

Geesterduin, Castricum

PARTICIPATIEVERSLAG

oktober '25



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	Pag.
1.1 Achtergrond	3
1.2 Opgave en urgentie	3
1.3 Integrale aanpak	3
1.4 Communicatie en uitnodigingen	4
1.5 Luisterfase & Stakeholdersdocument	5
1.6 Inloopavonden	5
1.7 Proces	6
1.8 Belanghebbenden	6
2. OMGEVINGSASPECTEN	8
2.1 Positie in gebied	8
2.2 Huidig bestemmingsplan	8
2.3 Reeds bestaande knelpunten	9
2.4 Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0	9
2.5 Participatieladder	9
3. EVALUATIE & OPBRENGSTEN	10
4. BIJLAGEN	
a. DOORGEVOERDE AANPASSINGEN N.A.V. PARTICIPATIE	
b. 1 ^e PARTICIPATIEMARKT – 28 SEPTEMBER 2022	
c. 2 ^e THEMA-AVOND – 1 FEBRUARI 2023	
d. 3 ^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 12 JULI 2023	
e. 4 ^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 27 MAART 2024	
f. 5 ^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 24 SEPT 2024	
g. 6 ^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 18 JUNI 2025	

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

In het coalitieakkoord 2022–2026 is Geesterduin aangewezen als woningbouwlocatie. Na de vernieuwing van het winkelcentrum in 2019 is de vraag opgekomen hoe het winkelcentrum toekomstbestendig kan worden gemaakt, met behoud van de rol als belangrijkste winkelhart van Castricum. Hoorne Vastgoed heeft daarvoor het initiatief genomen en heeft de ‘Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0’ opgesteld. Voor de start van het participatieproces is Urban Sync betrokken geweest, met als doel belanghebbenden te informeren en hun ideeën en zorgen op te halen. In september 2023 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelvisie unaniem vastgesteld als ruimtelijk kader. Na de vaststelling is het proces voortgezet met uitwerking van:

- het **Beeldkwaliteitsplan (BKP)**, waarin de gewenste uitstraling en identiteit van de nieuwbouw en de omgeving zijn uitgewerkt;
- het **Voorlopig Ontwerp (VO)**, waarin de ruimtelijke en functionele keuzes verder zijn geconcretiseerd, zoals oriëntatie, hoogtes, toegang;
- de **inrichting van het openbaar gebied (IOR)**, waarbij verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit en vergroening centraal staan.

In al deze fasen is aan participatie gedaan, zodat de omgeving niet alleen bij de Ontwikkelvisie, maar ook bij de verdere uitwerking betrokken is geweest. Omdat de voorgenomen ontwikkeling op onderdelen afwijkt van het geldende bestemmingsplan, wordt een TAM-IMRO procedure doorlopen.

1.2 Opgave en urgentie

De woningnood in de gemeente Castricum is groot. Het coalitieakkoord stelt bouwen en wonen niet voor niets als eerste speerpunt, met aandacht voor uiteenlopende doelgroepen: starters, jonge gezinnen, senioren, nieuwkomers, tijdelijke bewoners en mensen met een zorgvraag. Tegelijkertijd wil de gemeente het voorzieningenniveau behouden en versterken. Geesterduin speelt hierin een cruciale rol als runshopcentrum, aanvullend op het dorpshart dat vooral gericht is op funshoppes. Dankzij de ligging, schaal en functies is dit een van de weinige plekken in Castricum waar nog substantiële woningbouw kan plaatsvinden.

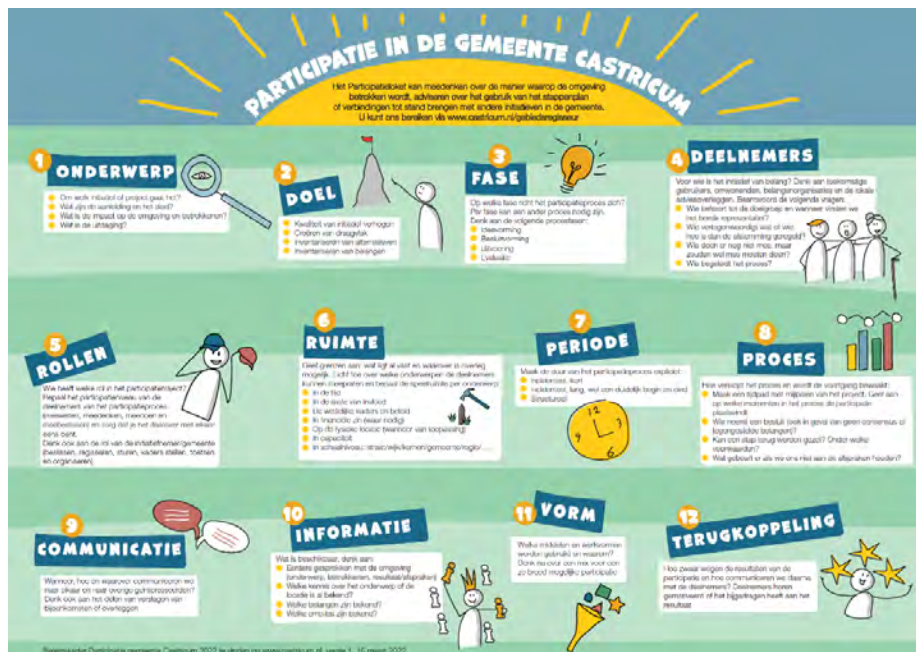
Hoewel het winkelcentrum meerdere vernieuwingen kende (1974, jaren '90, 2019 en 2021), blijven enkele thema's actueel: de relatie met het dorpshart, verkeers- en fietsproblematiek, de kwaliteit van het parkeerdek en de wens om woningen toe te voegen. Gezien de woningdruk en het ontwikkelpotentieel is dit het juiste moment om deze opgave concreet te realiseren.

1.3 Integrale aanpak

Het winkelcentrum heeft meerdere eigenaren en belanghebbenden en blijft tijdens de ontwikkeling in gebruik. Dat vraagt om een zorgvuldig proces, gericht op consensus en draagvlak. Uitgangspunt zijn vier herkenbare thema's: wonen, winkelen, mobiliteit en groen. Het participatieproces wordt uitgevoerd door Hoorne Vastgoed samen met de gemeente, Kennemer Wonen en Rotteveel M4/Urban Sync als procesbegeleider.

Voor elke fase van het proces is met de gemeentelijke gebiedsregisseur een plan van aanpak opgesteld.

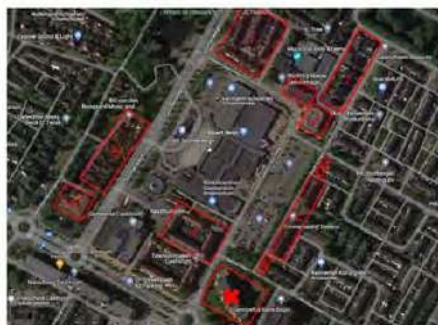
- **2022–2023:** drie participatieavonden voorafgaand aan de vaststelling van de Ontwikkelvisie (formeel afgerond in september 2023).
- **2023–2025:** drie aanvullende participatieavonden over het Beeldkwaliteitsplan (BKP), het Voorlopig Ontwerp (VO) en de inrichting van de openbare ruimte.
- **Doorlopend:** verdiepende gesprekken met belangenorganisaties (o.a. ouderenbond, gehandicaptenbond), bewonersgroepen (Buurtcomité BRG, Molenweide, diverse VvE's, Raadhuisplein/Zuidplein, Eerste Kwartier, Zilverzand en Koraalzand), mede-eigenaren en winkeliers. Later in het proces heeft de heer B. Meijer een actieve rol als onafhankelijk voorzitter aangenomen. Vanuit een open en constructieve sfeer stimuleert hij de dialoog met de omgeving en helpt hij partijen gezamenlijk te filosoferen over mogelijke oplossingen. Dit heeft bijgedragen aan het voeren van meerdere gesprekken met de omgeving. De gesprekken hebben geleid tot concrete ontwerpaanpassingen en meer inzicht in zorgen en wensen vanuit de omgeving.



Afbeelding 1.0 Participatieroute, gemeente Geesterduin, 2022 (bron: gemeente Castricum)

1.4 Communicatie en uitnodigingen

Omwonenden binnen circa 100 meter van het winkelcentrum zijn aangemerkt als belanghebbenden en per brief uitgenodigd. Het adressenbestand is opgesteld in overleg met de gemeente en in 2023 uitgebreid na afstemming met het Buurtcomité. Tijdens bijeenkomsten konden bezoekers hun gegevens achterlaten, zodat zij via nieuwsbrieven en e-mails op de hoogte bleven. Naast persoonlijke uitnodigingen zijn ook flyers, posters, berichten in lokale media en digitale kanalen ingezet om een breed publiek te bereiken.



1. Molenweide 19 – 47
2. Geesterduinweg 11 – 15
- Nelson Mandelahof 8 – 30
3. Geesterduinweg 17 – 31
4. Dag Hammarskjöldlaan 2
5. Albert Schweitzerlaan 29 – 57
6. Nansenlaan 1
7. Woningen Nelson Mandelahof
8. Raadhuisplein 4 – 26 + Geesterduinweg 56 – 174
9. Alkmaarderstraatweg 1 – 49
10. Alkmaarderstraatweg 59 – 75
- Soomerwegh 2



Linker afbeelding 2.0; Adressenbestand omwonenden winkelcentrum Geesterduin, 2022. In verband met de AVG gaat het alleen om de adressen en niet om persoonsgegevens. Rechter afbeelding, aangepast adressenbestand (groot), 2023.

1.5 Luisterfase & Stakeholdersdocument

De start vond plaats tijdens de participatiemarkt van 28 september 2022 in Geesterhage. Ruim 70 bezoekers gaven hun ideeën en zorgen over de thema's wonen, groen, winkelen en mobiliteit; via de online enquête kwamen daar nog eens 160 reacties bij.

De opbrengsten zijn verwerkt in het Stakeholdersdocument van Urban Sync (zie bijlage x), waarin gedeelde uitgangspunten en aandachtspunten zijn vastgelegd als basis voor de Ontwikkelvisie. Tijdens dit proces vond regelmatig overleg plaats tussen Urban Sync, Hoorne Vastgoed, Kennemer Wonen, Studio VVKH en de gemeente Castricum. Waar nodig werden aanvullende adviseurs betrokken.

1.6 Inloopavonden

Tijdens de in totaal zes inloopavonden (vijf in Geesterhage, één in het gemeentehuis) zijn de volgende onderwerpen toegelicht en besproken.

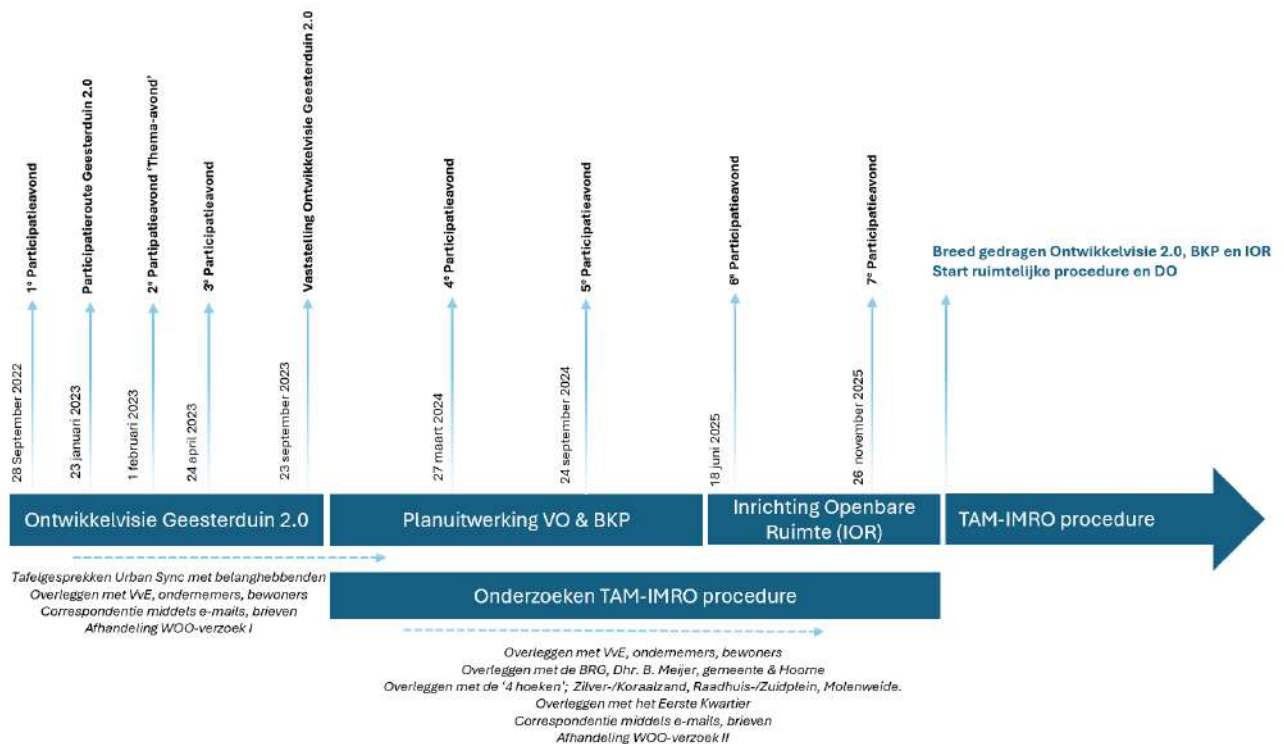
- **Visie gemeente:** beleidskaders (BKP, kadernota, woningbouwopgave) en hoe Geesterduin daarin past.
- **Analyse huidige situatie:** geschiedenis van het centrum, eerdere vernieuwingen, kwaliteiten én tekortkomingen.
- **Knelpunten:** parkeerdruk, verkeersveiligheid, fietsvoorzieningen, logistiek laden/lossen, beperkte vergroening, beleving openbare ruimte.
- **Toekomstbeelden:** scenario's en schetsen voor wonen (verschillende doelgroepen), winkels (levendige plinten, laden en lossen, ontmoetings-/rustplekken), mobiliteit (parkeerdek, fietsenstallingen, routing), en groen (meer verblijfskwaliteit, vergroening pleinen en entrees).



