5 jaar geleden in gebruik genomen door de tijdelijke bewoners van de huisvesting voor statushouders en antikraak en evt. ook omwonenden. Uit door de gemeente uitgevoerde nachtparkeeronderzoeken komt naar voren dat in de omgeving meer dan 5 parkeerplaatsen restcapaciteit beschikbaar is. Hiervan worden 5 parkeerplaatsen beschikbaar gesteld voor deze ontwikkeling. De bezettingsgraad blijft lager dan 90%, de door de gemeente vastgestelde maximale grens voor een acceptabele en goed functionerende parkeersituatie, waarbij zoekverkeer wordt voorkomen.

Conclusie

Het plan leidt niet tot een onacceptabele toename van het verkeer. Ook worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk in de wijk is niet te hoog. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.8 Gebrekkige participatie – strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en Omgevingswet

Zienswijze

De participatie van omwonenden is niet serieus en niet gelijkwaardig vormgegeven. Hoewel bewoners herhaaldelijk inhoudelijke argumenten en realistische alternatieven hebben aangedragen (minder woningen, lagere bouwhoogte, gemengd woningaanbod), zijn deze niet aantoonbaar betrokken bij de planvorming. Dit is in strijd met:

- het zorgvuldigheidsbeginsel;
- de participatiegedachte zoals beoogd onder de Omgevingswet;
- de gemeentelijke verantwoordelijkheid om participatie niet louter procedureel, maar inhoudelijk betekenisvol te laten zijn.

Reactie gemeente

Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden voor het project. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden met het buurtcomité en de klankbordgroep. Ook zijn er bijeenkomsten voor omwonenden gehouden op 11 juni 2023, 5 maart 2024 en 6 oktober 2025. De gekozen hoogte van project is echter altijd het uitgangspunt geweest. In de reactie op de zienswijzen in paragraaf 2.1 en 2.3 is onderbouwd waarom gekozen is voor vijf tot zes bouwlagen en dit ook leidt tot een beter plan voor omwonenden. Via de projectenpagina is iedereen op de hoogte gehouden van de voortgang. Op deze pagina is ook verslag gedaan van de bijeenkomsten en wat wel en niet is aangepast m.b.t. de herontwikkeling van de locatie.

De Omgevingswet verplicht tot zorgvuldige participatie, maar kent geen recht op instemming of doorslaggevende invloed van omwonenden. Dat de indiener van de zienswijze en andere omwonenden de mate van invloed als beperkt hebben ervaren en dat niet alle aangedragen aandachtspunten hebben geleid tot aanpassing van het plan, betekent niet dat het participatieproces onzorgvuldig of onrechtmatig is geweest. De inbreng is betrokken bij de afweging, maar heeft niet in alle gevallen tot aanpassing geleid.

Conclusie

De gemeente heeft uitgebreid geparticipeerd binnen de kaders die gelden voor het project. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

2.9 Conclusie en verzoek

Zienswijze

Gelet op het bovenstaande is het plan:

- onvoldoende zorgvuldig voorbereid;
- gebaseerd op een onevenwichtige belangenafweging;
- strijdig met uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.

Ondergetekende verzoekt het bevoegd gezag het plan niet ongewijzigd vast te stellen en het project te heroverwegen met:

- minder woningen en lagere bebouwing;
- een evenwichtige spreiding van sociale huur binnen de gemeente;
- een mix van huur- en koopwoningen, gericht op lokale doorstroming;
- behoud en versterking van groen;
- realistische parkeer- en verkeersoplossingen;
- aantoonbaar serieuze participatie van omwonenden.

Reactie gemeente

De gemeente deelt de conclusies niet. Er is derhalve geen aanleiding om het project te heroverwegen.

Conclusie

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

3. Samenvatting

De bouwmassa en bouwhoogte zijn passend en ruimtelijk aanvaardbaar en voldoen aan de normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook wat betreft de privacy. De parkeerbehoefte wordt opgevangen en voldoet aan beleidsregels en jurisprudentie. De verkeersintensiteit blijft ruim onder de maximale intensiteit van de weg. Het plan past binnen de kaders van de Omgevingswet, de Awb en is zorgvuldig voorbereid.

4. Eindconclusie zienswijze 7

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp TAM-omgevingsplan voor de Koekoeksbloem 55. De argumenten van de indiener zijn zorgvuldig beoordeeld, maar leiden niet tot aanpassing van het ontwerp omdat aan alle juridische, n stedenbouwkundige eisen is voldaan. Het woon- en leefklimaat wordt als aanvaardbaar beschouwd. De ontwerpkeuzes zijn volledig onderbouwd met onderzoeken. De doelstellingen van de Omgevingswet (gezonde, veilige en kwalitatief goede leefomgeving) worden gerealiseerd.

3. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

- Verbeelding: Het ene bouwvlak nabij de hoek van de sloot had de bouwaanduiding '45 wooneenheden'. Het andere bouwvlak had de aanduiding '43 wooneenheden'. Dit moet andersom zijn en is aangepast;
- Verbeelding: de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is iets verruimd zodat het parkeren volledig binnen deze bestemming valt;
- Regels: in de functieomschrijving van de groenbestemming is de functie parkeervoorzieningen geschrapt;
- Toelichting: de situatietekening is nader uitgewerkt en opgenomen in paragraaf 2.2.
- Toelichting: in paragraaf 4.6 van de toelichting zijn de resultaten van de in januari 2026 uitgevoerde verkeerstelling verwerkt en zijn ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan;
- Toelichting en bijlage bij de toelichting: in paragraaf 4.15 zijn de resultaten van de uitgevoerde bezonningsstudie toegevoegd. De bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd;
- Bijlagen bij de toelichting: de meest actuele notitie van de uitgevoerde stikstofberekeningen is toegevoegd;
- In aanvulling op de drie participatieverslagen is een document toegevoegd aan de bijlagen waarin aan de hand van een tijdslijn extra toelichting is gegeven op de gehouden participatie.

Zienswijzen omgevingsplan Koekoeksbloem

Zienswijze 1

Aan:

Gemeente Castricum

t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders/ Gemeenteraad

Onderwerp: Zienswijze ontwerp TAM- IMRO Omgevingsplan Koekoeksbloem ID.NLIMRO 0383

Datum: 31-12-2025

1. Inleiding

Hierbij dien ik mijn zienswijze in op het Omgevingsplan voor de locatie Koekoeksbloem in Castricum. Ik begrijp de behoefte aan woningbouw en sta daar positief tegenover. Mijn zorgen richten zich niet op het realiseren van woningen, maar specifiek op de voorgestelde **bouwhoogtes** en de **ruimtelijke en leefbaarheidsgevolgen** voor de buurt waarbij tevens sprake is van een grote aanslag op het groen.

Met deze reactie wil ik mijn zorgen, opmerkingen en aandachtspunten kenbaar maken, zodat deze kunnen worden meegenomen bij de verdere besluitvorming.

2. Bouwhoogte van 5 en 6 lagen niet passend in de omgeving

De geplande hoogbouw van **5 en 6 bouwlagen** sluit niet aan bij het karakter van de bestaande wijk, waar laagbouw en kleinschalige bebouwing de norm zijn. De voorgestelde hoogte:

- Verstoort het straatbeeld en de menselijke maat;
- Creëert een disproportionele schaal ten opzichte van omliggende woningen;
- Tast de bestaande ruimtelijke kwaliteit van de buurt aan.

Een **maximum van vier bouwlagen** zou de inpassing aanzienlijk verbeteren en past beter bij het karakter van de wijk.

3. Verkeersdrukte – o.a. in combinatie met de toekomstige zwembadontwikkeling

De Koekoeksbloem heeft beperkte capaciteit voor extra verkeer. Naast de toename door nieuwe woningen moet ook rekening worden gehouden met:

- De verwachte verkeersstroom
- Recreatieve piekmomenten;
- Beperkte parkeerruimte in omliggende straten.

Het plan houdt onvoldoende rekening met de **cumulatieve verkeersbelasting** van beide ontwikkelingen samen.

4. Minder zonlicht en aantasting privacy (schaduwwerking & inkijk)

De hoogte van de bouwblokken heeft directe negatieve effecten op omliggende woningen:

- **Vermindering van zonlicht** en langdurige schaduwwerking;
- **Inkijk** vanuit hoger gelegen woningen in tuinen en woonkamers;
- Vermindering van het woongenot en privacy.

Deze problemen worden aanzienlijk beperkt wanneer de hoogte maximaal vier bouwlagen is.

5. Geen participatie over de bouwhoogte

Hoewel participatie een belangrijk onderdeel is van de Omgevingswet, heeft er **geen enkele echte participatie plaatsgevonden over de hoogte van de bebouwing**. Bewoners zijn niet betrokken bij de keuze voor 5 en 6 lagen, terwijl dit juist de grootste impact heeft op de directe leefomgeving.

Participatie moet in principe gericht zijn op **consensus**, maar door het ontbreken van overleg is daarvan geen sprake. **Deze manier van “inspraak” zorgt voor een (nog grotere) afname van het vertrouwen tussen de burger en overheid**. Het vertrouwen van de burger in de overheid neemt al in zijn algemeenheid zienderogen af. Met deze vorm van inspraak is dit ook een begrijpelijk gevolg.

6. Extra parkeerplaatsen bijna letterlijk in mijn achtertuin

In geval van een tekort aan parkeerplaatsen voorziet het plan in de mogelijkheid om **extra parkeerplaatsen direct achter mijn woning** te realiseren welke alleen wordt gescheiden door een voetpad en stukje groenstrook ten opzichte van de achtertuin. Dit zou betekenen dat auto's bijna letterlijk in mijn achtertuin komen te staan.

Dit leidt tot:

- **Geluidsoverlast** van motoren, portieren en in- en uitrijdend verkeer;
- **Stankoverlast** door uitlaatgassen;
- **Lichthinder** doordat autolampen rechtstreeks mijn achterraam in schijnen;
- Een aantasting van een nu rustige en groene woonomgeving.

Deze situatie is voor bewoners onacceptabel en staat haaks op de uitgangspunten van een gezonde leefomgeving.

7. Constructief voorstel: verlaag de bouwhoogte tot een maximum van vier bouwlagen

Ik ondersteun het realiseren van nieuwe woningen in onze gemeente. Daarom doe ik een concrete en realistische suggestie:

Verlaag de bouwhoogte van beide blokken tot maximaal vier bouwlagen

Dit zorgt voor:

- Betere ruimtelijke inpassing;
- Minder schaduw en inkijk;
- Lagere verkeersdruk;
- Meer tevredenheid en draagvlak onder bewoners.
- Enigszins herstel van vertrouwen in de Gemeente.

Deze aanpassing draagt wél bij aan het doel van participatie: **een oplossing waar de buurt achter kan staan**.

8. Conclusie

Ik verzoek de gemeente om:

1. De voorgestelde bouwhoogtes te verlagen tot maximaal vier bouwlagen.
2. De verkeersimpact opnieuw te beoordelen, inclusief de ontwikkeling van het nieuwe zwembad.
3. De effecten op privacy, schaduwwerking en leefkwaliteit integraal mee te nemen
4. Geen extra parkeerplaatsen direct achter woningen te realiseren.

5. Een aanvullend, écht participatietraject te organiseren waarin bewoners wél invloed hebben op de hoogte en inpassing.

Voor meer toelichting op mijn zienswijze verwijs ik u tevens naar de brief van het buurtcomitee Koekoeksbloem.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 2

Gemeenteraad van Castricum
Postbus 1301
1900 BH Castricum

Onderwerp: zienswijze nieuwbouw Koekoeksbloem 55 te Castricum

Castricum, 17 december 2025

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in met betrekking tot het ontwerp-omgevingsplan voor de nieuwbouw van het appartementencomplex(en) aan de Koekoeksbloem 55. Wij maken gebruik van ons recht als belanghebbenden om onze bezwaren kenbaar te maken.

Wij wonen in de directe omgeving van de geplande bouwlocatie en ondervinden daardoor direct gevolgen van dit plan. Ons belang betreft het behoud van het open en groene karakter van de wijk, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de wijk.

Bezwaren:

- **Aantasting van het karakter van de wijk**
De wijk bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen/2-onder-1-kap-woningen en heeft een open en groen karakter. Het geplande complex, 2 gebouwen van respectievelijk 5 en 6 hoog, past qua hoogte en omvang niet in de bestaande omgeving. Het vigerende bestemmingsplan geeft/gaf niet voor niets geen ruimte voor hoogbouw.
- **Verkeersintensiteit**
Het plan voorziet onvoldoende in maatregelen met betrekking tot ontsluiting en verkeersafwikkeling van het geplande complex. Dit zal leiden tot overlast en verkeersonveilige situaties in de aanliggende straten (o.a. Koekoeksbloem/Dotterbloem), omdat daar de verkeersintensiteit sterk zal toenemen.
- **Groenvoorziening**
In het plan (waarin ook nog sprake is van het aanleggen van 96 parkeerplaatsen) wordt onvoldoende rekening gehouden met behoud van bestaande bomen en groen.

Conclusie

Gezien bovenstaande bezwaren verzoek ik u het ontwerp-omgevingsplan niet vast te stellen in de **huidige** vorm. Ik verzoek u om het plan aan te passen, zodat het beter aansluit bij de belangen van omwonenden en de leefbaarheid in de wijk.

Wij zijn geen tegenstanders van woningbouw op genoemde locatie, maar hebben wel bezwaar tegen de hoogte en omvang van het geplande complex (een bouwhoogte van 4 tot maximaal 5 verdiepingen zou passender zijn).

