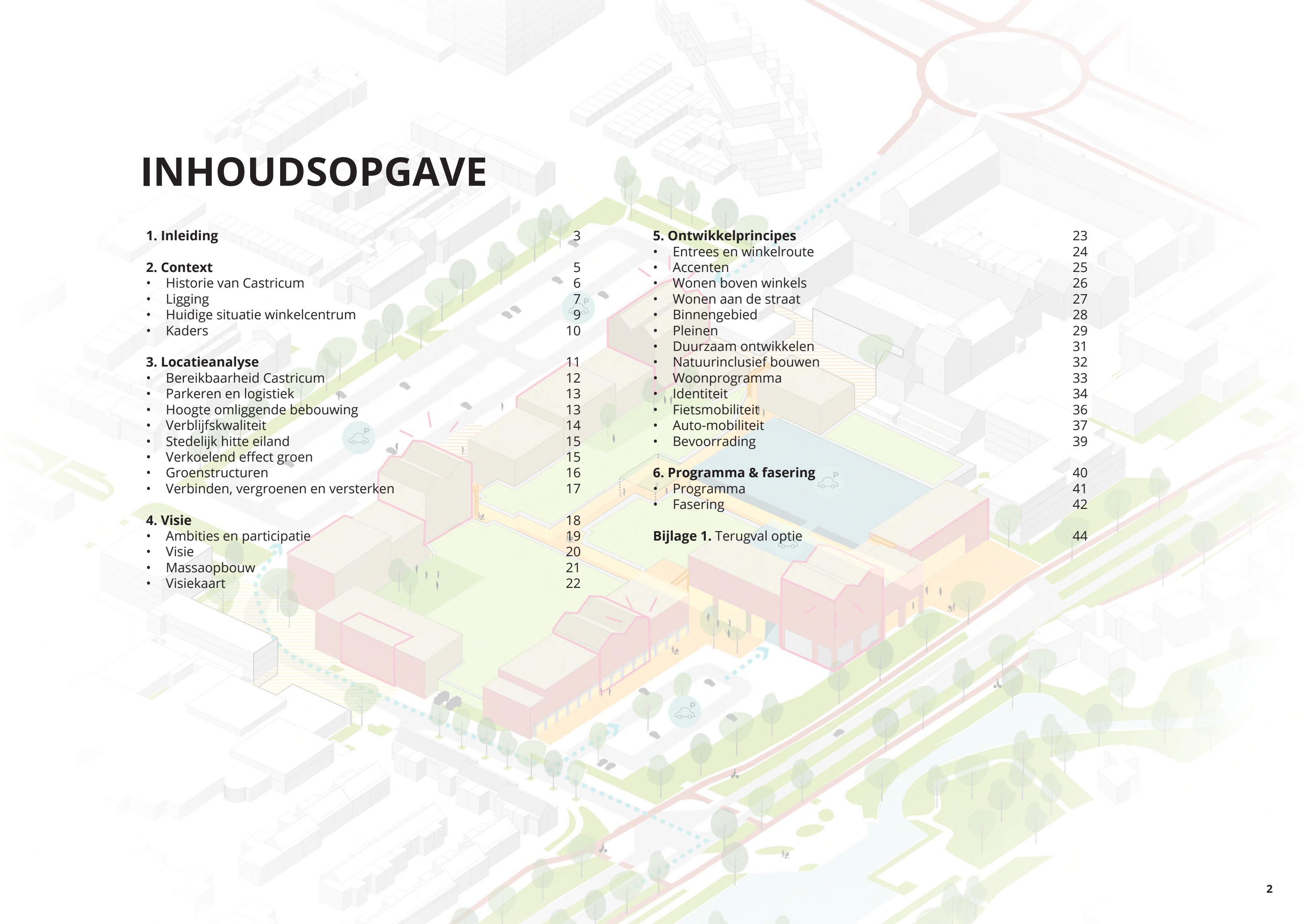




GEESTERDUIN WONEN & WINKELN

Ruimtelijke ontwikkelvisie 2.0



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3	5. Ontwikkelprijncipes	23
2. Context	5	• Entrees en winkelroute	24
• Historie van Castricum	6	• Accenten	25
• Ligging	7	• Wonen boven winkels	26
• Huidige situatie winkelcentrum	9	• Wonen aan de straat	27
• Kaders	10	• Binnengebied	28
3. Locatieanalyse	11	• Pleinen	29
• Bereikbaarheid Castricum	12	• Duurzaam ontwikkelen	31
• Parkeren en logistiek	13	• Natuurinclusief bouwen	32
• Hoogte omliggende bebouwing	13	• Woonprogramma	33
• Verblijfskwaliteit	14	• Identiteit	34
• Stedelijk hitte eiland	15	• Fietsmobiliteit	36
• Verkoelend effect groen	15	• Auto-mobiliteit	37
• Groenstructuren	16	• Bevoorrading	39
• Verbinden, vergroenen en versterken	17	6. Programma & fasering	40
4. Visie	18	• Programma	41
• Ambities en participatie	19	• Fasering	42
• Visie	20	Bijlage 1. Terugval optie	44
• Massaopbouw	21		
• Visiekaart	22		

1. INLEIDING



1. INLEIDING

WINKELCENTRUM GEESTERDUIN

Inleiding

Winkelcentrum Geesterduin ligt in het midden van Castricum. Het goed bereikbare winkelcentrum is druk bezocht en heeft op veel plekken een fijne sfeer. Waar er verbeterd kan worden liggen er al sinds 2005 diverse ontwikkelvoorstellen. Er zijn plannen gemaakt om het winkelcentrum beter bij de omgeving te laten aansluiten door het toevoegen van wonen. Door de complexiteit van de opgave zijn de plannen niet (geheel) ontwikkeld en nu achterhaald.

Aanleiding voor ontwikkelvisie 2.0 is de grote vraag naar woningen en de wens om het winkelcentrum verder toekomstbestendig te maken met een betere presentatie ten aanzien van de Soomerwegh. Momenteel is deze matig door het tankstation en achterkanten van winkels. Door aandacht te besteden aan de kwaliteit van de (openbare) ruimte en aan aanvullende voorzieningen, zal Geesterduin als hart van de wijk blijven functioneren.

Aanleiding

‘De woningnood in de gemeente Castricum is hoog.’ Bouwen en wonen is het eerste punt uit het Coalitieakkoord 2022-2026. Verschillende doelgroepen zijn op zoek naar een geschikte woonruimte. Het gaat onder andere om starters, jonge gezinnen, senioren, nieuwkomers, inwoners die een tijdelijke oplossing zoeken en mensen met een zorgvraag. De coalitie wil meer passende woningen beschikbaar maken voor de inwoners van Castricum.

Castricum streeft ook naar een goed voorzieningsniveau. Belangrijk hierin zijn maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en horeca. Castricum heeft een tweepolige winkelstructuur, met winkels in het centrum van Castricum en in het winkelcentrum Geesterduin. De winkels in beide gebieden zijn meer gericht op respectievelijk funshoppen en op runshoppen. ‘We versterken onze centra door concentratie van detailhandel met horeca om de levendigheid en aantrekkingskracht van deze gebieden te behouden.’

Doel

Doel van het plan is het toevoegen van woningen aan het winkelcentrum voor de bovengenoemde doelgroepen en optimaliseren van het winkelcentrum waar mogelijk om de concurrentiepositie van het runshoppen bij Geesterduin te versterken. Door aandacht te besteden aan de presentatie van het winkelcentrum naar haar omgeving, de kwaliteit van de (openbare) ruimte en sfeer verhogende maatregelen, zal Geesterduin een hoogwaardig onderdeel van Castricum zijn.

Het doel is niet om winkels aan te trekken uit de Dorpsstraat, maar om aanvullend te zijn op het aanbod in Castricum. Uitgangspunt voor het winkelcentrum is een evenwicht tussen de twee supermarkten aan weerszijde. Verder wordt gekeken hoe de winkelroute geoptimaliseerd kan worden om leegstand te voorkomen.

Werkwijze

Het is niet vanzelfsprekend om een winkelcentrum multifunctioneel te maken. Parkeren, logistiek en de bereikbaarheid zijn van belang. De parkeerdruk op het gebied is groot. Ook zijn er omwonenden, winkeliers en andere belanghebbenden waarmee rekening gehouden moet worden.

Mede omwille hiervan is na een haalbaarheidsstudie vroegtijdig het participatietraject gestart. De bevindingen staan op de website van de Gemeente Castricum: plannen en projecten, Geesterduin 2.0. De betrokkenen staan welwillend tegenover het toevoegen van woningen. In navolging van de drie bijeenkomsten is deze voorliggende ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 opgesteld.



2. CONTEXT



2. CONTEXT

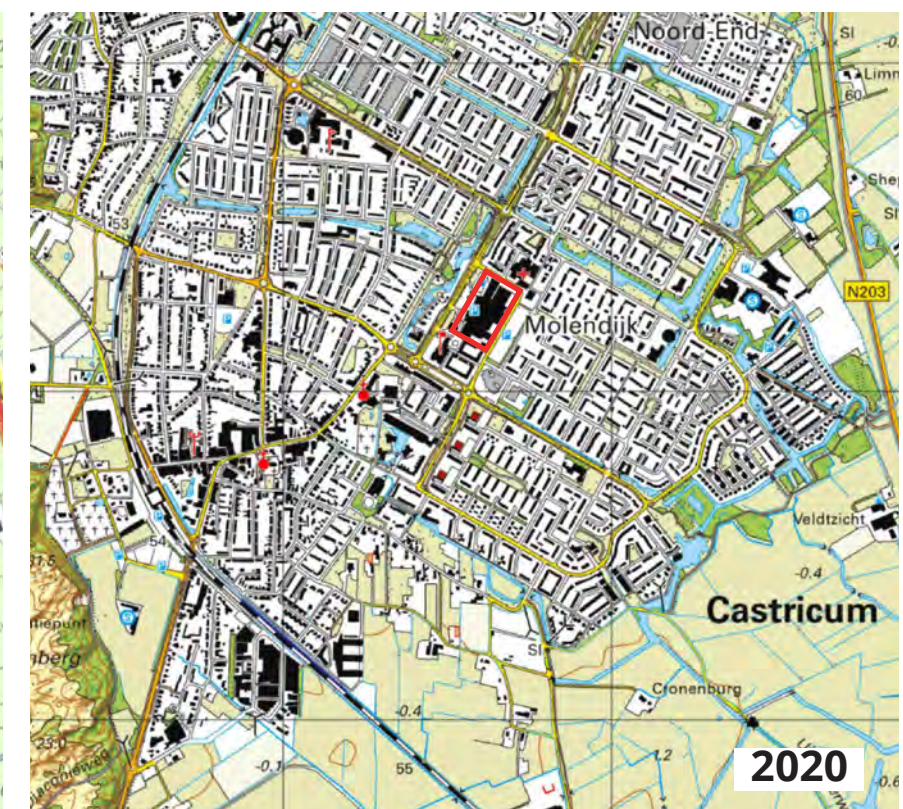
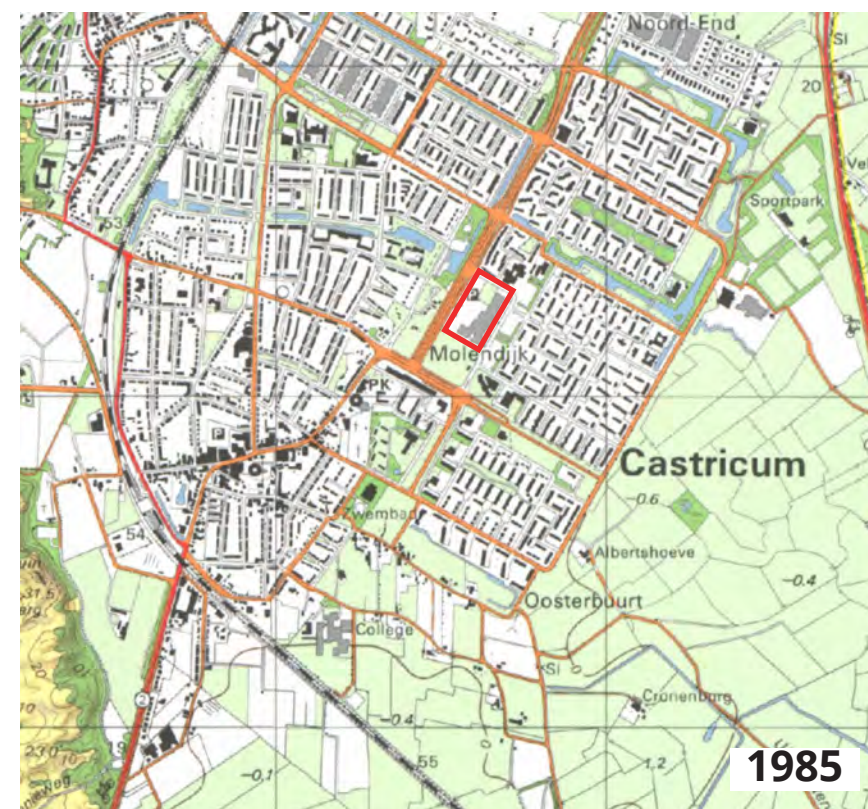
HISTORIE VAN CASTRICUM

Het winkelcentrum Geesterduin ligt in het verlengde van de oude Dorpsstraat, de voormalige Alkmaarse straatweg. In 1974 is het winkelcentrum gebouwd naast een in het weiland opgetrokken woonwijk.

In dezelfde tijd is de Soomerwegh ontwikkeld, een vierbaansweg dwars door Castricum voor een betere ontsluiting van het dorp.

Gedurende de jaren is Castricum uitgebreid met meer woonwijken rondom het winkelcentrum. De Soomerwegh is weer naar twee banen teruggebracht en het groen is grotendeels hersteld.

Geesterduin ligt vandaag de dag middenin Castricum.



2. CONTEXT

LIGGING

Het winkelcentrum Geesterduin ligt tussen belangrijke publieke gebouwen; het gemeentehuis en het Cultureel Centrum Geesterhage. Verder is het winkelcentrum omringd met woningen.

Aan beide zijden van het winkelcentrum, aan de Geesterduinweg en de Soomerwegh, kan men parkeren op maaiveld. Later is er een uitbreiding met parkeerdek gerealiseerd.



2. CONTEXT

LIGGING

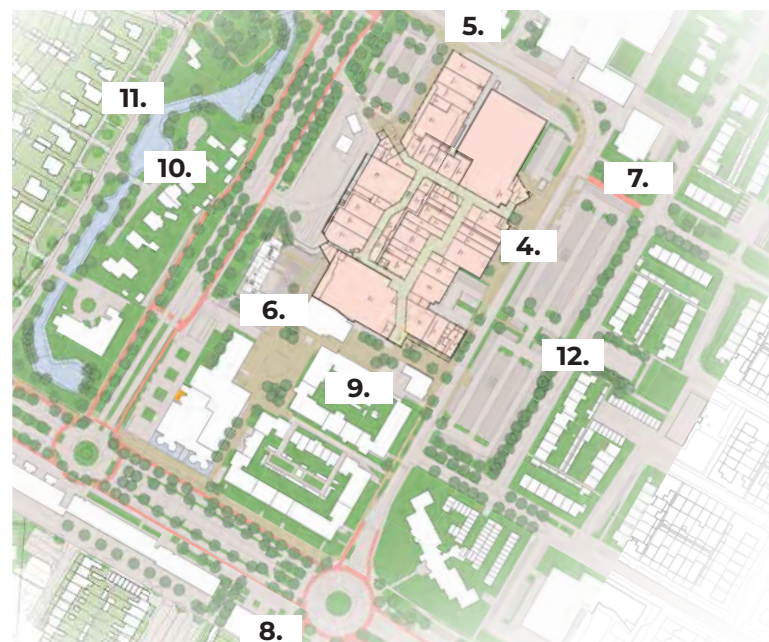
Kenmerkend voor de bebouwing in de omgeving is de grote diversiteit aan stijl en grootte.

De Soomerwegh scheidt het winkelcentrum van het Willem de Rijkpark met vrijstaande woningen aan de Alkmaarderstraatweg. Aan de andere kant van het winkelcentrum ligt de Geesterduinweg met een groot parkeerterrein met daar aangrenzend de rijtjeswoningen aan de Albert Schweitzerlaan, gescheiden door een groensingel. Aan de noordzijde van het winkelcentrum liggen de rijtjeswoningen aan de Molenweide alsmede het Cultureel Centrum Geesterhage en aan de zuidzijde de appartementen aan het Zuidplein.

Er zijn sinds 2005 plannen gemaakt om het winkelcentrum beter bij de omgeving te laten aansluiten. Nieuwe ontwikkelingen zoals Zilverzand en Koraalzand zijn de aanzet tot hogere massa's rondom het winkelcentrum.

In de afgelopen jaren is het winkelcentrum zelf herontwikkeld met nieuwe gevels en inrichting. De nieuwe gevels geven identiteit aan het winkelcentrum.

Het Eerste kwartier (afb. 6) wordt nu gebouwd en het appartementencomplex Romeo en Julia (afb. 7) is onlangs opgeleverd.



4. Identiteit entrees



5. De Molenweide



6. Appartementen 'Eerste kwartier'



7. Appartementen Zilverzand en Koraalzand



8. Appartementen Romeo en Julia



9. Appartementen Zuidplein



10. Alkmaarderstraatweg



11. Willem de Rijkelaan



12. Albert Schweitzerlaan

2. CONTEXT

HUIDIGE SITUATIE WINKELCENTRUM

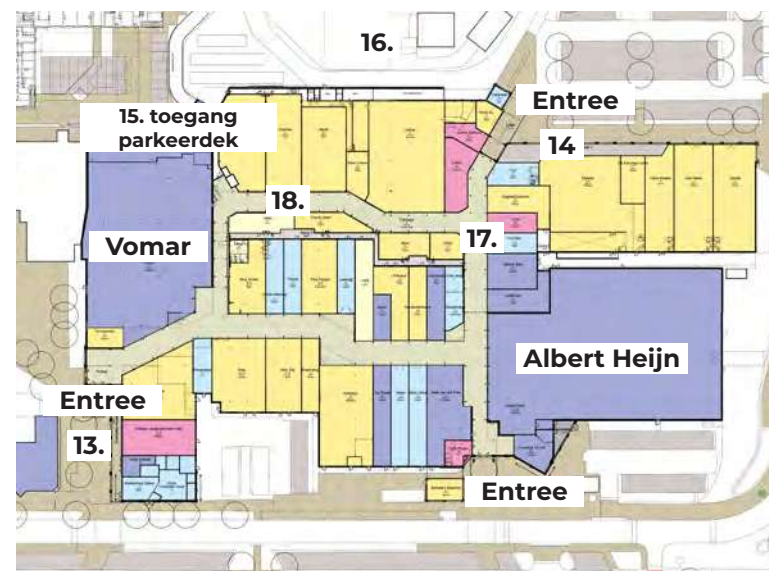
Het winkelcentrum is van huidige kanten toegankelijk en heeft drie entrees op het maaiveld:

- Aan de Geesterduinweg bij supermarkt Albert Heijn.
- Aan het Zuidplein bij supermarkt Vomar.
- Naast de BP aan het parkeerterrein bij de Soomerwegh.

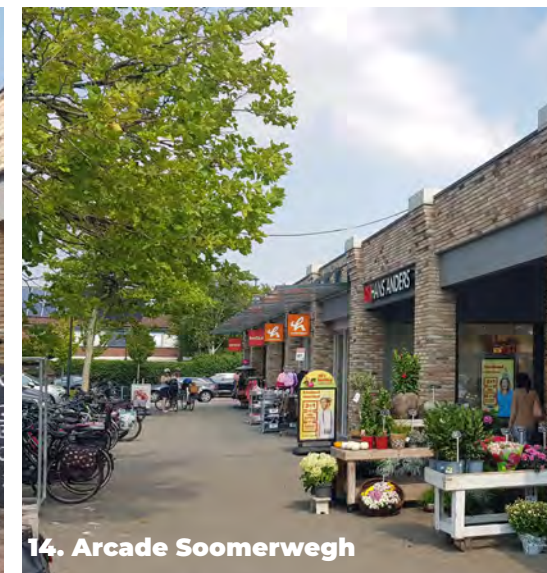
Aan de Soomerwegh-zijde loopt een arcade. De arcade is destijds meegenomen bij de revitalisering en oogt modern en verzorgd.

Het overige deel van het winkelcentrum aan de Soomerwegh oogt als achterkant, door het tankstation, op- en afrit parkeerdek en achterkanten van winkels. Het parkeerdek loopt achterlangs de BP. De ingang van het parkeerdek is slecht zichtbaar. Het parkeerdek geeft via een trap en liftingang toegang tot het winkelcentrum. De trap is echter dichtgezet in verband met rondhangende jongeren.

Het winkelcentrum wordt druk bezocht, met name in de verbindingroutes tussen de entrees. Voor de winkelroute werkt de branchering versterkend met aan de noord- en zuidzijde de supermarkten. Er is weinig leegstand, alleen rondom de afgesloten toegang naar het parkeerdek. Verder is er geen openbaar toilet aanwezig in het winkelcentrum, welke wel gewenst is door de bezoekers.