Daarnaast was er ruimte om reacties te geven op sfeerbeelden en schetsen middels post-its, of het achterlaten van een tip of suggestie. Alle bijeenkomsten zijn goed bezocht, signalen en opmerkingen zijn beoordeeld en waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. De presentatie van de A1-borden die tijdens de avonden gepresenteerd werden, zijn na afloop gedeeld via e-mail en de website van de gemeente [www.castricum.nl/plannen-en-projecten/geesterduin-en-omgeving], zie tevens bijlagen b t/m g.

1.7 Proces

Onderstaande tijdlijn geeft de belangrijkste stappen weer in het participatie- en planproces van Geesterduin 2.0. Te zien zijn de opeenvolgende participatieavonden, de vaststelling van de Ontwikkelvisie en de verdere planuitwerking naar het Beeldkwaliteitsplan (BKP), het Voorlopig Ontwerp (VO) en de inrichting van het openbaar gebied (IOR). Ook de doorlopende onderzoeken in het kader van de TAM-IMRO procedure en de overlegmomenten met belanghebbenden zijn hierin opgenomen.



Afbeelding 3.0 Participatieproces-tijdlijn, 2025

1.8 Belanghebbenden

Hoorne Vastgoed

Hoorne Vastgoed is de initiatiefnemer van de planvorming voor het verder toekomstig maken van het winkelcentrum Geesterduin. Hoorne Vastgoed is een ontwikkelende belegger van vastgoed en is gevestigd in Uitgeest. Zij bezit het grootste deel van het winkelcentrum Geesterduin.

Gemeente Castricum

De Gemeente Castricum dient het publieke belang. Dit doet zij door beleid te maken en door initiatieven te toetsen aan dat beleid middels procedures. De Gemeente Castricum is daarnaast ook eigenaar van de publieke openbare ruimte rondom het winkelcentrum. De ambities van de gemeente zijn op te maken uit het coalitieakkoord, het groenbeleid, economisch beleid en op het gebied van participatie. Voor de gemeente is met name woningbouw een grote prioriteit, de woningnood in Castricum is immers hoog. Als de vernieuwing en herontwikkeling van Geesterduin ook veranderingen in de openbare ruimte met zich meebrengt, zal de gemeente als eigenaar in samenwerking met Hoorne Vastgoed optreden. De gemeente streeft naar een goed samenhangend plan tussen het openbaar gebied en winkels/woningen.

Omwonenden

De omwonenden van een locatie, in dit geval Geesterduin, zijn een diverse groep mensen. Het winkelcentrum heeft aan alle kanten burens die dagelijks met het winkelcentrum te maken hebben. Zij zijn onder meer vertegenwoordigd door het Buurtcomité Regio Geesterhage. Het Buurtcomité geeft aan dat de omwonenden graag betrokken zijn bij veranderingen aan het winkelcentrum. Meer groen en ontmoetingsplekken toevoegen, ook in de openbare ruimte, is daarbij een diepgevoelde wens.

Eigenaren/Winkeliers

De andere eigenaren en winkeliers van Geesterduin zijn verenigd in een VvE-/winkeliersvereniging. Zij zijn gebaat bij een goed lopend winkelcentrum (zie weinig leegstand, bezoekersaantallen) met een duidelijke identiteit. Daarbij zullen zij moeten meegaan met de veranderende wensen van het winkelend publiek. Dingen als 'beleving' en 'divers aanbod' spelen daarbij een belangrijke rol. Voor de winkeliers is het belangrijk dat verbouwingen aan het winkelcentrum geen omzetsdaling veroorzaakt en dat de huidige kwaliteiten, zoals een prettige winkelomgeving met daglicht niet veranderen. Wonen boven het winkelcentrum wordt toegejuicht. De winkeliers zien het winkelcentrum als een ontmoetingsplek en willen die functie versterken.

Jongeren

Het winkelcentrum is ook voor jongeren een plek waar zij verblijven en elkaar ontmoeten. Dit botst soms met andere gebruikers van het winkelcentrum. Zo wordt overlast, in de vorm van zwerfafval, hangen en intimidatie, benoemd tijdens de participatie. Toch zijn er sterkere geluiden om juist deze groep mee te nemen met de planvorming. Hierbij ligt de uitdaging om plekken te creëren waar men elkaar kan ontmoeten, zonder dat het tot overlast kan leiden. Verschillende richtingen zijn hiervoor te verkennen. Sociale controle heeft onder andere een grote impact op de uitkomsten. De jongerenwerkers in Castricum hebben al een grote impact doordat zij proactief bemiddelen tussen de jongeren en andere groepen.

Kennemer Wonen

Hoorne Vastgoed onderzoekt samen met Kennemer Wonen de woningbouwontwikkeling te Geesterduin. Kennemer Wonen heeft als doelstelling om tot 2030 in de regio 1.800 betaalbare woningen toe te voegen en woningbouw bij Geesterduin kan daar aan bijdragen. De gemeentelijke ambities voor woningbouw sluiten hierop aan gezien het coalitieakkoord 2022-2026. Als ambitie heeft Kennemer Wonen dat alle nieuwe woningen nulop-de-meter woningen zijn.

2.0 Omgevingsaspecten

2.1 Positie in het gebied

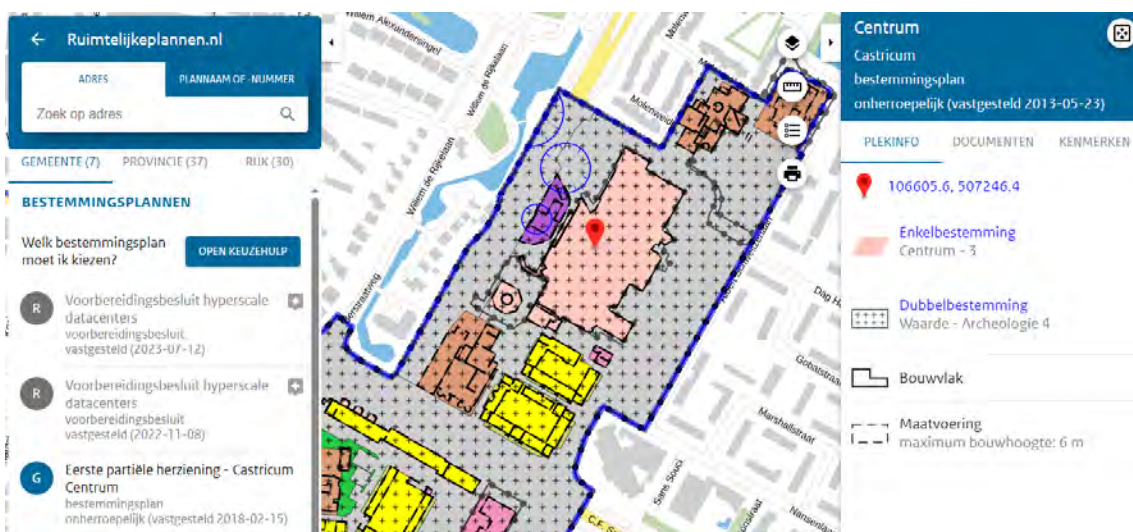
Geesterduin ligt centraal in Castricum en vervult een belangrijke regionale functie als runshopcentrum. Het plangebied omvat het winkelcentrum en de directe omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van functies: winkels en voorzieningen in samenhang met omliggende woonwijken. Daardoor is er een sterke verwevenheid tussen het winkelcentrum en de buurt. Daarnaast zijn er groenstructuren en parkeerfaciliteiten die het gebied ontsluiten en verbinden met de rest van Castricum. Deze combinatie maakt Geesterduin tot een dagelijks knooppunt en ontmoetingsplek voor inwoners.



Afbeelding 4.0: locatiewijziging omgevingsplan 2025 (bron: Rho, vvk)

2.2 Huidig bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan Centrum (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2013). In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Centrum – 3' (winkelcentrum Geesterduin), 'Verkeer – Verblijfsgebied' (omliggende openbare ruimte) en 'Bedrijf' (BP-tankstation). Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.



Afbeelding 5.0: bestemmingplan Geesterduin 2025 (bron: ruimtelijkeplannen)

2.3 Reeds bestaande knelpunten

Het winkelcentrum functioneert goed, maar er zijn ook verbeterpunten. De uitstraling van het centrum wordt regelmatig genoemd als verbeterpunt. Geesterduin heeft op dit moment het imago van een relatief eenzijdig winkelcentrum, met weinig ontmoetingsplekken. Door functies te combineren – bijvoorbeeld woningen boven winkels en aanvullende voorzieningen – kan meer dynamiek ontstaan, neemt de sociale veiligheid toe en wordt de identiteit van het gebied versterkt.

Hoorne Vastgoed heeft ambities geformuleerd op de thema's wonen, winkelen, mobiliteit en groen. Voor wonen ligt de nadruk op toevoeging van diverse woningtypen en een schaal die aansluit bij de omgeving. Voor winkelen is het doel de zichtbaarheid, verblijfsduur en beleving te vergroten, met meer voorzieningen en comfort. Bij mobiliteit ligt de focus op bereikbaarheid en parkeergelegenheid, waaronder de verbetering van het parkeerdek en de hellingbaan. Voor groen en duurzaamheid geldt de ambitie om meer kwaliteit aan het openbaar gebied toe te voegen en duurzame maatregelen te integreren. Een specifiek aandachtspunt is de zijde aan de Soomerwegh. Hier wordt ingezet op versterking van de uitstraling en verbinding, zodat deze zijde als volwaardige 'voorkant' van het winkelcentrum wordt gepresenteerd.

2.4 Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0

De Ontwikkelvisie bevat:

- de hoofdlijnen van het woningbouwprogramma;
- uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting en de openbare ruimte;
- de gewenste beeldkwaliteit van Geesterduin in relatie tot de omgeving;
- toetsingscriteria voor stedenbouw, architectuur, materiaalgebruik en inrichting van de openbare ruimte.

Het doel is woningen toe te voegen voor de eerder genoemde doelgroepen en tegelijkertijd het winkelcentrum te versterken. Dit gebeurt door:

- het verbeteren van de presentatie en uitstraling van Geesterduin naar de omgeving;
- het vergroten van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- maatregelen die sfeer en aantrekkelijkheid verhogen;
- het in balans houden van de twee supermarkten als trekkers van het centrum;
- het verbeteren van de winkelroute om leegstand te voorkomen.

2.5 Participatieladder

Om de mate van betrokkenheid van de omgeving te duiden wordt gebruikgemaakt van de participatieladder. In de het Beleidskader participatie gemeente Castricum 2022 zijn vier niveaus onderscheiden: meeweten, meedenken, meedoen en meebeslissen. Elk niveau geeft aan in welke mate inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden invloed hebben op de besluitvorming. Voor de herontwikkeling van Geesterduin zijn vooral de eerste twee treden relevant gebleken. Het proces is gestart met meeweten (informerende, via bijeenkomsten, nieuwsbrieven en publicaties op de gemeentelijke website). Vervolgens is de omgeving geraadpleegd door middel van enquêtes, de participatiemarkt en tafelgesprekken. De opbrengsten hiervan zijn gebruikt als input voor de planvorming. In de fase van adviseren zijn stakeholders meer diepgaand betrokken en is hun inbreng verwerkt in de Ontwikkelvisie (meedenken). De hogere treden van meedoen en meebeslissen zijn minder van toepassing, omdat de Ontwikkelvisie door de gemeenteraad is vastgesteld als ruimtelijk kader. Wel is steeds gezocht naar manieren om belangen zo goed mogelijk te verbinden en draagvlak te creëren. Ook na de vaststelling van de visie is het gesprek met de omgeving voortgezet bij het Voorlopig Ontwerp, het Beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de openbare ruimte.

3.0 Evaluatie en opbrengsten

Tussen september 2022 en maart 2023 is de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 op meerdere onderdelen aangepast naar aanleiding van de inbreng uit participatie (zie bijlage a). Zo is het geplande gebouw op het parkeerterrein vervallen om de parkeercapaciteit te behouden, zijn daken bestemd voor vergroening en energieopwekking en zijn hoogteaccenten verplaatst om beter aan te sluiten op de omgeving. Verder zijn entrees en pleinen verduidelijkt, is de inrichting van het parkeerterrein en de openbare ruimte verbeterd met meer aandacht voor overzicht en veiligheid en zijn een openbaar toilet en inbandige fietsenstalling toegevoegd. Ook zijn bouwhoogten en oriëntatie aangepast bij de Molenweide, het Zilverzand/Koraalzand en het Raadhuisplein. Deze wijzigingen maken zichtbaar dat signalen van bewoners, ondernemers en andere betrokkenen daadwerkelijk zijn meegenomen in de planuitwerking.

Tijdens de participatie kwamen daarnaast verschillende aandachtspunten naar voren, vooral rond verkeer en parkeren. Het ging daarbij om de verwachte toename van verkeersstromen, de beschikbaarheid van parkeerplaatsen, de bevoorrading van winkels, de afrit van het parkeerdek en het aantal fietsparkeerplekken. Voor deze thema's zijn uiteenlopende oplossingsrichtingen besproken, variërend van een parkeergarage en een autoluwer centrum tot verkeersmaatregelen op de Geesterduinweg en de Albert Schweitzerlaan, een aangepaste kruising bij de Molenweide en extra fietsvoorzieningen. Ook werd gepleit voor stimulering van elektrisch rijden en de oprichting van een focusgroep.

Het participatieproces verliep gefaseerd. Na de 'luisterfase' in 2022 zijn de plannen in opeenvolgende bijeenkomsten verder uitgewerkt: van Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 en Beeldkwaliteitsplan tot Voorlopig Ontwerp en concept-omgevingsplan ten behoeve van de TAM-IMRO-procedure. Daarbij is steeds actief gesproken met bewoners, ondernemers, VvE's en maatschappelijke organisaties. Participatie is ook na vaststelling van de Ontwikkelvisie in 2023 doorgezet, met aanvullende bijeenkomsten in 2024 en 2025. Het Buurtcomité Regio Geesterhage (BRG) trad op als gesprekspartner namens de omwonenden. Tevens is in 2024 de heer Meijer voorgesteld als onafhankelijk voorzitter, die bemiddelde tussen gemeente, Hoorne Vastgoed en bewoners en ervoor zorgde dat ook gevoelige thema's als verkeer, parkeren en bouwhoogten bespreekbaar bleven. Onderdeel hiervan waren aanvullende onderzoeken, waaronder een zonnestudie met dwarsdoorsneden en profielen die de effecten op schaduwwerking concreet zichtbaar maakte voor omwonenden.