Met vriendelijke groeten,

Zienswijze 3

Aan de gemeenteraad van Castricum
Raadhuisplein 1
1902 CA Castricum

Castricum, 9 januari 2026

Zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan Koekoeksbloem 55 Castricum, ID NL.IMRO.0383.TAMKoekoeksbloem-ON01

Geachte raad,

Hierbij dienen wij als direct omwonenden van de locatie Koekoeksbloem 55 te Castricum onze zienswijze in op het ontwerp-omgevingsplan, dat voorziet in de bouw van twee wooncomplexen ten behoeve van 45 sociale en 43 middenhuurwoningen.

Wij dienen een zienswijze in tegen de volgende onderdelen van het plan

1. Evenwichtige toedeling van functies op de locatie / goede ruimtelijke ordening
2. Groen en leefomgeving
3. Parkeren
4. Verkeer
5. Participatie

Het omgevingsplan motiveert het voorliggende ontwerp hoofdzakelijk vanuit de principes van woningbehoefte, inbreiden in bebouwde omgeving, wonen/bouwen in het groen en klimaatadaptief. We staan achter deze principes en billijken het gemeenteraadsbesluit van 27 mei 2021. Daarin werd het college verzocht om op het terrein Koekoeksbloem 55, huurwoningen in de sociale en middel dure sector te realiseren, in bijvoorbeeld de verhouding 50:50.

We bestrijden echter dat in de verdere uitwerking van de woningbouwplannen, uitmondend in het omgevingsplan, sprake is van een evenwichtige en duurzame belangenafweging wat betreft het aantal woningen, en de hoogte en bouwvolumes van de gekozen wooncomplexen. Naar onze overtuiging oefenen 88 woningen in respectievelijk 5 en 6 woonlagen een disproportioneel grote druk uit op de leefomgeving voor zowel omwonenden als toekomstige bewoners, en is dit niet te rijmen met “bouwen in het groen” zoals voorgesteld in het omgevingsplan. De onderbouwing zoals omschreven in het omgevingsplan geeft een onvolledig en onrealistisch optimistisch beeld van de consequenties van de bouwhoogte en de ruimtelijke indeling die gepaard gaat met het aantal woningen en het aantal bouwlagen en moet als misleidend worden beschouwd. Wij zijn dan ook van mening dat de gemeenteraad van Castricum op 18 juli 2024 het ruimtelijk kader voor woningbouw aan de Koekoeksbloem 55 heeft vastgesteld op basis van onjuiste informatie en het daaruit voortvloeiende, nu voorliggende omgevingsplan niet verenigbaar is met de ambities die door de gemeente in de omgevingsvisie worden benoemd. In onderstaande wordt deze zienswijze verder toegelicht.

1. Evenwichtige toedeling van functies / goede ruimtelijke ordening

Voor het ontwerpplan is geen stedenbouwkundig rapport opgemaakt. In de antwoorden op de technische vragen aan de raad d.d. 4 juli 2024 verwijst de gemeente slechts naar een “stedenbouwkundige verbeelding” die door Kennemer Wonen samen met het te kiezen bouwbedrijf verder wordt uitgewerkt. Deze stedenbouwkundige verbeelding berust op een “functionele beoordeling” door een stedenbouwkundige. Bij informatieavonden kon betreffende stedenbouwkundige geen afgewogen onderbouwing geven voor het ontwerp en samenhang met de

omgeving, anders dan een “knipoog naar Villa Rotonda”. Het is buitengewoon opmerkelijk en niet acceptabel dat een heldere onderbouwing ontbreekt voor een stedenbouwkundig ontwerp dat zover afwijkt van en in impact aanzienlijk verder gaat dan andere gemeentelijke woningbouwprojecten met een vergelijkbaar doel:

- a. Villa Rotonde ligt in een andere wijk met een ruimer karakter, bestaat uit één ronde woontoren met 48 appartementen, met bouwhoogte oplopend van 3 tot 5 bouwlagen met een ondergrondse parkeergarage, waardoor het aantal parkeerplaatsen bovengronds beperkt is, en beter en veiliger toegankelijk is voor het verkeer. Villa Rotonde is daarmee in alle opzichten een aanzienlijk kleiner project met aanzienlijk minder negatieve impact op de omgeving dan het omgevingsplan voor Koekoeksbloem 55.
- b. Andere woningbouwprojecten op voormalige schoollocaties zijn ingevuld met villa's (Jac P Thijssse in Bakkum, Toonbeeldlocatie, Albert Schweitzerlaan) of appartementencomplexen die niet hoger zijn dan omringende bebouwing (Paulusschool, Maranathakerk, Hoeksteen) met maximale hoogte van drie bouwlagen. Het omgevingsplan voor Koekoeksbloem 55 gaat echter om gebouwen die dubbel zo hoog zijn als omliggende grondgebonden woningen en is daarmee op generlei wijze vergelijkbaar met andere gemeentelijke invullingen.
- c. De huidige woonwijk bestaat uit ongeveer 160 woningen. Daar wordt door toevoeging van 88 woningen op een gebied ter grootte van een fractie van de woonwijk meer dan 50% aan toegevoegd. Dat is een disproportioneel groot aantal woningen in vergelijking met andere (sociale en niet-sociale) woningbouwprojecten in Castricum. Het aantal voorgestelde woningen (88) overstijgt ook ruimschoots de prestatieafspraken van 80 woningen. Daarmee legt het omgevingsplan een disproportioneel groot beslag op de bestaande publieke ruimte en de leefomgeving.
- d. De noodzaak voor 88 sociale en middenhuurwoningen op deze (kleine) locatie is niet door de gemeente onderbouwd en volgens ons achterhaald. De doelstelling van de gemeente is om ten minste circa 1500 woningen te realiseren, waarvan 1300 tot 2030 (zie o.a. begroting 2026). De plancapaciteit is inmiddels aanzienlijk, namelijk 1928 woningen (bron monitor plancapaciteit), waarvan er 1570 gepland staan in de periode tot 2030. In de prestatieafspraken 2021-2024 stond nog dat 40 sociale huurwoningen op locatie Koekoeksbloem 55 ruim voldoende was om aan de woningbehoefte op het gebied van sociale woningbouw te voldoen. Ook de plancapaciteit van Kennemer Wonen (375 woningen) is volgens de gemaakte prestatieafspraken fors hoger dan door de corporatie nodig wordt geacht om aan afgesproken ambitie (290 sociale huurwoningen) te voldoen. Bovendien hebben de gemeente en Kennemer Wonen aangegeven dat op locatie De Bloemen waar voorzien is in 96 tijdelijke sociale huurwoningen uiteindelijk een nog groter aantal sociale- en middenhuurwoningen zullen worden gebouwd. Het is dan ook volstrekt onduidelijk waarom in de in 2024 getekende prestatieafspraken het aantal woningen is opgeschroefd naar 80 woningen op locatie Koekoeksbloem 55 en het voorliggende omgevingsplan voorziet in 88 woningen. Desgevraagd weigeren de gemeente en Kennemer Wonen toe te lichten vanuit welke noodzaak een zo hoog aantal woningen op deze locatie gerealiseerd zou moeten worden.

Het omgevingsplan stelt dat een afstand van minimaal 40 meter acceptabel is bij een bouwhoogte van 19.5 m (6 bouwlagen). Een dergelijke bouwhoogte heeft echter een sterk negatief effect voor direct omwonenden door een sterke afname van het aantal zonuren en langduriger schaduw, en dito negatief effect op – door gemeente gestimuleerde – benutting van zonnepanelen, met name in het voorjaar en najaar. Daarnaast betekenen twee hoge wooncomplexen een permanente beperking van uitzicht

enerzijds en privacy anderzijds door inkijk, versterkt door alzijdige bouwwijze met balkons. (N.B. het omgevingsplan benoemt als voordeel van alzijdige gebouwen de “sociale controle”, maar benoemt niet de afweging ten opzichte van beperking van privacy). Het volume van twee grote gebouwen naast elkaar heeft – zoals de projectgroep die het omgevingsplan heeft voorbereid zelf aangaf in participatiebijeenkomsten – ook een directe negatieve impact op de leefbaarheid voor bewoners van deze gebouwen zoals schaduw, inkijk, hinderlijke wind en grote massa’s steen die met name in warme perioden voor een ongunstig leefklimaat zorgen.

Het ontwerp in twee gebouwen, één ten behoeve van woningen in de sector sociale huur en één in de sector middenhuur, beperkt de mogelijkheden voor sociale cohesie aanzienlijk, wat naar onze mening buitengewoon ongelukkig is, juist doordat de enorme verdichting van het aantal woningen met meer dan 50% in de wijk ook al de sociale cohesie en integratie in de leefomgeving onder disproportionele druk zet.

In de omgevingsvisie staat dat hoger bouwen op bepaalde plekken een bijdrage kan leveren aan meer woningen, maar dat dit wel moet passen bij de kwaliteiten en de schaal van de omgeving. In het omgevingsplan Koekoeksbloem 55 wordt gesteld dat de hoogte past binnen het masterplan inbreidingen. Dit gebied valt onder een zonering, aangeduid als een gebied waar het uitgangspunt maximaal 4 bouwlagen is, met incidenteel tot 6 hoog. Uit onder meer afwegingen bij andere woningbouwprojecten zoals hierboven genoemd wordt de hoogte van bestaande bebouwing meegewogen en zou dit bij uitstek een belangrijke afweging dienen te zijn wanneer een uitzondering wordt gemaakt tot incidenteel hogere bouw. Een deugdelijke stedenbouwkundige beoordeling van hoe een dergelijk plan past in de omgeving is daarom van groot belang voordat verdere invulling gegeven zou moeten worden aan het ruimtelijk plan.

De verdubbeling van de hoogte van de gebouwen in de wijk en de verdichting van het aantal woningen met meer dan 50% in de wijk betekenen naar onze overtuiging een onacceptabel vergrote druk op de leefomgeving, het karakter van de wijk, en de sociale cohesie die gerealiseerd kan worden.

2. Groen en leefomgeving

Het omgevingsplan stelt dat het groene karakter van de locatie behouden blijft. Daarbij wordt genoemd het behoud van zoveel mogelijk bomen op de huidige locatie, herbeplanting waar bomen niet gespaard kunnen worden, behoud van groene bosschages langs de waterpartijen en het gebruik van wadi’s en waterdoorlatende stenen voor parkeerruimtes. Volgens ons wordt hiermee echter een misleidend beeld geschetst van het behoud van het groene karakter.

Op de plattegronden van het omgevingsplan staan zones buiten de twee reeds geplande wooncomplexen en parkeerplaatsen als groen aangegeven. In de legenda staat aangegeven dat groen ook betekent verharding in de vorm van “voetpaden, fietspaden, waterhuishoudkundige doeleinden zoals waterberging, wadi’s en waterlopen, parkeervoorzieningen, verhardingen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en speelvoorzieningen”. Groene zones zullen dus niet uitsluitend voor groen in de zin van bomen, bosschages of groene beplanting (inclusief gras- en speelvelden) gebruikt worden, maar ook voor verharding. Naast reeds in het ontwerp genoemde wandel- en fietspaden, zal extra verharding rond gebouwen, ruimte voor afvalcontainers, en dergelijke ingepland dienen te worden. Daarnaast zal een aanzienlijk deel van de groene zone in beslag genomen gaan worden voor parkeerplaatsen zoals valt af te leiden bij nadere beschouwing van afbeelding 4. Hierin staan bomen en 96 parkeerplaatsen over elkaar getekend, maar een boom kan niet behouden blijven als op dezelfde plek een parkeerplaats wordt ingericht. Behalve dat het zeer twijfelachtig is of de voorgenomen 96 parkeerplaatsen voldoende is om de parkeerbehoefte te lenigen (zie 3 hieronder), zal een deel van de groen aangemerkte zone ingericht dienen te worden voor parkeerplaatsen met toegangswegen om (al of niet beschermde) bomen zoals nu op de afbeelding aangegeven te kunnen

behouden, danwel opnieuw te compenseren met nieuw te planten bomen. Een groot deel van de bomen aan de oostzijde en zuidzijde van het terrein langs het water zullen eveneens weinig kans maken behouden te kunnen blijven. Getekende boomkruinen bevinden zich deels boven water en deels boven land, maar deze oudere bomen kunnen niet behouden blijven bij de bouw van twee wooncomplexen hier zo dicht op. Het karakter van het groen met hoge, oudere bomen zal daarmee geenszins behouden kunnen blijven. Voor zover al mogelijk gegeven de nieuwe gebouwen, benodigde parkeerruimte en andere verhardingen, zal compensatie van het verlies aan grotere bomen nauwelijks mogelijk zijn en zal beplanting van nieuwe (jonge) bomen vele tientallen jaren achter blijven bij het voorgestelde groene karakter van de locatie.

Naar het zich laat aanzien zal de in het omgevingsplan genoemde aanleg van wadi's, naast ruimte voor parkeerplaatsen in de groene zone, in hoofdzaak de feitelijke groene zone en het groene karakter van de locatie gaan bepalen, met mogelijk het behoud van een enkele oudere (beschermde) boom. Ondanks bij herhaling benadrukken van het belang van een goede ruimtelijke planning van de openbare ruimte in samenhang met de bouw van twee grote wooncomplexen en bijbehorende noodzakelijke voorzieningen, zijn tot dusver geen realistische uitwerkingen gepresenteerd van hoe de groene zone ingevuld zal worden. Daarmee is naar onze mening het concept van bouwen in het groen niet geloofwaardig omdat er hoegenaamd geen groen (bomen, gras, begroeiing langs het water) met enige garantie overleeft en de ruimte voor herbeplanting zover wordt ingekort dat geen sprake is van behoud van het groene karakter. Wij zijn daarom van mening dat de gemeente het concept "bouwen in het groen" onacceptabel oprekt, waar feitelijk het overgrote deel van de locatie zal veranderen in een permanente steenmassa.