13 Zuidplein entree bij supermarkt



14. Arcade Soomerwegh



15. afgesloten trap ivm hangjongeren



16. BP en entree parkeerdek



17. inrichting winkelcentrum



18. winkelcentrum

2. CONTEXT

KADERS

Wat zijn de kaders van het huidig plangebied en waar liggen de eventuele knelpunten?

Bestemmingsplan

Het winkelcentrum Geesterduin valt onder bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening - Castricum Centrum' (onherroepelijk vastgesteld door de raad op 15 februari 2018). Het winkelcentrum heeft een centrumfunctie met woon- en maatschappelijke functies eromheen. De bestemmingsplankaart geeft aan dat er weinig bestemming is tussen het wonen en het winkelen. Voor het toevoegen van woningen is er een bestemmingsplanwijziging nodig.

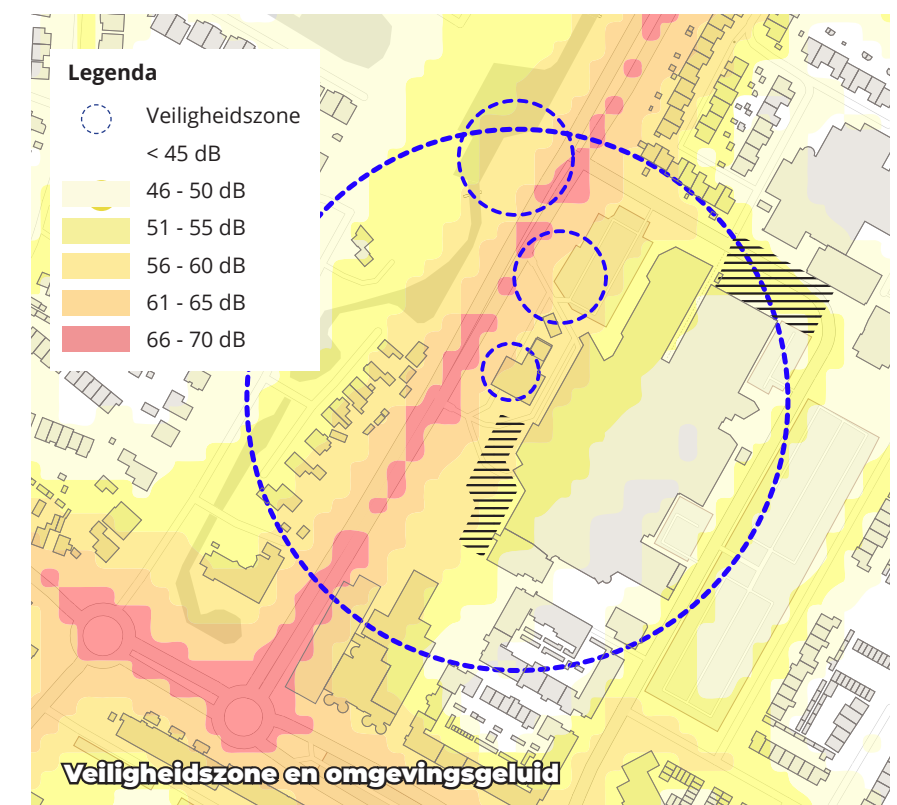
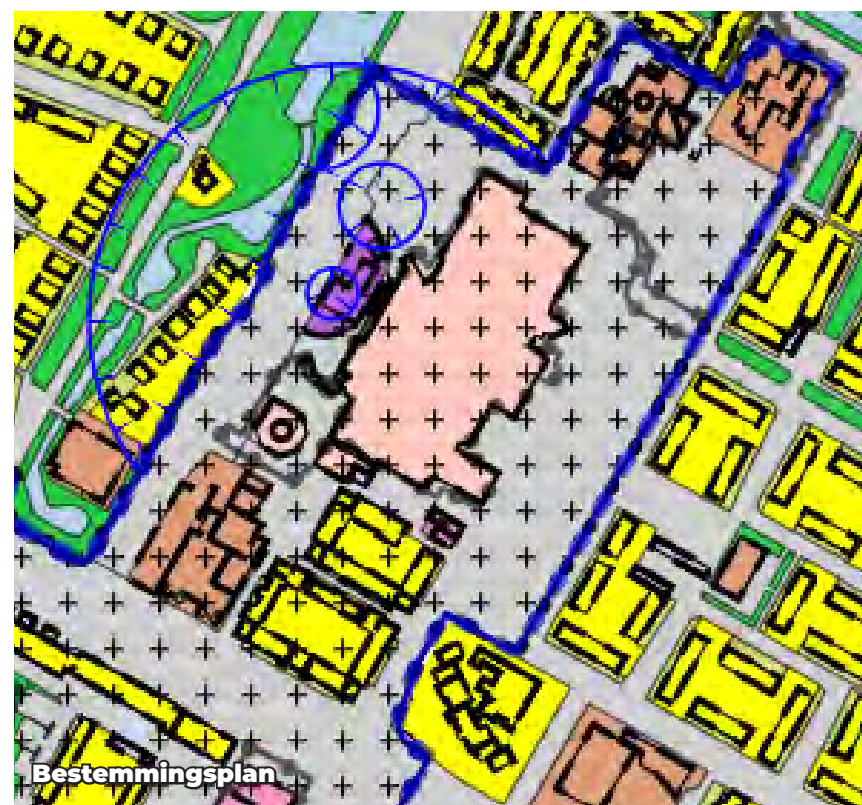
Eigendomssituatie

Het eigendom van het winkelcentrum is geregeld door middel van een VvE met diverse eigenaren en een deel van het winkelcentrum is het eigendom van Hoorne Vastgoed. De omliggende parkeerterreinen en openbaar gebied zijn eigendom van de gemeente Castricum. Het BP tankstation is van BP, die ook een stuk grond richting het LPG laadpunt in eigendom heeft.

Milieu

Winkelcentrum Geesterduin ligt aan de drukke Soomerwegh en in de buurt van een LPG-veiligheidszone. Het bestemmingsplan geeft veiligheidszone LPG, waarbij het bestemmingsplan Castricum noord, oost en west een grote zone geeft waar de woningen aan de Alkmaarderstraatweg in vallen. Het bestemmingsplan Centrum, waar geen woningen onder vallen, geeft drie kleinere veiligheidszones.

De Soomerwegh heeft een hoge geluidsbelasting. De Wet geluidhinder stelt dat de grenswaarde 48 dB bedraagt. Voor geluidbelaste woningen >48dB is een hogere waarde tot en met 63 dB mogelijk. Nieuwe woningen aan de Soomerwegh zijn mogelijk met geluidswerende maatregelen aan de gevel.



3. LOCATIEANALYSE



3. LOCATIEANALYSE

BEREIKBAARHEID WINKELCENTRUM

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor een goed functionerend winkelcentrum. De meeste bezoekers komen met de auto en de fiets.

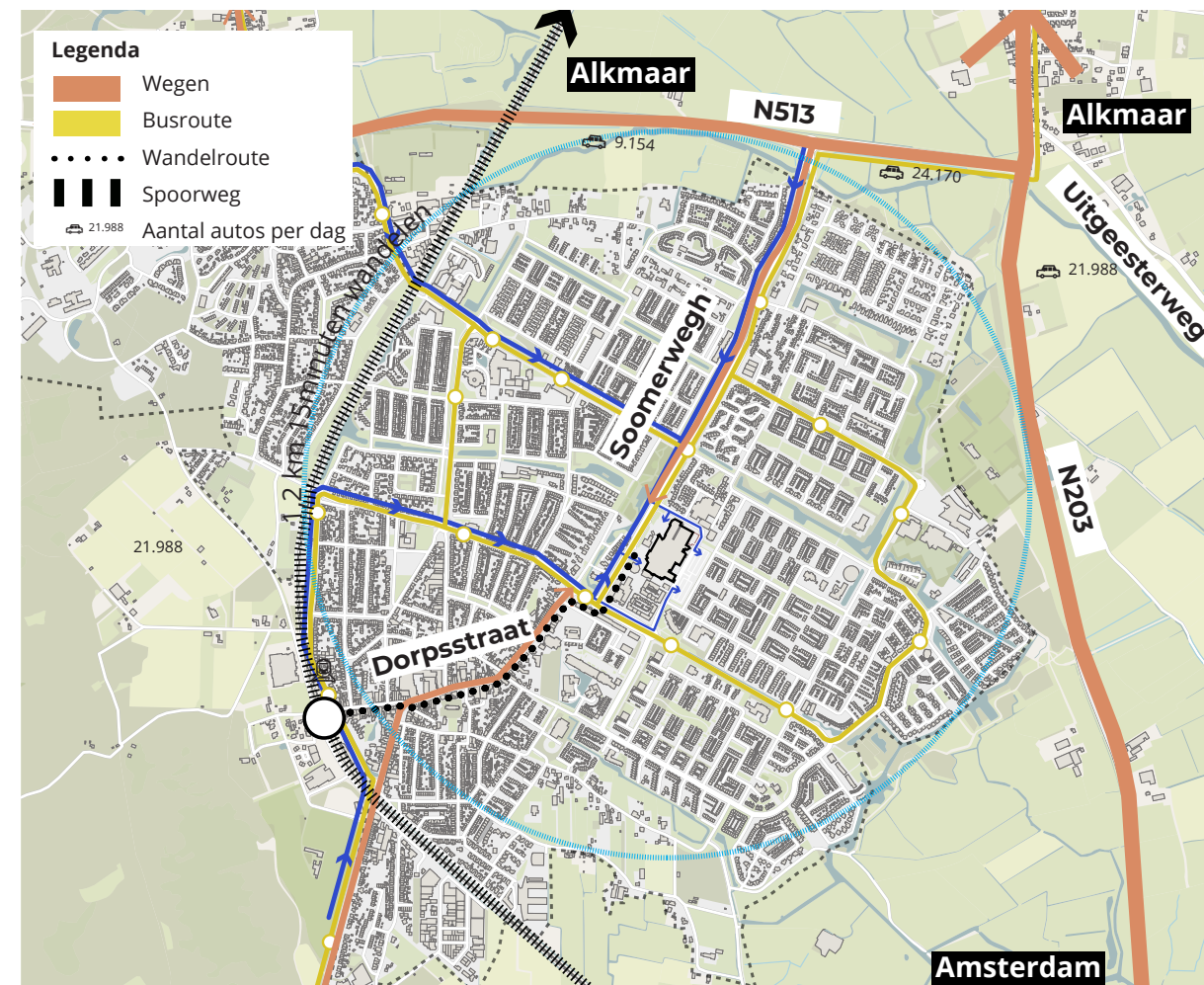
Auto

Het winkelcentrum is gelegen aan de Soomerweg, de meest intensief gebruikte toegangsroute naar het dorp vanaf de N513. De N513 is de verbinding met de N203 en heeft de hoogste verkeersintensiteit.

Het winkelcentrum ligt centraal aan deze verbindingroute. Naast deze centrale ligging heeft het winkelcentrum uitstekende parkeerfaciliteiten. Daarmee is het goed toegankelijk voor de autobezoeker uit Castricum en randgemeentes als Uitgeest en Heiloo op 10 minuten rijden.

Trein

Castricum heeft een treinverbinding naar Amsterdam en Alkmaar. Er gaat regelmatig een trein, om de circa twintig minuten. Dit geeft een prima verbinding naar de grote steden.



Bus

De bereikbaarheid met de bus is matig. De dichtstbijzijnde bushalte, de Dorpsstraat ligt verder dan 100 meter en gaat alleen in de spits 2x per uur.

Fiets en voetganger

De centrale ligging van het winkelcentrum in Castricum maakt dat het vanaf elke wijk minder dan 2 kilometer fietsen is (circa 7 minuten). Het winkelcentrum wordt dan ook druk bezocht met de fiets. Opkomende fietsvarianten als elektrische (bak)fietsen maken dat het nog gemakkelijker wordt om even met de fiets te gaan winkelen. Door de inrichting voor de fiets te verbeteren kan dit verder gestimuleerd worden.

Wandelen naar het station over de Dorpsstraat duurt ongeveer 15 minuten. De verbinding met de Dorpsstraat kan verbeterd worden om zo ook het gebruik als voetganger te stimuleren.



3. LOCATIEANALYSE

PARKEREN EN LOGISTIEK

Auto

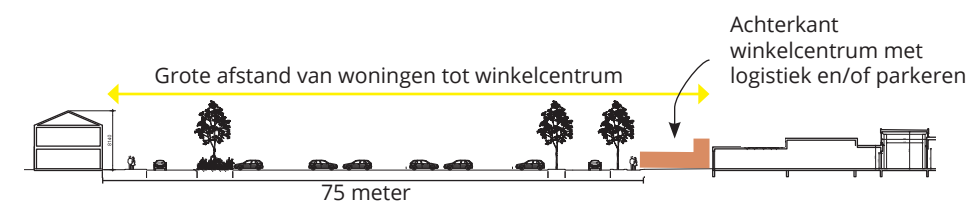
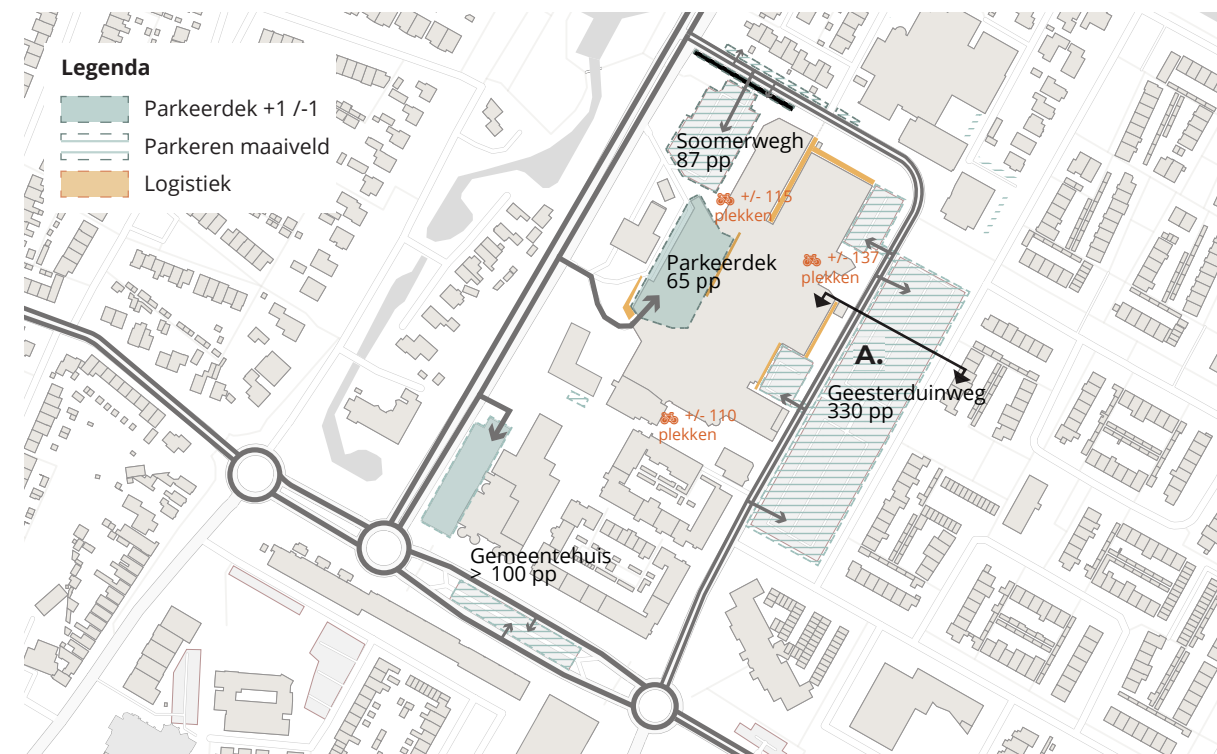
Er is voldoende parkeermogelijkheid voor de auto aan de Soomerwegh en de Geesterduinweg. Direct bij het winkelcentrum, met een maximale loopafstand van ca. 100 meter, zijn 482 openbare parkeerplaatsen. Dit zijn de parkeerplaatsen die primair een functie als parkeerlocatie voor het winkelcentrum vervullen. Deze worden intensief gebruikt door zowel het winkelend publiek, als door het Gemeentehuis en de omwonenden. Uit het parkeeronderzoek d.d. juli 2023 van adviesbureau Stienstra blijkt dat er geen overmaat is in het aantal parkeerplaatsen.

Fiets

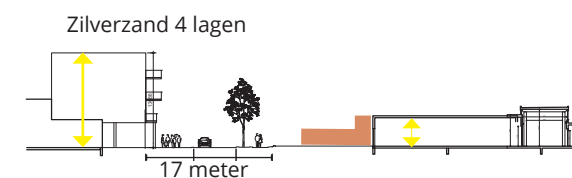
Bij de entrees van het winkelcentrum worden de fietsen geparkeerd. Er is een tekort aan fietsparkeerplekken. Aan het Zuidplein wordt dit verbeterd. Overdekt fietsparkeren is niet mogelijk, hier is wel behoefte aan. Met name voor de opkomende luxere fietsen is dit gewenst.

Logistiek

De bevoorrading bevindt zich aan de achterkanten van de winkels en binnenin het winkelcentrum d.m.v. logistieke gangen. Binnen kan alleen gedurende openingstijden geleverd worden. Bij de achterkant van het winkelcentrum hebben de omliggende woningen geluidsoverlast van de bevoorrading.



Doorsnede A



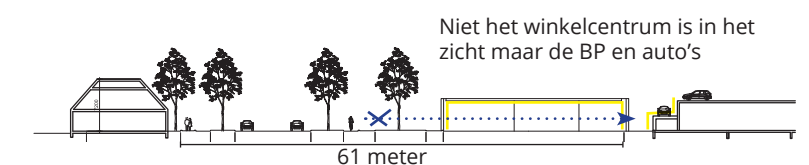
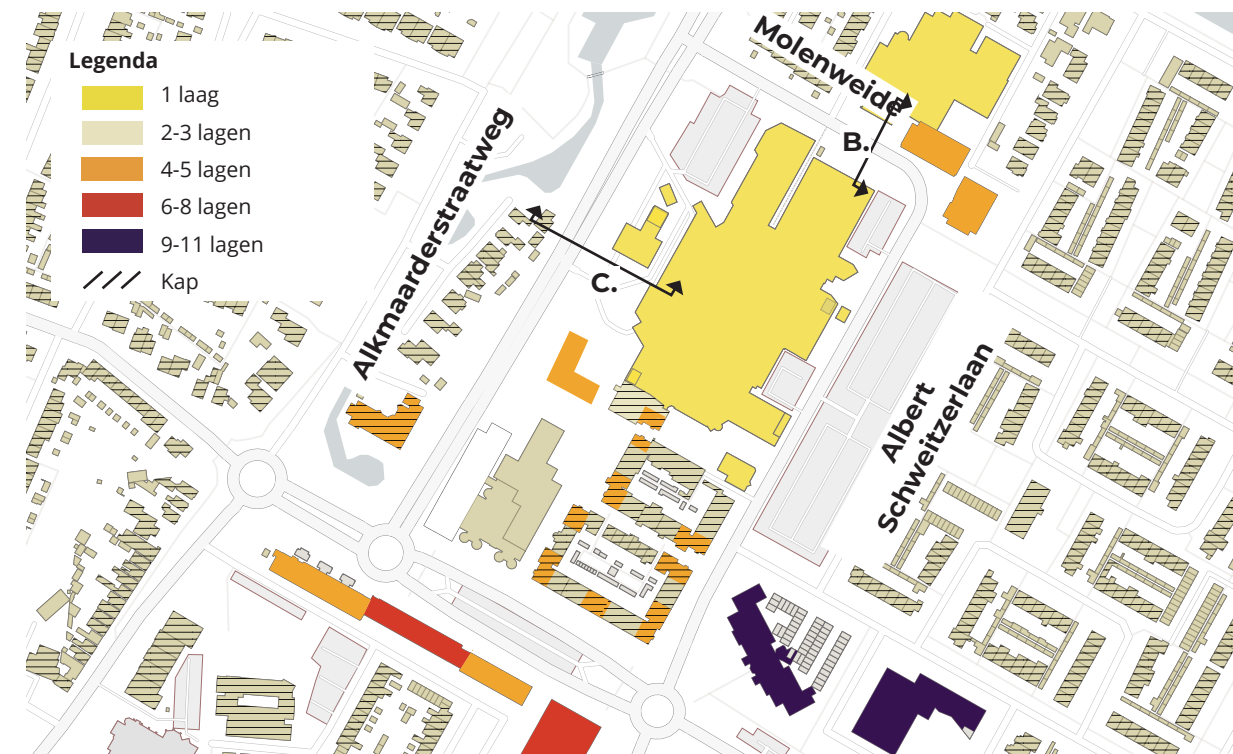
Doorsnede B

HOOGTE OMLIGGENDE BEBOUWING

Het winkelcentrum Geesterduin bestaat uit één bouwlaag van circa 4,5 meter hoog, met een opbouw ter hoogte van de viswinkel, de Vomar en de slager.