Een belangrijk aandachtspunt betrof de bevoorrading. Volgens de beoordeling van verkeerskundigen is bevoorrading uitsluitend technisch haalbaar door het laden en lossen voorlangs het Eerste Kwartier te laten plaatsvinden. Van de onderzochte varianten is dit – met linksom achteruit manoeuvreren naar het expeditiehof – de meest verkeersveilige en ruimtelijk uitvoerbare oplossing. De keuze brengt enige hinder voor bewoners met zich mee (geluid in de vroege ochtend) en gaat ten koste van maximaal twee bomen, maar levert tegelijkertijd een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte op, juist op een plek waar nu weinig kwaliteit aanwezig is. Door het laden en lossen inbandig te organiseren wordt geluid zoveel mogelijk afgeschermd en ontstaat een overzichtelijk en aantrekkelijk straatbeeld met duidelijke scheidingen en fysieke barrières in de inrichting. Daarbij is nadrukkelijk gekozen voor het rechter-expeditiehof, dat het verst van de woningen ligt en zo veel mogelijk gebruikt zal worden, zodat de hinder voor bewoners zoveel mogelijk wordt beperkt. Ook met bewoners van de Molenweide is gesproken, waar zorgen bestaan over verkeersintensiteit. Adviesbureau Goudappel concludeerde dat de herontwikkeling weliswaar tot meer verkeer leidt, maar dat dit past binnen de capaciteit van Geesterduin en er geen sprake is van een knelpunt.

De opbrengsten uit de participatie waren breed van omvang. Voor wonen werd gewezen op de behoefte aan betaalbare woningen voor starters en senioren, variatie in typologie en behoud van dorpse schaal. Voor winkelen lag de nadruk op versterking van het winkelcentrum met actieve plinten, ontmoetingsplekken, rustpunten en een openbaar toilet. Ook zijn concrete suggesties opgehaald over gewenste winkels. Voor groen en duurzaamheid is gepleit voor meer verblijfskwaliteit, klimaat adaptieve maatregelen en groene daken. Bij mobiliteit ging het om verkeersveiligheid, voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen, routing en sluisverkeer. Voor omgeving en identiteit werd benadrukt dat het dorpse karakter en het gebruik van natuurlijke materialen behouden moeten blijven. Op basis van deze input is het plan stapsgewijs aangepast. Bouwmassa's zijn teruggelegd of verlaagd, in combinatie met het toepassen van verticaal groen. De entrees en pleinen zijn groener en aantrekkelijker ingericht met ruimte voor groene borders en verblijfsplekken, de mobiliteit is verbeterd door verplaatsing van de hellingbaan waardoor deze beter zichtbaar wordt en inpandige expeditiehoven, en de beeldkwaliteit is verder uitgewerkt in een dorpse identiteit met duurzame materialen en levendige plinten.

Het proces met BRG, de heer Meijer, de gemeente en Hoorne is op 26 maart 2025 afgerond met de gezamenlijke constatering dat knelpunten zorgvuldig zijn geïnventariseerd en waar mogelijk opgelost. In de tussenliggende periode zijn daarnaast meerdere e-mail- en briefwisselingen gevoerd en is gevolg gegeven aan twee WOO-verzoeken. Niet alle wensen konden worden gehonoreerd, maar waar dit technisch en financieel haalbaar was, zijn aanpassingen doorgevoerd. Hoorne Vastgoed blijft als eigenaar langdurig betrokken bij winkelcentrum Geesterduin en ziet erop toe dat de ontwikkeling veilig, aantrekkelijk en toekomstbestendig wordt gerealiseerd. Dankzij de combinatie van formele participatiebijeenkomsten, aanvullende gesprekken, onafhankelijke bemiddeling en technische onderzoeken is een transparant en zorgvuldig fundament gelegd voor de ruimtelijke TAM-IMRO procedure. Geesterduin 2.0 kan daarmee uitgroeien tot een toekomstbestendig winkelcentrum met woningen, meer groen en een betere verbinding met de omgeving.



CONTACT

Bezoekadres;
Loet 2
1911BR Uitgeest

e-mailadres;
info@hoornevastgoed.nl



4.0 BIJLAGEN

- a. *DOORGEVOERDE AANPASSINGEN N.A.V. PARTICIPATIE*
- b. *1^e PARTICIPATIEMARKT – 28 SEPTEMBER 2022*
- c. *2^e THEMA-AVOND – 1 FEBRUARI 2023*
- d. *3^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 12 JULI 2023*
- e. *4^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 27 MAART 2024*
- f. *5^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 24 SEPT 2024*
- g. *6^e PARTICIPATIEBIJEENKOMST VERSLAG – 18 JUNI 2025*

A. DOORGEVOERDE WIJZIGINGEN N.A.V. PARTICIPATIE

Participatieproces - Overzicht van aspecten die n.a.v. de participatie zijn aangepast/verwerkt

Ontwikkelvisie 2.0 – september 2022



Participatieproces - Overzicht van aspecten die n.a.v. de participatie zijn aangepast/verwerkt

Ontwikkelvisie 2.0 – maart 2023



Ontwikkelvisie

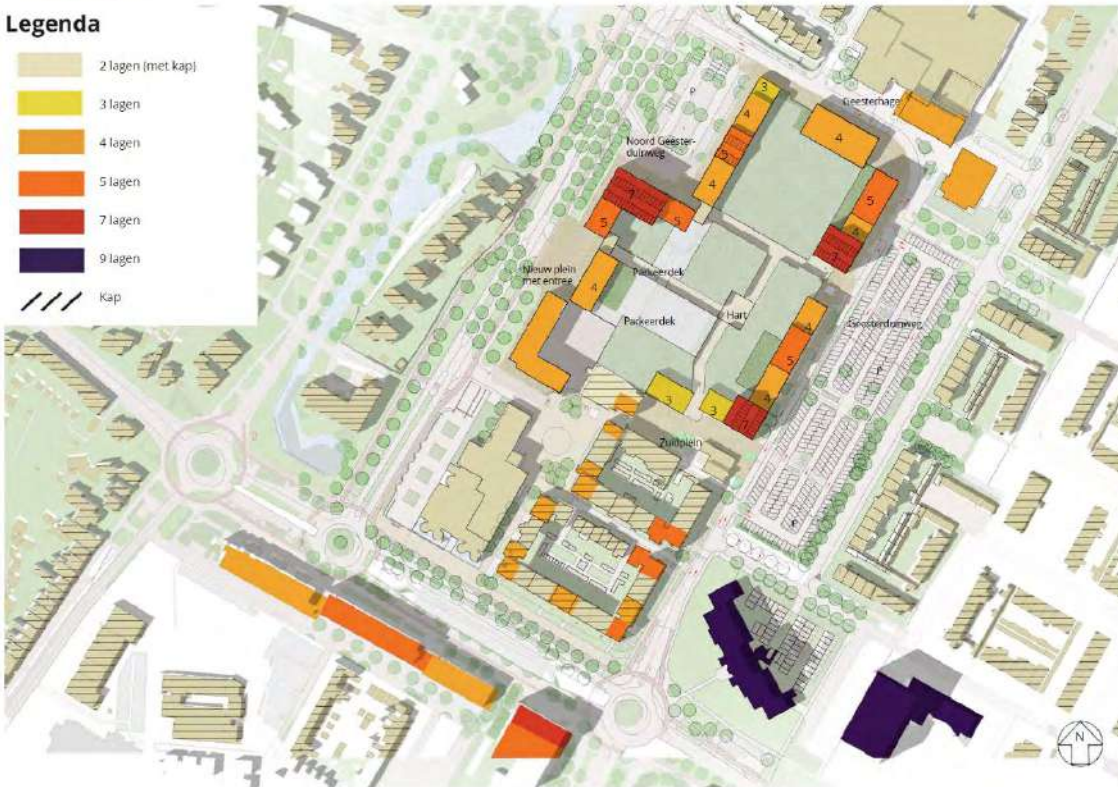


Voorontwerp



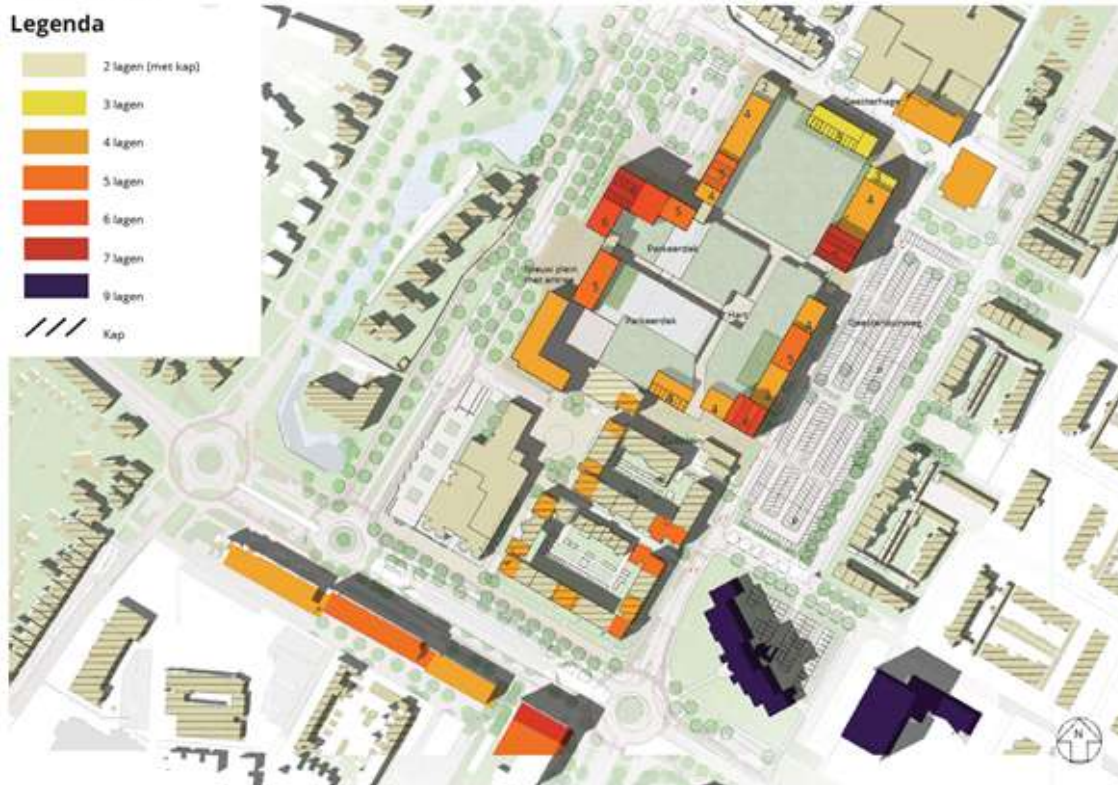
HOOGTEKAART ONTWIKKELVISIE 2.0 & OMGEVING VASTGESTELD DOOR GEMEENTERAAD

Nieuwe situatie



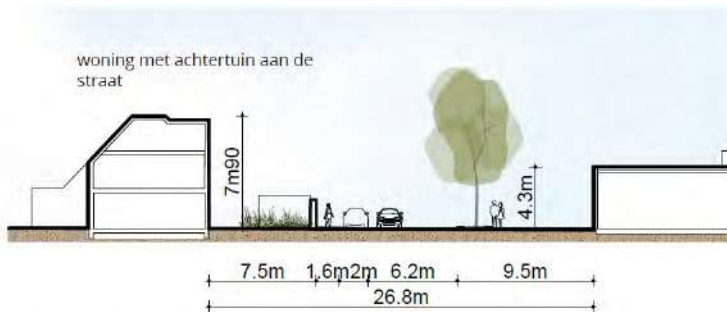
HOOGTEKAART

Nieuwe situatie

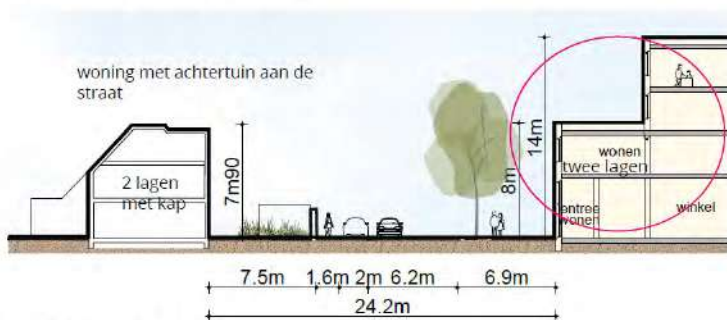


MOLENWEIDE

- Aansluiting op de omgeving door de bebouwing tegenover Molenweide met 1 stramien woningen naar 2 lagen te brengen.