3. Parkeren

Bij het vaststellen van het ruimtelijk kader juli 2024 is bepaald dat volgens de toen geldende parkeernormen de parkeerbehoefte voor 88 woningen 120 parkeerplaatsen zou zijn. Daarvan zouden er 97 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op de locatie en 23 benodigde parkeerplaatsen niet, in de veronderstelling dat elders in de wijk parkeerplaatsen gevonden zouden kunnen worden. Per 1-1-2025 is door verlaging van de parkeernorm de parkeerbehoefte vastgesteld op 101 parkeerplaatsen, waarvan volgens het omgevingsplan 96 parkeerplaatsen werkelijk zullen worden aangelegd en daarnaast gebruik zal kunnen worden gemaakt van een 5-tal parkeerplaatsen die buiten het terrein liggen met als motivatie dat deze parkeerplaatsen ooit zijn aangelegd voor halen en brengen van scholieren van de voormalige school. Deze parkeerplaatsen worden echter al benut door huidige bewoners en bezoekers bij gebrek aan voldoende alternatieven in de buurt. Daarnaast geldt volgens het verkeersplan voor de Koekoeksbloem binnenkort een permanent parkeerverbod voor een strook direct in het verlengde van terrein Koekoeksbloem 55 die nu dagelijks gebruikt wordt voor parkeren door omwonenden. De combinatie van verlaging van de parkeernorm en het tegelijkertijd ontnemen van op dit moment benutte parkeermogelijkheden in de directe omgeving (dat wil zeggen het sturen op een (krappe) parkeernorm in plaats van op parkeerbehoefte) zorgt naar alle waarschijnlijkheid voor een permanent gebrek aan parkeerplaatsen in buurt. Bovendien wordt in het ontwerp voor de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen op de nieuwe locatie slechts één toegangsweg gerealiseerd (precies tegenover onze woning). Door het te verwachten gebrek aan parkeerplaatsen in de buurt inclusief het terrein Koekoeksbloem 55 is een dagelijkse chaos te voorzien van bewoners, bezoekers, pakket- en andere bezorgdiensten die op zoek zijn naar een parkeergelegenheid die frequent niet in de buurt gevonden zal kunnen worden. Dit brengt aanzienlijke overlast met zich mee in de vorm van geluidshinder, uitlaatgassen, lichthinder, irritatie en risico voor parkeren op oneigenlijke plekken, zoals zelfs in de huidige situatie al dagelijks het geval is. Zoals besproken in onder meer de klankbordgroep is het risico daarom realistisch dat er een ook door de gemeente erkend tekort aan parkeerplaatsen zal blijken te zijn en dat dit zal worden opgelost door een deel van het "groen" in het ontwerp alsnog op te offeren voor extra parkeerplaatsen. Dit komt dan nog bovenop de ruimte voor parkeerplaatsen in het "groen"

bestempelde gebied voor het behoud van een of meerdere bomen zoals aangegeven in 2. De gemeente lijkt hiermee willens en wetens aan te sturen op een onbalans in de (te ver opgerekte) woonopgave en de indeling van de publieke ruimte.

4. Verkeer

In het omgevingsplan wordt gesteld dat bij de Koekoeksbloem en Dotterbloem uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer. Daarbij wordt voorbijgegaan aan het gegeven dat dit een van de belangrijke routes is voor doorgaand fietsverkeer naar de Jac P Thijsseschool en sportaccommodaties van De Bloemen. Zoals geschetst in 3 zal het te verwachten tekort aan parkeergelegenheid leiden tot aanzienlijk meer verkeersbewegingen dan waar mee gerekend wordt wanneer een soepele verkeersafwikkeling mogelijk zou zijn in de wijk. Deze extra verkeersbewegingen overlappen dagelijks met momenten van gebruik van de Koekoeksbloem en Dotterbloem als op dit moment relatief verkeersveilige fietsroute. De disproportionele toename van het aantal woningen in deze hoek van de wijk heeft daarmee dan ook een onwenselijke impact op de verkeerssituatie en verkeersveiligheid in de wijk.

5. Participatie en belangenafweging

Het omgevingsplan schetst hoe de gemeente vorm heeft gegeven aan participatie. Op het meest essentiële en cruciale deel van het voorliggende omgevingsplan heeft echter geen enkele vorm van participatie plaatsgevonden, namelijk over het aantal woningen en de bouwhoogte en welke consequenties die hebben voor bewoners en de leefomgeving. Dit is des te opmerkelijker omdat alle hierboven genoemde zorgen en inconsistenties in het omgevingsplan direct voortvloeien uit juist het disproportioneel grote aantal woningen en de disproportionele hoogte van de gebouwen voor deze locatie. Dit is volgens ons in strijd met de Omgevingswet waarin participatie meer gewicht heeft gekregen met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren, maar ook de samenleving te betrekken bij de ideeënvorming, bij voorkeur ruim voor het formuleren van een conceptbesluit. De toelichting bij het Omgevingsbesluit (Stb 2018, 290, pagina 134) benoemt specifiek: *“het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.”*

Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst d.d. 11 juli 2023 werd meegedeeld dat door de gemeente en Kennemer Wonen na interne bespreking slechts één zogenaamde voorkeursvariant is gekozen en vervolgens gepresenteerd, zonder enige deugdelijke analyse van consequenties en transparante belangenafwegingen en afwegingen van alternatieven. Omwonenden werd meegedeeld dat dat model (inclusief aantallen en hoogtes) het verdere proces niet meer ter discussie stond. Tijdens de tweede bewonersbijeenkomst 5 maart 2024 is nogmaals expliciet bevestigd, dat de aantallen woningen en hoogtes niet meer ter discussie staan.

Door ons en andere omwonenden is bij informatieavonden en inspreken bij de gemeenteraad aangegeven welke haken en ogen er aan deze variant zaten en waarom deze niet in lijn zijn met de door de gemeente gepresenteerde verbeelding van “bouwen in het groen”, zoals ook hierboven beschreven. Daarbij hebben we ook alternatieven gepresenteerd die volgens ons wel haalbaar zijn op deze locatie en recht doen aan de ambities van de gemeente met betrekking tot inbreiden, behoefte aan sociale en middenhuur woningen, sociale cohesie in de wijk, en in balans met het groene karakter van de locatie en ruimtelijke mogelijkheden voor verkeer en parkeren. De gemeente en de gemeenteraad hebben nimmer gereageerd op deze voorstellen en op geen enkel moment is sprake geweest van een dialoog over realistische consequenties van het voorgestelde aantal woningen en de bouwhoogte van de wooncomplexen in de wijk.

Uit een citaat van een wethouder in het Noord-Hollands Dagblad d.d. 22 juli 2024 en later bevestigd door een andere wethouder en desgevraagd ook vanuit het gemeentehuis, is bekend geworden dat de

raad vooraf het college heeft verzocht om op deze locatie zoveel en zo hoog mogelijk te bouwen. Beide wethouders hebben aangegeven, dat het initiatief voor dit plan bij de raad lag. De conclusie is, dat deze opdracht is gegeven in een niet-openbare setting en zonder inspraakmogelijkheden.

Door niet alleen vooraf aan te geven dát er gebouwd moet worden, maar ook zoveel en zo hoog mogelijk maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging. Naar onze mening zijn uitsluitend de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen afgewogen, niet die van omwonenden, bewoners van de wijk en die van toekomstige bewoners in de wooncomplexen.

Ook de ruimtelijke afweging moet als ontoereikend beschouwd worden. De gemeente heeft gekozen voor een opdracht voor maximale hoogte en aantal woningen, zonder een heldere afweging hoe dit ruimtelijk is in te passen in de publieke ruimte. Doordat Kennemer Wonen en het door hen gekozen bouwbedrijf de door de gemeente gewenste maximale bebouwing kunnen benutten, maar bij de invulling daarvan niet verantwoordelijk zijn voor de indeling van de publieke ruimte (parkeren, groen, verkeer, et cetera) waarvoor de gemeente vooralsnog geen afdoende en realistische ruimtelijke planning heeft kunnen bieden (zie 1 en 3), leidt dit tot een onhoudbaar grote impact van de wooncomplexen op de leefbaarheid in de wijk.

De ernst van de situatie is moeilijk vatbaar: wanneer de wooncomplexen eenmaal in deze omvang gerealiseerd zullen zijn, zullen deze voor generaties de leefomgeving bepalen, zowel sociaal als wat andere aspecten van leefmilieu, en verdienen daarom een volledig en goed doordacht concept. Daarvan is bij het omgevingsplan Koekoeksbloem 55 geen sprake, omdat geen realistische verbeelding is gegeven van hoe te verwachten problemen zoals hierboven geschetst het hoofd geboden kunnen worden. Dat de gemeente, Kennemer Wonen en gekozen bouwbedrijf een te rooskleurig beeld schetsen van bouwen en wonen in het groen, geen realistische weergave van de bouwvolumes presenteren (geen maquettes, uitsluitend groothoekbeelden, met groen waarvoor in de praktijk geen ruimte is) waardoor bewust een vertekend beeld wordt gecreeerd die de letterlijke schaduwzijden van dit omgevingsplan niet in beeld brengen, kunnen wij daarom niet anders zien dan misleidend.

Hoewel wij voorstander zijn van het lenigen van de woningbehoefte voor sociale en middenhuur zijn wij van mening dat dient te gebeuren met alle respect voor een duurzame leefomgeving, niet alleen van huidige en toekomstige bewoners in de bestaande woningen maar ook van die in de geplande nieuwbouw. Daarbij dient op uiterst transparante wijze rekening gehouden te worden met sociale cohesie, fysieke woonklimaat, enzovoort voor komende generaties. Wij zijn van mening dat het voorliggende omgevingsplan daarin aanzienlijk tekortschiet.

Verzoek tot aanpassing ontwerp omgevingsplan

Wij verzoeken de gemeente daarom met klem het omgevingsplan te herzien ten behoeve van een realistisch sociaal duurzaam ontwerp en duurzame leefomgeving.

Concreet betekent dat onzes inziens:

1. Een aangepaste opdracht aan Kennemer Wonen en gekozen bouwbedrijf voor een ontwerp dat recht doet aan een concept “bouwen in het groen” voor woningcomplexen tot maximaal 4 hoog, conform de omgevingsvisie en het inbreidingsplan van de gemeente Castricum, met een maximaal aantal woningen op deze locatie van circa 60 woningen.
2. Een realistische uitwerking van de publieke ruimte met voldoende ruimte voor parkeren zonder overlast (circa 70-75 parkeerplaatsen), met zoveel mogelijk behoud van gezonde grote bomen en

bosschages, en inrichting van werkelijk groene ruimtes met ruimte voor speelplaatsen en recreatieve ontmoetingsplaatsen, en andere noodzakelijke faciliteiten waarin een duurzame sociale cohesie en een (verkeers)veilig en toekomst- en klimaatbestendig leefmilieu geborgd is.

Wij zien uw reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 4

Aan de gemeenteraad van Castricum
Raadhuisplein 1
1902 CA Castricum

Castricum, januari 2026.

Onderwerp: **Zienswijze ontwerp TAM-omgevingsplan Koekoeksbloem 55 Castricum, ID NL.IMRO.0383.TAMKoekoeksbloem-ON01**

Geachte raad,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het ontwerp-omgevingsplan, dat voorziet in de bouw van 88 sociale en midden huurwoningen aan de Koekoeksbloem 55 te Castricum. Omdat wij tegenover deze locatie wonen, zijn wij direct belanghebbenden.

Onze zienswijze heeft betrekking op de volgende onderdelen van het plan;

1. Participatie
2. Evenwichtige toedeling van functies op de locatie/goede ruimtelijke ordening
3. Groen en leefomgeving
4. Verkeer
5. Parkeren
6. De provinciale Omgevingsverordening

1. Participatie

Niet alleen wij, maar ook veel andere bewoners van het gebied rond de locatie zijn van mening dat de participatie met betrekking tot dit project absoluut onvoldoende en onvoldoende transparant is geweest. Bij de totstandkoming van de Omgevingswet heeft participatie meer gewicht gekregen, met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren, maar ook de samenleving te betrekken bij de ideeënvorming. Dit zou liefst ruim voor het formuleren van een conceptbesluit moeten gebeuren. Artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit stelt dat de manier waarop aan participatie invulling wordt gegeven, vooraf aangegeven moet worden. In de toelichting bij het Omgevingsbesluit (Stb 2018, 290, pag. 134) staat daarover: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

In het plan staat onder punt 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, dat aan participatie invulling is gegeven door 3 informatieavonden te organiseren en een klankbordgroep in te stellen. Wij weerspreken niet dat er inderdaad 3 informatieavonden zijn geweest en dat er een klankbordgroep is opgericht. Maar wij zijn van mening dat van invulling van participatie als bedoeld in de Omgevingswet/het Omgevingsbesluit geen sprake is geweest, en wel om de volgende redenen:

- In de eerste bijeenkomst met een vertegenwoordiging van de omwonenden is door de gemeente gesteld: Wij gaan het vanaf nu helemaal anders doen; wij gaan vanaf het begin de buurt erbij betrekken. In de tweede bijeenkomst met deze groep is een aantal varianten getoond voor de realisatie van woningen op deze locatie. In de daaropvolgende bijeenkomsten zijn alleen maar 2 varianten met ongeveer 90 woningen getoond, zonder dat daarover ook maar enige discussie mogelijk was. Vervolgens heeft de gemeente het overleg met deze groep beëindigd en is de participatie voortgezet in de vorm van informatiebijeenkomsten voor alle belangstellenden.

- Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst voor belangstellenden op 11 juli 2023 (bijlage 10 bij het plan) werd medegedeeld, dat er sprake is geweest van 7 mogelijke bouwopties en dat na interne bespreking gemeente en Kennemer Wonen daarvan één model hebben gekozen. Alleen dat model is vervolgens gepresenteerd en omwonenden is medegedeeld dat dat model (inclusief aantallen en hoogtes) in de verdere procedure niet meer ter discussie stond, overigens inclusief de vorm van de flatgebouwen.
- Tijdens de tweede bewonersbijeenkomst op 5 maart 2024 (bijlage 11 bij het plan) is nogmaals expliciet bevestigd, dat de aantallen woningen en hoogtes niet meer ter discussie staan.
- Ook in de uitnodiging voor de klankbordgroep over het plan (zie bijlage 1) is expliciet gesteld dat aantallen woningen en hoogte niet meer ter discussie staan, onder verwijzing naar het ruimtelijk kader. In dit ruimtelijk kader wordt o.a. gesteld dat de aantallen woningen mogelijk lager kunnen uitvallen en dat een setback tot de mogelijkheden behoort. In de praktijk bleken dit loze kreten. In de klankbordgroep, die volgens de uitnodiging een adviserende rol had, is alleen gesproken over de uitvoering van het plan. De participatie in de klankbordgroep bestond in de praktijk uit: wij informeren u wat er komt en we horen wat u zegt en nemen daar kennis van.

Naar onze mening heeft participatie misschien wel naar de letter, maar niet naar de geest de invulling gekregen die is bedoeld in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

De input van omwonenden in de vorm van een brief van het buurtcomité (zie bijlage 2) die volgens het afdoeningsbesluit van de raad zou worden betrokken bij de inhoudelijke beoordeling, is in de praktijk op geen enkele wijze door de gemeente meegenomen in de belangenafweging. Er is geen woord aan gewijd in het ruimtelijk kader. De tijdens een raadssprekkuur op 11 december 2023 door het buurtcomité gepresenteerde alternatieven, zoals in het ruimtelijk kader is vermeld, heeft de raad "aangehoord".

Gemeente en initiatiefnemer hebben op grond van de wet een bepaalde mate van vrijheid om invulling te geven aan participatie. Nu een integrale en objectieve belangenafweging achterwege is gebleven, kan niet worden volgehouden dat er sprake is geweest van participatie zoals bedoeld in de wet- en regelgeving.

2. Ruimtelijke afweging/evenwichtige toedeling van functies

Een centraal begrip in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Ook moet worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de belangenafweging (onderdeel 7) wordt aangegeven dat na een zorgvuldige belangenafweging, waarbij alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zijn meegenomen, wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Zoals al hiervoor is aangegeven is van een zorgvuldige belangenafweging nimmer sprake geweest. Er kan ook niet worden gesproken over een evenwichtige toedeling van functies.

Belangenafweging

Alleen de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen zijn afgewogen.

In het opgestelde ruimtelijk kader (vastgesteld in juli 2024) wordt gesteld, dat het besluit van de raad van 27 mei 2021 het kader vormt voor de bouw van deze flatgebouwen van 5 en 6 hoog.

Het raadsbesluit van 27 mei 2021 betrof echter alleen het aannemen van een motie, waarin het college wordt verzocht een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden met het doel om op dit terrein huurwoningen in de sociale en middeldure sector te realiseren, in bijvoorbeeld de verhouding 50:50. Over aantallen en hoogtes werd niet gesproken. Sterker nog: in de overwegingen van het besluit werd gesteld, dat "de daar te realiseren woningen aan kunnen sluiten aan de woningen aan die zijde van de Koekoeksbloem". Dat zijn allemaal eengezinswoningen.

Door een citaat van een wethouder in het NoordHollands Dagblad op 22 juli 2024 (zie bijlage 2) en later bevestigd door een andere wethouder en desgevraagd ook vanuit het gemeentehuis, is bekend geworden dat de raad vooraf het college heeft verzocht om op deze locatie zoveel en zo hoog mogelijk te bouwen. Beide wethouders hebben aangegeven, dat het initiatief voor dit plan bij de raad lag. De conclusie is, dat deze opdracht is gegeven in een niet-openbare setting en zonder inspraakmogelijkheden. Wij zijn van mening dat een zo belangrijk besluit genomen moet worden in een openbare vergadering en met mogelijkheden voor inspraak.

Door niet alleen vooraf aan te geven dat er gebouwd moet worden, maar ook zoveel en zo hoog mogelijk, maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging.

Evenwichtige toedeling van functies

In de antwoorden op de technische vragen van de raad d.d. 4 juli 2024 (zie bijlagen 3a en 3b) wordt desgevraagd geantwoord dat er geen stedenbouwkundig rapport wordt opgesteld. Er wordt gesteld dat in de loop der tijd in de gemeente al eerder scholen zijn verdwenen en dat de invulling die daarop volgt dan zou moeten aansluiten bij het stedenbouwkundig principe om vrijkomende schoollocaties in te vullen middels alzijdige gebouwen. Daarbij wordt als voorbeeld Villa Rotonda genoemd. (N.B. Villa Rotonda is een gebouw aan de overzijde van de vijver, dat valt onder een andere wijk met veel ontsluitingsmogelijkheden, op het hoogste punt 5 bouwlagen kent en afloopt van 4 naar 3 bouwlagen en bestaat uit 48 appartementen). Villa Rotonda is echter het enige voorbeeld waarbij dit is gebeurd.

Andere vrijkomende schoollocaties in Castricum zijn ingevuld als volgt:

- a. Voormalige locatie Jac.P. Thijsse College in Bakkum: ingevuld met vrije kavels (en villa's);
- b. Voormalige locatie Hoeksteen aan Het Streng: klein appartementencomplex (41 appartementen), 3 hoog en 4 seniorenwoningen);
- c. Paulusschool: 15 appartementen boven de school, niet alzijdig, niet hoger dan omringende appartementencomplexen en woningen;
- d. Voormalige locatie Toonbeeld: villa's;
- e. Voormalige school aan de Albert Schweitzerlaan: villa's;
- f. Voormalige Maranathakerk (laatst gebruikt als Supreme College): 20 appartementen en zorgpraktijk.

Nergens in de gemeente zijn op vergelijkbare inbreidingsplekken meer dan 50 woningen gebouwd. Er kan daarmee niet worden gesteld, dat de invulling op deze locatie voldoet aan het algemeen stedenbouwkundig principe van de manier waarop voormalige schoollocaties worden ingevuld. Kortom, een stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt.

Bij andere recente inbreidingsplannen in Castricum is wel de afweging gemaakt om rekening te houden met omwonenden en met de bebouwde omgeving. Recente voorbeelden zijn de Maranathakerk: niet hoger bouwen dan het hoogstgelegen complex in de omgeving, en bij Geesterduin: een setback toepassen die rekening houdt met de hoogte van de dichtstbij gelegen woningen. Nergens op vergelijkbare plekken wordt dus een zo groot aantal appartementen met sterk van de omgeving afwijkende hoogte gebouwd als het omgevingsplan bij Koekoeksbloem 55 voorstelt.

In de omgevingsvisie staat dat hoger bouwen op bepaalde plekken een bijdrage kan leveren aan meer woningen, maar dat dit wel moet passen bij de kwaliteiten en de schaal van de omgeving. Aan dat laatste criterium wordt volgens ons niet voldaan, omdat uitsluitend is gekeken naar het belang om zoveel mogelijk woningen te bouwen en zo hoog mogelijk, zonder een deugdelijke stedenbouwkundige beoordeling van de verhouding met de gebouwen in de omgeving.

Er wordt gesteld dat de hoogte past binnen het masterplan inbreidingen. Dat is volgens ons onjuist. Dit gebied valt onder een zonering aangeduid als een gebied waar het uitgangspunt maximaal 4 bouwlagen is, met incidenteel tot 6 hoog. De incidentele afwijking vindt al plaats bij Villa Rotonda, dat dichtbij gelegen is, in dezelfde zonering valt en hoogtes tot 5 bouwlagen kent.

Het feit dat nu op één locatie twee flatgebouwen van 5 en 6 hoog worden gebouwd, kan dan ook niet worden beschouwd als passend binnen het incidenteel hoger bouwen dan 4 hoog. Er wordt daarmee gebouwd in strijd met de omgevingsvisie. Ook zijn wij van mening dat het plan in strijd is met het vertrouwensbeginsel. De bouwhoogte op deze plek zou daardoor moeten worden beperkt tot vier etages. Zoals ook in het omgevingsplan aangegeven, is de huidige toegestane bouwhoogte maximaal 4 meter. De hele woonwijk bestaat uit woningen die maximaal 3 woonlagen hebben (maximaal 9 meter hoog). De te bouwen woonblokken hebben een hoogte van respectievelijk 16,5 en 19,5 meter! Daarnaast bestaat de huidige woonwijk uit ongeveer 160 woningen. Daar wordt door toevoeging van 88 woningen op een gebied ter grootte van een postzegel meer 50% aan toegevoegd.

De toevoeging van zoveel woningen op één plek is disproportioneel, verstoort de sociale cohesie, verstoort het straatbeeld en heeft groot effect op de woon- en leefomgeving. Er kan daarom niet worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies.

Verder zorgen de flatgebouwen voor schaduw op de omringende woningen. Uit een bezonningsstudie die is getoond tijdens een van de informatiebijeenkomsten voor geïnteresseerden, blijkt dat de rij woningen waarin ons huis ligt, ongeveer de helft van het jaar 's morgens geen zon meer zal hebben in de woonkamer. Voorts is er sprake van inbreuk op de privacy door inkijk op de omliggende woningen. Dat leidt naar onze mening tot een niet aanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving.

Noodzaak van het aantal woningen

Het voorstel heeft als uitgangspunt: Het is nu eenmaal nodig dat er veel woningen worden gebouwd en dat kan in Castricum alleen via inbreidingen. Er wordt met name ook gewezen op het aantal benodigde huur- en middenhuurwoningen.

De gemeente weigert om de veranderingen in de plancapaciteit voor de hele gemeente te betrekken bij de afweging van het aantal te bouwen woningen op deze locatie, ook als het gaat om het aantal te bouwen sociale- en middenhuurwoningen. T.o.v. de doelstelling die er is (het bouwen van ongeveer 1500 woningen, waarvan 1300 tot 2030 (zie o.a. begroting 2026), is de bouwcapaciteit met honderden woningen (ruim 1900, waarvan 1570 in de periode tot 2030, bron o.a. plancapaciteit) gestegen tot ruim boven het aantal te bouwen woningen dat de gemeente zich ten doel had gesteld. Ook de plancapaciteit van Kennemer Wonen is volgens de gemaakte prestatieafspraken fors hoger dan door de corporatie nodig wordt geacht om aan de doelstellingen te voldoen. En dat is nog exclusief de 96 tijdelijke sociale huurwoningen bij De Bloemen. Deze zijn gebouwd op een locatie waarvan de gemeente en Kennemer Wonen hebben aangegeven, dat daar uiteindelijk een nog groter aantal sociale- en middenhuurwoningen zal worden gebouwd. Op basis van objectieve gegevens ontbreekt daarmee inmiddels de noodzaak om op de locatie Koekoeksbloem 55 zo veel en zo hoog te bouwen.

In het TAM-IMRO plan wordt een paar keer verwezen naar de tussen gemeente en Kennemer Wonen gemaakte prestatieafspraken. Niet wordt vermeld wat er in die begin 2024 ondertekende prestatieafspraken staat, nl. dat Kennemer Wonen ruim voldoende plancapaciteit heeft om aan de behoefte van het aantal te bouwen sociale- en middenhuurwoningen t/m 2030 te kunnen voldoen. In de prestatieafspraken 2021-2024 stond nog dat 40 sociale huurwoningen op deze plek ruim voldoende was om aan de woningbehoefte te voldoen. Door de eis vanuit de gemeente c.q. raad, en dus niet vanuit oogpunt van woningbehoefte of behoefte aan nieuwbouwlocaties, is dat aantal in de in 2024 getekende prestatieafspraken opgeschroefd naar 80 woningen. Ook de plancapaciteit van Kennemer Wonen (375 woningen) is volgens de gemaakte prestatieafspraken fors hoger dan door de corporatie nodig wordt geacht om aan afgesproken ambitie (290 sociale huurwoningen) te voldoen.

De gemeente en Kennemer Wonen weigeren om toe te lichten waarom desondanks meer woningen (en daarmee hoger gebouwd) moeten worden op deze locatie. Overigens worden niet alleen door Kennemer Wonen en niet alleen op deze plek sociale en midden huurwoningen gebouwd, maar zijn er inmiddels vele inbreidingsprojecten waar ook dit soort woningen worden gebouwd.

Kortom, er is geen sprake geweest van een evenredige en objectieve belangenafweging en het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Ook heeft het college de gevolgen van de bouw voor het woon- en leefklimaat onvoldoende onderzocht.