Veel omliggende woonwijken als bij de Molenweide, Albert Schweitzerlaan en aan de Alkmaarderstraatweg bestaan uit twee bouwlagen met een kap (rijtjeshuizen en zijn veelal niet hoger). Appartementengebouwen, zoals Sans Souci, de Ambassadeur, Romeo en Julia, rondom het winkelcentrum zijn hoger. Daarnaast is er ook veel onbebouwde ruimte in de vorm van parkeren en logistiek rondom het winkelcentrum. Het invullen van de onbestemde ruimte en de afstand tot de omliggende bebouwing maakt dat het toevoegen van hogere bebouwing hier geen belemmering hoeft te vormen.

Dit biedt kansen om de hoogte van het winkelgebied weer in balans te brengen met de omgeving.



Doorsnede C

3. LOCATIEANALYSE

VERBLIJFSKWALITEIT

Het winkelcentrum is gelegen naast het groene Willem de Rijkpark. Dit park ligt in het verlengde van de Dorpsstraat. Het park en de Dorpsstraat hebben van oudsher een hoge verblijfskwaliteit, maar worden door de drukke Soomerwegh en de BP van het winkelcentrum gescheiden. Een betere verbinding van het winkelcentrum met de Dorpsstraat is gewenst.

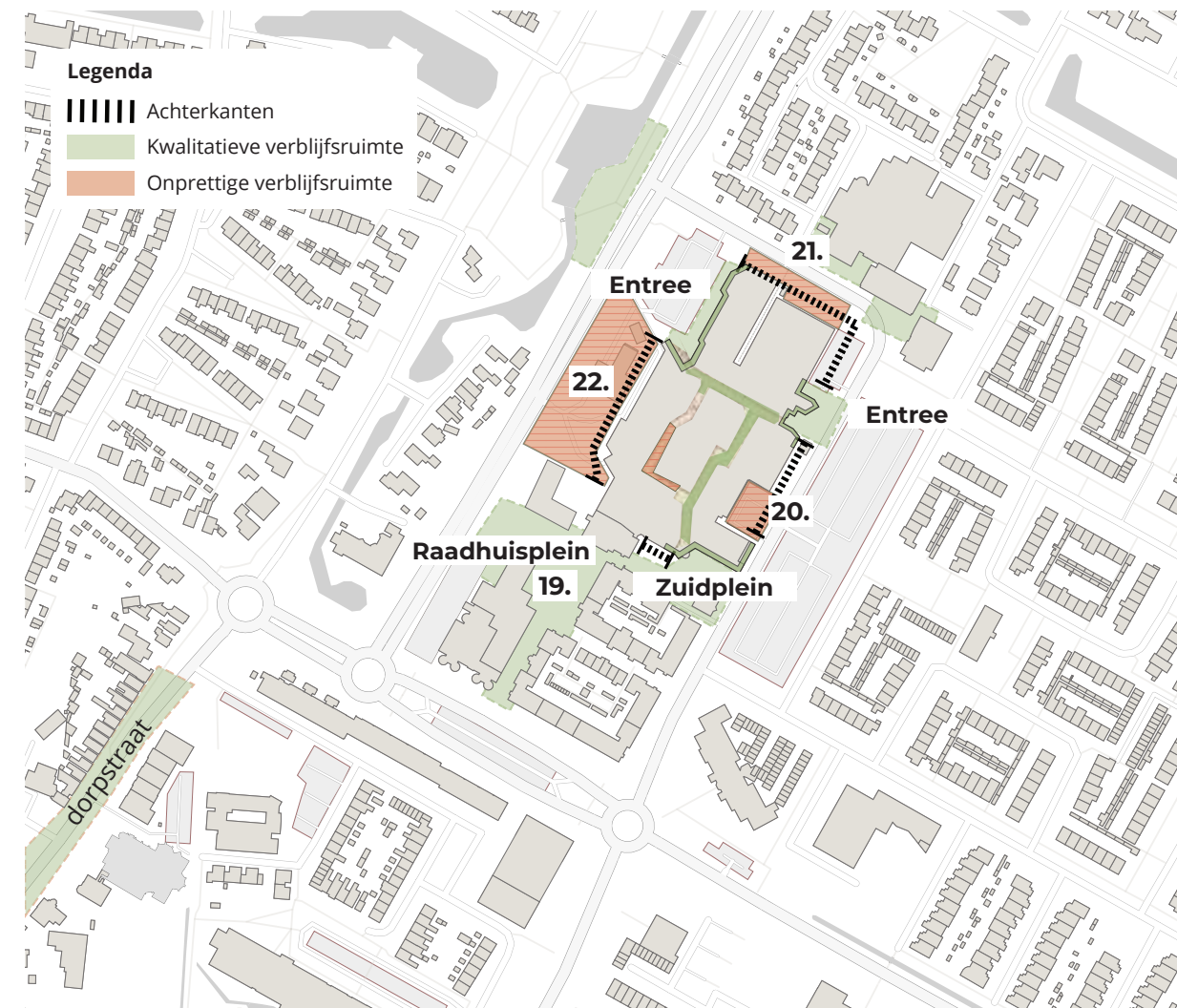
Ten zuiden van het winkelcentrum ligt het stenige Raadhuisplein. De verblijfskwaliteit is prima, al zal de inrichting en uitstraling een kwalitatieve verbeterslag krijgen. Er zijn al plannen om het Raadhuisplein te vergroenen. Ook zal de verbinding naar het Zuidplein en het Gemeentehuis worden aangepast.

Op het Zuidplein is de verblijfskwaliteit goed, en de ligging op het zuiden biedt kansen voor een fijn terras.

Ook bij de andere entrees van het winkelcentrum is het aangenaam. Het plein biedt voldoende ruimte en de uniforme inrichting geeft de gewenste identiteit aan het winkelcentrum. Het winkelcentrum is naar binnen gericht en de winkelroutes gelegen tussen de entrees werken goed. Daar waar de afgesloten trapentree naar de parkeergarage zich bevindt is de doorloop slecht, wat leegstand veroorzaakt. Ook is dit een plek waar momenteel veel jeugd hangt waardoor er overlast is.

Tussen de ingangen van het Zuidplein en de ingang bij de Albert Heijn zit de bevoorrading van de winkels. Dit zijn achterkanten van het winkelcentrum met een lage verblijfskwaliteit. Om de overlast en het zicht op deze logistieke plekken te verbergen zijn ze veelal afgeschermd en ingericht met groen rondom.

Bij zowel het parkeerdek als de BP ontbreekt de groene inrichting volledig. Het deel aan de kant van de Soomerwegh heeft daarom geen verblijfskwaliteit.

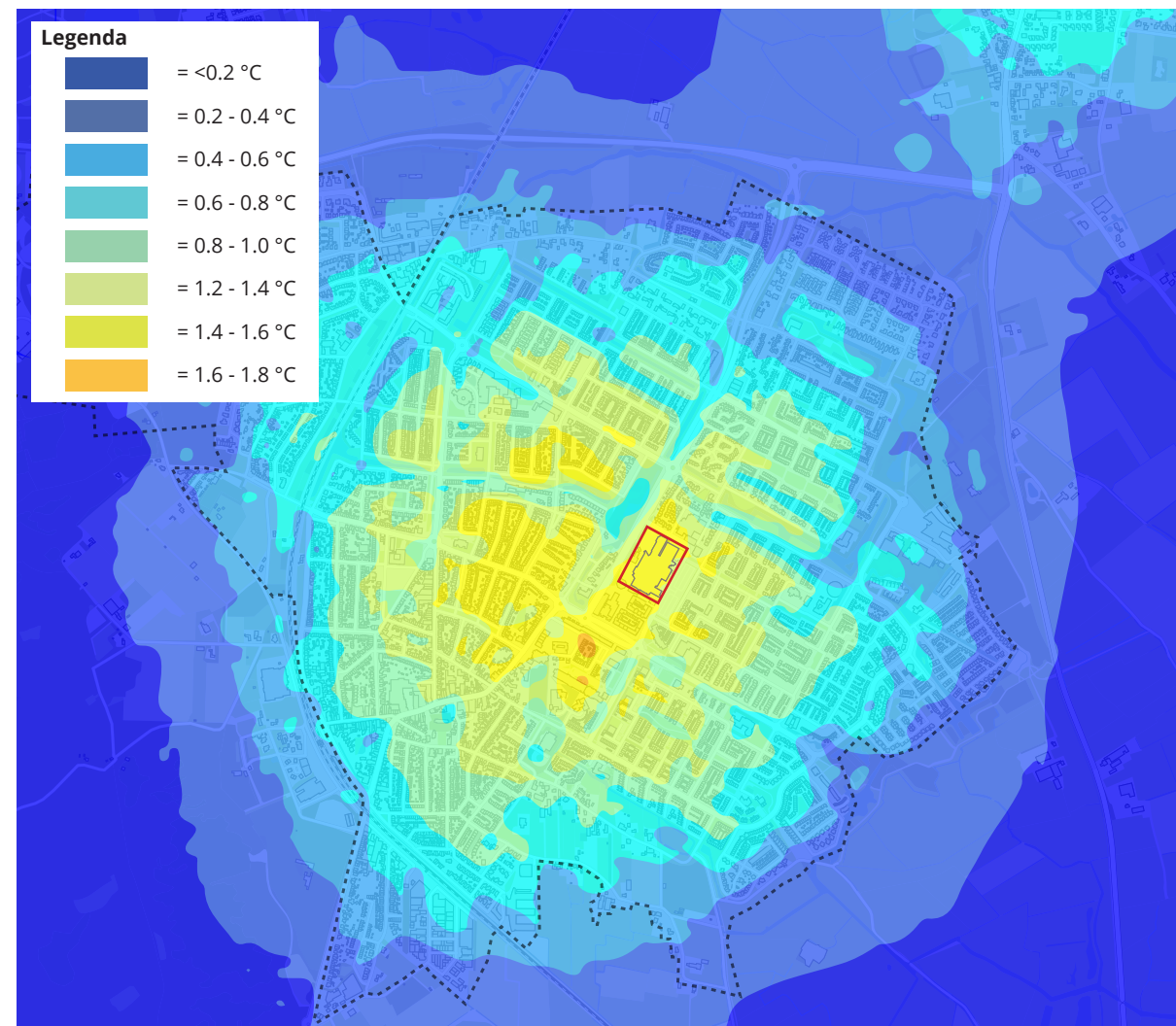


3. LOCATIEANALYSE

STEDELIJK HITTE EILAND (UHI) EFFECT

Deze kaart laat het gemiddelde temperatuurverschil in graden Celsius (°C) zien tussen Castricum en de omliggende omgeving.

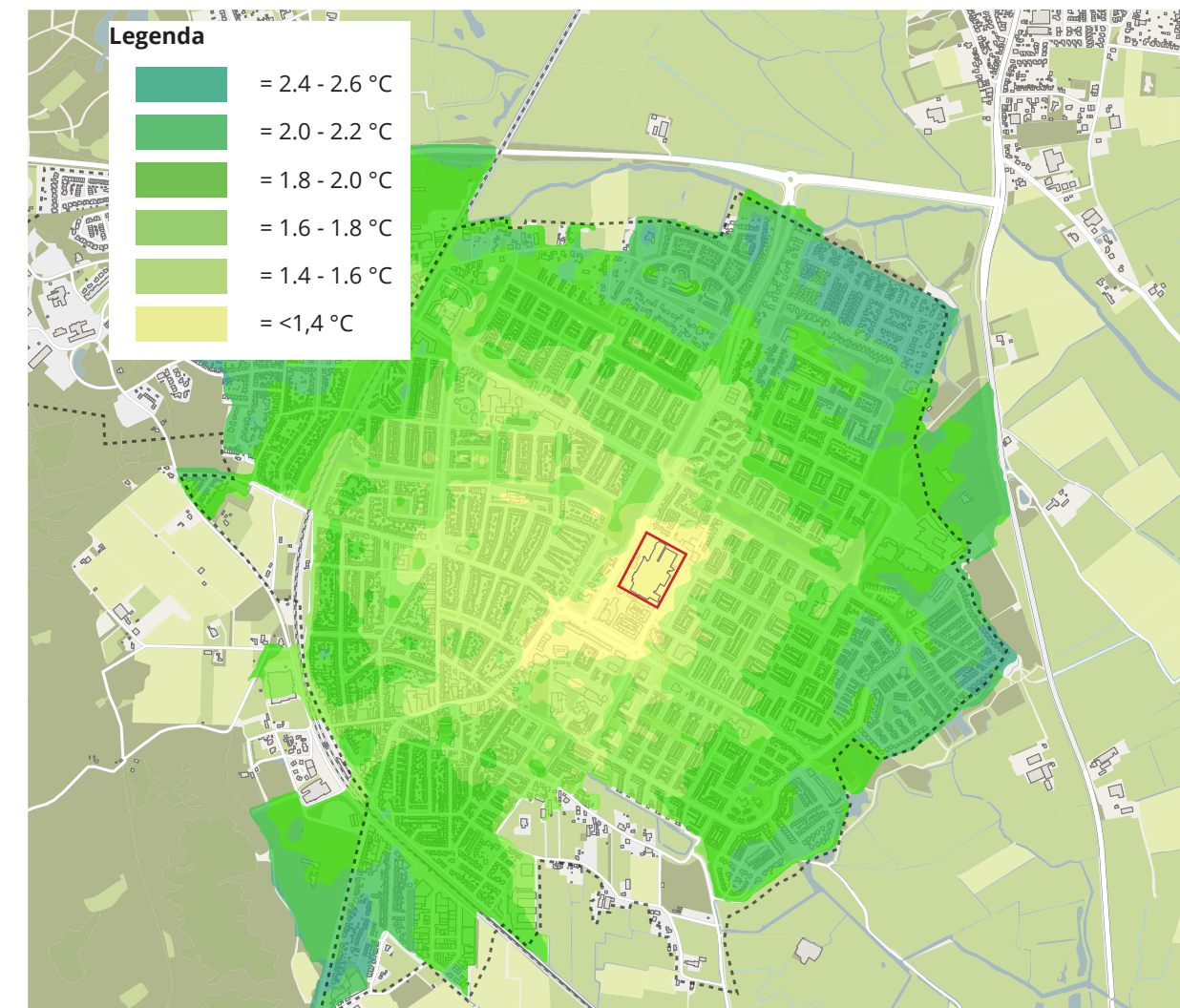
Doordat gebouwen, wegen, huizen en stenen warmte vasthouden warmen stedelijke gebieden sneller op dan een omgeving met ruimte voor groen en water.



VERKOELEND EFFECT GROEN EN WATER

Groen en water geven een verkoelend effect in stedelijke gebieden. Bomen en water kunnen zorgen voor verkoeling, mits de omgeving op een juiste manier ingericht wordt.

Het winkelcentrum zelf en het parkeerterrein rondom is zeer stenig. Het benodigde verkoelende effect door groen en water dient versterkt te worden voor een leefbare toekomstbestendige omgeving.

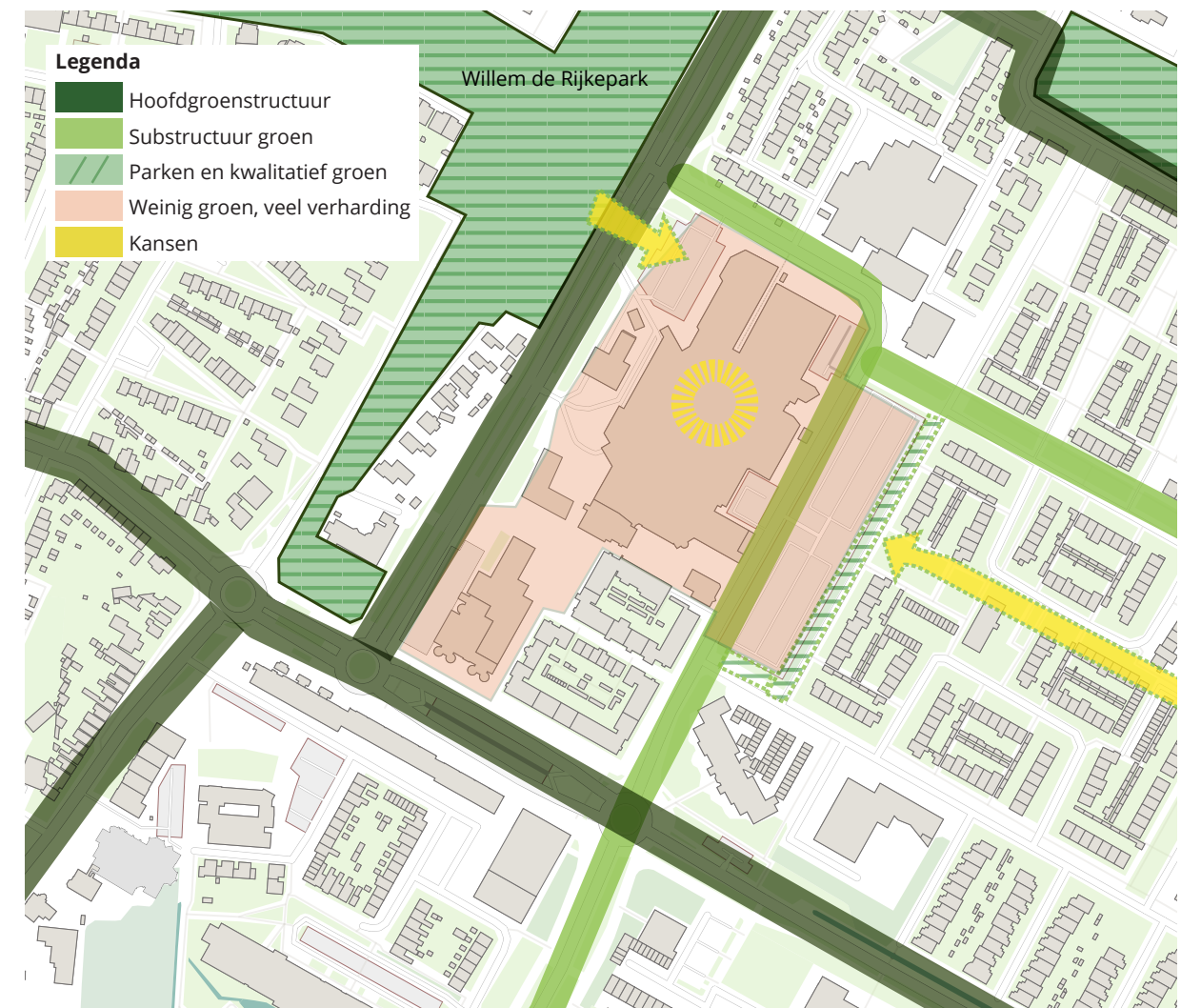


3. LOCATIEANALYSE

GROENSTRUCTUREN

Het dichtstbijzijnde natuurgebied vanaf het centrum bevindt zich op ruim 1 kilometer afstand. Het betreft het Natura 2000-gebied Noord-Hollands Duinreservaat. Het plangebied zelf wordt omsloten door bestaande groenstructuren. De hoofdgroenstructuur en de substructuur lopen langs het plangebied. Het winkelgebied zelf kenmerkt zich door zeer weinig groen en veel verharding. Verbinding naar de groenstructuren en gebieden eromheen is gewenst. Net als het toevoegen van groen binnen het gebied zelf.

In de volgende fase zullen de ecologische waarden worden vastgesteld aan de hand van een QuickScan flora en fauna. Omliggende ontwikkelplannen zijn reeds geanalyseerd. Hier zijn geen matig of zwaar beschermde diersoorten gevonden.



3. LOCATIEANALYSE

VERBINDEN, VERGROENEN EN VERSTERKEN

Sterkte

- De centrale ligging van het winkelcentrum in Castricum naast de publieke gebouwen en het Willem de Rijkpark.
- Het winkelcentrum heeft een goede bereikbaarheid met de fiets en auto.
- Er is een ruime openbare parkeermogelijkheid voor de auto.
- De inrichting van het winkelcentrum en de verblijfsgebieden bij de entrees werken goed.

Kansen

- Het winkelcentrum wordt omgeven door groen. Het dak vergroenen en verbinding maken met de groenstructuur zou voor de kwaliteit van wonen en het klimaat versterkend werken.
- Zichtbaarheid winkelcentrum verbeteren door de ruimte te benutten, aansluiten van de massa bij de omgeving en alzijdig maken.
- Functiemenging door het toevoegen van wonen eventueel aangevuld met andere functies.