PROFIEL BESTAAND

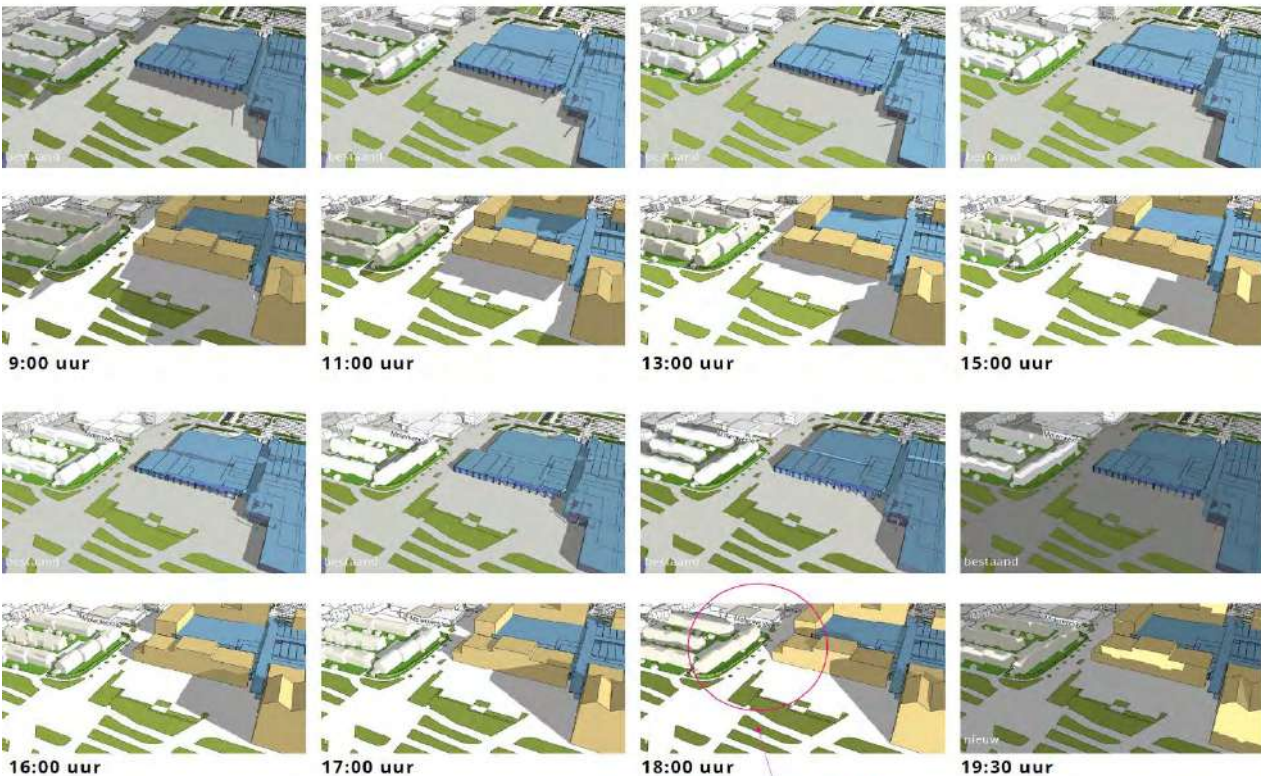


Aanpassing 2 lagen

PROFIEL NIEUW

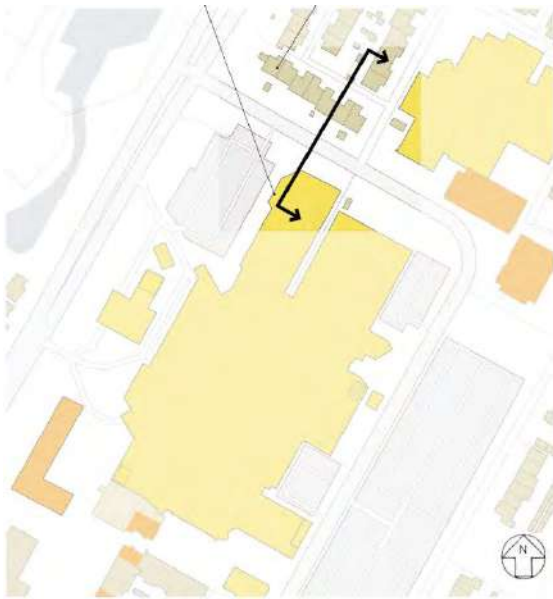
MOLENWEIDE -GEESTERDUINWEG AANPASSING

Zonnestudie 21 maart



Verbetering door aanpassing 2 lagen

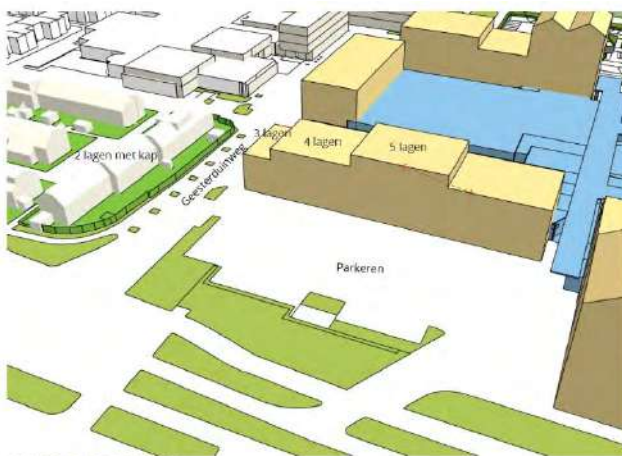
GEESTERDUIN CASTRICUM



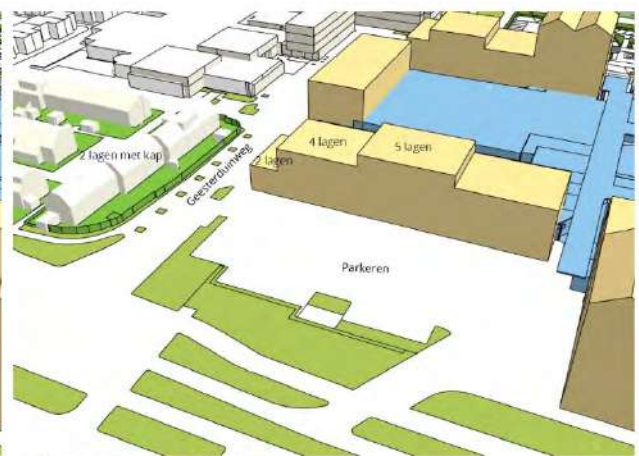
BESTAAND



NIEUW



ONTWIKKELVISIE

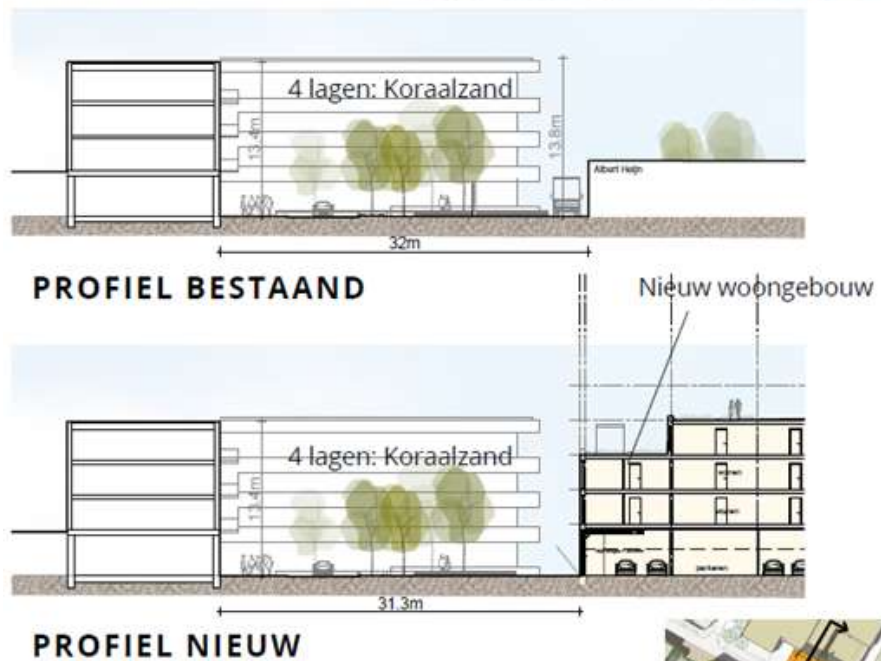


AANPASSING ONTWIKKELVISIE 2.0

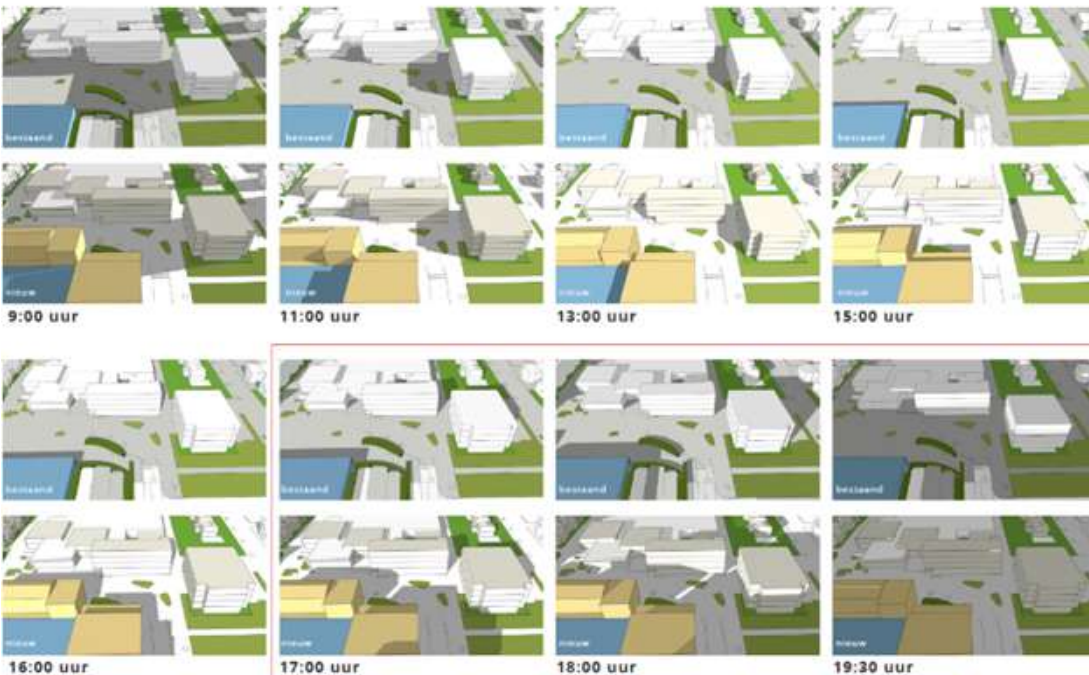
ZILVERZAND & KORAAHZAND

- Aansluiting op de omgeving door de bebouwing tegenover Zilverzand en Koraaizand met 1 stramien woningen naar 3 lagen te brengen.

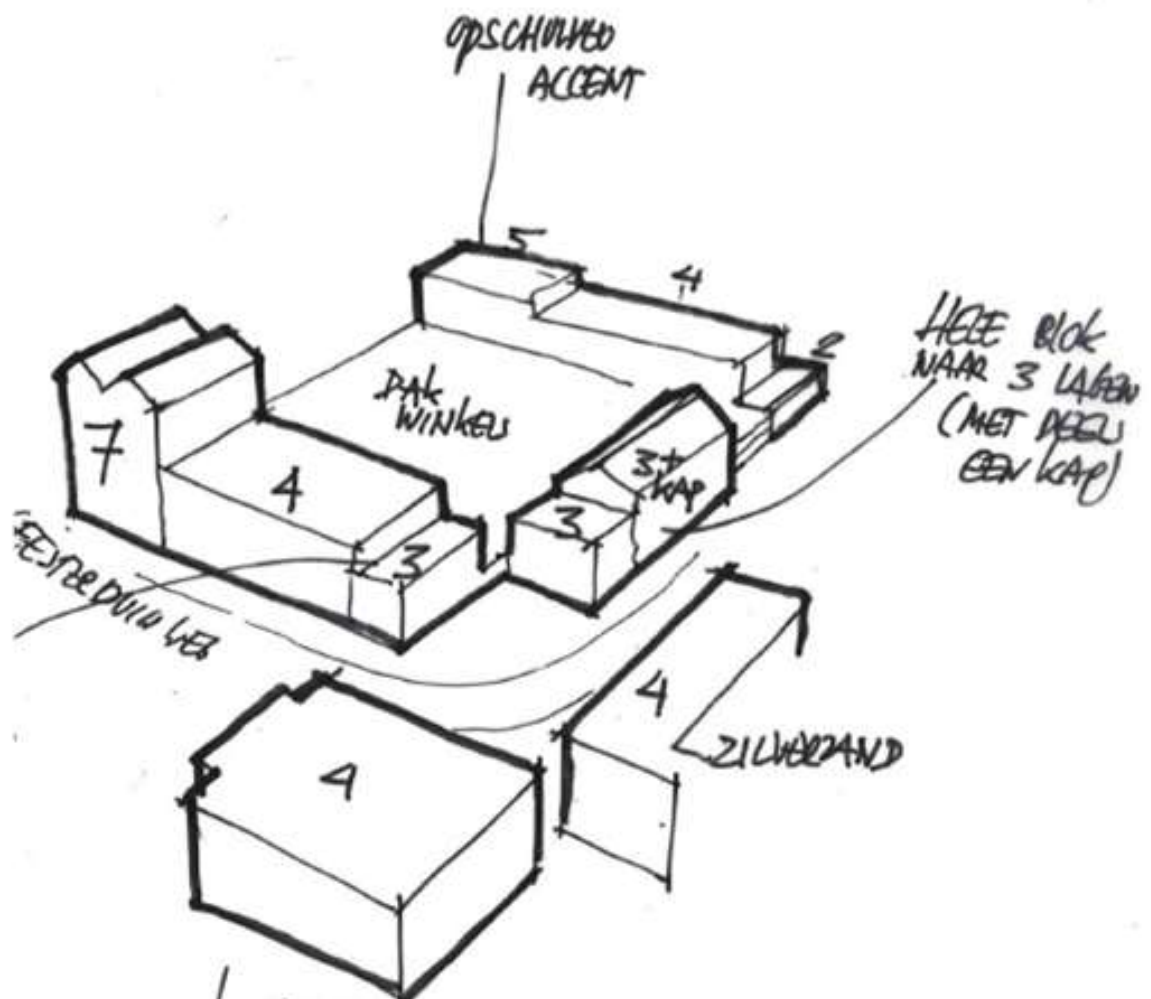
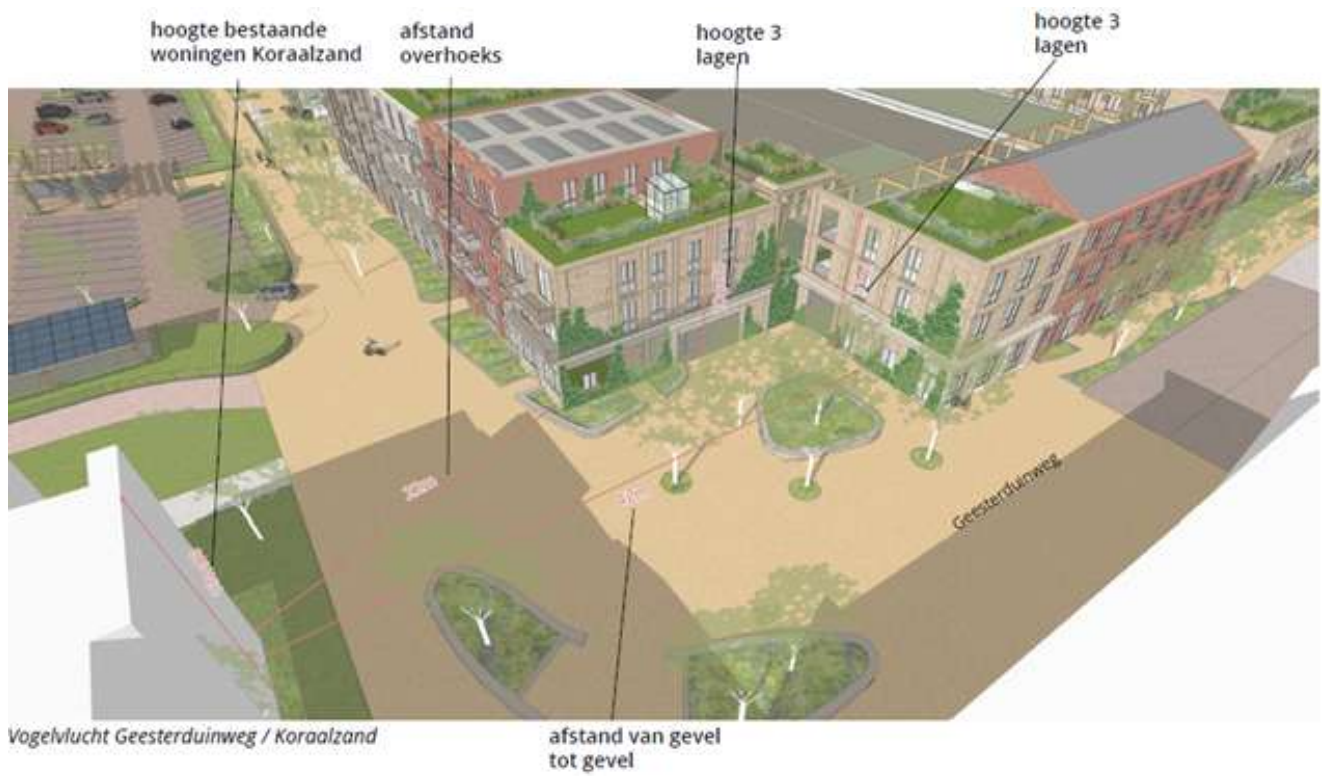
Compenseren aan de kant van de Soomerwegh