3, Groen en leefomgeving

In Castricum is meer dan gemiddeld sprake is van verlies aan groen (IHP-sportaccommodaties november 2025). Het plan wordt genoemd Bouwen in het groen, maar leidt in de praktijk tot een aanzienlijke verharding van het terrein, met verlies van bestaande bomen en groen. En op grond van de regels van het plan is er een reële kans dat nog meer groen verloren gaat.

In de regels is een bestemming verkeer opgenomen, met o.a. als functie parkeervoorzieningen (artikel 5.2.), wat leidt tot verharding en ontgroening. In de regels is ook de bestemming groen opgenomen (artikel 4.2.). Die heeft mede als functie: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen. Er zijn nu geen fietspaden in het gebied en over de aanleg van fietspaden is nimmer gesproken. Nergens is beschreven dat het op de kaart als groen aangeduide gebied voor een maximaal percentage mag worden ingevuld voor deze bestemming. Dat betekent dat het op grond van de regels mogelijk is dat het gehele gebied wordt verhard. Ook als zou worden gesteld dat parkeervoorzieningen op dit moment niet nodig zijn voor dit plan, wordt hiermee mogelijk gemaakt dat het gebied in de toekomst (voor bijvoorbeeld aangekondigde bouwplannen in de omgeving) volledig wordt gebruikt als parkeervoorziening. Dit heeft negatieve effecten op de hoeveelheid groen, maar ook leidt ook tot hittestress, problemen met de afvoer van regenwater en een sterk verminderde biodiversiteit. Er is hiermee geen sprake van redelijke invulling van groen in het plan. En over bouwen in het groen kan al helemaal niet worden gesproken, Wij verzoeken om behoud van zoveel mogelijk van het huidige groen, ook vastgelegd in de regels, met nadruk op bomen.

4. Verkeer

De Koekoeksbloem en de Dotterbloem zijn smal en ontworpen voor beperkt en met name bestemmingsverkeer. Met 88 woningen erbij zal het verkeer en de parkeerdruk aanzienlijk toenemen, vooral rond de spitsuren. Ook is onvoldoende rekening gehouden met het vele fietsverkeer, van met name scholieren die naar en van het Jac.P. Thijssecollege fietsen. Fietsverkeer wordt niet gefaciliteerd op deze weg.

Door de inrichting van de weg en de veelvuldig langs de weg geparkeerde auto's is de kans groot dat door de te verwachten grote toename van auto- en fietsverkeer er gevaarlijke situaties zullen ontstaan. Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met het effect van het toenemende verkeer richting de al drukke De Bloemen. Er is onvoldoende onderbouwing dat de huidige infrastructuur dit kan verwerken.

Wij verzoeken dan ook om een herziening van de verkeersafwikkeling en een onafhankelijke integrale verkeersanalyse. Indien daaruit blijkt dat de huidige straten het te verwachten verkeer niet kunnen verwerken, is dat een extra argument om het aantal te realiseren woningen te verminderen.

5. Parkeren

Bij het vaststellen van het ruimtelijk kader in juli 2024 is bepaald dat op grond van de toen geldende parkeernormen de parkeerbehoefte 120 parkeerplaatsen zou zijn en dat er 97 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden en 23 volgens de parkeernormen wel benodigde parkeerplaatsen niet. Die mensen moesten maar in de buurt parkeren. Door aanpassing (verlaging) van de parkeernorm per 1 januari 2025 is de parkeerbehoefte vastgesteld op 101 parkeerplaatsen.

Bij het realiseren van parkeerplekken wordt o.a. aangegeven dat er 96 parkeerplaatsen worden aangelegd en dat daarnaast gebruik zal worden gemaakt van een 5-tal parkeerplaatsen die buiten het terrein liggen. In de praktijk worden deze parkeerplaatsen op dit moment al gebruikt door omwonenden. De kans dat er sprake zal zijn van een tekort aan parkeerplaatsen en dat dit zal worden opgelost door een deel van het beschikbare groen alsnog op te offeren voor extra parkeerplaatsen, is dus groot. Deze optie grenst aan de achtertuinen van omwonenden met als gevolg mogelijke lichthinder en stank door uitlaatgassen en geluidsoverlast.

6. Strijd met de provinciale Omgevingsverordening

Er wordt in de toelichting het volgende gesteld: "In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De ontwikkeling is passend binnen het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2) en opgenomen in de monitor plancapaciteit."

In de Monitor Woningbouw 2025 is het project juist niet vinden. Het blijkt geen toeval te zijn: "Om in samenwerking met marktpartijen en corporaties de woningbouw te versnellen en voldoende betaalbare woningen te bouwen, zijn de woondeals uitgewerkt in twee regio's: Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam. Deze afspraken zijn op 15 maart 2023 ondertekend door alle gemeenten in Noord-Holland (behalve Castricum), beide provincies en het Rijk." (Monitor Woningbouw 2025, pagina 7). Wegens het niet bereiken van een akkoord met Castricum, althans het niet voorkomen van het project Koekoeksbloem 55 in de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken, is strijdigheid met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 gegeven. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 januari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:253) rechtsoverweging 5.4.1. en het dictum, zal Castricum eerst dit bouwplan in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken moeten brengen voordat deze procedure doorgang kan vinden.

7. Voorstel/alternatief

Concreet verzoeken wij u de bouw terug te brengen tot een aantal woningen dat vergelijkbaar is met andere inbreidingsplannen in de gemeente en de bouwhoogte conform de omgevingsvisie/het inbreidingsplan te beperken tot vier bouwlagen.

Wij zien uw reactie met veel belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 5

Aan de raad van de gemeente Castricum

Castricum, 13 januari 2026

Zienswijze ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Koekoeksbloem ID.NL.IMRO 0383-ON01

Geachte raad,

Hierbij dienen wij als direct omwonenden van de Koekoeksbloemlocatie een zienswijze in op het ontwerp-omgevingsplan, dat voorziet in de bouw van 88 sociale en middenhuurwoningen aan de Koekoeksbloem 55 te Castricum.

Wij dienen een zienswijze in tegen de volgende onderdelen van het plan

1. Participatie
2. Evenwichtige toedeling van functies op de locatie/goede ruimtelijke ordening
3. Groen en leefomgeving
4. Verkeer
5. Parkeren
6. Strijdig met omgevingsverordening NH2022

1. Participatie

Het participatieproces is door veel bewoners als onvoldoende en onvoldoende transparant bevonden.

Bij de totstandkoming van de Omgevingswet heeft participatie meer gewicht gekregen. Met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren, maar ook de samenleving te betrekken bij de ideeënvorming. Liefst ruim voor het formuleren van een conceptbesluit. Artikel 10.2 van de van het Omgevingsbesluit stelt dat vooraf wordt aangegeven hoe aan participatie invulling wordt gegeven. In de toelichting bij het Omgevingsbesluit (Stb 2018, 290, pag. 134) staat daarover: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit

In het plan staat onder punt 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, dat aan participatie invulling is gegeven door 3 informatieavonden te organiseren en een klankbordgroep in te stellen. Wij weerspreken niet dat er inderdaad 3 informatieavonden zijn geweest en dat er een klankbordgroep is opgericht. Maar wij zijn van mening dat van betekenisvolle invulling van participatie als bedoeld in de Omgevingswet/het Omgevingsbesluit geen sprake is geweest om de volgende redenen:

- Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst 11 juli 2023 (bijlage 10 bij het plan) werd medegedeeld, dat er sprake is geweest van 7 mogelijke bouwopties en dat na interne bespreking gemeente en Kennemer Wonen daarvan 1 model hebben gekozen. Alleen dat model is vervolgens gepresenteerd en omwonenden is medegedeeld dat dat model (inclusief aantallen en hoogtes) de verdere procedure niet meer ter discussie stond. Overigens inclusief de vorm van de flatgebouwen.
- Tijdens de tweede bewonersbijeenkomst 5 maart 2024 (bijlage 11 bij het plan) is nogmaals expliciet bevestigd, dat de aantallen woningen en hoogtes niet meer ter discussie staan.

- Ook in de uitnodiging voor de klankbordgroep over het plan is expliciet gesteld dat aantallen woningen en hoogte niet meer ter discussie staan onder verwijzing naar het op 4 juli 2024 vastgestelde ruimtelijk kader (zie bijlage 1a en b). In dit ruimtelijk kader wordt o.a. gesteld dat de aantallen woningen mogelijk lager kunnen uitvallen en dat een setback tot de mogelijkheden behoort. In de praktijk werd duidelijk dat daarvan geen sprake zou zijn. In de klankbordgroep, die volgens de uitnodiging een adviserende rol had, is alleen gesproken over de uitvoering van het plan. De participatie in de klankbordgroep bestond uit: wij informeren u wat er komt en we horen wat u zegt en nemen daar kennis van.

Naar onze mening heeft participatie misschien naar de letter, maar in elk geval niet naar de geest de invulling gekregen die is bedoeld in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. De input van omwonenden in de vorm van een brief van het buurtcomité d.d. 31 januari 2024 (zie bijlage 2) die volgens het afdoeningsbesluit van de raad zou worden betrokken bij de inhoudelijke beoordeling, zijn in de praktijk op geen enkele wijze door de gemeente meegenomen in de integrale belangenafweging. Er is ook geen woord aan gewijd in het ruimtelijk kader. En de alternatieven die het buurtcomité tijdens het raadssprek uur op 11 december 2023 heeft gepresenteerd, heeft de raad 'aangehoord', zoals in het ruimtelijk kader is vermeld.

Gemeente en initiatiefnemer hebben op grond van de wet een bepaalde mate van vrijheid om invulling te geven aan participatie. Nu een integrale en objectieve belangenafweging achterwege is gebleven, kan niet worden volgehouden dat er sprake is geweest van werkelijke participatie, zoals bedoeld in de regeling.

2. Ruimtelijke afweging/evenwichtige toedeling van functies

Een centraal begrip uit de Omgevingswet en Omgevingsbesluit is, dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Op grond van uitspraken van de Raad van State dient ook te worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de belangenafweging (onderdeel 7) wordt aangegeven dat na een zorgvuldige belangenafweging, waarbij alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zijn meegenomen, wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Zoals al hiervoor is aangegeven is van een zorgvuldige belangenafweging nimmer sprake geweest. En kan ook niet worden gesproken over een evenwichtige toedeling van functies.

Belangenafweging

Alleen de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen zijn afgewogen.

Vooraf (27 mei 2021) is als kader alleen een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden met het doel om op dit terrein huurwoningen in de sociale en middeldure sector te realiseren, in bv de verhouding 50:50. Over aantallen en hoogtes is niet in het openbaar gesproken.

Door een citaat van een wethouder in het NoordHollands Dagblad op 22 juli 2024 (zie bijlage 3) en later bevestigd door een andere wethouder en desgevraagd ook via de gebiedsregisseur, is bekend geworden dat de raad vooraf het college heeft verzocht om op deze locatie zoveel en zo hoog als mogelijk te bouwen. Beide wethouders hebben aangegeven, dat het initiatief voor dit plan bij de raad lag. De conclusie is, dat deze opdracht is gegeven in een niet-openbare setting en zonder inspraakmogelijkheden.

Door niet alleen vooraf aan te geven dat er gebouwd moet worden, maar ook zo veel en zo hoog mogelijk, maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging.

Evenwichtige toedeling van functies

In de antwoorden op de technische vragen van de raad d.d. 4 juli 2024 (zie bijlage 4a en b) wordt desgevraagd geantwoord dat er geen stedenbouwkundig rapport wordt opgesteld. Ook wordt gesteld dat in de loop der tijd scholen zijn verdwenen en dat de invulling die daarop volgt dan zou moeten aansluiten bij het stedenbouwkundig principe om vrijkomende schoollocaties in te vullen middels alzijdige gebouwen. Daarbij wordt als voorbeeld Villa Rotonda genoemd.

Villa Rotonda is een gebouw in een andere wijk aan de overzijde van de vijver, dat op het hoogste punt 5 bouwlagen kent en afloopt van 4 naar 3 bouwlagen. Het heeft 48 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. Let wel: Villa Rotonda is het enige project waarbij een vrijkomende locatie is ingevuld met een alzijdig gebouw.

Andere vrijkomende schoollocaties in Castricum zijn ingevuld als volgt:

- a. Voormalige locatie Jac P Thijssse in Bakkum. Ingevuld met vrije kavels (en villa's)
- b. Voormalige locatie Hoeksteen (bij Strength) klein appartementencomplex (41), 3 hoog en 4 seniorenwoningen
- c. Paulusschool 15 appartementen boven school (niet alzijdig). Niet hoger dan omringende appartementencomplexen en woningen.
- d. Voormalige locatie Toonbeeld: villa's
- e. Voormalige locatie school Albert Schweitzerlaan: villa's
- f. Voormalige Maranathakerk (laatst gebruikt als Supreme College): 20 appartementen en zorgpraktijk

Nergens in de gemeente zijn op vergelijkbare inbreidingsplekken zijn meer dan 50 woningen gebouwd. Er kan daarmee niet worden gesteld dat de invulling op deze locatie voldoet aan het algemeen stedenbouwkundig principe van hoe voormalige schoollocaties worden ingevuld. Kortom, een stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt.

Bij andere recente inbreidingsplannen in Castricum is wel de afweging gemaakt om rekening te houden met omwonenden en met de bebouwde omgeving. Recent is dat bijvoorbeeld gebeurt bij de Maranathakerk. De afweging is als volgt uitgevallen: niet hoger bouwen dan het hoogstgelegen complex in de omgeving. Bij het project Geesterduin is afgesproken: een setback toepassen die rekening houdt met de hoogte van de dichtstbij gelegen woningen.