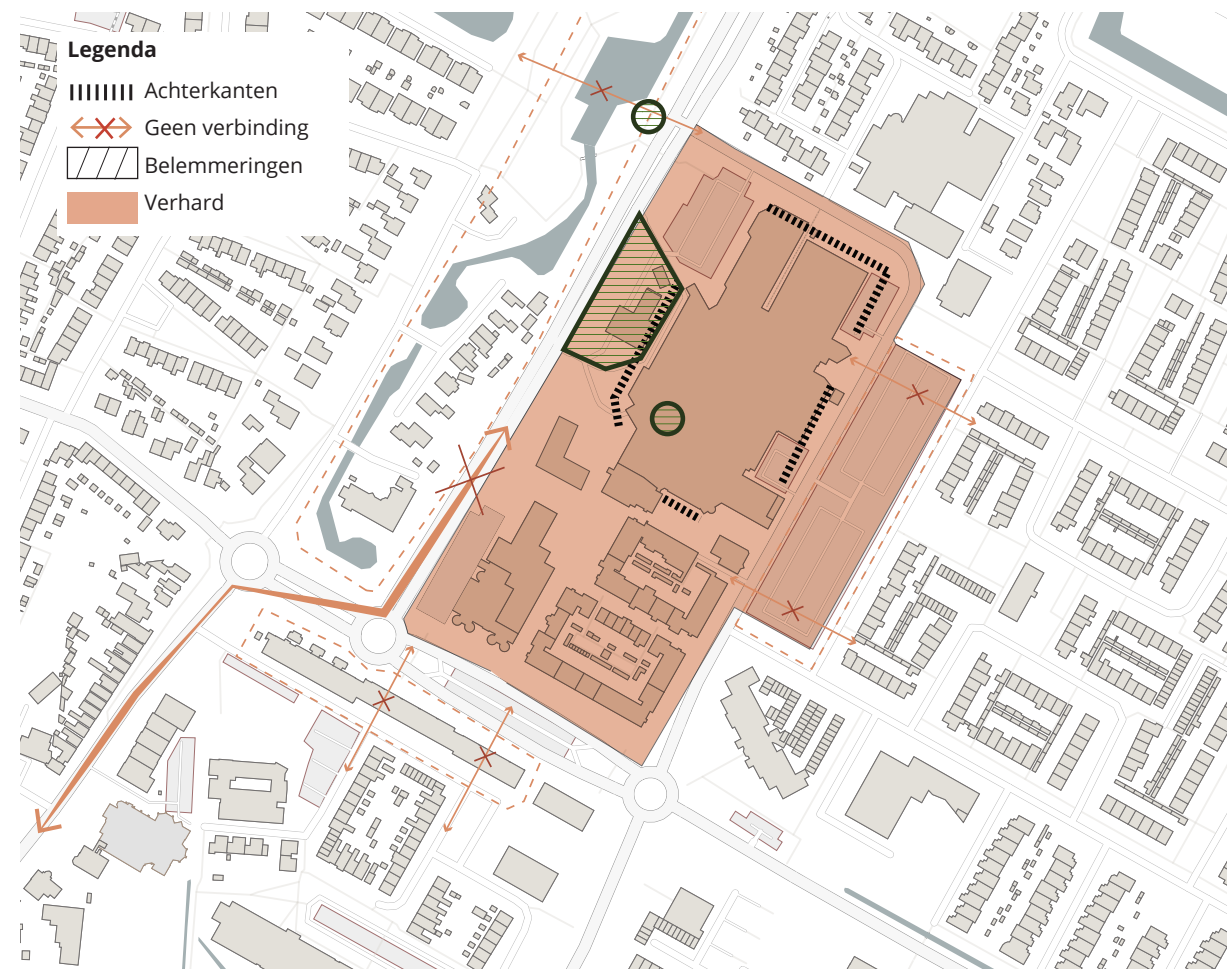


Zwakte

- De BP en het de entree van het parkeerdek belemmeren het zicht op het winkelcentrum vanuit de Soomerwegh, de meest belangrijke toegangsweg.
- De achterkanten van het winkelcentrum, de gebieden tussen de entrees, zijn onaangename gebieden en geven op een aantal plekken geluidsoverlast.
- Het winkelcentrum functioneert niet ter hoogte van de entree van het parkeerdek naar het winkelcentrum, mede doordat deze is afgesloten in verband met hangjongeren.
- Er is geen goede verbinding naar het groen in de omgeving en naar de Dorpsstraat.
- De verstening van het winkelcentrum en de parkeervelden veroorzaken hittestress.
- Er is geen goede OV-verbinding. Het winkelcentrum is aangewezen op de auto en fiets bezoeker.
- Eenzijdige winkelfunctie.

Bedreigingen

- Verpaupering van gebieden met weinig sociale controle.
- Het niet kunnen verplaatsen van het LPG-punt.



4. VISIE



4. VISIE

AMBITIES EN PARTICIPATIE

Participatie

Om tot een breed gedragen plan te komen hebben er drie participatieavonden plaatsgevonden en zijn er gesprekken geweest met stakeholders. Ook is er een online enquête gehouden met vragen en stellingen die ook tijdens de participatieavond uitgevraagd zijn. Participanten hebben geregeerd op de ambities door middel van de thema's 'Wonen, Groen, Winkelen en Mobiliteit'. Er is input geleverd die is meegenomen in de voorliggende ontwikkelvisie Geesterduin 2.0.

Ambities

De ambitie bij het toevoegen van wonen is het creëren van een **levendige omgeving** met passende woningen voor de inwoners van Castricum. De nieuwe woningen rondom het winkelcentrum sluiten aan in afstand en hoogte op de omliggende woningen.

Het winkelcentrum wordt aan de buitenkant voor een groot deel getransformeerd van een achterkant (van de winkels) naar een voorzijde, waarin winkels en wonen in de plint gesitueerd zijn. Het centrum krijgt een **alzijdige en levendige** uitstraling.

Het gebruik van natuurlijke en **duurzame** materialen.

Ruimte voor gezelligheid en elkaar **ontmoeten**.

Het dorpsachtige karakter van Castricum mag terugkomen in het winkelcentrum. Het moet aansluiten op zijn omgeving en deel worden van de **identiteit** van Castricum.

Het winkelcentrum moet weer **toekomstbestendig** zijn. Het functioneren moet overal optimaal zijn en ook dienen er verbeteringen te komen ten opzichte van de klimaatbestendigheid.

De droom is een dorpje dat op zichzelf staat en niet krampachtig hoeft aan te sluiten op de bestaande Dorpsstraat, maar een **aanvulling** is op het programma met een eigen identiteit.

De routing kan versterkt worden door het **verbinden** van de entrees en het toevoegen van groen en verblijven. Een goed winkelcentrum werkt als een klok.

Het winkelcentrum is goed **zichtbaar** met makkelijk te bereiken entrees en de nodige (overdekte) parkeerfaciliteiten voor fiets en auto.

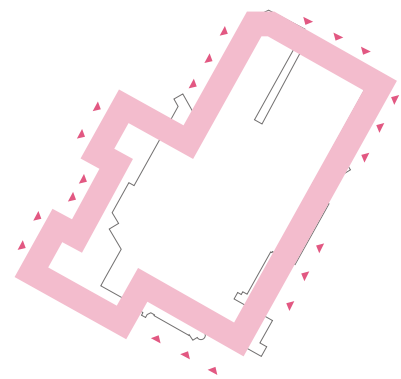
De branchering in het winkelcentrum wordt versterkt door de supermarkten **gelijkwaardig** in grootte te maken en ook het aantal parkeerfaciliteiten aan de Soomwergh en de Geesterduinweg gelijk te trekken.

Het winkelcentrum faciliteert een openbaar toilet, die ruime openingstijden heeft.



4. VISIE

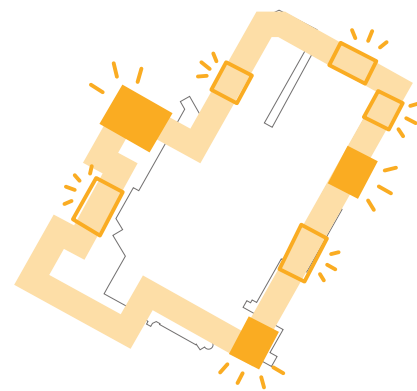
VISIE



VOORKANTEN

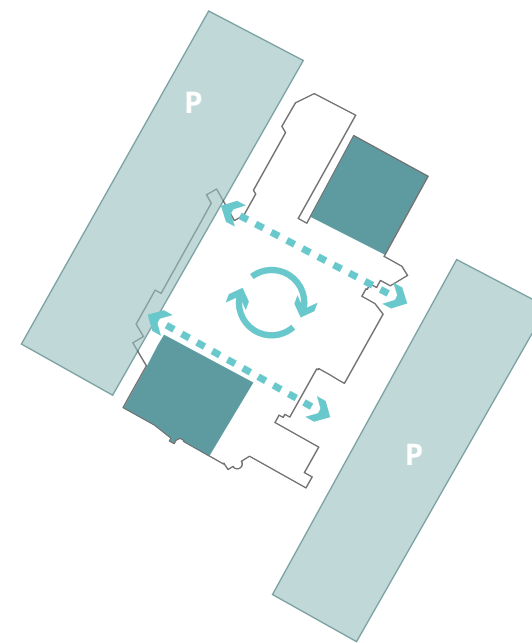
Het winkelcentrum wordt omrand.

De woningen die worden toegevoegd krijgen een entree aan de straat. Zo ontstaat er een levendige plint.



ZICHTBAAR

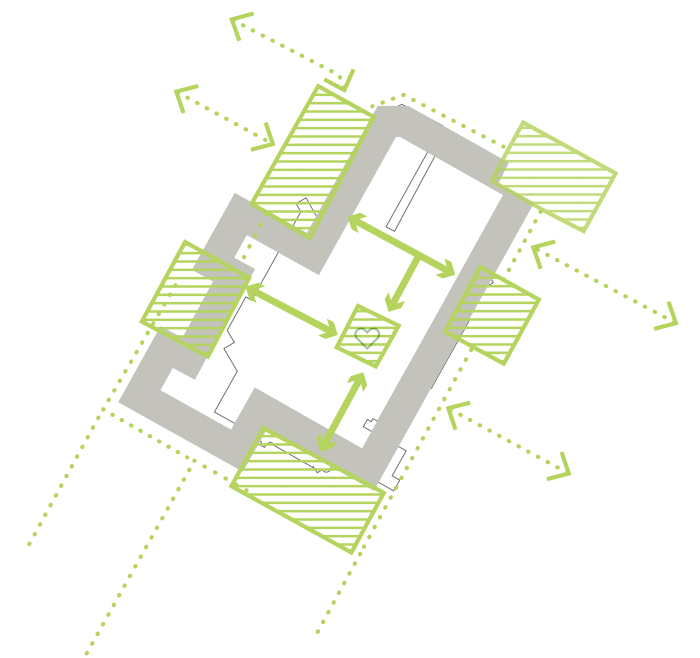
De zichtbaarheid van het winkelcentrum wordt versterkt door accenten die de zichtlijnen benadrukken.



EVENWICHT

Door evenwicht te brengen in het aantal parkeerplekken aan beide zijden en in de grootte van de supermarkten wordt de winkelroute versterkt.

Er komt een vierde passage met entree richting de Soomerwegh.



VERBINDEN

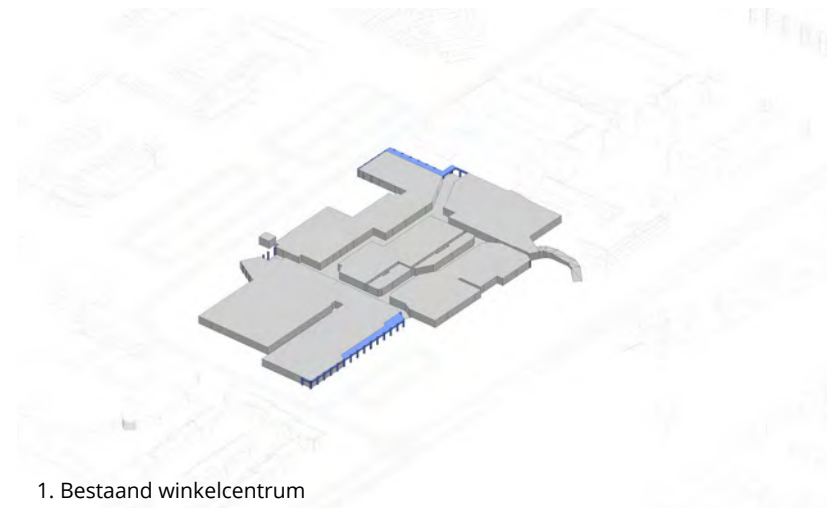
Er komen verblijfsplekken met de focus op ontmoeten en groen.

Het hart in het winkelcentrum is het middelpunt van de routing en versterkt de verbinding tussen de vier entree gebieden.

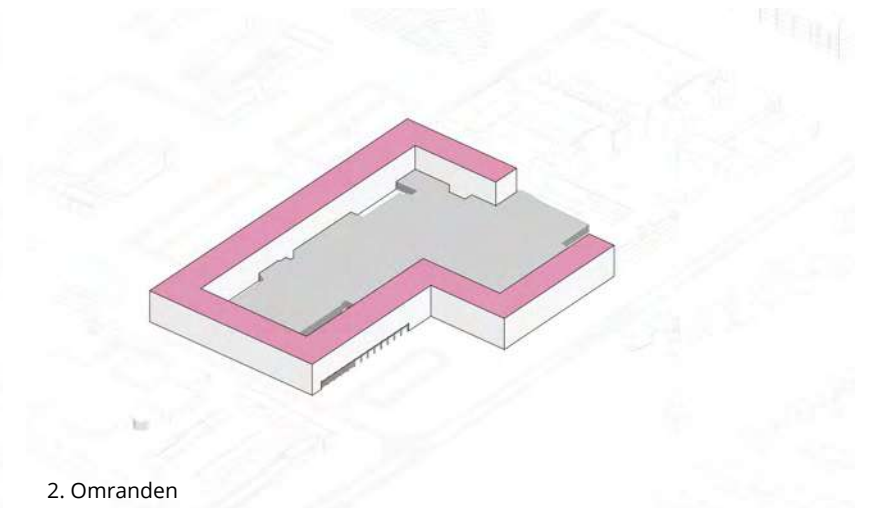
4. VISIE

MASSA OPBOUW

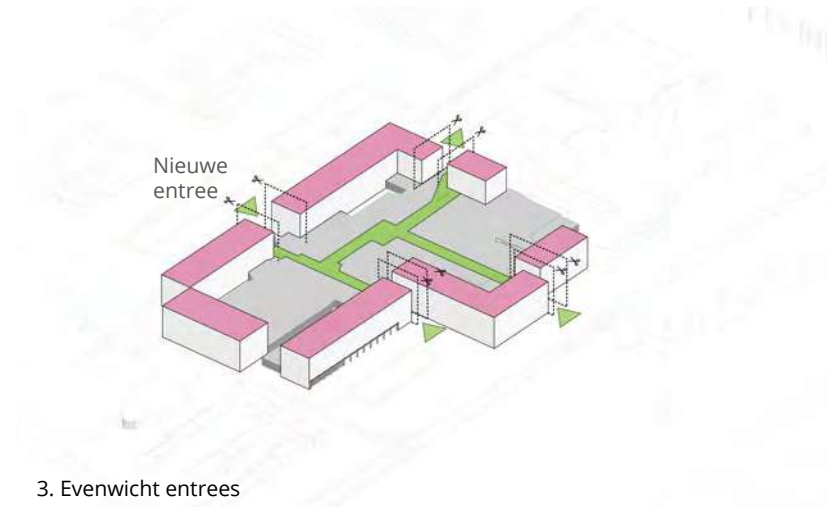
1. Het bestaande gebouw blijft zoveel mogelijk gehandhaafd waar het goed functioneert.
2. De ruimte rondom het winkelcentrum wordt benut door het omranden van het winkelcentrum met vier lagen woningen tot op het maaiveld. Zo ontstaat er een levendige plint.
3. Er komt een nieuwe entree bij, die verbonden wordt met het hart van het winkelcentrum. Dit versterkt de winkelroute.
4. Op het winkelcentrum komen drie accenten van 7 bouwlagen met een kap en accenten van 4 tot 5 lagen met een kap die de zichtbaarheid vergroten.
5. De omranding is opgedeeld in duidelijke volumes met accenten met behoud van identiteit van het geheel.
6. De pleinen zijn in verbinding met de omgeving.