BOCHT GEESTERDUINWEG ('Woonplein')
Zonnestudie 21 maart

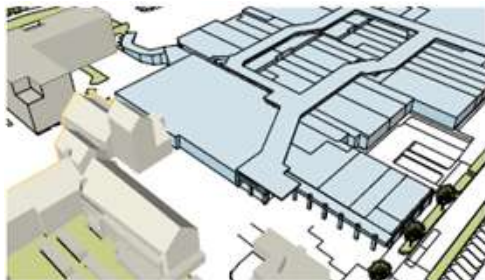


verbetering door aanpassing 3 lagen



ZUIDPLEIN & RAADHUISPLEIN

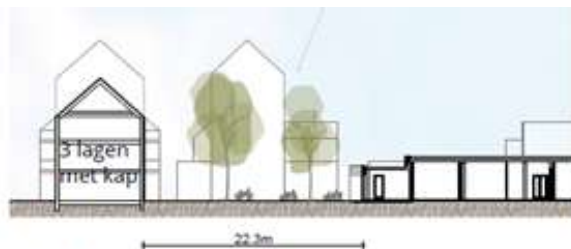
- Positie balkons en woningen door de entree van de woningen in de hoek te positioneren



BESTAAND



NIEUW



ZUIDPLEIN PROFIEL BESTAAND



ZUIDPLEIN PROFIEL NIEUW

B. 1^E PARTICIPATIEMARKT – 28 SEPT 2022

PARTICIPATIEMARKT GEESTERDUIN

EERSTE VERKENNING VOOR DE TOEKOMST VAN GEESTERDUIN

Een interactieve inloopavond gehouden op woensdag 28 september 2022 van 19:00 tot 21:00 uur in Cultureel Centrum Geesterhage, Geesterduinweg 3 te Castricum



Rapportage van de participatiemarkt gemaakt door Urban Sync in opdracht van Hoorne Vastgoed. Rotteveel M4, Kennemer Wonen, Gemeente Castricum en Studio VVKH waren ook aanwezig tijdens de participatiemarkt.

“

IK MIS EEN PLEK WAAR IK OOK
EVEN KAN ZITTEN, HET BANKJE BIJ
DE VOMAR IS ALTIJD BEZET

”



INTRODUCTIE

Winkelcentrum Geesterduin is onlangs grotendeels vernieuwd en functioneert sindsdien beter. Een aantal ambities zijn nog niet helemaal uitgewerkt. Hoorne Vastgoed wil onderzoeken hoe het winkelcentrum en haar omgeving verder ontwikkeld en toekomstbestendig kan worden gemaakt.



Op woensdagavond 28 september was de eerste stap in dat onderzoek: de participatiemarkt Geesterduin. Voor deze avond zijn alle betrokkenen van het winkelcentrum uitgenodigd om hun ideeën over de toekomst te delen met elkaar. Naast Hoorne Vastgoed waren ook de gemeente Castricum, Kennemer Wonen, Studio VVKH, omwonenden, raadsleden, winkeliers(-verenigingen) en andere geïnteresseerden aanwezig. De organisatie van deze avond was in handen van Urban Sync. Tijdens deze avond is informatie opgehaald over welke ideeën, wensen en zorgen er zijn in en rondom Geesterduin.

Tijdens de participatiemarkt konden mensen op een interactieve wijze in gesprek gaan over verschillende thema's als wonen, winkelen, mobiliteit en groen. Ieder thema had zijn eigen ruimte met een themapaneel. Op ieder themapaneel stonden verschillende vraagstukken weergegeven waarop men hun meningen en ideeën konden achterlaten via stickers en post-its. De stickers vertegenwoordigde bij sommige vraagstukken ook een bepaalde leeftijdscategorie. Hierdoor is inzichtelijk gemaakt, hoe een thema/onderwerp door een bepaalde leeftijdsgroep wordt gewaardeerd. In het midden van de ruimte stond een maquette van winkelcentrum Geesterduin, hier kon men in gesprek gaan met de architecten van Studio VVKH. Studio VVKH is in opdracht van Hoorne Vastgoed een ruimtelijke studie aan het doen. Er zijn levendige gesprekken gevoerd waarbij men de verschillende locaties en perspectieven van het gebied kon zien en aanwijzen.



Via de posters en flyers van de participatiemarkt kunnen mensen doormiddel van de QR-code terecht komen bij de online enquête. Deze enquête is ook gedeeld via ikdenkmeeovercastricum.nl. De online vragen komen overeen met de themaborden en onderwerpen die behandeld zijn tijdens de participatiemarkt. Dit biedt een kans aan een breder publiek om mee te denken. De enquête blijft open tot eind oktober 2022. In deze rapportage zijn de ruim 160 digitale reacties tot 12 oktober 2022 meegenomen. De online-input die de komende 2 weken nog wordt opgehaald, wordt meegenomen in de vervolgfase.

In deze rapportage zijn de bevindingen uit de participatiemarkt beschreven. De informatie uit de online enquête wordt meegenomen als verrijking op de informatie uit de participatiemarkt.

WONEN

De ambitie om woningen te maken boven op het winkelcentrum wordt gedeeld met de geïnteresseerden, want grotendeel heeft aangegeven het een goed idee te vinden. Zo wordt aangegeven dat er ook in Castricum een grote vraag is naar meer woningen. Vooral voor jongeren en ouderen met een smalle beurs is het lastig een geschikte woning te vinden in de plek waar zij al langere tijd zijn.

Men vindt het belangrijk dat er vooral betaalbare woningen komen. Hierbij zal dan merendeel sociale huur/koop zijn, daarna volgt middenhuur en een klein percentage ziet hier kansen voor de vrije sector.

Er zijn ook tips gegeven zoals rekening houden met de hoogte en de bestaande omgeving, zodat het ruimtelijk en overzichtelijke gevoel behouden blijft. Daarnaast waren er diverse vragen over de toekomst van het tankstation en ideeën om op die plek woningen te realiseren.



94% van de reactie tijdens de participatiemarkt vinden woningen een goed idee

In de online enquête vindt het een goed idee **89%**



136 personen vinden dat er woningen voor starters moeten komen



80 personen vinden dat er woningen voor ouderen moeten komen

“

Charmante bouwstijl en geen vierkante blokken

Zorg voor doorstroom. Maak ouderen woningen in combinatie met starters om samen de gemeenschap sterker te maken.

Meer sociale koop/huurwoningen voor starters. Zij moeten nu verplicht thuis blijven wonen of uitwijken naar andere steden terwijl ze in Castricum willen blijven

Meer groen rondom de woning, zodat je een fijne leefomgeving creëert

"Zou fijn zijn als onze kinderen ook betaalbaar in Castricum kunnen blijven"

Naast het wonen op/ rond een winkelcentrum is een rustplek belangrijk. Dit kan een binnengebied/ tuin zijn op het dak

Als er toch woningen op het winkelcentrum moeten komen maak het dan esthetisch fraai en natuurinclusief zoals de groene Zuidas rots The Valley.

”

GROEN



Bij het thema groen gaf men aan dat zij een groene omgeving belangrijk vinden en dat het positief bijdraagt aan de kwaliteit van het gebied. Hierbij is de combinatie van groen en ontmoeten erg belangrijk. Een groot deel van de bezoekers vindt dat een groen terras of groene ontmoetingsruimte bijdraagt aan fijne kwaliteit aan het gebied, want het is gezellig en je kunt er uitrusten en even een praatje houden met andere mensen. Voor de sfeer dragen ook de mogelijkheden van een groene gevel, groene route en klimaattuin bij. Uit de online enquête kwam de groene route als meest gekozen optie met 61 van de 158 stemmen uit de bus, waarbij een groen terras met 44 stemmen op de tweede plek kwam.

Naast de groene mogelijkheden ziet men ook verschillende opties voor verduurzamen voor de toekomst zoals zonnepanelen, wateropslag, een daktuin, een moestuin en groen inzetten als klimaat adaptieve maatregelen zoals het tegengaan van hitte, doordat grote bomen zorgen voor een verkoelende schaduw. Door men actief te blijven betrekken kunnen mensen positief betrokken worden bij duurzame keuzes. Enkele voorbeelden zijn door het organiseren van informatie of participatieavonden. Ook middelen zoals enquêtes of straatinterviews worden als ideeën gegeven.

Hoe kunnen mensen positief worden betrokken bij duurzame keuzes?



enquete's, ontwerp wedstrijden, gesprekken met winkelend publiek en omwonenden,

weet ik niet, maar ze kunnen er zeker van genieten

Uitnodigen om mee te denken

Genoeg afvalbakken om te scheiden

Door eerlijk te blijven communiceren

Enquete onder inwoners met meerdere opties, toegelicht door een informatieavond en /of maquettes

Werkgroep maken met diverse inwoners van castricum van jong tot oud

Voorlichtingsavond, stukjes in de krant

Participatie avonden en mee laten denken zoals in deze enquête

Ik zou niet overal meningen over verzamelen. Soms moet je als gemeente gewoon zelf beslissen.



“

**GROEN ALS ONTMOETEN BINNEN
EN BUITEN HET WINKELCENTRUM**

”



“

**DE ENTREE BIJ DE AH VIND IK
MOOI, IK ZIE DE ANDERE
INGANGEN GRAAG OOK ZO MOOI!**

”



WINKELN

Op het themapaneel winkelen was een grote kaart van het winkelcentrum waarop mensen hun ideeën, wensen en zorgen hebben achter gelaten. Dit door middel van het plaatsen van een sticker op prettige en minder prettige verblijfsgebieden op een plattegrond van het winkelcentrum.

Enkele voorbeelden van plekken die als prettig/fijn worden ervaren zijn; de entree van het winkelcentrum bij de Albert Heijn, de supermarkten, de Hema, de gangroute met veel licht (van Vomar tot de AH) en dat er altijd genoeg autoparkeerplekken zijn. Vooral de sfeer door de mensen en de winkels maakt iets tot een prettige plek. Factoren als groen, toegankelijkheid, schoon, ruime opstelling en dat het overdekt is dragen bij.

Er is een duidelijke wens naar voren gekomen voor het verbeteren van de sfeer en de mogelijkheid om langer in het winkelcentrum te kunnen verblijven. Bijvoorbeeld door het plaatsen van meer rustplekken en bankjes of de mogelijkheid voor een openbaar toilet. Er zijn ook veel vragen en zorgen naar voren gekomen over de overlast van hangjongeren. Hoe kan er een prettige plek voor hen komen, zonder dat er overlast ontstaat?

Ook specifieke plekken zoals de trap/hoek tussen de Vomar en Kruidvat, opengang parkeerdek en de parkeerplaatsen kunnen verbeterd worden volgens de reacties uit de enquête en de participatiemarkt. Naast het huidige aanbod van winkels worden er ook wensen uitgesproken voor een gezellig (buiten)terrassen met leuke horeca en een leuke lunchbar. Daarnaast zijn er enkele mensen die die volgende winkels graag verwelkomen; Action, lingeriezaak, plaatselijke specialiteiten, H&M of WE en de Scapino.



MOBILITEIT



Bij het thema mobiliteit gaat het over hoe mensen zich verplaatsen in en rondom het gebied. Hier liggen kansen voor het verbeteren van het fietsparkeren, veiligheid voor voetgangers met bijvoorbeeld oversteekplekken. Zo laten verschillende mensen weten dat 'de meeste mensen zo dicht mogelijk bij de ingang en het liefst droog onder een overkapping parkeren, wat nu voetgangers gebied is'. Er zijn ook voorbeelden gegeven van de toegankelijkheid voor mensen met een handicap. Zo zijn bepaalde stoepen te hoog om in één keer op te stappen, waardoor zij gedwongen zijn om verder te lopen tot een schuine helling om te stoep op te komen.