In de omgevingsvisie staat dat hoger bouwen op bepaalde plekken een bijdrage kan leveren aan meer woningen, maar dat dit wel moet passen bij de kwaliteiten en de schaal van de omgeving. Aan dat laatste criterium wordt naar onze mening niet voldaan. Wij stellen dat uitsluitend is gekeken naar het belang om zoveel mogelijk woningen te bouwen en zo hoog mogelijk, zonder een deugdelijke stedenbouwkundige beoordeling hoe het plan past in de omgeving.

Ook wordt gesteld dat de hoogte past binnen het masterplan inbreidingen. Dat is naar onze mening onjuist. Het terrein Koekoeksbloem 55 valt namelijk onder een zonering, aangeduid als een gebied waar het uitgangspunt maximaal 4 bouwlagen is, met incidenteel tot 6 hoog.

De incidentele afwijking vindt al plaats bij Villa Rotonda die op één punt een bouwhoogte tot 5 bouwlagen kent. Dat nu het voornemen is om op één locatie (Koekoeksbloem 55) twee flatgebouwen van 5 en 6 verdiepingen hoog te bouwen, kan daarom niet worden beschouwd als passend binnen de marges van 'incidenteel'. De te bouwen woonblokken hebben een hoogte van respectievelijk 16,5 en 19,5 meter. Om voornoemde redenen zou de bouwhoogte op deze plek moeten worden beperkt tot 4 hoog. Zoals ook in het omgevingsplan aangegeven, is de huidige toegestane bouwhoogte maximaal 4 woonlagen. De hele woonwijk bestaat uit woningen die maximaal 3 woonlagen hebben met een hoogte tot maximaal 9 meter. De voorgestelde woonblokken zijn ongeveer of meer dan dubbel zo hoog. Daarmee is het voornemen in strijd met de omgevingsvisie.

Daarnaast bestaat de huidige woonwijk uit ongeveer 160 woningen. Door toevoeging van 88 woningen op een relatief en zeer groen, deels recreatief gebied meer dan 50% aan toegevoegd. Deze toevoeging is daarmee disproportioneel, verstoort de sociale cohesie, verstoort het straatbeeld en heeft grote impact op de woon- en leefomgeving. Om die redenen kan niet worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies.

Verder zorgen de flatgebouwen voor schaduw op de omringende woningen en is sprake van inbreuk op de privacy door inkijk op omliggende woningen. Dat leidt o.i. tot een niet aanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving.

Noodzaak aantal woningen

Het voorstel heeft als uitgangspunt: Het is nu eenmaal nodig dat er veel woningen worden gebouwd en dat kan in Castricum alleen via inbreidingen. De gemeente wijst dan met name op het aantal benodigde huur- en middenhuurwoningen.

De gemeente weigert om bij de afweging van het aantal te bouwen woningen op deze locatie te betrekken wat er inmiddels is veranderd in de plancapaciteit voor de hele gemeente. Ook als het gaat om het aantal te bouwen sociale- en middenhuurwoningen. Ten opzichte van de plancapaciteit die er in 2021 was (ongeveer 1500 woningen), is de bouwcapaciteit met honderden woningen (ongeveer 1900) gestegen, tot ruim boven het aantal te bouwen woningen dat de gemeente zich ten doel had gesteld. Ook de plancapaciteit van Kennemer Wonen is volgens de gemaakte prestatieafspraken fors hoger dan de corporatie nodig acht om aan de doelstellingen te voldoen. Dat is bovendien exclusief de 96 tijdelijke sociale huurwoningen die zijn gerealiseerd bij De Bloemen. Deze zijn gebouwd op een locatie waarvan de gemeente en Kennemer Wonen hebben aangegeven, dat daar uiteindelijk een nog groter aantal sociale- en middenhuurwoningen zullen worden gebouwd. Wij zijn daarom van mening dat op basis van objectieve gegevens inmiddels de noodzaak ontbreekt om op deze locatie zo veel en zo hoog te bouwen.

In het TAM-IMRO plan wordt een paar keer verwezen naar de tussen gemeente en Kennemer Wonen gemaakte prestatieafspraken. Niet wordt vermeld wat er in die begin 2024 ondertekende prestatieafspraken staat. In die afspraken staat dat Kennemer Wonen ruim voldoende plancapaciteit heeft om aan de behoefte van het aantal te bouwen sociale- en middenhuurwoningen t/m 2030 te kunnen voldoen.

In de prestatieafspraken 2021-2024 stond nog dat 40 sociale huurwoningen op deze plek ruim voldoende was om aan de woningbehoefte te voldoen. Door de eis vanuit de gemeente c.q. raad, en dus niet vanuit oogpunt van woningbehoefte of behoefte aan nieuwbouwlocaties, is dat aantal in de in 2024 getekende prestatieafspraken opgeschroefd naar 80 woningen. Gemeente en Kennemer Wonen weigeren toe te lichten waarom desondanks meer woningen (en daarmee hoger) gebouwd moeten worden op deze locatie.

Wij concluderen hieruit dat geen sprake is geweest van een evenredige en objectieve belangenafweging en dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening/een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Het college heeft de gevolgen van de bouw voor het woon- en leefklimaat onvoldoende onderzocht.

3. Groen en leefomgeving

In Castricum is meer dan gemiddeld sprake van verlies aan groen (IHP-sportaccommodaties november 2025). Het plan voor Koekoeksbloem 55 wordt genoemd 'Bouwen in het groen'. Dat klinkt goed, hoopgevend en geruststellend. Maar nadere bestudering leidt tot een allerm minst gerust gevoel. Het plan leidt in de praktijk namelijk tot een aanzienlijke verharding van het terrein. Het hele speelveld (gras) verdwijnt en wordt grotendeels ingevuld door parkeerplaatsen en een van de twee woontorens. Ook bestaande bomen en ander groen gaan deels verloren en daarmee alle bijbehorende fauna.

Wij maken ons bovendien zorgen omdat op grond van de regels van het plan er een reële kans bestaat dat nog meer groen verloren gaat. In de regels is namelijk een bestemming verkeer opgenomen, met onder andere parkeervoorzieningen als functie (artikel 5.2.). De bestemming groen die is opgenomen in artikel 4.2 heeft mede als functie: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen. Voor het behoud van bestaand groen is dat geen goed nieuws. Bovendien is nergens een maximaal percentage beschreven of vastgelegd waarvoor het op de kaart als groen aangeduide gebied mag worden ingevuld voor deze bestemming. Dat betekent dat het op grond van de regels mogelijk is dat het gehele gebied wordt verhard. Ook als zou worden gesteld dat parkeervoorzieningen op dit moment niet nodig zijn voor dit plan, wordt hiermee mogelijk gemaakt dat het gebied in de toekomst (voor bijvoorbeeld aangekondigde bouwplannen in de omgeving) volledig wordt gebruikt als parkeervoorziening. Dit heeft niet alleen negatieve gevolgen voor het bestaande groen, maar levert ook negatieve implicaties op als hittestress, problemen met waterafvoer en verlies van biodiversiteit.

Wij stellen daarom dat hiermee niet kan worden gesproken van een redelijke invulling van groen in het plan en dat de gemeente de slogan 'bouwen in het groen' misleidend gebruikt. Met klem verzoeken wij om de plannen zo aan te passen dat er werkelijk sprake is van bouwen in het groen. Namelijk bouwen met behoud van zoveel mogelijk van het huidige groen en de bestaande biodiversiteit. Wij verzoeken om behoud het huidige groen, ook vastgelegd in de regels, met nadruk op behoud van bestaande en beschermde bomen.

4. Verkeer

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn relatief smalle straten en met name ontworpen voor bestemmingsverkeer. Het is geen doorgaande route voor auto's. Het is wel een belangrijke doorgaande route voor fietsverkeer, voornamelijk van scholieren die naar en van het Jac.P Thijssesecollege fietsen en groepen scholieren van Vonk die naar de tuinen rijden. De recente versmalling van de weg en de aangebrachte verkeersdrempels wordt de snelheid van het autoverkeer weliswaar teruggedrongen, maar door het grote aantal auto's dat in de Dotterbloem geparkeerd staat, ontstaan er nu al gevaarlijke situaties.

Met een toename van 88 woningen zal het verkeer aanzienlijk toenemen. Het gaat dan niet alleen om verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners, maar ook van pakket- en bezorgdiensten voor 88 nieuwe adressen. Het behoeft geen betoog dat snelheidsbeperkende maatregelen bij pakketdiensten minder leidt tot langzamer rijden, maar juist meer gevaarlijke situaties oplevert.

Daarbij wordt bij de plannen onvoldoende rekening gehouden met het effect van het toenemende verkeer richting de al drukke De Bloemen. Er is onvoldoende onderbouwing dat de huidige infrastructuur dit kan verwerken.

Wij verzoeken om een herziening van de verkeersafwikkeling en een onafhankelijke integrale verkeersanalyse en maatregelen.

5. Parkeren

Bij het vaststellen van het ruimtelijk kader juli 2024 is bepaald dat op grond van de parkeernormen de parkeerbehoefte 120 per persoon zou zijn. Ook werd bepaald dat er 97 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden. De 23 plaatsen die volgens de parkeernormen wel nodig zouden zijn, zouden niet gerealiseerd worden met het idee dat die mensen maar ergens in de buurt moeten parkeren. Door aanpassing (verlaging van de parkeernorm) per 1 januari 2025 is de parkeerbehoefte overigens vastgesteld op 101 parkeerplaatsen.

Bij het realiseren van parkeerplekken wordt in het plan aangegeven dat er 96 parkeerplaatsen worden aangelegd en dat daarnaast gebruik zal worden gemaakt van een 5-tal parkeerplaatsen die buiten het terrein liggen. In de praktijk worden die parkeerplaatsen op dit moment al bezet. De kans is reëel dat na een zekere periode blijkt dat er een tekort aan parkeerplaatsen is en dat dit zal worden opgelost door een deel van het beschikbare groen alsnog op te offeren voor extra parkeerplaatsen. Los van het feit dat daardoor in tweede instantie alsnog meer groen wordt geofferd aan 'bouwen in het groen', grenzen deze extra plaatsen aan de achtertuinen van omwonenden met mogelijke lichthinder en stank door uitlaatgassen en geluidsoverlast tot gevolg. Wij maken daarom bezwaar tegen deze tweetrapsbenadering van het parkeerplan, omdat de gemeente op deze manier misleidend te werk gaat.

6. Strijdig met Omgevingsverordening NH2022

In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De ontwikkeling moet passend zijn binnen het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2) en opgenomen in de monitor plancapaciteit. In de Monitor Woningbouw 2025 is het project Koekoeksbloem 55 niet te vinden.

Wegens het niet voorkomen van het project Koekoeksbloem 55 in de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken, is strijdigheid met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 een feit. De omgevingsverordening NH2022 geldt vanaf 1 januari 2024.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 januari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:253) rechtsoverweging 5.4.1. en het dictum, zal Castricum eerst dit bouwplan in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken moeten brengen voordat deze procedure doorgang kan vinden.

Voorstel/alternatief

Wij benadrukken dat we de noodzaak van nieuwe woningen onderschrijven en een goede bestemming van de locatie Koekoeksbloem 55 toejuichen. Echter, het gehele proces dat de gemeente heeft gevoerd is ten koste gegaan van de positieve betrokkenheid van de wijkbewoners. Daarbij zijn zorgen (ondersteunt met argumenten) die wijkbewoners hebben,

tegen hunzelf gebruikt. Zoals, bijvoorbeeld, dat er gezien de omvang van de bouw veel stenige parkeerplekken komen. Die parkeerplekken worden nu verminderd met het gevolg dat er waarschijnlijk weer overlast in de wijk zal ontstaan.

Het werkelijke probleem (te veel woningen op deze plek) wordt daarmee gebagatelliseerd.

Concreet verzoeken wij u juist daarom de bouw terug te brengen tot het aantal woningen, dat vergelijkbaar is met andere inbreidingsplannen in de gemeente en te komen met een goed doordacht en realistisch bouwplan dat past in deze wijk. Een belangrijk onderdeel daarvan is dat u de bouwhoogte conform de omgevingsvisie/het inbreidingsplan beperkt tot 4 bouwlagen.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 6

Aan de raad van de gemeente Castricum

Castricum, 13 januari 2026

Zienswijze ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Koekoeksbloem ID.NL.IMRO 0383-ON01

Geachte raad,

Hierbij dienen wij als direct omwonenden van de Koekoeksbloemlocatie een zienswijze in op het ontwerp-omgevingsplan, dat voorziet in de bouw van 88 sociale en middenhuurwoningen aan de Koekoeksbloem 55 te Castricum.

Wij dienen een zienswijze in tegen de volgende onderdelen van het plan

1. Participatie
2. Evenwichtige toedeling van functies op de locatie/goede ruimtelijke ordening
3. Groen en leefomgeving
4. Verkeer
5. Parkeren
6. Strijdig met omgevingsverordening NH2022
7. Aantasting privacy wegens inkijk en beperking uitzicht

1. Participatie

Het participatieproces is door veel bewoners als onvoldoende en onvoldoende transparant bevonden.

Bij de totstandkoming van de Omgevingswet heeft participatie meer gewicht gekregen. Met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren, maar ook de samenleving te betrekken bij de ideeënvorming. Liefst ruim voor het formuleren van een conceptbesluit. Artikel 10.2 van de van het Omgevingsbesluit stelt dat vooraf wordt aangegeven hoe aan participatie invulling wordt gegeven. In de toelichting bij het Omgevingsbesluit (Stb 2018, 290, pag. 134) staat daarover: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit

In het plan staat onder punt 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid, dat aan participatie invulling is gegeven door 3 informatieavonden te organiseren en een klankbordgroep in te stellen.