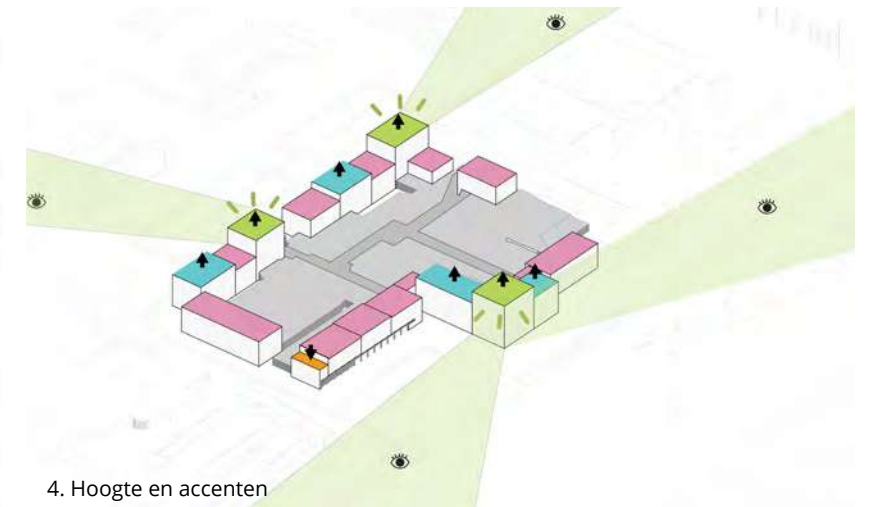
1. Bestaand winkelcentrum



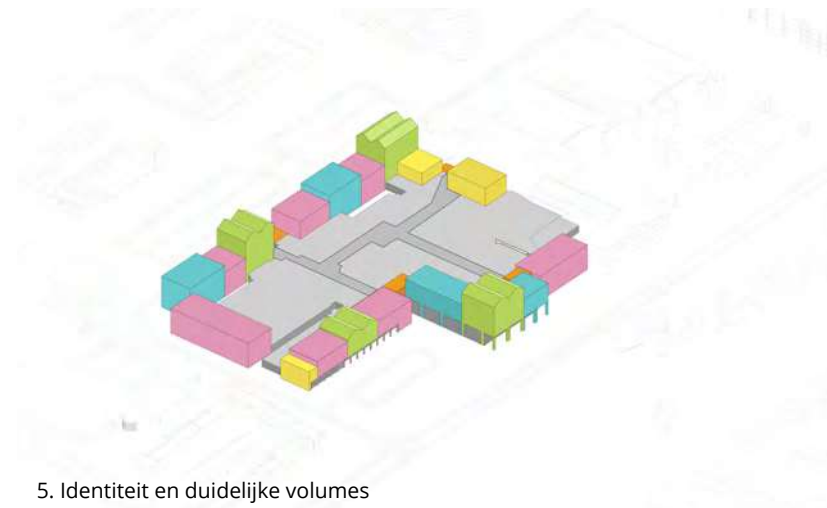
2. Omranden



3. Evenwicht entrees



4. Hoogte en accenten



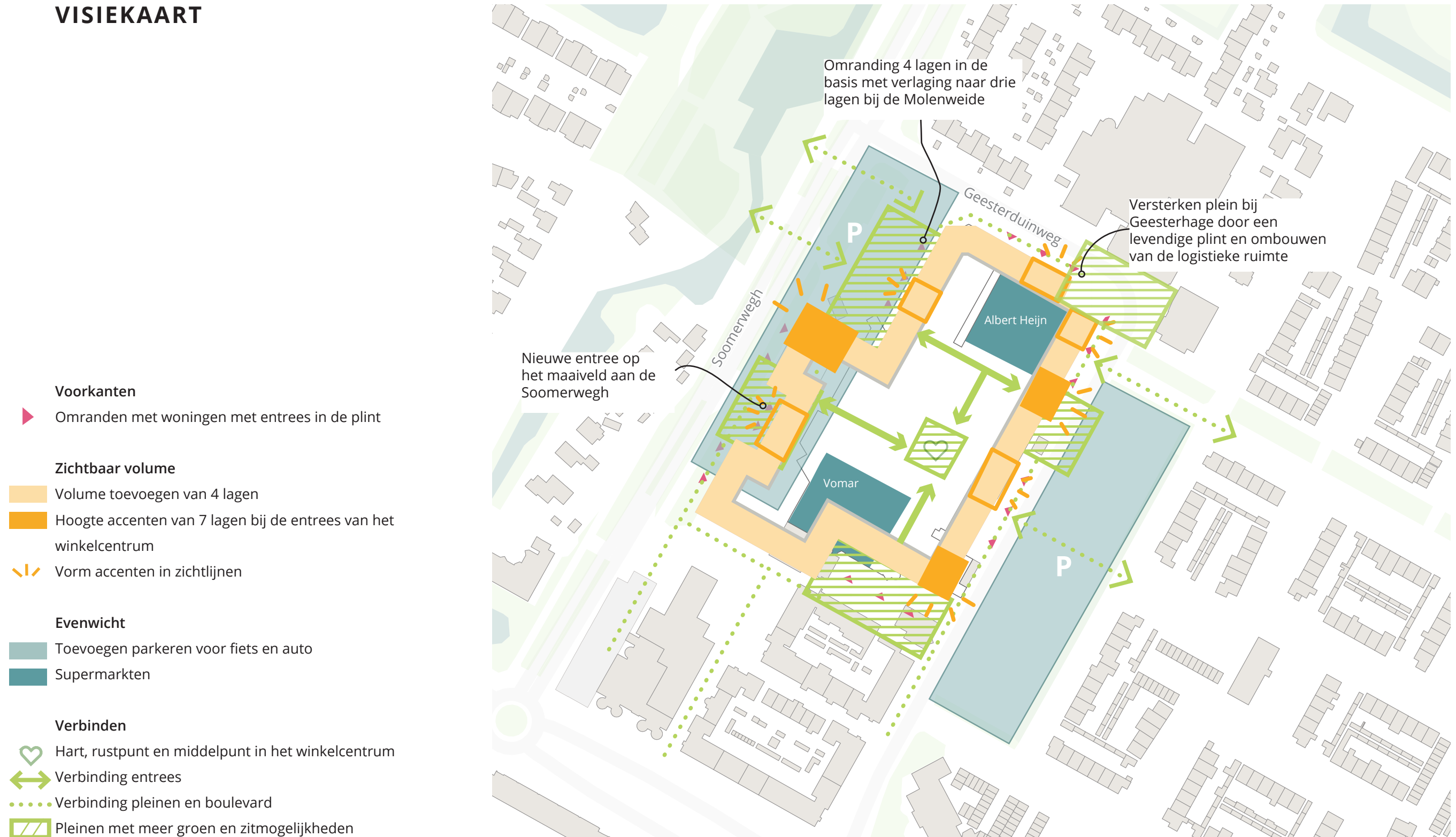
5. Identiteit en duidelijke volumes



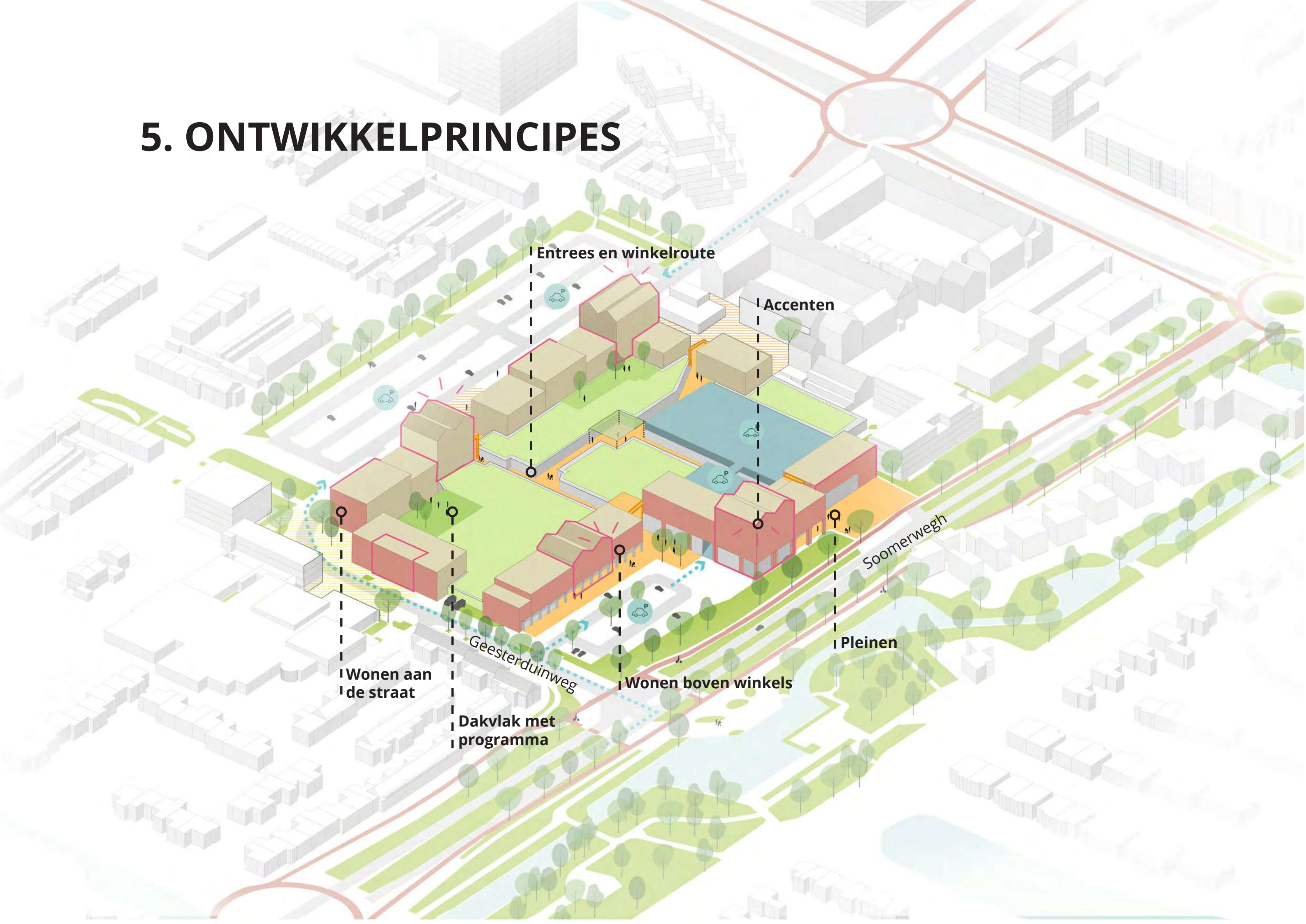
6. Verbinden

4. VISIE

VISIEKAART



5. ONTWIKKELPRINCIPES



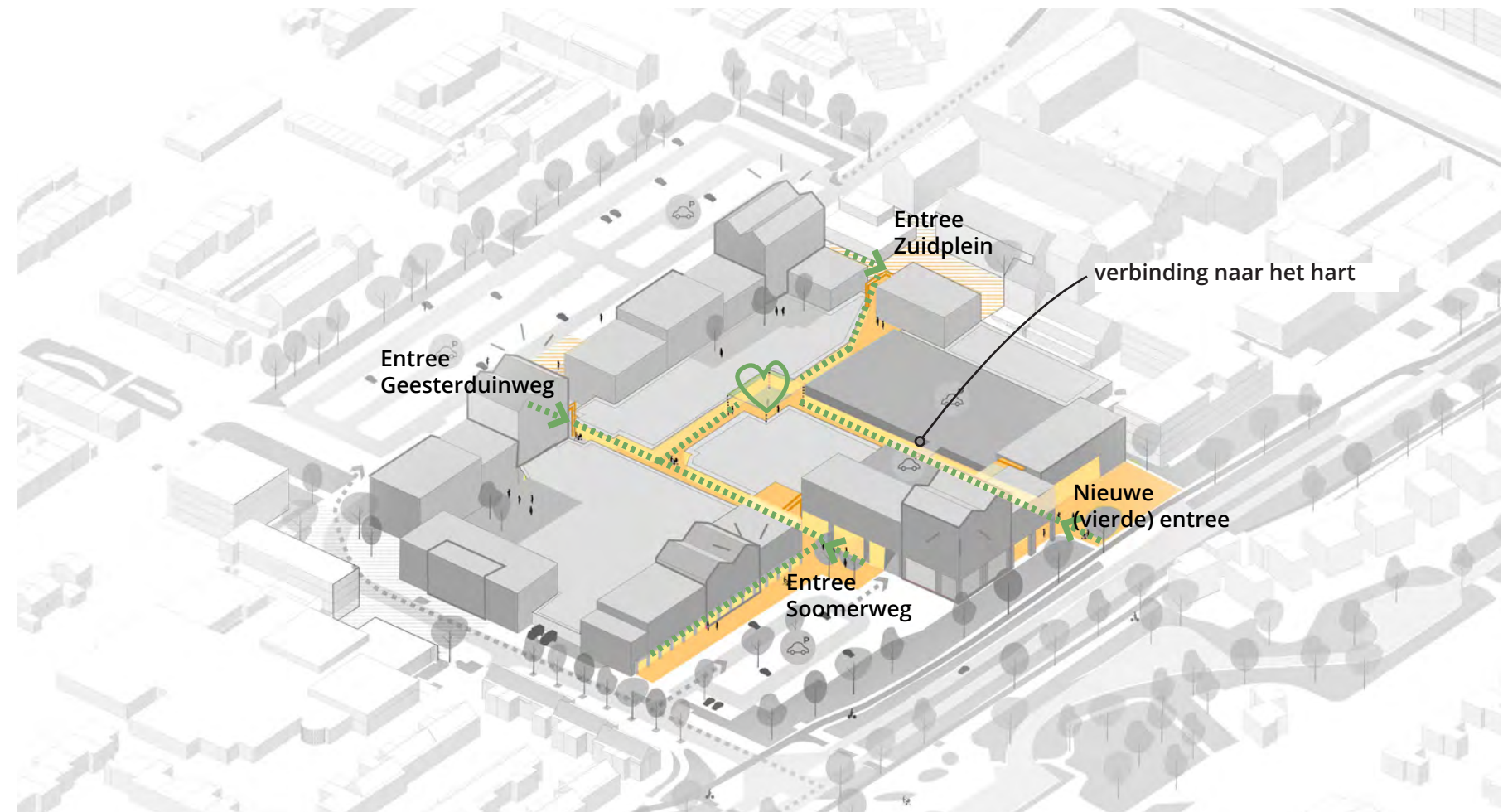
5. ONTWIKKELPRINCIPES

ENTREES EN WINKELROUTE

Er zijn vier entrees op het maaiveldniveau. De entrees van het winkelcentrum zijn goed zichtbaar vanaf de aanrijroutes. De route naar de entrees toe is intuïtief en goed bereikbaar. Voor de entrees is er ruimte, een plein, en kan er geparkeerd worden. De entrees zijn eenduidig in architectuur en uitstraling wat de herkenbaarheid van het winkelcentrum vergroot.

De entrees zijn dubbel hoog met de aanduiding van Geesterduin in massa of vorm. De entree is er om de overdekte winkelstraat te benadrukken. De winkelstraat kan ook buiten onder een arcade doorlopen. De aanduiding van de winkels moet worden meegenomen in de architectuur van de arcade.

De passages in het winkelcentrum verbindt de entrees. Door het toevoegen van een hart in het winkelcentrum waar men kan verblijven wordt de verblijfsduur verlengd en de routing versterkt. Ook zal er een openbaar toilet zijn.



5. ONTWIKKELPRINCIPES

ACCENTEN

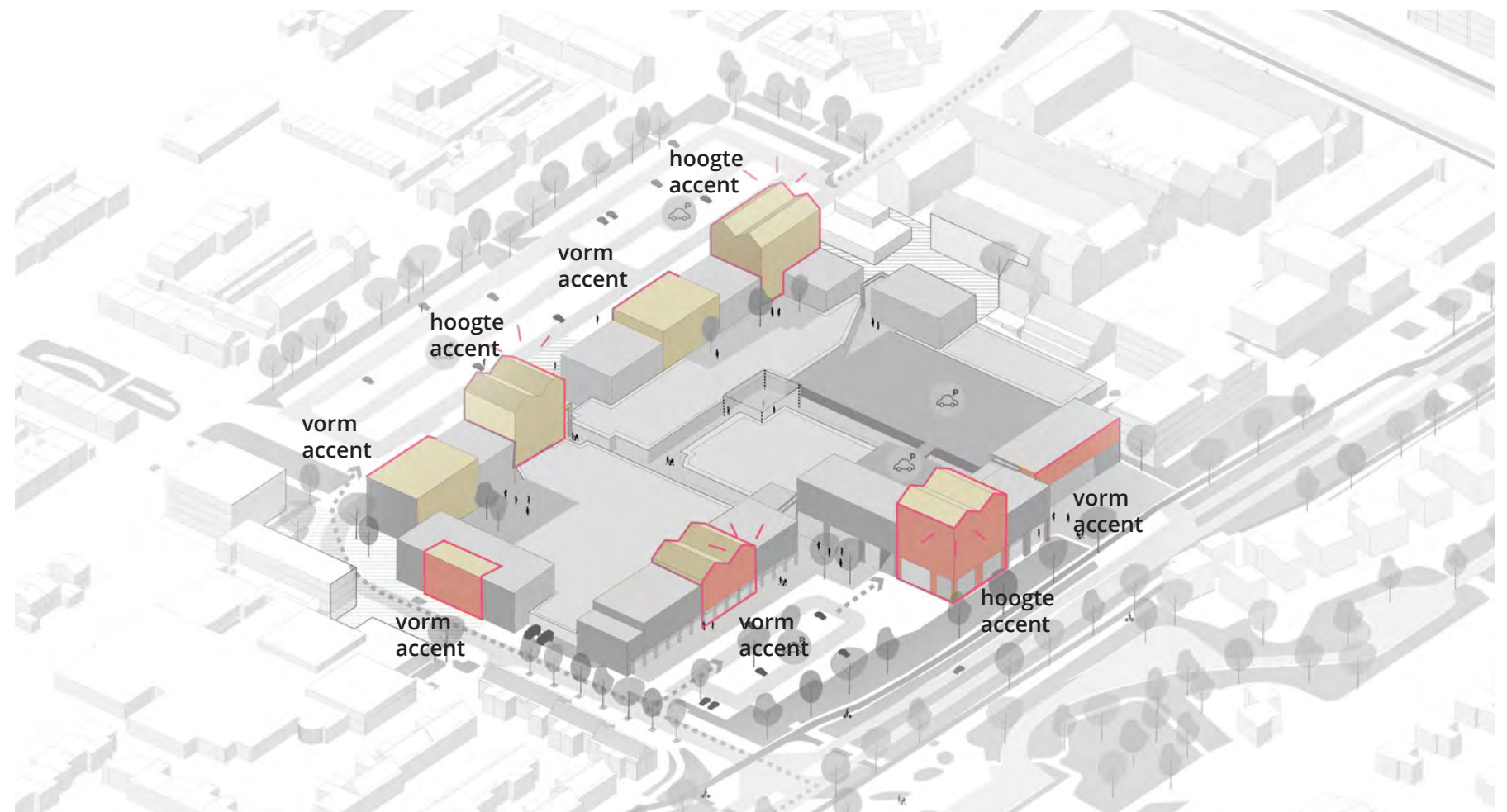
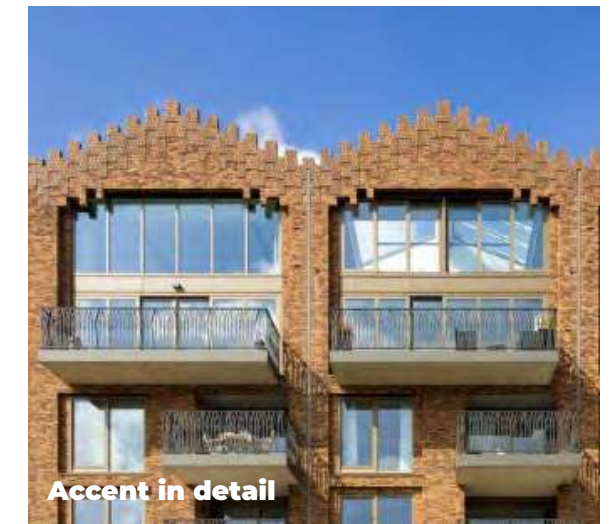
De accenten versterken de vindbaarheid van het winkelcentrum. De hoogte accentueert belangrijke zichtlijnen en hoeken, net als bij recente ontwikkelingen in de omgeving.

Hoogte accenten

Er zijn drie hoogte accenten. Zodra het hoogte accent in zicht is, is het winkelcentrum vindbaar. Er is een duidelijke voorkant en het geheel werkt als houvast in de omgeving. Een hoogte accent is tot 7 lagen hoog met kap.

Accenten in vorm

In de zichtlijnen van de wegen rondom het winkelcentrum zijn er accenten in vorm. Deze accenten vergroten de herkenbaarheid. De hoogte varieert van 4 tot maximaal 5 lagen afhankelijk van de afstand tot de woningen eromheen.



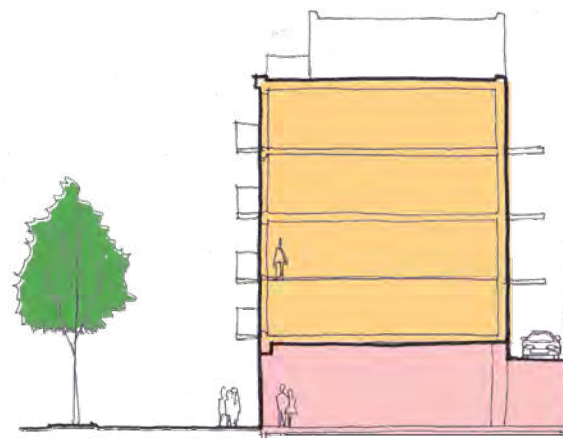
5. ONTWIKKELPRINCIPES

WONEN BOVEN WINKELS

Aan de zijde van de Soomerwegh worden de woningen toegevoegd op bovenop de bestaande en nieuwe winkels. De winkels zijn duidelijk zichtbaar in de plint en de aanduiding van de winkels is meegenomen in de architectuur.

De woningen hierboven hebben een identiteit door de opdeling van de massa in blokken, ze zijn geparceleerd. De bouwblokken lopen door tot op het maaiveld.

Door de eenheid van de massa boven op het winkelen is de rust van het wonen zichtbaar naast de ruis van het winkelen.



Doorsnede Soomerwegh, wonen boven winkelen



5. ONTWIKKELPRINCIPES

WONEN AAN DE STRAAT

Aangenaam wonen aan de straat door middel van bufferzones. Het eenzijdig georiënteerde woonprogramma op de begane grond geeft levendigheid op straat.

Er is een overgang tussen het wonen en het openbaar gebied met perkgroen als struiken en/ of kleinschalige bomen.

Parceleren

De bouwblokken zijn opgedeeld en hebben een eigen karakter, ze zijn geparceleerd. Elk deel heeft zijn eigen centrale entree voor de boven gelegen woningen.

Alzijdige oriëntatie

De gebouwen zijn op zich zelfstaand en komen in een zo groen mogelijke setting te staan. De gebouwen hebben een alzijdige uitstraling en oriëntatie. Alle zijden worden op een gelijkwaardige manier behandeld met open en representatieve gevels die passen bij de uitstraling van een woongebouw.



Doorsnede bestaande situatie Geesterduinweg



Doorsnede Geesterduinweg, wonen aan de straat



Ruimte voor wonen aan de straat



Overgang wonen m.b.v. perkgroen



Levendigheid



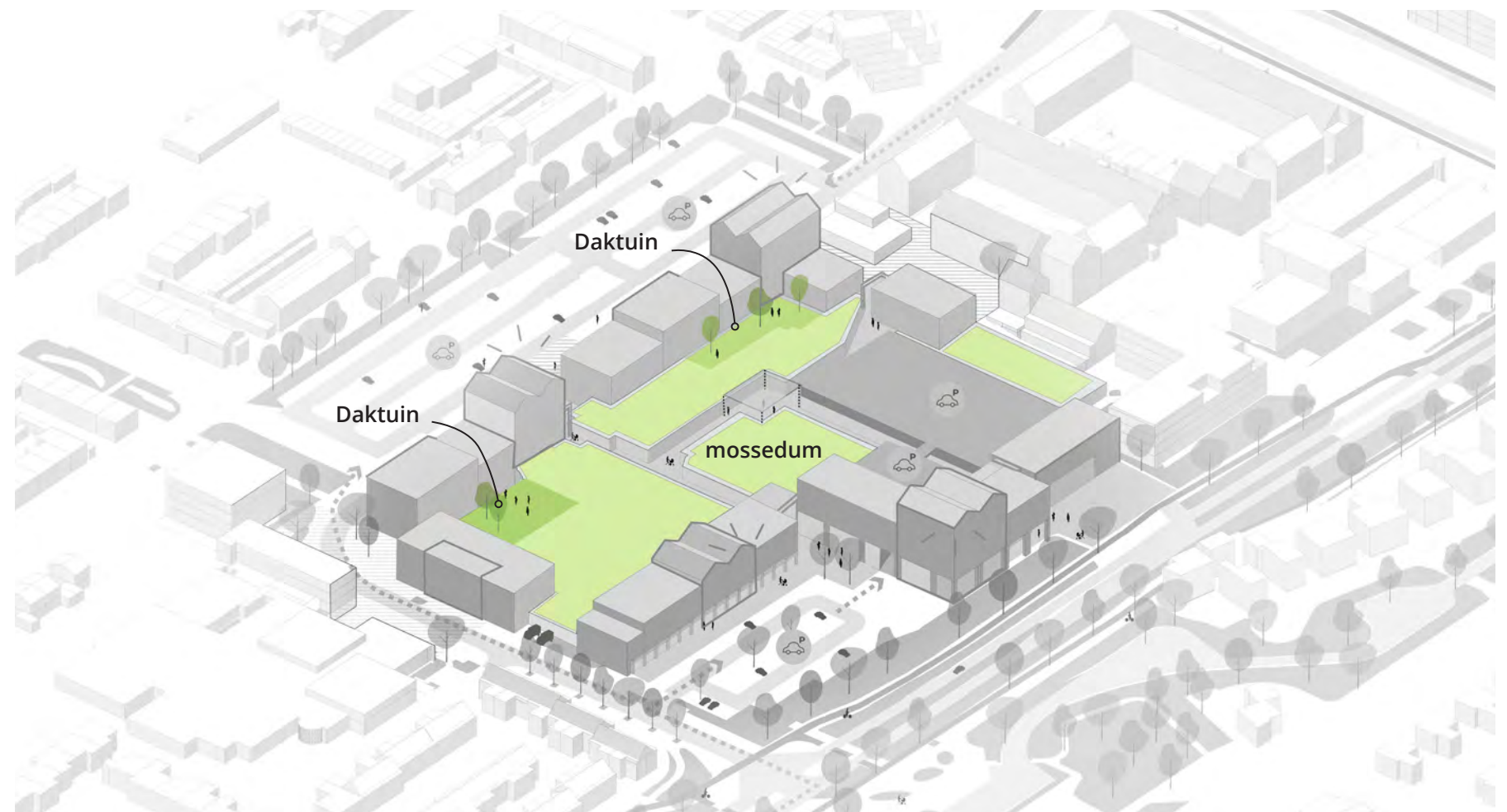
5. ONTWIKKELPRINCIPES

BINNENGEBIED

Het binnengebied is het gebied boven de winkels, binnen de omranding van het winkelcentrum. De nieuwe woningen zijn alzijdig georiënteerd waardoor het binnengebied een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is. Zowel toegang van de bovenwoningen als verblijfsruimtes bevinden zich aan het binnengebied.