Men is tevreden over het huidige aanbod parkeerplekken voor de auto's rondom het winkelcentrum, ze zijn vooral blij dat dit gratis is. De wens is uitgesproken voor openbare laadpalen en dat het parkeren ook in de toekomst gratis blijft en dat er rekening wordt gehouden met het aantal parkeermogelijkheden als er meer woningen in het gebied komen. Er zijn ook ideeën gegeven om de (auto)parkeerbehoefte te verminderen door bijvoorbeeld het inzetten van een dorpsbus of het beter bereikbaar maken voor fietsers.

Daarnaast zijn irritaties uitgesproken over bepaalde plekken in de omgeving die als druk en onveilig worden ervaren. Zo wordt er hinder ervaren door extra verkeer en parkeerdruk in enkele straten en is er overlast van fietsers die hard over voetgangerspaden fietsen. Hierbij is een duidelijk wens naar boven gekomen om rekening te houden met de parkeerdruk rondom Geesterduin en de omliggende buurten zoals Molenweide.

48% uit de enquête geeft aan dat zij met de fiets komen



26% komt te voet
23% stapt in de auto



Belangrijke thema's in de toekomst omtrent het thema mobiliteit

De rangschikking van thema's volgens 146 reacties uit de online enquête



VOORUITBLIK

De avond is zeer prettig verlopen, de gesprekken waren levendig en inhoudelijk. De opkomst, tussen de 60 à 75 personen en ruim 160 digitale reacties, geeft aan dat het gebied en thema's die daar spelen belangrijk zijn voor de gemeenschap in en rondom Geesterduin.

We staan aan het begin van dit traject. Hoorne Vastgoed gaat nu onderzoeken hoe de volgende stap naar een verdere ontwikkeling van Geesterduin gezet kan worden. Hierbij worden nadrukkelijk de belanghebbenden, zoals winkeliers, omwonenden, gemeente Castricum, ondernemers in de omgeving, de komende periode betrokken. De komende periode zal er in hoofdlijnen als volgt uitzien:

Vervolgstappen op hoofdlijnen voor de komende periode



Analyse uitkomsten
participatiemarkt



Terugkoppeling aan
deelnemers



Tafelgesprekken
stakeholders



Doelstellingen
formuleren voor
ontwikkelvisie

BLIJF OP DE HOOGTE

Wil jij op de hoogte blijven van de vorderingen rondom de participatie van Geesterduin of heb jij vragen/ideeën?

Mail dan ldisveld@hoornevastgoed.nl

COLOFON

Rapportage van de participatiemarkt gemaakt door Urban Sync in opdracht van Hoorne Vastgoed.

Rotteveel M4, Kennemer Wonen, Gemeente Castricum en Studio VVKH waren ook aanwezig tijdens de participatiemarkt.

Versie 17 oktober 2022

“

FIJN DAT IK MIJN IDEEËN KON
ACHTER LATEN

”



PARTICIPATIEROUTE GEESTERDUIN

NAAR ONTWIKKELINGSVISIE G2.0



HOORNE
vastgoed

URBAN
SYNC

MEEDENKEN OVER EN VOOR DE TOEKOMST VAN GEESTERDUIN

“

**MET DE VERSCHILLENDE INZICHTEN
MAKEN WE TOEKOMSTBESTENDIGE
PLANNEN**

”



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Context	6
2.1 Geesterduin tot nu	6
2.2 Luisterfase (participatiemarkt)	6
2.3 Ambities betrokkenen	7
3. Thema's	10
4. Planfase	12
4.1 Wat is de planfase	12
4.2 Het plangebied	12
4.3 Wat doet de/wat is de rol van ontwikkelaar/eigenaar	13
4.4 Wat doet de/wat is de rol van gemeente	13
4.4.1 Welke procedures moeten doorlopen worden, welke stukken worden opgeleverd	13
4.5 Participatie in de planfase	14
5. Bouwfase	17
5.1 Informatieloket	17
5.2 Logistieke afstemming	17
5.3 Programmering en bijeenkomsten	17
6. Ingebruikname - fase 3	20
7. Planning	21
8. Communicatie	22
8.1 Communicatie met omgeving	22
8.2 De kanalen	22



1. INLEIDING

Voor u ligt een plan van aanpak voor stakeholderbetrokkenheid met betrekking tot de toekomstplannen voor Winkelcentrum Geesterduin en de ontwikkelvisie G2.0. Onlangs is winkelcentrum Geesterduin op verschillende plekken verbouwd en verbeterd, maar wat is er nog meer mogelijk? Bijvoorbeeld op het gebied van winkelbeleving of duurzaamheid. De eigenaar van (grote delen van) het winkelcentrum, Hoorne Vastgoed, is aan het onderzoeken of het mogelijk is om appartementen te maken bovenop het winkelcentrum Geesterduin. Dit alles met het oog op een gezonde toekomst van het winkelhart van Castricum.



Dit is niet een simpele opgave en kost samenwerking van verschillende betrokkenen. Dit aangezien het winkelcentrum meerdere belanghebbenden en afhankelijkheden bevat. Ook blijft het winkelcentrum tijdens de uitvoering van de (ver)bouwwerkzaamheden geopend. Vandaar dit plan van aanpak voor stakeholderbetrokkenheid. De stakeholders zijn alle partijen en personen die een 'stake' ofwel aandeel hebben in het proces. Dat zijn dus alle gebruikers, bewoners, ondernemers, organisaties en overheden die op enige wijze te maken hebben met de onderwerpen die kunnen spelen bij planontwikkeling voor het winkelcentrum. Het uiteindelijke doel van dit plan van aanpak is om eensgezindheid bij de stakeholders te halen over de doelstellingen van de herontwikkeling. Hierdoor wordt de benodigde input en draagvlak meegenomen voor het maken van een breed gedragen Ontwikkelingsvisie 2.0 voor winkelcentrum Geesterduin.

Veranderingen werken het beste als er gedeelde belangen zijn. Deze gedeelde belangen tref je aan bij onderwerpen die vrijwel iedereen raken en die iedereen herkent. Om vanuit het gedeelde belang te starten en niet vanuit deelbelangen, is de start van de participatie gericht op thema's. Deze thema's zijn: winkelen, wonen, mobiliteit en groen. Om deze thema's te verkennen is op 28 september 2022 een participatiemarkt gehouden, daarvan is ook een [verslag](#) van beschikbaar. Daarna is Urban Sync gesprekken aangegaan met een aantal stakeholders. Dit is een vast onderdeel van de aanpak van Urban Sync en heet de 'luisterfase'. Tijdens deze gesprekken is geanalyseerd wat bij verschillende bewoners, gebruikers en organisaties leeft, wat hun gedeelde visies zijn en waar knelpunten liggen.

Uit ervaring weten we dat een goed participatietraject gericht moet zijn op brede betrokkenheid waar dat kan en duiding geeft voor gerichte inzet van betrokkenen waar nodig blijkt. De start van participatie is gericht op het activeren en informeren van mensen. Daarna kun je mensen vragen om mee te denken en mee te doen. Het is van belang om verder te kijken dan naar alleen het moment van plannen maken. Ook de manier waarop een bouwproces wordt ingericht verdient gezamenlijke aandacht en de uiteindelijke fase waarbij de nieuwe of veranderde delen van Geesterduin in gebruik worden genomen.

Dit plan geeft u inzicht in de thema's, hoe de verschillende partijen betrokken zijn op die thema's en vooral ook hoe we samen tot een mooi plan en goede uitvoering van die plannen komen.

Wij wensen u veel leesplezier!



2. CONTEXT

2.1 GEESTERDUIN TOT NU

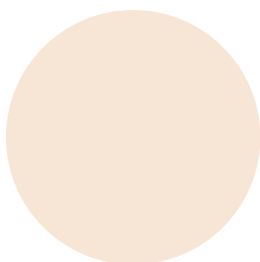
Het winkelcentrum van Geesterduin is in de jaren '70 gebouwd. Er was in die tijd door de groei van Castricum behoefte aan meer winkelgelegenheid. Op 11 september 1974 was de feestelijke opening. Door de jaren heen heeft het winkelcentrum goed gefunctioneerd en werd het een populaire winkelvoorziening voor de regio. Zo populair dat midden jaren '90 er een uitbreiding met 1.500 m² kwam waardoor er 20 winkels bijkwamen. Ook kreeg het winkelcentrum een hele nieuwe uitstraling, onder andere door de nieuwe overkapping en moderne stijlelementen. In de jaren die daarop volgden bleef Geesterduin populair als bestemming. Door de ontwikkeling van het nabijgelegen 'Geesterhage' in 2018 heeft het gebied een verdere impuls gekregen. Dit had als gevolg om in de jaren '10 wederom een kwaliteitsimpuls te geven met een vernieuwde eigentijdse uitstraling. Dit is in 2021 gerealiseerd. Het vernieuwde winkelcentrum wordt ervaren als een groot succes. De uitstraling wordt gewaardeerd en als passend ervaren bij Castricum.

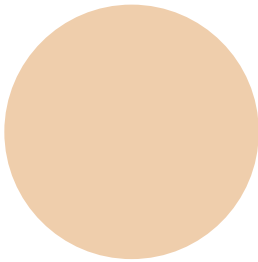
Door de jaren heen hebben verschillende thema's gespeeld rondom het winkelcentrum. De relatie tussen dorpshart en Geesterduin is er één van, maar ook de fietsproblematiek is meerdere malen teruggekomen. Al sinds midden jaren '90 zijn er stemmen opgegaan om aan het winkelcentrum ook woningen toe te voegen, maar bleek in die tijd geen haalbare business case. De tijden zijn echter veranderd.

Door de druk op de woningmarkt en het potentieel aantal te realiseren woningen bij Geesterduin, maakt dat belangrijke stakeholders, zoals de Gemeente Castricum en de eigenaren van het winkelcentrum, positief tegenover verdere toekomstige ontwikkeling van Geesterduin staan.

2.2 LUISTERFASE (participatiemarkt)

Op 28 september 2022 is een participatiemarkt over winkelcentrum Geesterduin georganiseerd in Cultureel Centrum Geesterhage in Castricum. Via posters en flyers in het winkelcentrum zijn bezoekers en winkeliers op de hoogte gebracht over de participatiemarkt. Via het scannen van een QR-code was het mogelijk om input te geven doormiddel van een online enquête. Hierdoor is ook de mogelijkheid geboden aan mensen die eventueel verhinderd waren om online mee te denken.





Tijdens deze avond hebben ruim 70 personen hun ideeën, zorgen en meningen op een interactieve manier achtergelaten. Tijdens de participatiemarkt kon men meedenken over de volgende thema's:

- Wonen
- Groen
- Winkelen
- Mobiliteit

De uitkomsten hiervan zijn gebundeld in het [verslag Participatiemarkt Geesterduin](#).

Via de online enquête hebben ruim 160 mensen meegedacht over dezelfde thema's. Waarbij zij verschillende type vragen hebben beantwoord, zoals open-, multiplechoicevragen en rankings. Bij een ranking moest men uit een lijst van enkele opties de opties verdelen in een rangorde van belangrijkste tot minder belangrijk.

Na deze eerste resultaten zijn er diverse tafelgesprekken geweest met betrokkenen. Deze verdiepende gesprekken hebben een beter beeld gegeven over de verhoudingen en ambities van de stakeholders.

2.3 AMBITIES BETROKKENEN

Hoorne Vastgoed

Hoorne Vastgoed is de initiatiefnemer van de planvorming voor het verder toekomstig maken van het winkelcentrum Geesterduin. Hoorne Vastgoed is een ontwikkelende belegger van vastgoed en is gevestigd in Uitgeest. Zij bezit het grootste deel van het winkelcentrum Geesterduin.

Hoorne Vastgoed wil haar bezit verder toekomstbestendig maken, dit betekent een aantrekkelijk winkelcentrum voor winkeliers en bezoekers. Momenteel staat Geesterduin bekend als een eenzijdige winkelfunctie. Door het toepassen van dubbel grondgebruik door stapeling van functies (zoals woningen op het winkelcentrum eventueel aangevuld met andere functies), ontstaat er meer dynamiek, verhoging van de veiligheid en verbetering van de identiteit van het winkelcentrum. Bij de verschillende thema's wonen, winkelen, groen en mobiliteit heeft Hoorne ambities. Dit ziet met name op de zijde aan de Soomerwegh waar ambities zijn om meer openheid, uitstraling en verbinding te kunnen creëren met een overtuigende presentatie als "voorkant van het winkelcentrum aan de Soomerwegh." Daarnaast een blijvende goede (auto/fiets) bereikbaarheid en parkeergelegenheid te verzorgen en de sociale veiligheid te verhogen, aangezien ook het parkeerdek en de hellingbaan aangepakt moeten worden. Voor het winkelen liggen er ambities om de verblijfsduur en beleving van het winkelcentrum te verbeteren. Tot slot voor het groen, de beleving van het openbaar gebied in combinatie met duurzaamheidsimplementatie voor het winkelcentrum en wonen.



Gemeente Castricum

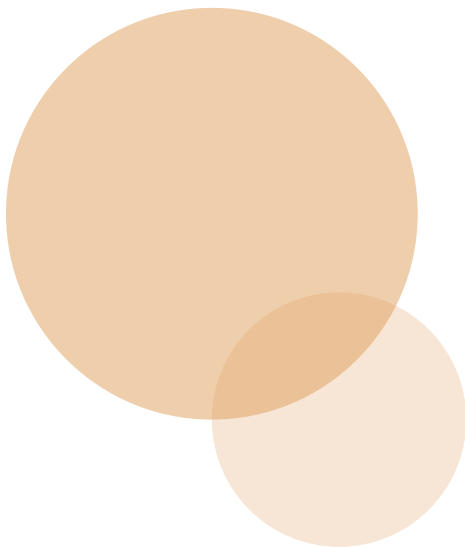
De Gemeente Castricum dient het publieke belang. Dit doet zij door beleid te maken en door initiatieven te toetsen aan dat beleid middels procedures. De Gemeente Castricum is daarnaast ook eigenaar van de publieke openbare ruimte rondom het winkelcentrum. De ambities van de gemeente zijn op te maken uit [het coalitieakkoord](#), [het groenbeleid](#), economisch beleid en op het gebied van participatie. Voor de gemeente is met name woningbouw een grote prioriteit, de woningnood in Castricum is immers hoog. Als de vernieuwing en herontwikkeling van Geesterduin ook veranderingen in de openbare ruimte met zich meebrengt, zal de gemeente als eigenaar in samenwerking met Hoorne Vastgoed optreden. De gemeente streeft naar een goed samenhangend plan tussen het openbaargebied en winkels/woningen.

