

**Aan de gemeenteraad**

Akersloot

Bakkum

Castricum

Limmen

Domein : Ruimtelijke Ontwikkeling  
Team : Plannen en Projecten  
Contactpersoon : S. de Lange

Ons kenmerk :  
Zaaknummer : Z23 113767  
Uw brief van :  
Uw kenmerk : -  
Verzenddatum : 20 juni 2023

de Woude

Bijlage(n) :

Geachte raad,

Op 25 mei heeft de raadscommissie gesproken over een nieuwe invulling op de locatie Maranathakerk. Tijdens de bespreking van de voorkeursvarianten heeft de meerderheid van de gemeenteraad aangegeven te kiezen voor de variant zorgpraktijk met 16 woningen (40% sociale huur en 60% koop). Vanuit de wens om meer woningen te bouwen heeft de gemeenteraad daarnaast aangegeven graag een onderzoek te zien naar de mogelijkheden voor een vierde bouwlaag. Wij stellen voor om af te zien van een vierde bouwlaag. Overwegingen daarvoor zijn het gelopen participatieproces en de stedenbouwkundige analyse. Hierna gaan wij in op deze overwegingen.

### **Participatieproces**

Conform de bestuursopdracht vormde participatie van de buurt en de inwoners van Castricum een belangrijk onderdeel van het proces. Ons inziens is dat ook goed geslaagd.

Met het buurtcomité is een goede verstandhouding opgebouwd en de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn deels in overleg met het buurtcomité tot stand gekomen. Daarnaast is een enquête gehouden onder de inwoners van Castricum. Hierbij is verwezen naar het participatiedocument met daarin de stedenbouwkundige uitgangspunten met maximaal een derde bouwlaag. De uitkomst van de enquête gaf aan dat geënquêteerden het over het algemeen eens waren met de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Het wijzigen van de uitgangspunten in deze fase zou een inbreuk zijn op het participatieproces. Dit heeft bij omwonenden geleid tot weerstand. Dit zou vervolgens kunnen leiden tot vertraging bij de realisatie van nieuwbouw.

### **Stedenbouw**

Op basis van een stedenbouwkundige analyse van de locatie is het aantal bouwlagen beperkt tot 3 bouwlagen. Deze analyse maakt onderdeel uit van het participatiedocument en is mede gevormd door de participatie. Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige analyse is ook de vastgestelde actualisatie van het masterplan inbreidingen, waarin de maximale hoogte voor de herontwikkeling is vastgesteld op 3 bouwlagen.

Reden voor het beperken van de hoogte tot 3 bouwlagen is dat bestaande (te behouden) en nieuw aan te planten bomen als decor van bebouwing kunnen gaan functioneren. Gezien de hoogte van deze bomen van circa 15 meter is de hoogte van bebouwing als zodanig beperkt tot 3 lagen, circa

10 tot 11 meter, zodat kruinen van bomen aan de noord- en oostzijde boven de bebouwing uitsteken.

Bijkomende reden is dat met 3 bouwlagen aansluiting is gevonden bij bebouwing in de omgeving. Ten opzichte van direct aanliggende grondgebonden woningbouw maakt bebouwing slechts een kleine schaalsprong (van 2 lagen met kap naar 3 lagen), hetgeen de maatschappelijke haalbaarheid van het plan vergroot. Daarnaast is aansluiting gevonden bij de hoogte van het appartementencomplex 'De Brink'. Ook deze is 3 bouwlagen. Ook daar overigens overheerst (juist door de beperkte bouwhoogte) het groene beeld.

Als gekozen wordt voor een hoger gebouw, dan moet eigenlijk teruggedaan worden naar de basis en zou meer vanuit een hoogteaccent gedacht moeten worden. Het hoogteaccent kan misschien 4 of zelfs 5 lagen zijn om dezelfde of grotere aantallen woningen te halen. De footprint van bebouwing wordt in een dergelijke opzet wel kleiner (daar waar nu de uiterste randen zijn opgezocht). Dit heeft vanzelfsprekend gevolgen voor functies op de begane grond. De ruimte voor een zorgpraktijk op de begane grond wordt dan mogelijk minder.

Kortom: vanuit stedenbouwkundig aspect een negatief advies

### **Verkeer en parkeren**

Het voorkeursalternatief is plan 3b met zorgpraktijk + 16 woningen (waarvan 6 sociale huur). Voor dit plan zijn 35 parkeerplaatsen vereist, terwijl 40 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het plan (restcapaciteit en extra te realiseren parkeerplaatsen).

Voor het toevoegen van meer woningen zijn dan nog 5 parkeerplaatsen beschikbaar. Indien variant 3b wordt uitgewerkt met deels inpandig parkeren, zijn meer woningen op een eventuele 4<sup>e</sup> bouwlaag mogelijk.

Op basis van het vastgestelde parkeerbeleid is het niet mogelijk om de Brink een onderdeel van de parkeercapaciteit te laten zijn. Parkeerplaatsen in de buurt ten noorden van de Prinses Beatrixstraat liggen dicht bij de bestemming, waardoor nieuwe bewoners/bezoekers daar zullen gaan parkeren. Bestaande bewoners in dit gebied zullen dan op onveilige plekken in de buurt gaan parkeren of op de Brink. Voor deze bestaande bewoners wordt de loopafstand bij parkeren op de Brink fors groter dan 150 meter. Voor bezoekers van het gezondheidscentrum is de afwijking ten opzichte van de nota Parkeernormen nog groter, want voor gezondheidsfuncties is als maximaal geaccepteerde loopafstand 100 meter vastgesteld.

Kortom: Binnen de parkeercapaciteit (bestaand en nieuw aan te leggen) is er nog ruimte om extra woningen toe te voegen. Vanuit verkeer is er een negatief advies over realisering van de parkeernorm op De Brink, maar er is ook geen noodzaak om dat onderdeel te laten zijn van de parkeercapaciteit.

### **Financiën**

Over het algemeen kan worden gesteld dat toevoegen van meer woningen in variant 3b een positieve uitkomst heeft op het resultaat. In geval van meer woningen (optimalisatie) binnen de huidige footprint kan grosso modo worden uitgegaan van tenminste een neutraal effect op het resultaat.

Kortom : Qua financiën op zich geen beletsel.

### **Maatschappelijke behoefte**

De maatschappelijke behoefte om (meer) woningen te bouwen is er.

### **Maatschappelijk draagvlak**

In het raadsvoorstel hebben we de mening van de omwonenden (binnen een straal van 75 meter) als maatschappelijk draagvlak gedefinieerd. De omwonenden, die verenigd zijn in een buurtcomité, hebben al aangegeven dat zij zich tot de raad zullen wenden om hun grote zorgen uit te spreken over de gevolgen van een vierde bouwlaag voor de buurt.

### **Resumé**

Vanuit stedenbouwkundig aspect en het maatschappelijk draagvlak bij de omwonenden wordt negatief geadviseerd over het opnemen van een 4<sup>e</sup> bouwlaag.

Het toevoegen van enkele woningen is ook mogelijk door optimalisatie van de huidige opzet. Binnen de huidige footprint moeten twee extra woningen op de 1<sup>e</sup> en de 2<sup>e</sup> verdieping (totaal 4) mogelijk zijn. .

Voor deze 4 extra woningen is parkeercapaciteit aanwezig. Het totaal aantal woningen komt dan op 20.

Met vriendelijke groet,  
Het college van burgemeester en wethouders,



De heer W. van Twuijver  
secretaris



Mevrouw H.C. Heerschop  
waarnemend burgemeester