Het uitzicht van de woningen is op de bestaande winkels en nieuwe gebouwde parkeervoorzieningen. Het gebouwde parkeren is met intensief groen afgewerkt. Deze daktuin is voor algemeen gebruik voor bewoners. Boven de bestaande winkels komt waar mogelijk mossedum beplanting om hittestress tegen te gaan, en voor een hoogwaardig beeld vanuit de woningen. Ook komen er zonnepanelen.

Belangrijk is dat het binnengebied een aangename groene uitstraling krijgt.

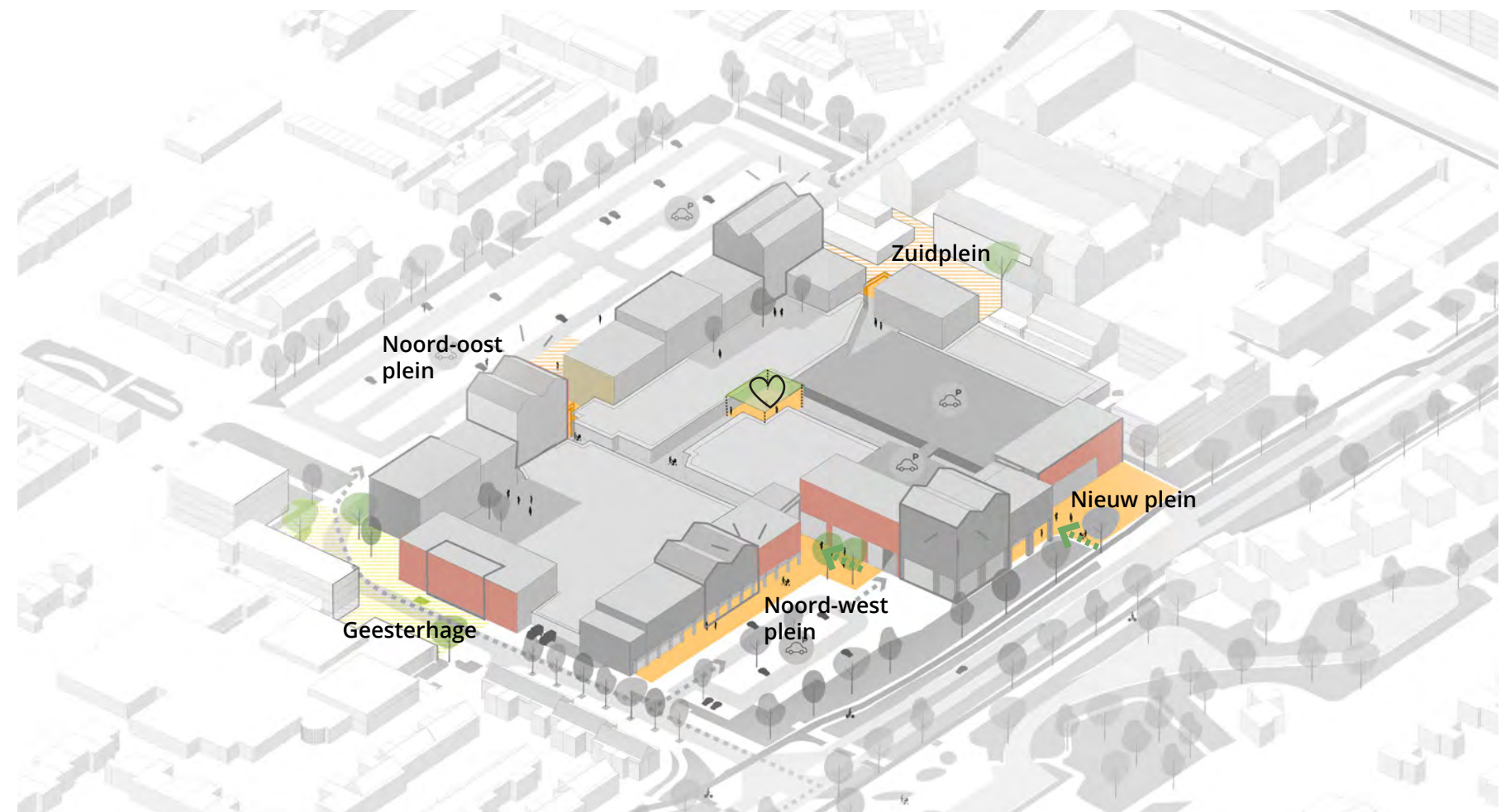


5. ONTWIKKELPRINCIPES

PLEINEN

De pleinen geven de ruimte om te verblijven. De inrichting is uitnodigend met groen en er zijn zit mogelijkheden. De zitmogelijkheden zijn verwerkt in het groen.

Er is voldoende ruimte voor en rondom de winkels. Het zicht op de entrees en winkels is goed en eenduidig. De pleinen hebben een soortgelijke uitnodigende uitstraling. Zo worden het pleinen om te verblijven die verbonden worden door de passage in het winkelcentrum.





5. ONTWIKKELPRINCIPES

DUURZAAM ONTWIKKELEN

Duurzaam ontwikkelen is **toekomstbestendig**. Het beoogt een leefbare plek te maken waar mensen graag willen verblijven, winkelen en wonen.

Duurzaam is ook zoveel mogelijk gebruikmaken van wat het **bestaande** te bieden heeft. Dit geldt voor zowel de gebouwen als de infrastructuur. Er wordt zoveel mogelijk verdicht binnen de bestaande bebouwde omgeving door het toevoegen van woningen op het winkelcentrum. Dit kan onder andere met behulp van CLT, een lichte duurzame houtconstructie.

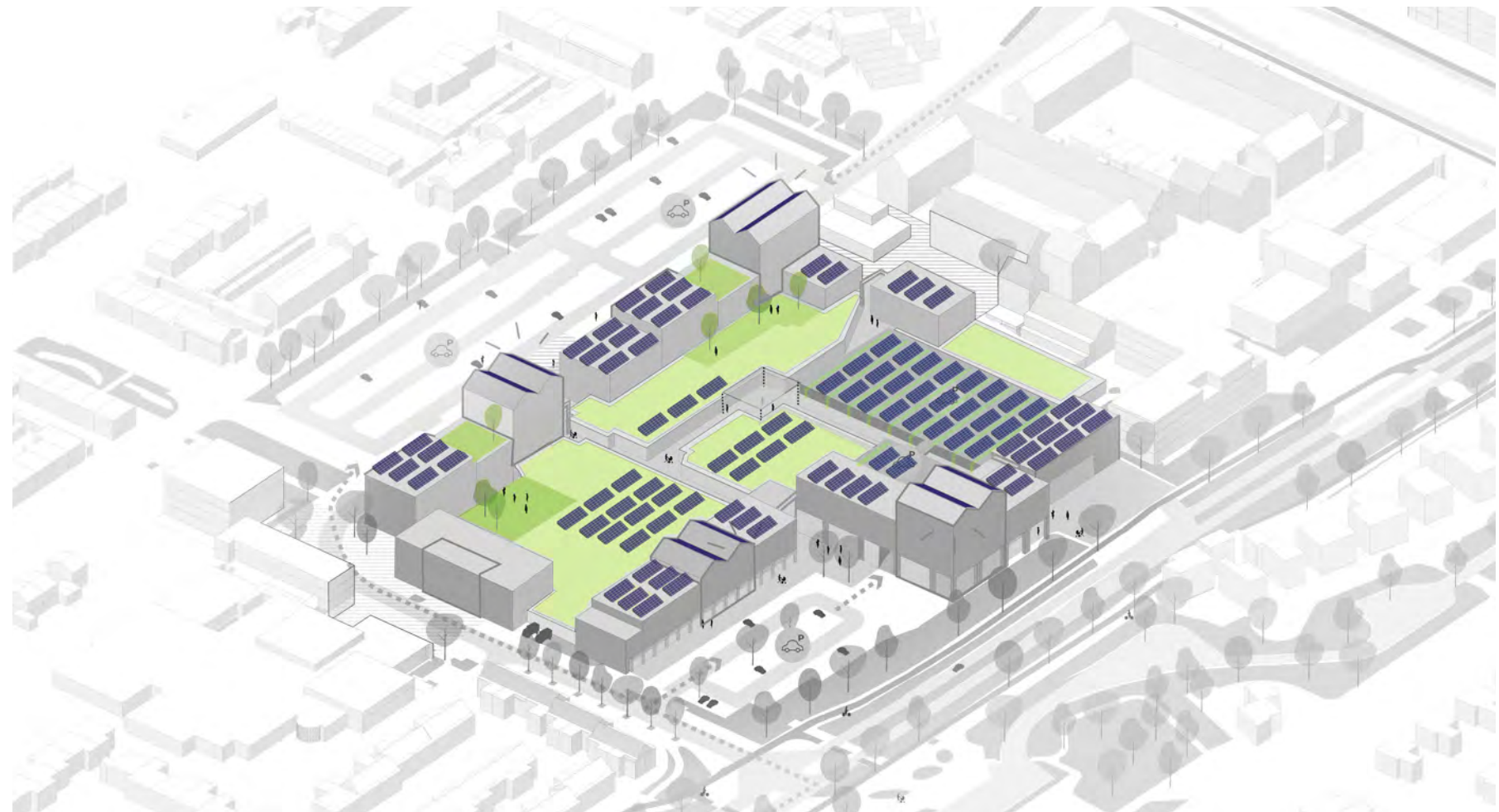
Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de branchering en winkeloppervlakten met de toekomstige verhuurbaarheid van winkels. Dit kan door geen dragende wanden toe te passen maar een **flexibele** indeling mogelijk te maken.

De ruimte op de daken wordt ingezet voor **energieopwekking**, bijvoorbeeld door een **powernest**. Platte daken benutten met zonnepanelen. De ruimte boven parkeerplaatsen benutten in combinatie met groen en zonnepanelen waar dit mogelijk is. De installaties mogen niet de zichtbaarheid van het winkelcentrum en de kwaliteit van het binnengebied verstoren.

Er wordt ook gezorgd voor voldoende maatregelen om hittestress tegen te gaan: het **klimaatadaptief** bouwen. Dit gebeurt door middel van innovatieve producten van open verhardingen en minimaal verhard en bij de pleinen en parkeerterreinen. Daarnaast speelt het vergroenen een grote rol, met naast laag groen ook het planten van grote bomen op pleinen, parkeerterreinen en daken. Er zal een overcapaciteit gecreëerd worden, waardoor ook voldoende water wordt vastgehouden in tijden van droogte met de hulp van **infiltratiekoffers** en slim watermanagement.

De woningen worden **energieneutraal**. En voor de woningen wordt gebruik gemaakt van duurzaam-verouderende materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers. Waar er gesloopt moet worden, zal dit duurzaam gebeuren. Materialen die vrijkomen bij de sloop worden waar mogelijk opnieuw gebruikt (**hergebruik**).

Gebruikers worden gestimuleerd op een duurzame manier naar het winkelcentrum te komen. Dit kan door de inrichting van de pleinen en omgeving voor de voetganger en fietser te verbeteren, deel mobiliteit te stimuleren en laadpalen toe te voegen. Ook moet er gekeken worden naar de ligging van de bushalte. Het winkelcentrum heeft nu geen eigen bushalte.



5. ONTWIKKELPRINCIPES

NATUURINCLUSIEF BOUWEN

“Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettig leefomgeving zijn. Investeren in groene kwaliteit levert immers veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje.”
(www.bouwnatuurinclusief.nl)

Voor de ontwikkeling wordt het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen gehanteerd van de gemeente Castricum. Het beleid zet in op het vergroten van de kansen voor natuur (flora en fauna) door sturing op natuurinclusieve maatregelen voor gebouwen en de directe omgeving van deze gebouwen.

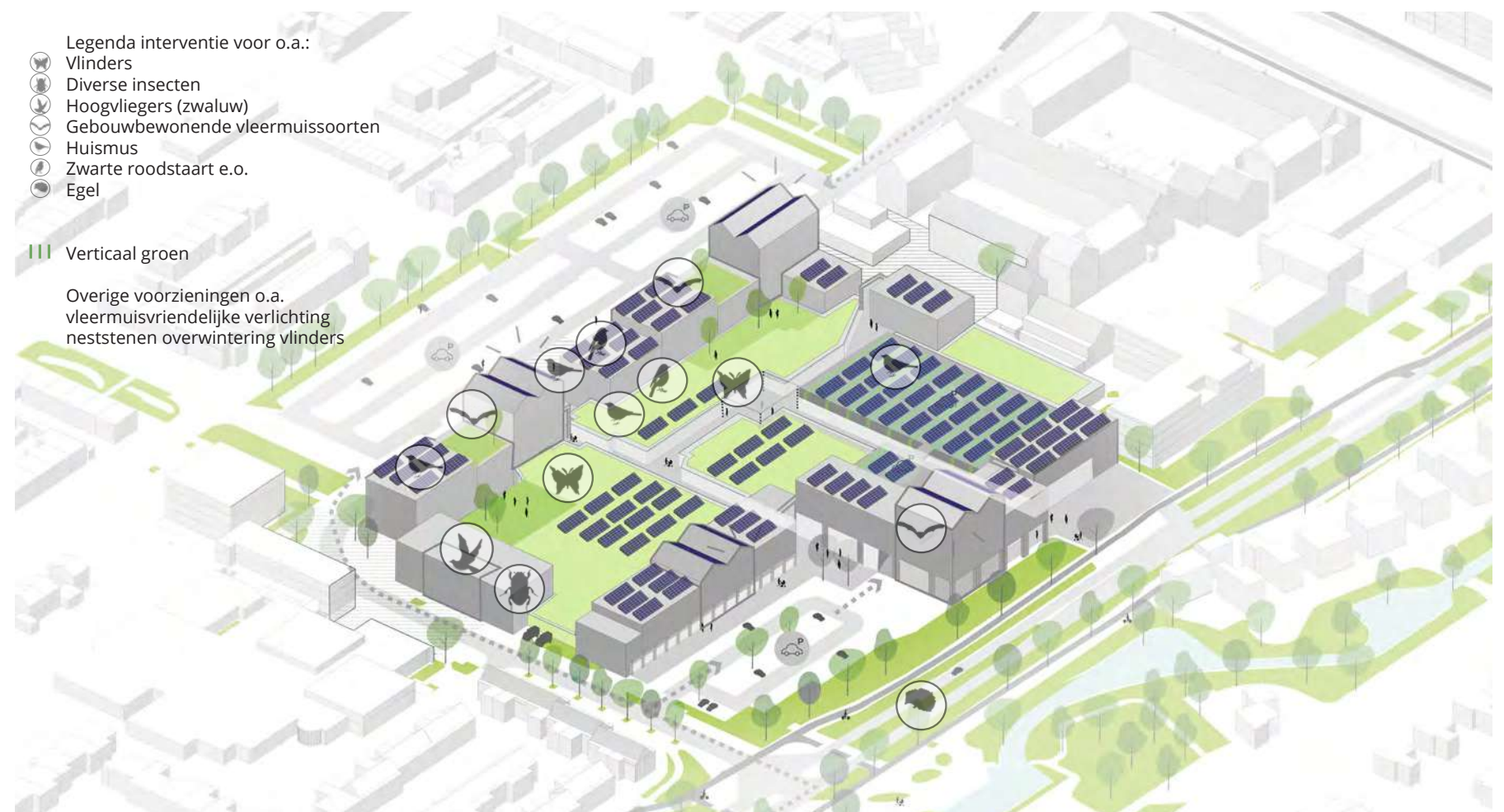
Voor de ontwikkeling zal naast het benodigde flora en fauna onderzoek, een ecooloog worden betrokken. Niet alle maatregelen zijn even effectief en stimuleren de gewenste populaties. Met behulp van onderzoek en advies kan een zorgvuldige afweging op de juiste manier in het ontwerp gemaakt worden.

Het winkelcentrum ligt tussen de belangrijke hoofdgroenstructuur van de Soomerwegh en de subgroenstructuur van de Geesterduinweg in. De inzet van de klimaatadaptieve maatregelen als minimaal verharden, een goede boomstructuur, en de inzet van geveltuinten kan de subgroenstructuur versterken.

Gevelgroen kan de verbinding maken naar het dakgroen. Het dak vergroenen zal een enorme toevoeging zijn voor flora en fauna. Intensief groen wordt gecombineerd met toegankelijke daktuinen ter bevordering van het groen en onderhoud. Waar de bestaande dakbelasting minimaal is zal voor bruine daken of sedum daken worden gekozen.

Vleermuizen zijn aanwezig in de omgeving. Vleermuizen hebben zomer-, winter en broedverblijven waarbij met de vrije val rekening gehouden moet worden en nabije beschutting van groen moet zijn. De diverse verblijven hebben andere vereisten op oriëntatie. Voor laagvliegers als de huismus is gevelgroen gewenst met de juiste oriëntatie en beschutting. De gierzwaluw nestelt zich graag in de dakrand op het noord en oosten. Er zijn tegenwoordig nestkasten die in het gekozen gevelmateriaal beschikbaar zijn.

Insecten leven niet te hoog en er moet veel groen en beschutting zijn. Ook hier zijn gevelstenen voor, maar de gewenste levendige plint maakt dit niet vanzelfsprekend. Er zullen insectenhôtels komen meer aan de rand van het intensieve groen nabij gevelgroen.



5. ONTWIKKELPRINCIPES

PROGRAMMA

De ambitie is het toevoegen van wonen boven en naast winkels, zodat het winkelcentrum kan functioneren als een dorp op zichzelf. De omranding van Geesterduin is voor het grootste deel het toevoegen van woonprogramma. Een klein deel geeft ruimte voor optimaliseren van het winkelcentrum.

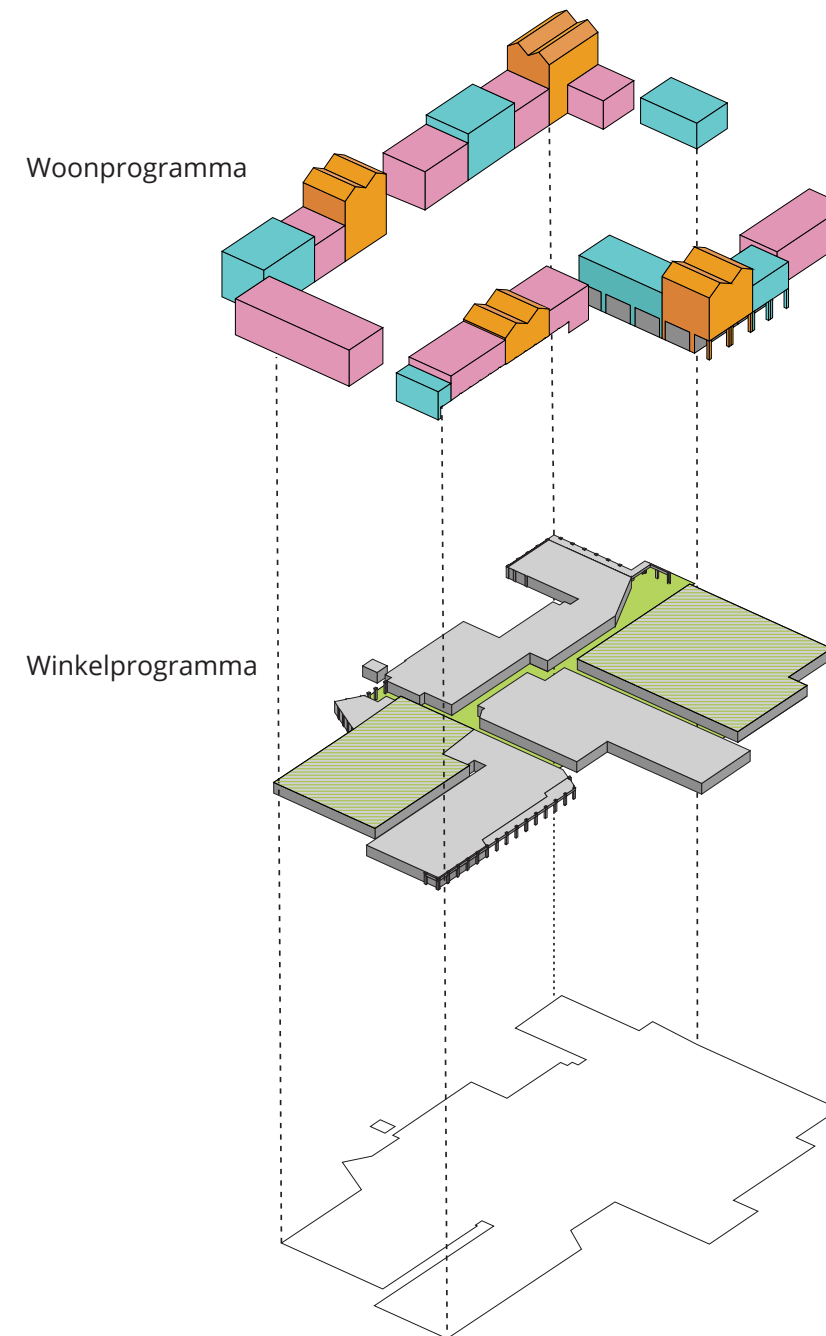
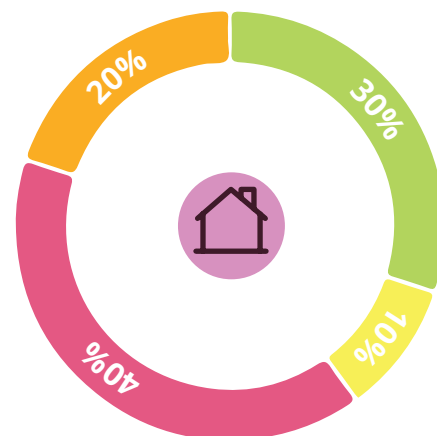
Woonprogramma

Om het winkelcentrum heen worden 215 woningen toegevoegd. De verdeling van woningen is conform het coalitiebesluit van de gemeente:

- 40% sociale woningenbouw waarvan 30% sociale huur en 10% sociale koop.
- 40% midden huur en midden koop
- 20% vrije sector

Winkelprogramma

Het winkelcentrum wordt geoptimaliseerd. De Vomar wordt vergroot en er komt een klein aandeelwinkel oppervlakte bij. Het programma voorziet ook van een openbaar toilet en een fietsenstalling. Uit de participatiebijeenkomsten kwamen deze programmapunten sterk naar voren. Deze worden daarom opgenomen in het plan.