Omwonenden

De omwonenden van een locatie, in dit geval Geesterduin, zijn een diverse groep mensen. Het winkelcentrum heeft aan alle kanten burens die dagelijks met het winkelcentrum te maken hebben. Zij zijn onder meer vertegenwoordigd door het Buurtcomité Regio Geesterhage. Het Buurtcomité geeft aan dat de omwonenden graag betrokken zijn bij veranderingen aan het winkelcentrum. Meer groen en ontmoetingsplekken toevoegen, ook in de openbare ruimte, is daarbij een diepgevoelde wens.

Winkeliers

De winkeliers van Geesterduin zijn verenigd in een winkeliersvereniging. Zij zijn gebaat bij een goed lopend winkelcentrum (zie weinig leegstand, bezoekersaantallen) met een duidelijke identiteit. Daarbij zullen zij moeten meegaan met de veranderende wensen van het winkelend publiek. Dingen als 'beleving' en 'divers aanbod' spelen daarbij een belangrijke rol. Voor de winkeliers is het belangrijk dat verbouwingen aan het winkelcentrum geen omzetsdaling veroorzaakt en dat de huidige kwaliteiten, zoals een prettige winkelomgeving met daglicht niet veranderen. Wonen boven het winkelcentrum wordt toegejuicht. De winkeliers zien het winkelcentrum als een ontmoetingsplek en willen die functie versterken.



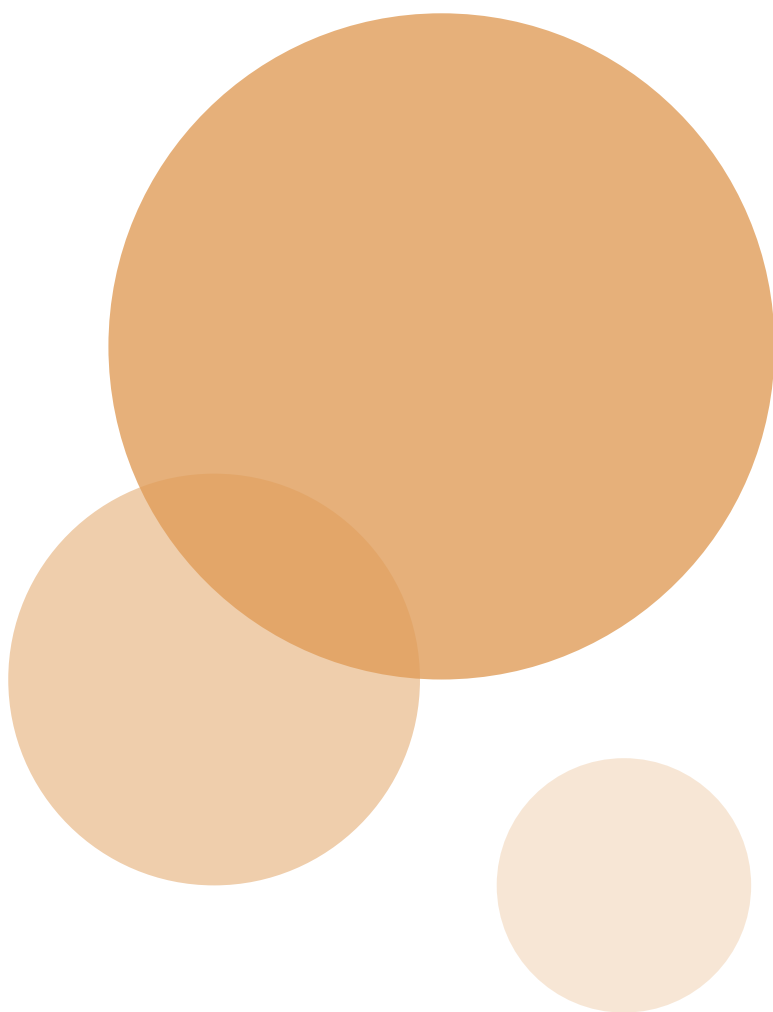


Jongeren

Het winkelcentrum is ook voor jongeren een plek waar zij verblijven en elkaar ontmoeten. Dit botst soms met andere gebruikers van het winkelcentrum. Zo wordt overlast, in de vorm van zwerfafval, hangen en intimidatie, benoemt tijdens de participatie. Toch zijn er sterkere geluiden om juist deze groep mee te nemen met de planvorming. Hierbij ligt de uitdaging om plekken te creëren waar men elkaar kan ontmoeten, zonder dat het tot overlast kan leiden. Verschillende richtingen zijn hiervoor te verkennen. Sociale controle heeft onder andere een grote impact op de uitkomsten. De jongerenwerkers in Castricum hebben al een grote impact doordat zij proactief bemiddelen tussen de jongeren en andere groepen.

Kennemer Wonen

Hoorne Vastgoed onderzoekt samen met Kennemer Wonen de woningbouwontwikkeling te Geesterduin. Kennemer Wonen heeft als doelstelling om tot 2030 in de regio 1.800 betaalbare woningen toe te voegen en woningbouw bij Geesterduin kan daar aan bijdragen. De gemeentelijke ambities voor woningbouw sluiten hierop aan gezien het coalitieakkoord 2022-2026. Als ambitie heeft Kennemer Wonen dat alle nieuwe woningen nul-op-de-meter woningen zijn.



3. THEMA'S

Hoorne Vastgoed en gemeente Castricum hebben diverse ambities uitgesproken voor winkelcentrum Geesterduin. Hoorne Vastgoed heeft het initiatief genomen om tot een breed gedragen ontwikkelvisie te komen voor het winkelcentrum. Hierbij wordt aansluiting gezocht tot het gepresenteerde coalitieakkoord van de gemeente Castricum. Na de participatiemarkt zijn tafelgesprekken gehouden voor verdere verdieping en verbinding met de stakeholders. In deze gesprekken zijn dezelfde thema's van de participatiemarkt aangehaald:

- Wonen
- Winkelen
- Mobiliteit
- Groen

Hieronder volgt een korte opsomming met wensen en risico's die door de stakeholders zijn benoemd (tijdens de participatiemarkt, de online enquête en de tafelgesprekken).

Wonen

- Behoeftte aan woningen voor de doelgroep jongeren en ouderen
- Aansluiten bij Castricum's dorpse karakter
- De wens om niet hoger te bouwen dan zes lagen
- Mix van sociale, middenhuur en vrije sector. Waarbij merendeel focus op sociale huur en koop

Winkelen

- Luchtige en open ruimte leveren een positieve bijdrage
- Grote behoefte aan rustplekken, zoals bankjes
- Grote behoefte voor een openbaar toilet
- De vraag naar meer horeca, waar men langer kan verblijven, met bijvoorbeeld een gezellig terras
- De vraag voor divers aanbod, bijvoorbeeld kledingwinkels
- De oproep voor voldoende vuilnisbakken i.v.m. zwerfval

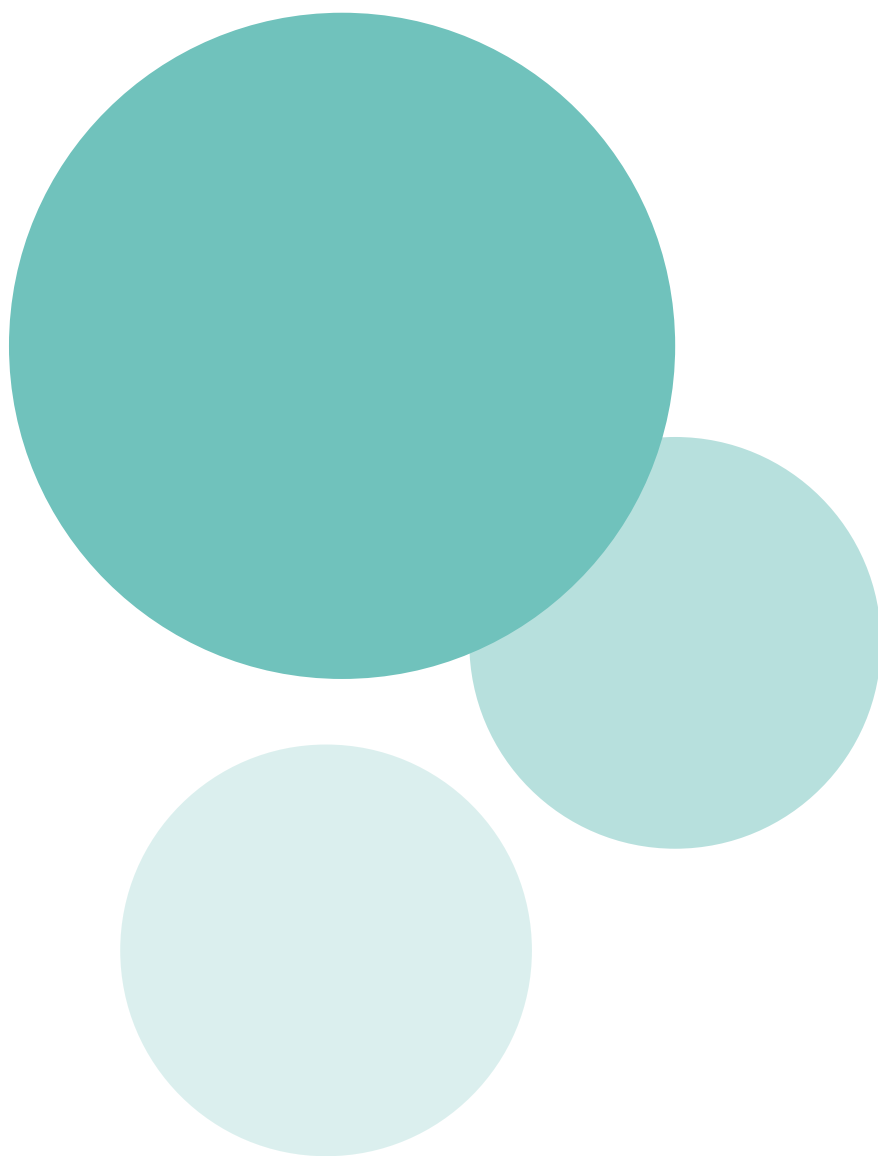
Mobiliteit

- Ondanks dat de ruime meerderheid heeft aangegeven met de fiets op lopend te komen, blijft de vraag naar genoeg parkeergelegenheden voor de auto bestaan
- De wens voor een overdekte, gemakkelijk te bereiken fietsparkeerplekken, waarbij men niet de looproutes blokkeert bij de entrees
- De wens voor een kwaliteitsimpuls aan het fietsparkeren, waarbij gelet wordt op looproutes van wandelend publiek
- In bepaalde omliggende straten wordt sluipverkeer als overlast genoemd, zorgen voor stijgende parkeerdruk met komst van nieuwe woningen



Groen

- Groen heeft een grote impact op de sfeer en wordt als positief ervaren
- Groen inzetten in combinatie met ontmoeten
- Men is voor verduurzamingsmogelijkheden die gebruikskosten reduceren, zoals de energie en stookrekening. Denk bv. aan zonnepanelen en isolatie



4. PLANFASE

4.1 WAT IS DE PLANFASE

De planfase is de eerste fase van een ontwikkeling waarin de ideeën worden gevormd, belanghebbenden worden betrokken, wordt uitgezocht wat juridisch, ruimtelijk en financieel mogelijk is en wordt een ontwerp gemaakt.

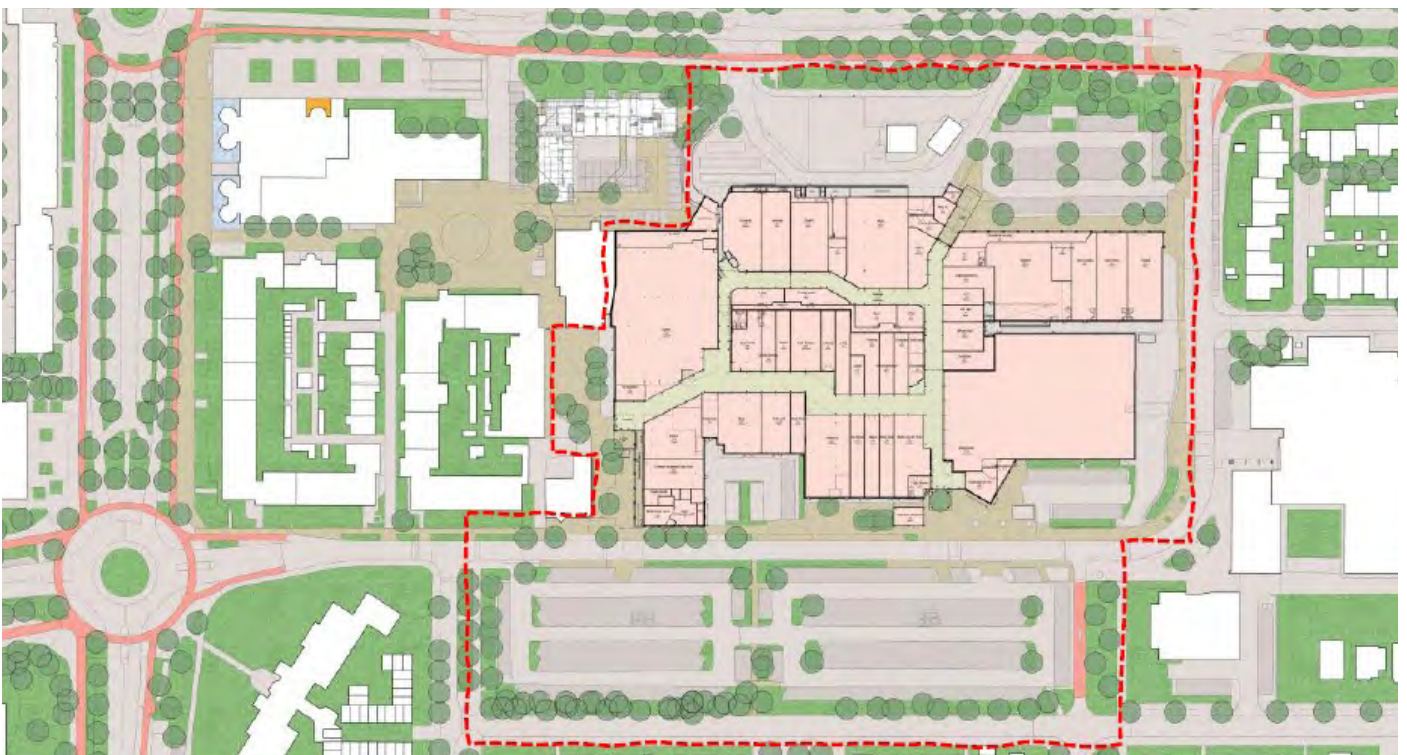
Om een goed ontwerp te kunnen maken is het belangrijk om eerst te weten wat de doelstellingen zijn. Oftewel, waar doe je het voor? Die doelstellingen zullen per belangengroep anders zijn, echter er is vaak ook een gedeeld belang. De beste plannen zijn die plannen waar de doelstellingen breed gedragen worden door de verschillende partijen die erbij betrokken zijn. Een goed participatietraject is er om, vanuit meerdere belangen, die doelstellingen te formuleren.