Wij zijn van mening dat van betekenisvolle invulling van participatie als bedoeld in de Omgevingswet/het Omgevingsbesluit geen sprake is geweest om de volgende redenen:

- Tijdens de eerste bewonersbijeenkomst 11 juli 2023 (bijlage 10 bij het plan) werd medegedeeld, dat er sprake is geweest van 7 mogelijke bouwopties en dat na interne bespreking gemeente en Kennemer Wonen daarvan 1 model hebben gekozen. Alleen dat model is vervolgens gepresenteerd en omwonenden is medegedeeld dat dat model (inclusief aantallen en hoogtes) de verdere procedure niet meer ter discussie stond. Overigens inclusief de vorm van de flatgebouwen.
- Tijdens de tweede bewonersbijeenkomst 5 maart 2024 (bijlage 11 bij het plan) is nogmaals expliciet bevestigd, dat de aantallen woningen en hoogtes niet meer ter discussie staan.
- Ook in de uitnodiging voor de klankbordgroep over het plan is expliciet gesteld dat aantallen woningen en hoogte niet meer ter discussie staan onder verwijzing naar het op 4 juli 2024 vastgestelde ruimtelijk kader (zie bijlage 1a en b). In dit ruimtelijk kader wordt o.a. gesteld dat de aantallen woningen mogelijk lager kunnen uitvallen en dat een setback tot de mogelijkheden behoort. In de praktijk werd duidelijk dat daarvan geen sprake zou zijn. In de klankbordgroep, die volgens de uitnodiging een adviserende rol had, is alleen gesproken over de uitvoering van het plan. De participatie in de klankbordgroep bestond uit: wij informeren u wat er komt en we horen wat u zegt en nemen daar kennis van.

Naar onze mening heeft participatie misschien naar de letter, maar in elk geval niet naar de geest de invulling gekregen die is bedoeld in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. De input van omwonenden in de vorm van een brief van het buurtcomité d.d. 31 januari 2024 (zie bijlage 2) die volgens het afdoeningsbesluit van de raad zou worden betrokken bij de inhoudelijke beoordeling, zijn in de praktijk op geen enkele wijze door de gemeente meegenomen in de integrale belangenafweging. Er is ook geen woord aan gewijd in het ruimtelijk kader. En de alternatieven die het buurtcomité tijdens het raadssprekkuur op 11 december 2023 heeft gepresenteerd, heeft de raad 'aangehoord', zoals in het ruimtelijk kader is vermeld.

Gemeente en initiatiefnemer hebben op grond van de wet een bepaalde mate van vrijheid om invulling te geven aan participatie. Nu een integrale en objectieve belangenafweging achterwege is gebleven, kan niet worden volgehouden dat er sprake is geweest van werkelijke participatie, zoals bedoeld in de regeling.

2. Ruimtelijke afweging/evenwichtige toedeling van functies

Een centraal begrip uit de Omgevingswet en Omgevingsbesluit is, dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies op de locatie. Op grond van uitspraken van de Raad van State dient ook te worden afgewogen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bij de belangenafweging (onderdeel 7) wordt aangegeven dat na een zorgvuldige belangenafweging, waarbij alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten zijn meegenomen, wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Zoals al hiervoor is aangegeven is van een zorgvuldige belangenafweging nimmer sprake geweest. En kan ook niet worden gesproken over een evenwichtige toedeling van functies.

Belangenafweging

Alleen de belangen van de gemeente en Kennemer Wonen zijn afgewogen.

Vooraf (27 mei 2021) is als kader alleen een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden met het doel om op dit terrein huurwoningen in de sociale en middeldure sector te realiseren, in bv de verhouding 50:50. Over aantallen en hoogtes is niet in het openbaar gesproken.

Door een citaat van een wethouder in het NoordHollands Dagblad op 22 juli 2024 (zie bijlage 3) en later bevestigd door een andere wethouder en desgevraagd ook via de gebiedsregisseur, is bekend geworden dat de raad vooraf het college heeft verzocht om op deze locatie zoveel en zo hoog als mogelijk te bouwen. Beide wethouders hebben aangegeven, dat het initiatief voor dit plan bij de raad lag. De conclusie is, dat deze opdracht is gegeven in een niet-openbare setting en zonder inspraakmogelijkheden.

Door niet alleen vooraf aan te geven dat er gebouwd moet worden, maar ook zo veel en zo hoog mogelijk, maakt dat vanaf de start geen sprake is geweest van een objectieve belangenafweging.

Evenwichtige toedeling van functies

In de antwoorden op de technische vragen van de raad d.d. 4 juli 2024 (zie bijlage 4a en b) wordt desgevraagd geantwoord dat er geen stedenbouwkundig rapport wordt opgesteld. Ook wordt gesteld dat in de loop der tijd scholen zijn verdwenen en dat de invulling die daarop volgt dan zou moeten aansluiten bij het stedenbouwkundig principe om vrijkomende schoollocaties in te vullen middels alzijdige gebouwen. Daarbij wordt als voorbeeld Villa Rotonda genoemd.

Villa Rotonda is een gebouw in een andere wijk aan de overzijde van de vijver, dat op het hoogste punt 5 bouwlagen kent en afloopt van 4 naar 3 bouwlagen. Het heeft 48 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. Let wel: Villa Rotonda is het enige project waarbij een vrijkomende locatie is ingevuld met een alzijdig gebouw.

Andere vrijkomende schoollocaties in Castricum zijn ingevuld als volgt:

- a. Voormalige locatie Jac P Thijssse in Bakkum. Ingevuld met vrije kavels (en villa's)
- b. Voormalige locatie Hoeksteen (bij Strength) klein appartementencomplex (41), 3 hoog en 4 seniorenwoningen
- c. Paulusschool 15 appartementen boven school (niet alzijdig). Niet hoger dan omringende appartementencomplexen en woningen.
- d. Voormalige locatie Toonbeeld: villa's
- e. Voormalige locatie school Albert Schweitzerlaan: villa's
- f. Voormalige Maranathakerk (laatst gebruikt als Supreme College): 20 appartementen en zorgpraktijk

Nergens in de gemeente zijn op vergelijkbare inbreidingsplekken zijn meer dan 50 woningen gebouwd. Er kan daarmee niet worden gesteld dat de invulling op deze locatie voldoet aan het algemeen stedenbouwkundig principe van hoe voormalige schoollocaties worden ingevuld. Kortom, een stedenbouwkundige onderbouwing ontbreekt.

Bij andere recente inbreidingsplannen in Castricum is wel de afweging gemaakt om rekening te houden met omwonenden en met de bebouwde omgeving. Recent is dat bijvoorbeeld gebeurt bij de Maranathakerk. De afweging is als volgt uitgevallen: niet hoger bouwen dan het hoogstgelegen complex in de omgeving. Bij het project Geesterduin is afgesproken: een setback toepassen die rekening houdt met de hoogte van de dichtstbij gelegen woningen.

In de omgevingsvisie staat dat hoger bouwen op bepaalde plekken een bijdrage kan leveren aan meer woningen, maar dat dit wel moet passen bij de kwaliteiten en de schaal van de omgeving. Aan dat laatste criterium wordt naar onze mening niet voldaan. Wij stellen dat uitsluitend is gekeken naar het belang om zoveel mogelijk woningen te bouwen en zo hoog mogelijk, zonder een deugdelijke stedenbouwkundige beoordeling hoe het plan past in de omgeving.

Ook wordt gesteld dat de hoogte past binnen het masterplan inbreidingen. Dat is naar onze mening onjuist. Het terrein Koekoeksbloem 55 valt namelijk onder een zoning, aangeduid als een gebied waar het uitgangspunt maximaal 4 bouwlagen is, met incidenteel tot 6 hoog.

De incidentele afwijking vindt al plaats bij Villa Rotonda die op één punt een bouwhoogte tot 5 bouwlagen kent. Dat nu het voornemen is om op één locatie (Koekoeksbloem 55) twee flatgebouwen van 5 en 6 verdiepingen hoog te bouwen, kan daarom niet worden beschouwd als passend binnen de marges van 'incidenteel'. De te bouwen woonblokken hebben een hoogte van respectievelijk 16,5 en 19,5 meter. Om voornoemde redenen zou de bouwhoogte op deze plek moeten worden beperkt tot 4 hoog. Zoals ook in het omgevingsplan aangegeven, is de huidige toegestane bouwhoogte maximaal 4 woonlagen. De hele woonwijk bestaat uit woningen die maximaal 3 woonlagen hebben met een hoogte tot maximaal 9 meter. De voorgestelde woonblokken zijn ongeveer of meer dan dubbel zo hoog. Daarmee is het voornemen in strijd met de omgevingsvisie.

Daarnaast bestaat de huidige woonwijk uit ongeveer 160 woningen. Door toevoeging van 88 woningen op een relatief en zeer groen, deels recreatief gebied meer dan 50% aan toegevoegd. Deze toevoeging is daarmee disproportioneel, verstoort de sociale cohesie, verstoort het straatbeeld en heeft grote impact op de woon- en leefomgeving. Om die redenen kan niet worden gesproken van een evenwichtige toedeling van functies.

Verder zorgen de flatgebouwen voor schaduw op de omringende woningen en is sprake van inbreuk op de privacy door inkijk op omliggende woningen. Dat leidt o.i. tot een niet aanvaardbare aantasting van de woon- en leefomgeving.

Noodzaak aantal woningen

Het voorstel heeft als uitgangspunt: Het is nu eenmaal nodig dat er veel woningen worden gebouwd en dat kan in Castricum alleen via inbreidingen. De gemeente wijst dan met name op het aantal benodigde huur- en middenhuurwoningen.

De gemeente weigert om bij de afweging van het aantal te bouwen woningen op deze locatie te betrekken wat er inmiddels is veranderd in de plancapaciteit voor de hele gemeente. Ook als het gaat om het aantal te bouwen sociale- en middenhuurwoningen. Ten opzichte van de plancapaciteit die er in 2021 was (ongeveer 1500 woningen), is de bouwcapaciteit met honderden woningen (ongeveer 1900) gestegen, tot ruim boven het aantal te bouwen woningen dat de gemeente zich ten doel had gesteld. Ook de plancapaciteit van Kennemer Wonen is volgens de gemaakte prestatieafspraken fors hoger dan de corporatie nodig acht om aan de doelstellingen te voldoen. Dat is bovendien exclusief de 96 tijdelijke sociale huurwoningen die zijn gerealiseerd bij De Bloemen. Deze zijn gebouwd op een locatie waarvan de gemeente en Kennemer Wonen hebben aangegeven, dat daar uiteindelijk een nog groter aantal sociale- en middenhuurwoningen zullen worden gebouwd. Wij zijn daarom

van mening dat op basis van objectieve gegevens inmiddels de noodzaak ontbreekt om op deze locatie zo veel en zo hoog te bouwen.

In het TAM-IMRO plan wordt een paar keer verwezen naar de tussen gemeente en Kennemer Wonen gemaakte prestatieafspraken. Niet wordt vermeld wat er in die begin 2024 ondertekende prestatieafspraken staat. In die afspraken staat dat Kennemer Wonen ruim voldoende plancapaciteit heeft om aan de behoefte van het aantal te bouwen sociale- en middenhuurwoningen t/m 2030 te kunnen voldoen.

In de prestatieafspraken 2021-2024 stond nog dat 40 sociale huurwoningen op deze plek ruim voldoende was om aan de woningbehoefte te voldoen. Door de eis vanuit de gemeente c.q. raad, en dus niet vanuit oogpunt van woningbehoefte of behoefte aan nieuwbouwlocaties, is dat aantal in de in 2024 getekende prestatieafspraken opgeschroefd naar 80 woningen. Gemeente en Kennemer Wonen weigeren toe te lichten waarom desondanks meer woningen (en daarmee hoger) gebouwd moeten worden op deze locatie.

Wij concluderen hieruit dat geen sprake is geweest van een evenredige en objectieve belangenafweging en dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening/een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Het college heeft de gevolgen van de bouw voor het woon- en leefklimaat onvoldoende onderzocht.

3. Groen en Leefomgeving

In Castricum is meer dan gemiddeld sprake van verlies aan groen (IHP-sportaccommodaties november 2025). Het plan voor Koekoeksbloem 55 wordt genoemd 'Bouwen in het groen'. Dat klinkt goed, hoopgevend en geruststellend. Maar nadere bestudering leidt tot een allerminst gerust gevoel. Het plan leidt in de praktijk namelijk tot een aanzienlijke verharding van het terrein. Het hele speelveld (gras) verdwijnt en wordt grotendeels ingevuld door parkeerplaatsen en een van de twee woontorens. Ook bestaande bomen en ander groen gaan deels verloren en daarmee alle bijbehorende fauna.

Wij maken ons bovendien zorgen omdat op grond van de regels van het plan er een reële kans bestaat dat nog meer groen verloren gaat. In de regels is namelijk een bestemming verkeer opgenomen, met onder andere parkeervoorzieningen als functie (artikel 5.2.). De bestemming groen die is opgenomen in artikel 4.2 heeft mede als functie: parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en verhardingen. Voor het behoud van bestaand groen is dat geen goed nieuws. Bovendien is nergens een maximaal percentage beschreven of vastgelegd waarvoor het op de kaart als groen aangeduide gebied mag worden ingevuld voor deze bestemming. Dat betekent dat het op grond van de regels mogelijk is dat het gehele gebied wordt verhard. Ook als zou worden gesteld dat parkeervoorzieningen op dit moment niet nodig zijn voor dit plan, wordt hiermee mogelijk gemaakt dat het gebied in de toekomst (voor bijvoorbeeld aangekondigde bouwplannen in de omgeving) volledig wordt gebruikt als parkeervoorziening. Dit heeft niet alleen negatieve gevolgen voor het bestaande groen, maar levert ook negatieve implicaties op als hittestress, problemen met waterafvoer en verlies van biodiversiteit.