5. ONTWIKKELPRINCIPES

IDENTITEIT

Accenten



Lokaal karakter



Groen en duurzaam





GEESTERDUIN

5. ONTWIKKELPRINCIPES

FIETSMOBILITEIT

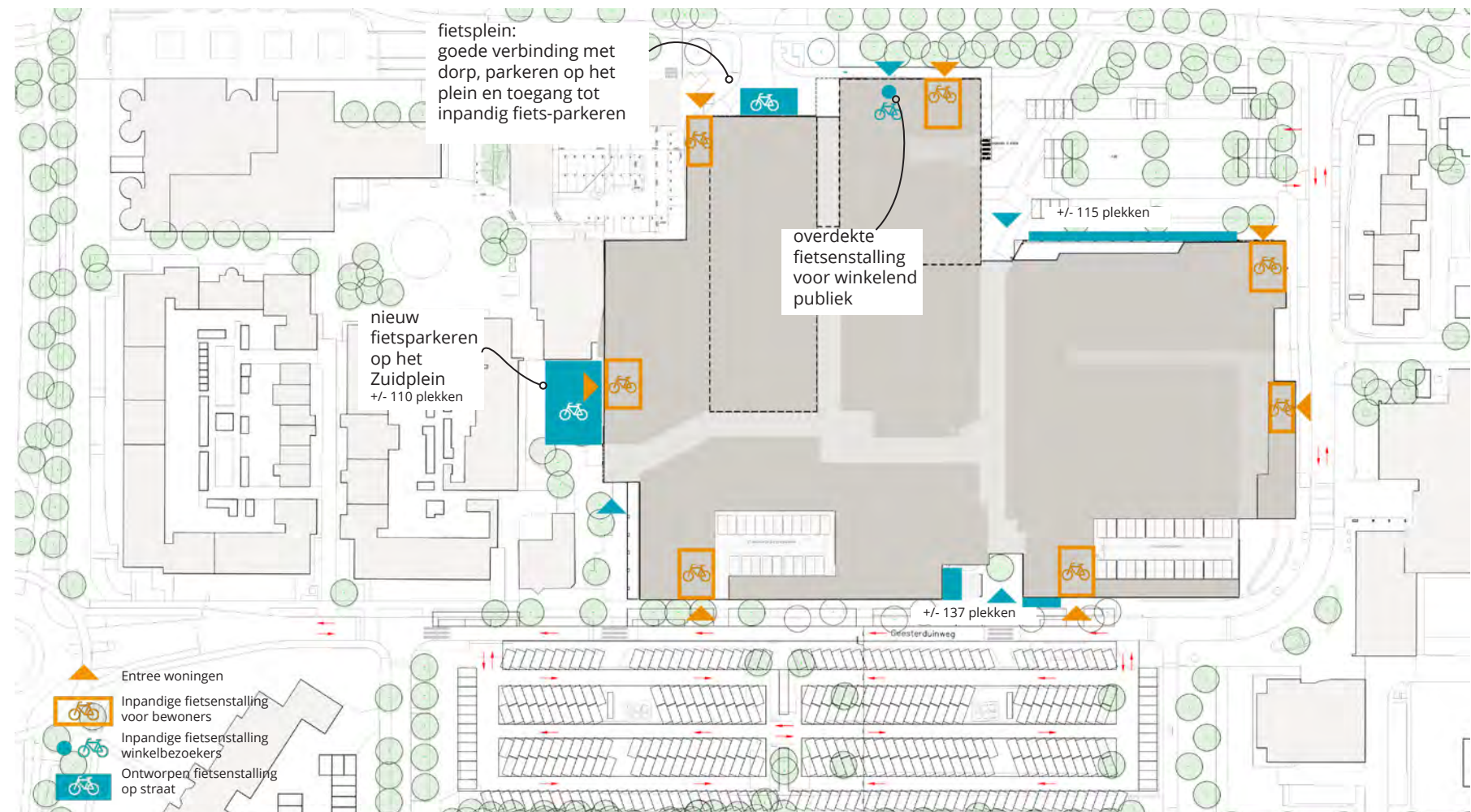
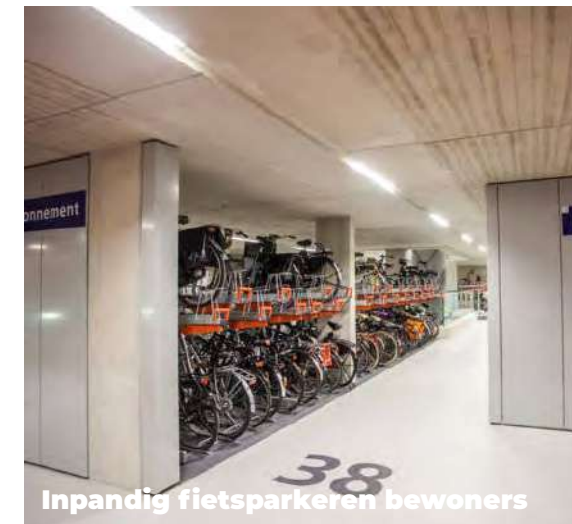
Het fietsgebruik wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Zowel voor het winkelend publiek als voor de nieuwe bewoners en hun bezoekers. Fietsgebruik maakt een duurzaam bezoek aan het winkelcentrum mogelijk. Het is het essentieel om mee te gaan in de eisen van de veranderende fietstypologieën.

Voor het winkelend publiek worden twee soorten voorzieningen getroffen.

Ten eerste worden, aansluitend op het bestaande aanbod aan maaiveldparkeerplaatsen, direct naast de hoofdentrees van het winkelcentrum maaiveldplekken geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte. Het 'wild' parkeren wordt hiermee ontmoedigd.

Ten tweede wordt aan de Soomerwegh, direct naast de hoofdfietsroute een overdekte, voorziening gemaakt waar de fietsen van het winkelend publiek droog, en veilig kunnen worden gestald, voorzien van elektrische oplaadpunten. Ook komt er voldoende ruimte voor bakfietsen en fietsen met kratjes.

Voor de bewoners wordt al het fietsparkeren in pandig opgelost. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de 'Amsterdamse bouwbrief', wat betekent dat voor elke woning genoeg fietsparkeren bij de entree beschikbaar moet zijn en de overige berging capaciteit in de eigen woning zal worden opgelost. Ook bezoekers van de woningen parkeren hun fiets binnen, op de begane grond van de woningen.



5. ONTWIKKELPRINCIPES

AUTO-MOBILITEIT

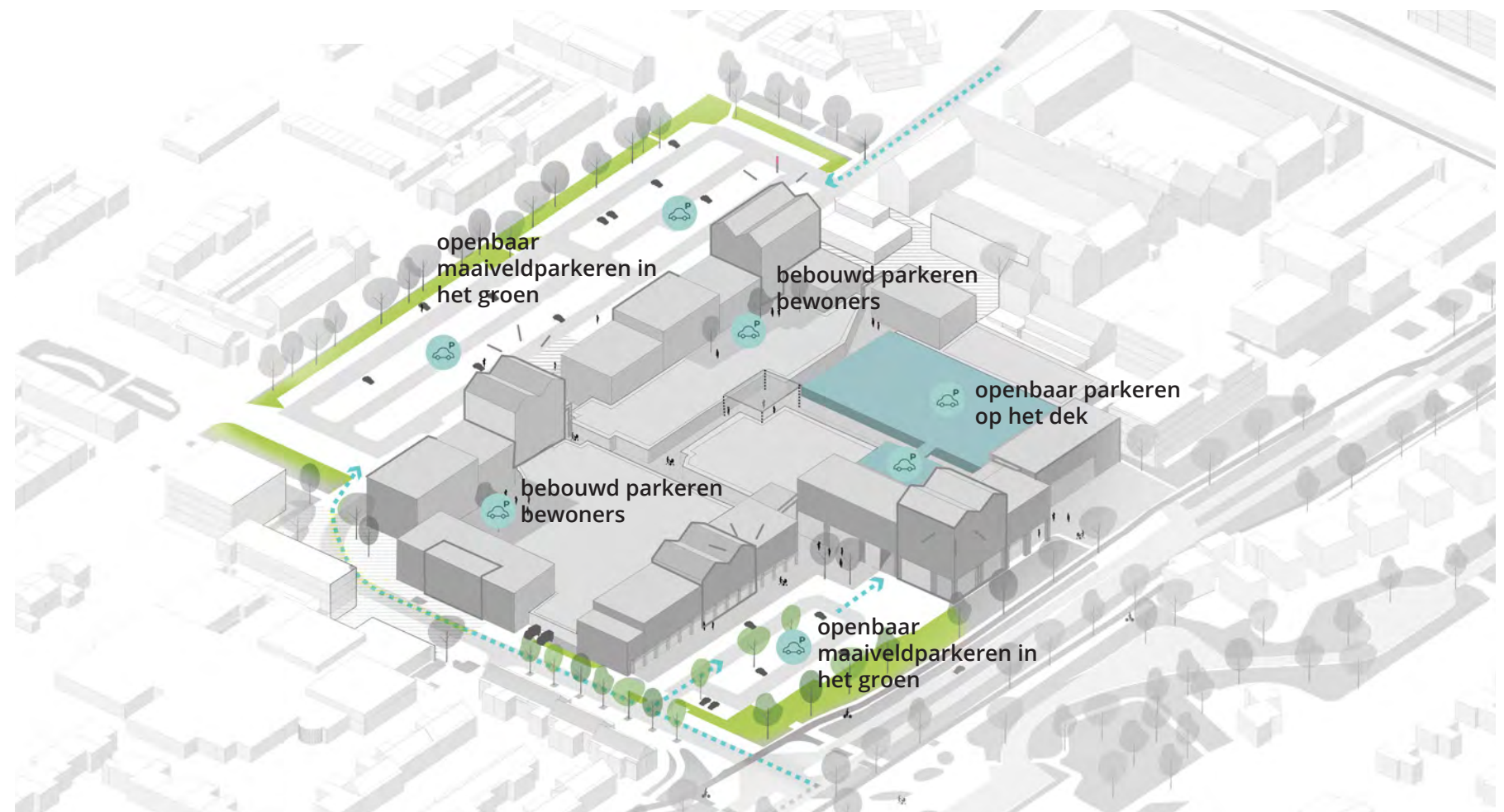
Goede parkeervoorzieningen en een goede auto-bereikbaarheid zijn essentieel voor het functioneren van het winkelcentrum Geesterduin. De parkeerplekken voor het winkelend publiek zijn het liefst zo dicht mogelijk bij de entrees van het winkelcentrum gelegen en zijn goed vindbaar, zowel visueel vanaf de openbare weg, als via parkeerroutes en overige verkeersaanduidingen. Voor winkelcentrum Geesterduin is het belangrijk dat veel parkeren uitnodigend is en de parkeerplaatsen makkelijk in te draaien en te verlaten zijn.

Voor de nieuwe bewoners wordt in gebouwde parkeerplaatsen voorzien conform de beleidsnorm van de Gemeente Castricum. Omdat er dubbelgebruik is in het parkeren voor winkelen, wonen en kantoren is er een parkeerstudie gemaakt door adviesbureau Stienstra d.d. juli 2023. Uit het huidige gebruik blijkt er geen overcapaciteit in het parkeeraanbod te zijn. Dit betekent dat voor de toevoeging van het woon- en winkelprogramma parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. De ontwikkeling is gericht op verbetering van de automobilititeit door het toevoegen van parkeerplekken en optimaliseren van parkeerplaatsen.

De nieuwe parkeerplaatsen bevinden zich voor een groot deel op het dak van het winkelcentrum of op maaiveldniveau aan de kant van de Geesterduinweg onder de nieuw te bouwen woningen. Daarnaast wordt de capaciteit van de bestaande parkeerterreinen vergroot door deze efficiënter in te richten. Verder zijn de mogelijkheden om deelmobiliteit toe te passen verkend om eventueel een reductie op de parkeervraag door te voeren.

Bushalte en deelauto's

40% van de toegevoegde woningen zijn sociale woningbouw. Uit de parkeerbehoefte van Kennemer Wonen blijkt dat de normering van de Gemeente Castricum niet aansluit bij deze doelgroep, veel bewoners hebben geen auto. Een goede busverbinding en de mogelijkheid tot het gebruik van deelauto's is veel essentiëler. De planontwikkeling voorziet in het aantal benodigde autoparkeerplekken, echter de vraag is of deze ruimtebehoevende functie/ niet duurzame voorziening wel gewenst is voor een groot deel van de toekomstige bewoners?



5. ONTWIKKELPRINCIPES

AUTO-MOBILITEIT

Er zijn twee ingangen van de parkeerterreinen; aan de Geesterduinweg noord ter hoogte van de Molenweide en het bestaande parkeerterrein aan de Geesterduinweg.

Geesterduinweg noord (Soomerwegh zijde)

Voor het versterken van het evenwicht tussen de zijde van het winkelcentrum aan de Geesterduinweg en de Soomerwegh worden aan de kant van de Soomerwegh bezoekersparkeerplekken op het maaiveld toegevoegd. De entree en uitgang van dit parkeerterrein zal aan de Geesterduinweg komen te liggen, zodat de uitrit aan de Soomerwegh kan komen te vervallen.

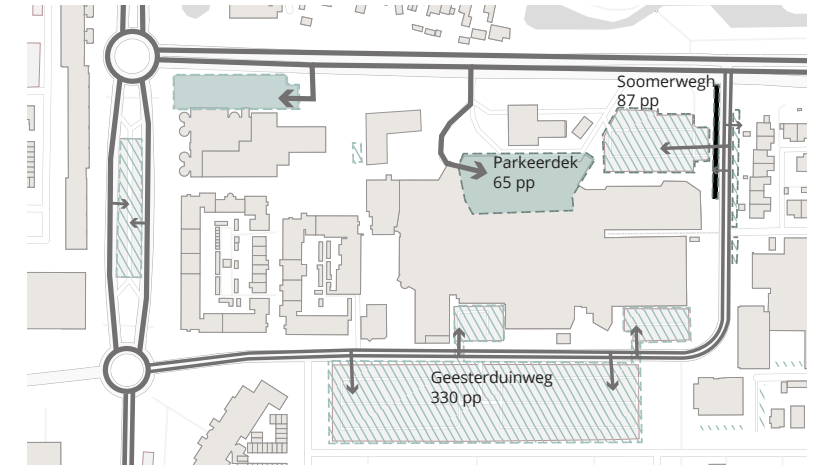
Via het parkeerterrein aan de Geesterduinweg noord is het parkeerdek bereikbaar. Het parkeerdek wordt aangepast en uitgebreid voor bewoners en bezoekers. Vanaf het parkeerterrein Geesterduinweg noord is het aantal beschikbare parkeerplaatsen aangegeven boven de ingang van het parkeerdek.

Ter bevordering van de sociale controle ligt de voetgangersentree naar het parkeerdek in het hart van het winkelcentrum en is het parkeerdek afsluitbaar. Dit komt ook de passantenstroom en de toegankelijkheid van de winkels ten goede, de consument kan hierdoor gemakkelijk vanuit de auto het winkelcentrum bereiken. Het parkeerdek is gedeeltelijk overdekt (met zonnepanelen en groen). De afmetingen van het parkeerdek zijn ruim waardoor het prettig en goed manoeuvreren is. Er wordt voorzien in deelauto's en laadpalen.

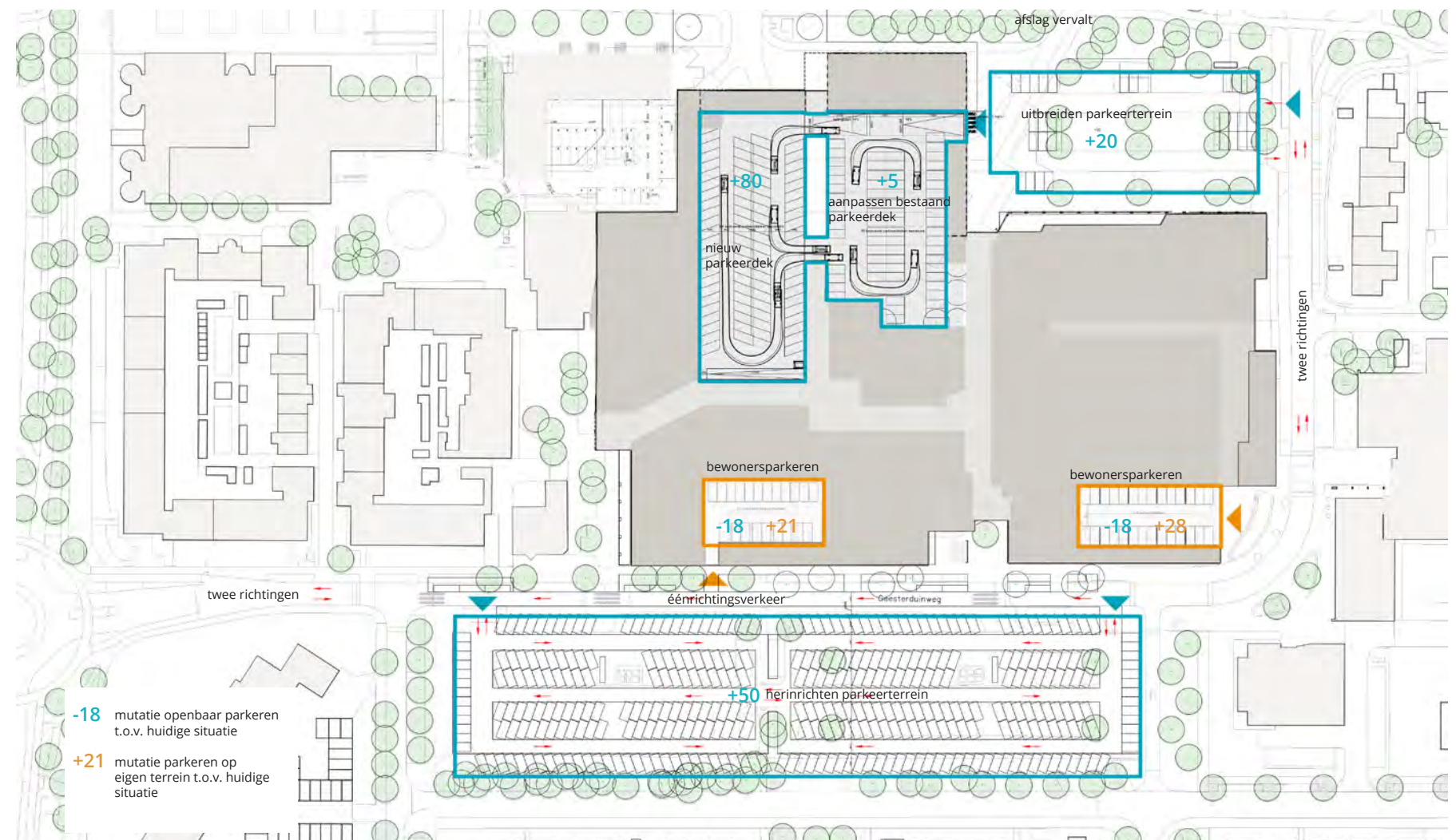
Geesterduinweg

Het parkeerterrein aan de Geesterduinweg wordt aangepast. Door de herinrichting van het parkeerterrein kunnen er meer plekken worden gerealiseerd. Om de doorstroom te bevorderen is het voorstel om de weg ter plaatse van het parkeerterrein éénrichtingsverkeer te maken en enkel bestemmingsverkeer toe te laten (laden en lossen en bewoners). Wel is er de mogelijkheid het parkeerterrein in twee richtingen te doorkruisen.

Er moet extra aandacht besteed worden aan de veiligheid van het elkaar kruisend verkeer. Dit geldt met name de fietsers vanuit de Dag Hammarskjöldlaan richting de Geesterduinweg opdraaien.



Kaart bestaande situatie



Kaart nieuwe situatie

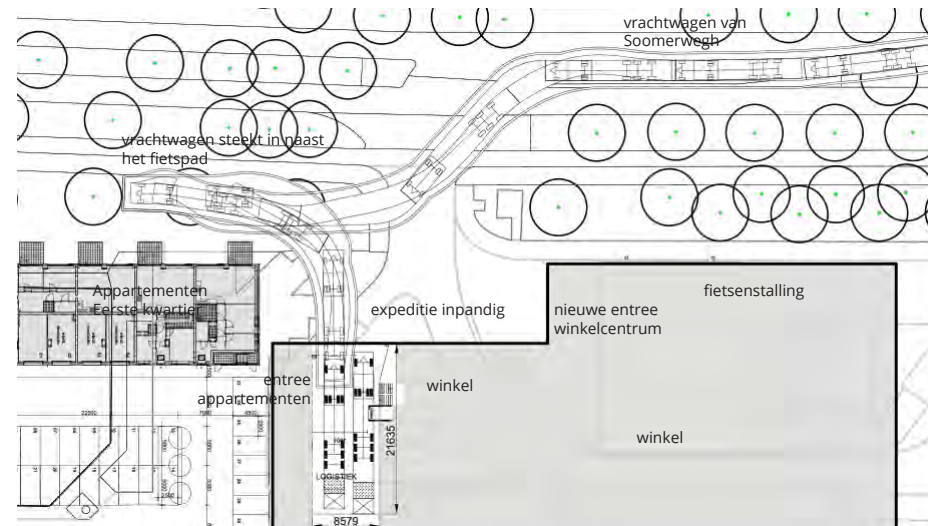
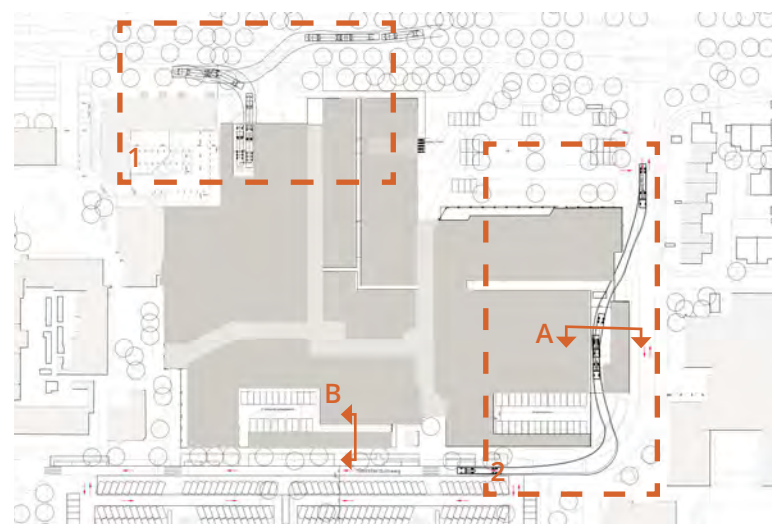
5. ONTWIKKELPRINCIPES

BEVOORRADING

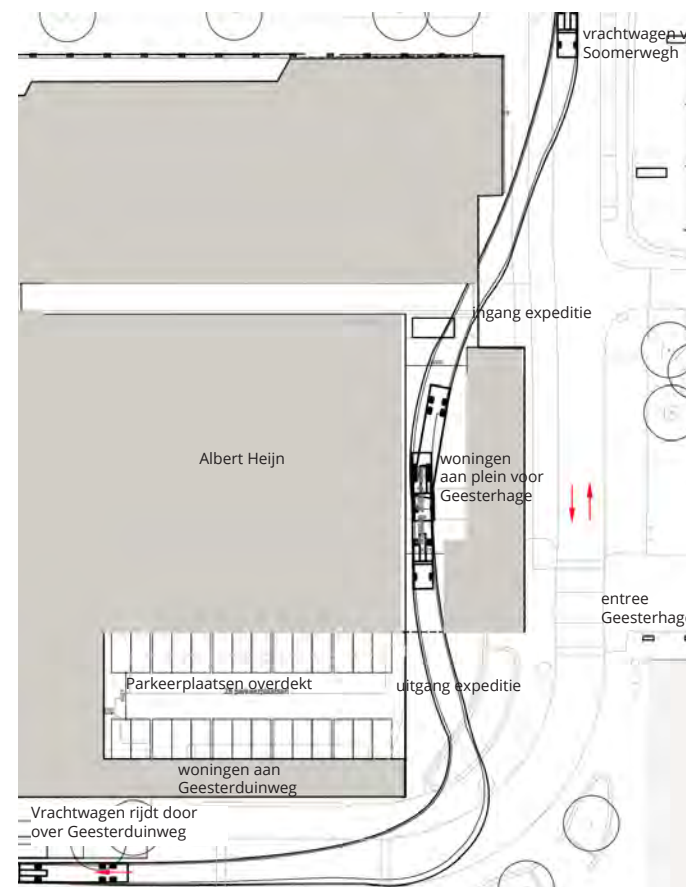
Het huidige winkelcentrum wordt voornamelijk vanaf de straatzijde bevoorraadt. Vrachtwagens en bestelwagens laden en lossen aan de achterzijde van de winkels op de hiervoor aangegeven vakken in de openbare ruimte. De winkels die alleen toegankelijk zijn in het winkelcentrum worden via expeditie gangen bevoorraadt.

Door het winkelcentrum te omzomen met woningen grenzen de achterkanten van de winkels straks niet meer direct aan de straat. Om overlast voor bestaande en nieuwe omwonende te beperken worden de woningen zodanig om de winkel geplaatst dat er ruimte op de begane grond overblijft om de bevoorrading inpandig op te lossen. Door deze logistieke ruimte te bebouwen wordt de geluidsoverlast op straat verder beperkt. Ook komt dit de ruimtelijke kwaliteit van het verblijfsgebied ten goede.

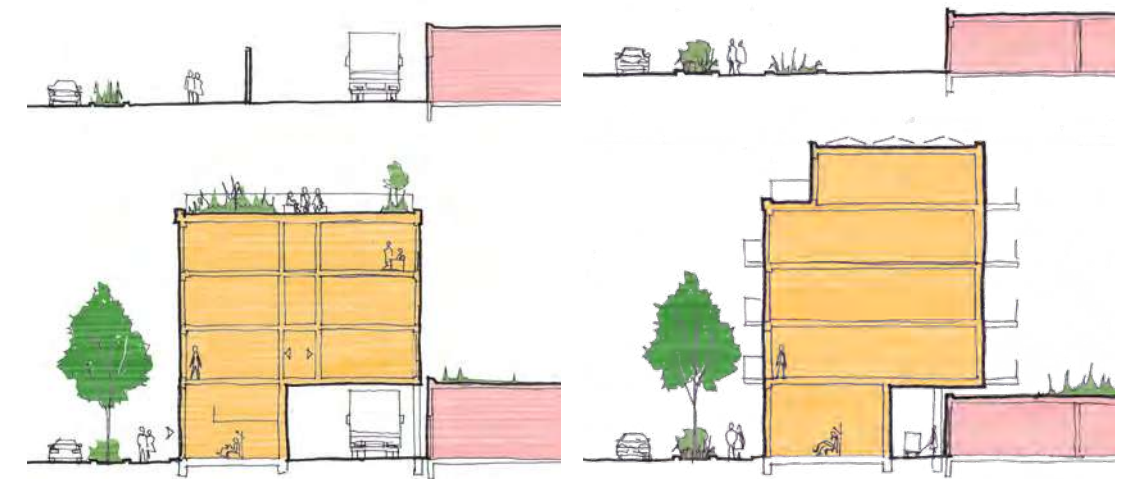
In het geval dat de woningen voor de bestaande bevoorradingsdeuren staan worden de woningen zodanig om het winkelcentrum geplaatst dat er een ruime strook overblijft om een goede bevoorradingsgang te kunnen faciliteren. Enkele goed geplaatste entrees naar deze gangen zullen voldoende voorzien zijn van gemarkeerde vakken om te laden en te lossen.



1. Principeoplossing expeditie Vomar Soomerweg



2. Principeoplossing overdekte expeditie Albert Heijn Geesterduinweg



Doorsnede A. De expeditie bij Albert Heijn wordt omzoomd door woningen.

Doorsnede B. Tussen de nieuwe woningen en de winkels aan de Geesterduinweg blijft ruimte over voor de bevoorrading.

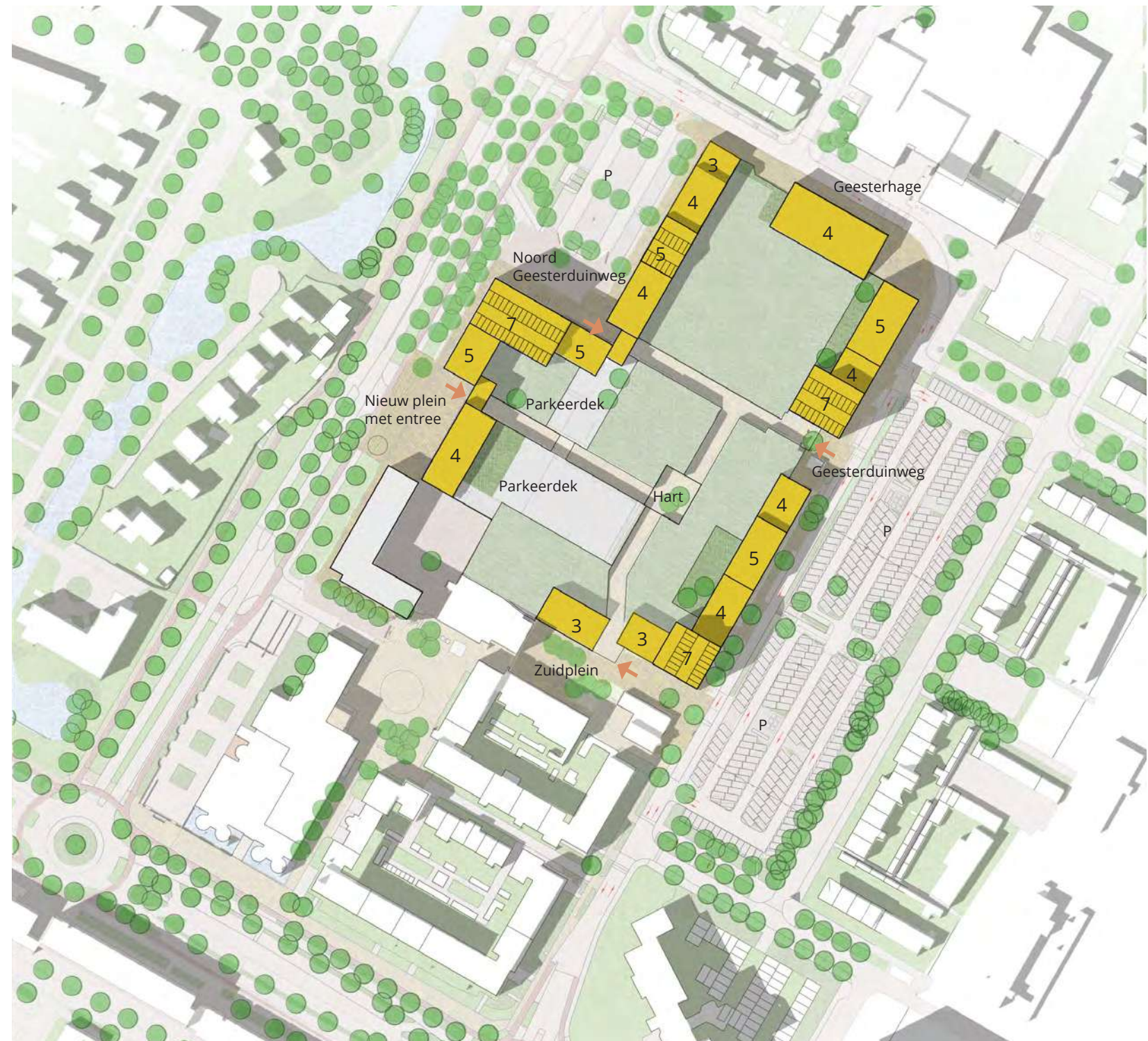
6. PROGRAMMA EN FASERING



6. PROGRAMMA EN FASERING

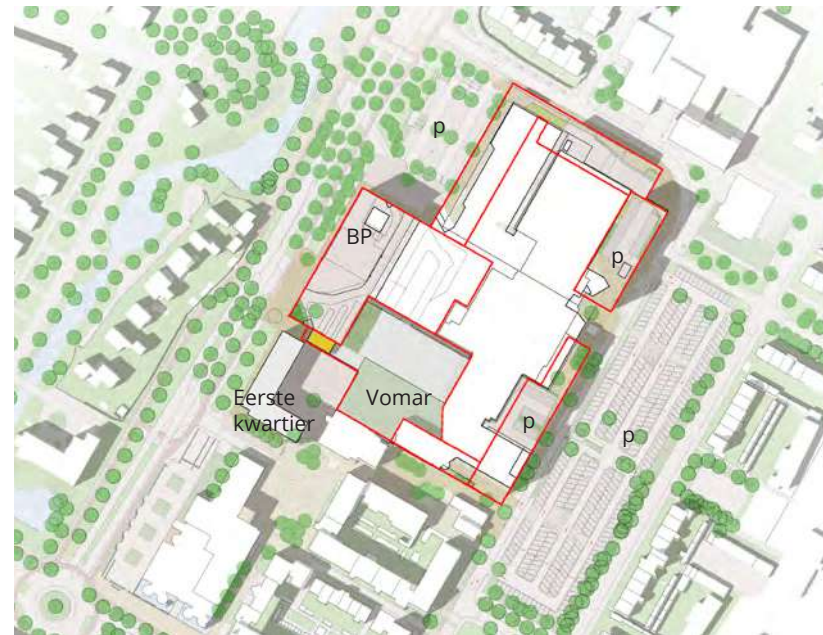
PROGRAMMA

Woningbouwprogramma	
215	nieuwe woningen
1	Bouwhoogte in lagen
Parkeren	
482	parkeerplaatsen bestaand
49	parkeerplaatsen bewoners toegevoegd
119	parkeerplaatsen openbaar toegevoegd
Fietsen	
215	Fietsparkeerplekken laagrek in pandig bewoners
90	Fietsparkeerplekken overdekt bezoekers



6. INRICHTINGSPLAN

FASERING



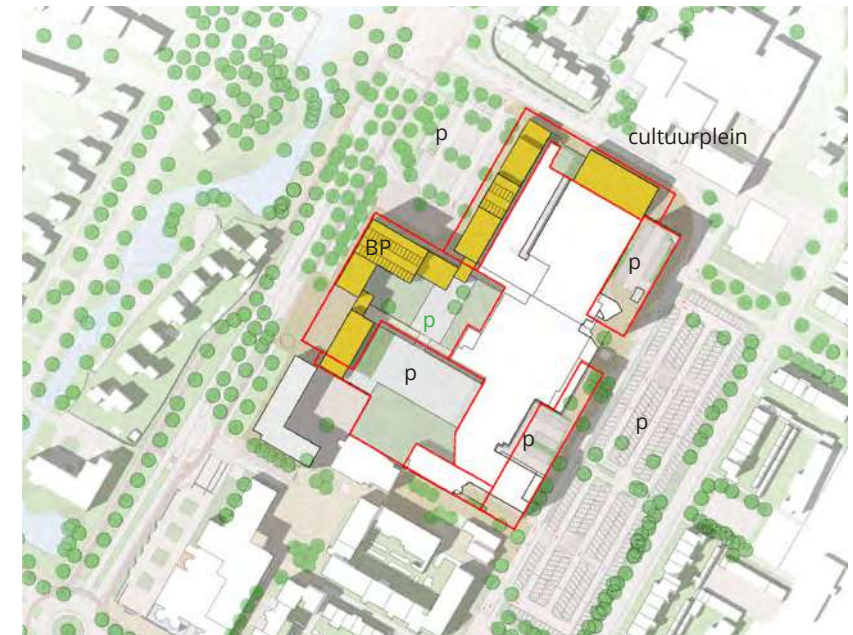
Vomar wordt vergroot

FASE 1



Woningen en winkels toegevoegd op positie BP-station.
Parkeerdek wordt uitgebreid

FASE 2



Woningen toegevoegd aan noordzijde

FASE 3



Woningen aan Geesterduinweg toegevoegd

FASE 4



Woningen aan Zuidplein toegevoegd

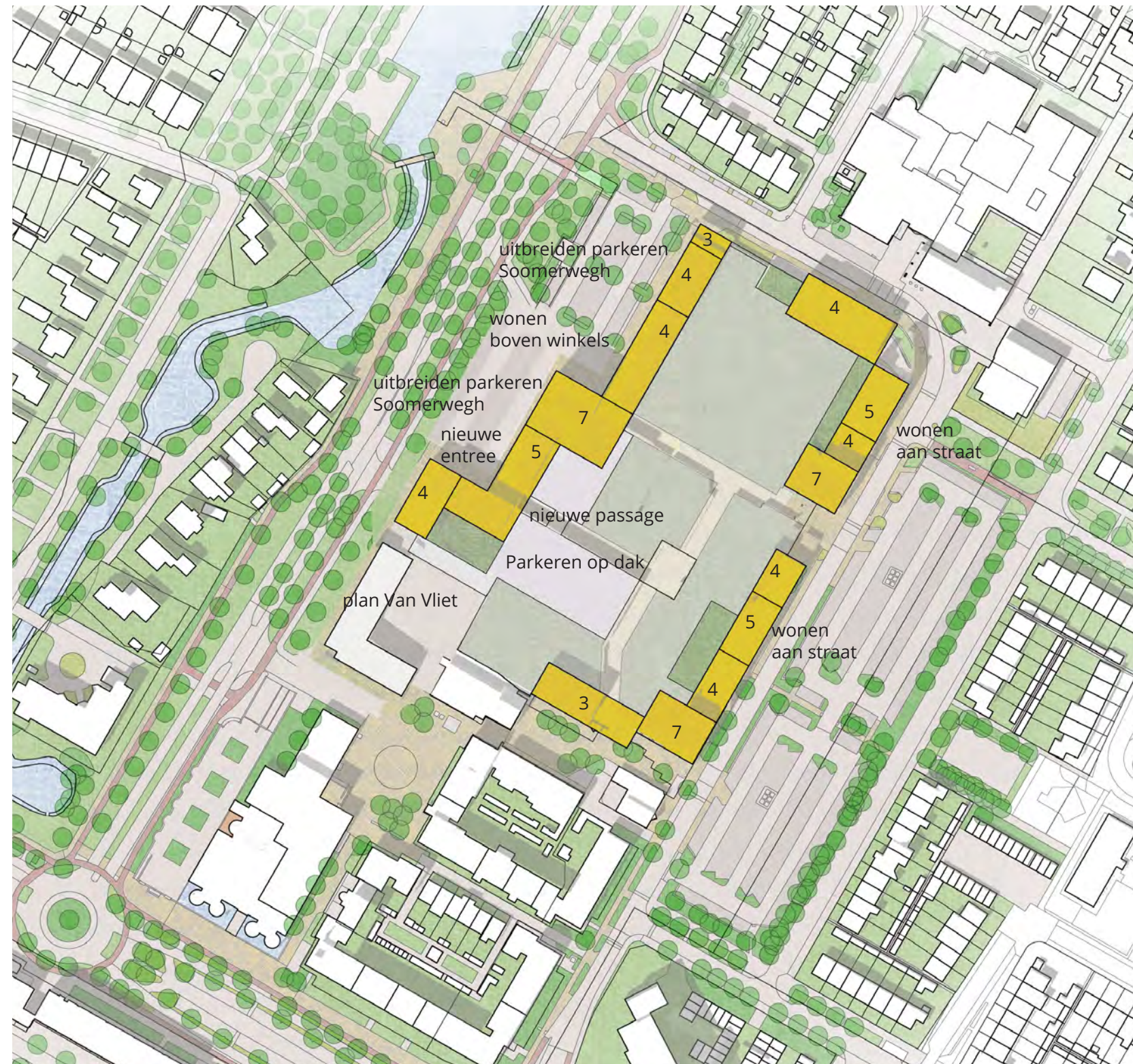
FASE 5



BIJLAGE 1. TERUGVAL OPTIE

TERUGVAL OPTIE

Scenario 2 is het scenario als de BP over een langere tijd niet weg gaat.



COLOFON

INITIATIEF NEMER/ OPDRACHTGEVER

Hoorne Vastgoed



WONINGCOÖPERATIE

Kennemerwonen



PROCESMANAGEMENT

Rotteveel M4



ARCHITECT

Studio VVKH



MOBILITEIT & RUIMTE

Sj Steinstra



MOBILITEIT EN RUIMTE

Goudappel



ADVISEUR RUIMTELIJKE PROCEDURES

Antea