Wij stellen daarom dat hiermee niet kan worden gesproken van een redelijke invulling van groen in het plan en dat de gemeente de slogan 'bouwen in het groen' misleidend gebruikt. Met klem verzoeken wij om de plannen zo aan te passen dat er werkelijk sprake is van bouwen in het groen. Namelijk bouwen met behoud van zoveel mogelijk van het huidige groen en de bestaande biodiversiteit. Wij verzoeken om behoud het huidige groen, ook vastgelegd in de regels, met nadruk op behoud van bestaande en beschermde bomen.

4. Verkeer

De Koekoeksbloem en Dotterbloem zijn relatief smalle straten en met name ontworpen voor bestemmingsverkeer. Het is geen doorgaande route voor auto's. Het is wel een belangrijke doorgaande route voor fietsverkeer, voornamelijk van scholieren die naar en van het Jac.P.Thijssesecollege fietsen en groepen scholieren van Vonk die naar de tuinen rijden. De recente versmalling van de weg en de aangebrachte verkeersdrempels wordt de snelheid van het autoverkeer weliswaar teruggedrongen, maar door het grote aantal auto's dat in de Dotterbloem geparkeerd staat, ontstaan er nu al gevaarlijke situaties.

Met een toename van 88 woningen zal het verkeer aanzienlijk toenemen. Het gaat dan niet alleen om verkeersbewegingen van de nieuwe bewoners, maar ook van pakket- en bezorgdiensten voor 88 nieuwe adressen. Het behoeft geen betoog dat snelheidsbeperkende maatregelen bij pakketdiensten minder leidt tot langzamer rijden, maar juist meer gevaarlijke situaties oplevert.

Daarbij wordt bij de plannen onvoldoende rekening gehouden met het effect van het toenemende verkeer richting de al drukke De Bloemen. Er is onvoldoende onderbouwing dat de huidige infrastructuur dit kan verwerken.

Wij verzoeken om een herziening van de verkeersafwikkeling en een onafhankelijke integrale verkeersanalyse en maatregelen.

5. Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is voor het aantal bewoners veel te laag, het is wel een gebruikelijke norm, echter niet van deze tijd. Veel jongeren hebben reeds vroeg een auto, en alles wat samenwoont heeft er veelal 2.

Bij het vaststellen van het ruimtelijk kader juli 2024 is bepaald dat op grond van de parkeernormen de parkeerbehoefte 120 per persoon zou zijn. Ook werd bepaald dat er 97 parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden. De 23 plaatsen die volgens de parkeernormen wel nodig zouden zijn, zouden niet gerealiseerd worden met het idee dat die mensen maar ergens in de buurt moeten parkeren. Door aanpassing (verlaging van de parkeernorm) per 1 januari 2025 is de parkeerbehoefte overigens vastgesteld op 101 parkeerplaatsen.

Bij het realiseren van parkeerplekken wordt in het plan aangegeven dat er 96 parkeerplaatsen worden aangelegd en dat daarnaast gebruik zal worden gemaakt van een 5-tal parkeerplaatsen die buiten het terrein liggen. In de praktijk worden die parkeerplaatsen op dit moment al bezet. De kans is reëel dat na een zekere periode blijkt dat er een tekort aan parkeerplaatsen is en dat dit zal worden opgelost door een deel van het beschikbare groen alsnog op te offeren voor extra parkeerplaatsen. Los van het feit dat daardoor in tweede instantie alsnog meer groen wordt geofferd aan 'bouwen in het groen', grenzen deze extra plaatsen aan de achtertuinen van omwonenden met mogelijke lichthinder en stank door uitlaatgassen en geluidsoverlast tot gevolg. Wij maken daarom bezwaar tegen deze tweetrapsbenadering van het parkeerplan, omdat de gemeente op deze manier misleidend te werk gaat.

6. Strijdig met Omgevingsverordening NH2022

In artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 is bepaald dat een omgevingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in

overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De ontwikkeling moet passend zijn binnen het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2) en opgenomen in de monitor plancapaciteit. In de Monitor Woningbouw 2025 is het project Koekoeksbloem 55 niet te vinden.

Wegens het niet voorkomen van het project Koekoeksbloem 55 in de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken, is strijdigheid met artikel 6.13 van de Omgevingsverordening NH2022 een feit. De omgevingsverordening NH2022 geldt vanaf 1 januari 2024.

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 januari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:253) rechtsoverweging 5.4.1. en het dictum, zal Castricum eerst dit bouwplan in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken moeten brengen voordat deze procedure doorgang kan vinden.

7. Aantasting privacy en beperking zicht

Tevens maken wij bezwaar wegens de aantasting van onze privacy door de inrij die we krijgen vanaf de hoger gelegen etages van de nieuw te bouwen appartementencomplexen. Verder zal ons uitzicht beperkt worden door de hoogte van de gebouwen.

Voorstel/alternatief

Wij benadrukken dat we de noodzaak van nieuwe woningen onderschrijven en een goede bestemming van de locatie Koekoeksbloem 55 toejuichen. Echter, het gehele proces dat de gemeente heeft gevoerd is ten koste gegaan van de positieve betrokkenheid van de wijkbewoners. Daarbij zijn zorgen (ondersteunt met argumenten) die wijkbewoners hebben, tegen hunzelf gebruikt. Zoals, bijvoorbeeld, dat er gezien de omvang van de bouw veel stenige parkeerplekken komen. Die parkeerplekken worden nu verminderd met het gevolg dat er waarschijnlijk weer overlast in de wijk zal ontstaan.

Het werkelijke probleem (te veel woningen op deze plek) wordt daarmee gebagatelliseerd.

Concreet verzoeken wij u juist daarom de bouw terug te brengen tot het aantal woningen, dat vergelijkbaar is met andere inbreidingsplannen in de gemeente en te komen met een goed doordacht en realistisch bouwplan dat past in deze wijk. Een belangrijk onderdeel daarvan is dat u de bouwhoogte conform de omgevingsvisie/het inbreidingsplan beperkt tot 4 bouwlagen.

Met vriendelijke groet,

Zienswijze 7

Subject: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan / omgevingsplan Koekoeksbloem Castricum

Geachte heer/mevrouw,

Ondergetekende dient hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpplan voor het woningbouwproject **Koekoeksbloem** te Castricum.

Hoewel ondergetekende erkent dat de gemeente Castricum, mede gelet op de actuele woningnood, gehouden is bij te dragen aan de woningbouwopgave, dient deze opgave te worden gerealiseerd binnen de kaders van een **zorgvuldige, evenwichtige en toekomstbestendige ruimtelijke ordening**. Naar het oordeel van ondergetekende voldoet het voorliggende plan hier niet aan.

1. Onevenwichtige belangenafweging en strijd met het beginsel van evenwichtige toedeling van functies

Het plan is primair ingegeven door de actuele druk op de woningmarkt, maar laat na om de **langetermijngevolgen** voor de leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale structuur van de buurt adequaat te wegen. Bebouwing van deze omvang en hoogte heeft een permanent karakter en bepaalt voor decennia de kwaliteit van de leefomgeving.

Daarmee is onvoldoende invulling gegeven aan het beginsel van een **evenwichtige toedeling van functies aan locaties**, zoals vereist onder de Omgevingswet. De belangen van omwonenden zijn ondergeschikt gemaakt aan kwantitatieve woningbouwdoelen, zonder dat dit afdoende is gemotiveerd.

2. Onzorgvuldige toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking

Hoewel wordt gesteld dat sprake is van woningbehoefte, ontbreekt een onderbouwde afweging van:

- **het type woningen** dat daadwerkelijk aansluit bij de lokale behoefte;
- **de ruimtelijke draagkracht** van deze specifieke locatie;
- **alternatieven** met een lagere bouwhoogte, minder woningen en/of een gemengd programma.

De Ladder voor duurzame verstedelijking vereist niet alleen een behoefte aan woningen, maar ook een zorgvuldige locatiekeuze en passende invulling. Het huidige plan zet in op maximale verdichting zonder voldoende locatie-specifieke motivering.

3. Disproportionele concentratie van sociale huur ('inhaalslag') op één locatie

In eerdere woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente is relatief weinig sociale huur gerealiseerd. Het voorliggende plan lijkt deze achterstand in één keer te willen compenseren op de locatie Koekoeksbloem.

Deze **concentratie van uitsluitend sociale huurwoningen**, zonder spreiding over meerdere locaties, leidt tot een onevenredige belasting van deze buurt en is sociaal-

ruimtelijk onvoldoende gemotiveerd. Uit ervaringen met eerdere stedelijke ontwikkelings- en herstructureringsprojecten, zowel landelijk als lokaal, is bekend dat een **eenzijdige sociaaleconomische samenstelling** op één locatie op de langere termijn risico's met zich meebrengt voor de leefbaarheid, sociale stabiliteit en onderhoudskwaliteit van de woonomgeving.

Juist om deze redenen wordt in hedendaags volkshuisvestelijk en ruimtelijk beleid veelal uitgegaan van het uitgangspunt dat **diversiteit binnen één bouwlocatie** noodzakelijk is. Een mix van woningtypen, prijsklassen en doelgroepen draagt aantoonbaar bij aan duurzame wijken, sociale cohesie en het voorkomen van concentratie van problematiek. Het voorliggende plan wijkt zonder deugdelijke motivering af van dit algemeen aanvaarde beleidsmatige uitgangspunt. Door uitsluitend sociale huur op deze locatie te realiseren, wordt onvoldoende rekening gehouden met de langetermijngevolgen voor de buurt en wordt voorbijgegaan aan het belang van een evenwichtige en toekomstbestendige wijkontwikkeling.

4. Gemiste kans voor doorstroming en strijd met doelmatig gebruik woningvoorraad

In de directe omgeving wonen relatief veel ouderen in ruime eengezinswoningen. Er bestaat aantoonbare bereidheid bij deze groep om door te stromen naar een **gelijkvloers appartement in de eigen wijk**.

Door het ontbreken van koopappartementen en een gemengd woningaanbod wordt deze doorstroming niet gefaciliteerd. Dit is in strijd met beleidsdoelstellingen op het gebied van **doorstroming, efficiënt gebruik van de woningvoorraad en het vrijspelen van gezinswoningen**. Het plan draagt hierdoor onvoldoende bij aan structurele oplossingen voor de woningmarkt.

5. Ruimtelijke inpassing: bouwhoogte, massa en verdichting

De voorgestelde bouwhoogte en -massa sluiten niet aan bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het plan leidt tot:

- aantasting van privacy, bezonning en uitzicht;
- verlies van ruimtelijke samenhang;
- overmatige verdichting op een locatie die hier niet op is ingericht.

De ruimtelijke onderbouwing is op dit punt onvoldoende en voldoet niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6. Aantasting van groen en strijd met klimaat- en leefbaarheidsdoelen

Het plan resulteert in substantieel verlies van bestaand groen, zonder volwaardige compensatie. Dit staat haaks op ambities uit gemeentelijke en nationale beleidskaders op het gebied van:

- klimaatadaptatie;
- biodiversiteit;
- hittestress;
- kwaliteit van de leefomgeving.

Het belang van groen is onvoldoende zwaar meegewogen.

7. Onvoldoende parkeervoorzieningen en verkeersonveilige situatie

De gehanteerde parkeernormen en verkeersaannames zijn niet realistisch en doen geen recht aan het feitelijk autobezit en bezoekersdruk. Dit zal leiden tot:

- structurele parkeerproblemen;
- verhoogde verkeersdruk;
- verminderde verkeersveiligheid in de omliggende straten.

Een deugdelijke verkeerskundige onderbouwing ontbreekt.

8. Gebrekkige participatie – strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en Omgevingswet

De participatie van omwonenden is niet serieus en niet gelijkwaardig vormgegeven. Hoewel bewoners herhaaldelijk inhoudelijke argumenten en realistische alternatieven hebben aangedragen (minder woningen, lagere bouwhoogte, gemengd woningaanbod), zijn deze niet aantoonbaar betrokken bij de planvorming.

Dit is in strijd met:

- het **zorgvuldigheidsbeginsel**;
 - de participatiegedachte zoals beoogd onder de Omgevingswet;
 - de gemeentelijke verantwoordelijkheid om participatie niet louter procedureel, maar inhoudelijk betekenisvol te laten zijn.
-

Conclusie en verzoek

Gelet op het bovenstaande is het plan:

- onvoldoende zorgvuldig voorbereid;
- gebaseerd op een onevenwichtige belangenafweging;
- strijdig met uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.

Ondergetekende verzoekt het bevoegd gezag het plan **niet ongewijzigd vast te stellen** en het project te heroverwegen met:

- minder woningen en lagere bebouwing;
- een evenwichtige spreiding van sociale huur binnen de gemeente;
- een mix van huur- en koopwoningen, gericht op lokale doorstroming;
- behoud en versterking van groen;
- realistische parkeer- en verkeersoplossingen;
- aantoonbaar serieuze participatie van omwonenden.

Hoogachtend,