Voor het nieuwe Geesterduin zijn er verschillende belangen en ambities, zoals hierboven omschreven. De volgende fase wordt gebruikt om samen doelstellingen te formuleren waarmee de architecten van Studio VVKH een goed ontwerp kunnen maken. Vervolgens zal dat ontwerp getoetst moeten worden aan de doelstellingen. Worden die gehaald of moet er iets aangepast worden aan het ontwerp of aan de doelstellingen?

4.2 HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat het winkelcentrum Geesterduin, de parkeerterreinen en het openbaar gebied er omheen en het gedeelte waar het tankstation gevestigd is (zie kaartje).

Dit gebied is eigendom van verschillende partijen, waaronder Hoorne Vastgoed, BP Europe SE en de Gemeente Castricum.



4.3 WAT DOET DE/WAT IS DE ROL VAN ONTWIKKELAAR/EIGENAAR

Hoorne Vastgoed is in meerderheid eigenaar van het winkelcentrum Geesterduin. Hoorne Vastgoed is de ontwikkelaar en financiert het project. Haar doelstellingen voor het winkelcentrum en omliggende gebied betreffen een lange termijn investeringsdoelstelling. In dit geval heeft Hoorne Vastgoed een leidende en sturende rol in het ontwikkelproces. Dit maakt dat Hoorne Vastgoed uiteindelijk zeggenschap heeft over het wel of niet doorgaan van het project. Gezien de lange betrokkenheid bij het vastgoed, is er baat bij om een positief effect op de waardeontwikkeling van het gebied als geheel te realiseren. Dat wil zeggen dat vanuit het investeringsperspectief lange termijn commitment aan geleidelijke herontwikkelingsopgaven waardevol is om het gebied en de marktvraag centraal te stellen in de ontwikkelingsstrategie.

Hoorne Vastgoed is opdrachtgever voor het participatietraject en voor het opstellen van de ontwikkelvisie voor Geesterduin.

De ruimtelijke, juridische en financiële haalbaarheid betreffen onderdelen waar Hoorne Vastgoed aan zal toetsen en op zal sturen.

4.4 WAT DOET DE/WAT IS DE ROL VAN GEMEENTE

De gemeente Castricum houdt het publieke belang in de gaten en moet er voor zorgen dat bestuurlijke en besluitvorming op een juiste manier verloopt. De toetsing van de plannen gaat aan de hand van bestaand beleid en wet- en regelgeving. Daarnaast is gemeente Castricum eigenaar van het openbaar gebied rondom het winkelcentrum. Wijzigingen in het openbaar gebied zullen onder de regie van de gemeente plaatsvinden. De gemeente en Hoorne Vastgoed hebben in een intentieovereenkomst vastgelegd samen op te willen trekken bij deze ontwikkeling. Deze intentieovereenkomst is globaal en krijgt nog nadere invulling in een anterieure overeenkomst.

4.4.1 WELKE PROCEDURES MOETEN DOORLOPEN WORDEN, WELKE STUKKEN WORDEN OPGELEVERD;

Bekijk de stappen van de procedures in de linker afbeelding.





Beleidskader Participatie gemeente Castricum 2022 te vinden op www.castricum.nl, versie 1, 15 maart 2022

4.5 PARTICIPATIE IN DE PLANFASE

Thema avond

Op basis van de input op de thema's van de luisterfase wordt in begin 2023 een thema avond gepland. Aan de hand van interactieve werkvormen (bijvoorbeeld workshops) worden de thema's verder verkend en uitgediept. Iedereen die zich betrokken voelt is welkom. De deelnemers participeren op het niveau van meedenken, waarbij zij hun mening, kennis en ervaringen delen.

Bij het thema **wonen** wordt onder andere gekeken naar de manier waarop wonen vormgegeven kan worden op het winkelcentrum. Er wordt nagedacht over hoe woningen een positief effect kunnen hebben op het winkelklimaat en hoe dit samen kan gaan.

Bij het thema **winkelen** wordt gekeken naar de identiteit van het winkelcentrum en hoe de kwaliteiten van het winkelcentrum behouden kunnen blijven of zelfs versterkt worden.

Bij het thema **groen** wordt gekeken naar de functies van groen op/rond het winkelcentrum en hoe dat te realiseren. Hoe de openbare ruimte kan functioneren en de overgang van openbaar naar winkelcentrum en naar privé.

Bij het thema **mobiliteit** wordt gekeken naar de manier waarop bewoners en bezoekers zich van en naar het winkelcentrum bewegen en waar de prioriteiten liggen.

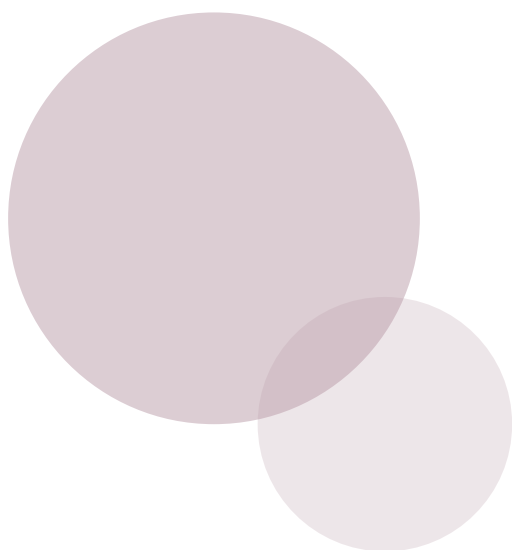
Het doel is om zo breed mogelijk input op te halen voor de doelstellingen die een rol spelen bij de verder ontwikkeling van Geesterduin. Die doelstellingen worden aan de hand van de thema avond verder geformuleerd.

Digitale peiling

Vervolgens wordt middels een digitale peiling opgehaald welke doelstellingen als prioriteit/belangrijkst worden ervaren.

De resultaten worden breed gecommuniceerd en zijn onderdeel van de ontwikkelvisie die wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van de Gemeente Castricum.

Hoorne Vastgoed, gemeente Castricum, Kennemer Wonen en de professionals die hen ondersteunen, zoals de architecten van Studio VVKH zullen de doelstellingen betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen en dit onderbouwen. Als één doelstelling niet gehaald kan worden, bijvoorbeeld door veranderende omstandigheden of omdat doelstellingen strijdig zijn met beleid, zal worden uitgelegd waarom dit zo is.





Concept Ontwikkelingsvisie 2.0

In het tweede kwartaal van 2023 wordt verwacht dat het eerste concept van de ontwikkelvisie 2.0 voor de ontwikkeling van Geesterduin gereed zal zijn.

De Ontwikkelingsvisie geeft in grote lijnen de mogelijke ontwikkelingen weer in het plangebied, zoals het benoemen van de te realiseren woningprogramma en het geven van een voorzet voor de ruimtelijke invulling van het programma en openbare ruimte conform het coalitieakkoord. Ook de huidige situatie na vernieuwing van Geesterduin wordt tegen het licht gehouden. Wat gaat er goed en welke verbeterpunten zijn er nog te behalen? In de Ontwikkelingsvisie 2.0 wordt ook de gewenste beeldkwaliteit voor het Geesterduingebied in relatie met het omliggende omgeving als geheel en voor de binnen het gebied te onderscheiden deelgebieden gedefinieerd. De Ontwikkelingsvisie 2.0 vormt de leidraad bij het integrale ontwerpproces van het plangebied en omvat toetsingscriteria met referentiekaders bij het ontwerpen van nieuwbouwplannen stedenbouwkundig, gebouwen architectuur en materiaal gebruik en voor de openbare ruimte.

De concept Ontwikkelingsvisie 2.0 wordt eerst aan de raad voorgelegd als opiniërend stuk. De raad wordt dus geïnformeerd en tegelijkertijd haalt het college informatie op van de raad, die als input dient voor de verdere uitwerking van de Ontwikkelingsvisie.

Deze verdere uitwerking vindt plaats na de opiniërende behandeling. Opnieuw zal dan afstemming met de stakeholders en overige belanghebbenden plaatsvinden, alsook interne afstemming met de diverse vakdisciplines.

Op basis van gesprekken met belanghebbenden zoals buurtcomité, winkeliersvereniging, culturele partijen zal worden bepaald op welke wijze deze afstemming zal plaatsvinden. De ambitie is om dit wederom op een zo breed en toegankelijk mogelijke wijze te doen.

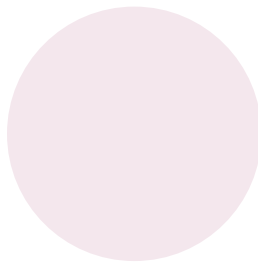
Definitieve ontwikkelingsvisie 2.0 en schetsontwerp

In het opvolgende kwartaal 2023 wordt de definitieve ontwikkelingsvisie verwacht en al dan niet vastgesteld door de raad. Aan de hand van de ontwikkelingsvisie zal een schetsontwerp en verdere uitwerking van de plannen voor Geesterduin gepresenteerd worden. Dit zal op een informatieavond verder aan u worden toegelicht.

Afhankelijk van de plannen zullen de verschillende stakeholders nader worden betrokken bij de invulling ervan. Daar waar bijvoorbeeld de openbare ruimte veranderingen zal ondergaan zullen omwonenden en winkeliers worden betrokken op een interactieve wijze. De thema's zijn afhankelijk van de plannen en zullen te zijner tijd worden gecommuniceerd.

4.6 WINKELIERS

De winkeliersvereniging en de winkeliers van Geesterduin zijn van harte welkom om te participeren (mee te denken) in de planfase op de thema's die voorliggen. De plannen zullen waarschijnlijk ook ingrijpen op het algemeen functioneren van het winkelcentrum en van winkels in het bijzonder. Om die reden zal met winkeliers en de winkeliersvereniging een aparte overlegstructuur en traject worden ingezet waarin zij hun wensen en zorgen kenbaar kunnen maken. Dit traject wordt begeleid door Rotteveel M4.



5. BOUWFASE

Tussen start bouw en oplevering zit een periode van tenminste 2 jaar en gedurende die periode is een invulling nodig om de energie die is opgebouwd vast te houden. Tijdens de bouw komen er bovendien veel concrete vragen, van zowel winkeliers, omwonenden als toekomstige bewoners. Bovendien zullen bewoners uit de directe omgeving overlast ervaren en is het goed om voorzieningen te treffen waarmee duidelijk wordt gemaakt dat zij niet over het hoofd worden gezien. Hierna enkele maatregelen die tijdens de bouw genomen kunnen worden.

5.1 INFORMATIELOKET

Het informatieloket functioneert als informatie en klachtenloket. In beginsel wordt uitgegaan van een wekelijks 'spreekuur' door een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar/bouwer. Dit is een laagdrempelige manier voor buurtbewoners en winkeliers om te vragen naar de voortgang van de bouw en om te melden dat er overlast ervaren wordt. De aannemer kan vervolgens beoordelen of de overlast beperkt kan worden of aangeven waarom dat niet kan.

5.2 LOGISTIEKE AFSTEMMING

Een aantal onderwerpen waarbij wij actie zullen ondernemen, om overlast te voorkomen zijn de logistieke organisatie en de route van het bouwverkeer. Bij de logistieke organisatie komt geluidsoverlast. Dit is deels niet te voorkomen, maar kan bijvoorbeeld wel afgestemd worden. De omwonenden hebben wellicht een voorkeur:

Het bouwverkeer is uiteraard onvermijdelijk. Het winkelend publiek en omwonenden moeten zo min mogelijk overlast ervaren. Afstemming met de winkeliersvereniging en buurtcomité is daarom onontbeerlijk.

5.3 PROGRAMMERING EN BIJeenKOMSTEN

De bouw is niet alleen hinderlijk. Veel betrokkenen zijn ook nieuwsgierig naar vorderingen in de bouw. Ook toekomstige bewoners willen graag de ontwikkelingen bijhouden. Hier kunnen we op allerlei manieren op reageren. Denk aan een evenement tijdens de dag van de bouw of een uitkijktoren.

De reeds actief betrokken bewoners blijven van onschatbare waarde om de stemming in de buurt te peilen. Er zal overleg plaatsvinden met winkeliers en buurtcomité om activiteiten te organiseren en de buurt te informeren. De aannemer kan bijvoorbeeld een lezing geven hoe het werkt op de bouwplaats of samen met de winkeliers kan een publiekstrekend evenement worden georganiseerd. De vorm en invulling van de bijeenkomsten zal worden afgestemd op de wens van de deelnemers zelf.



Impressie van een tijdelijke uitkijktoren om bezoekers een kijkje te laten nemen van de ontwikkelingen in het gebied.

“

DE UITDAGING LIGT O.A. BIJ DE
JUISTE VERBINDINGEN

”



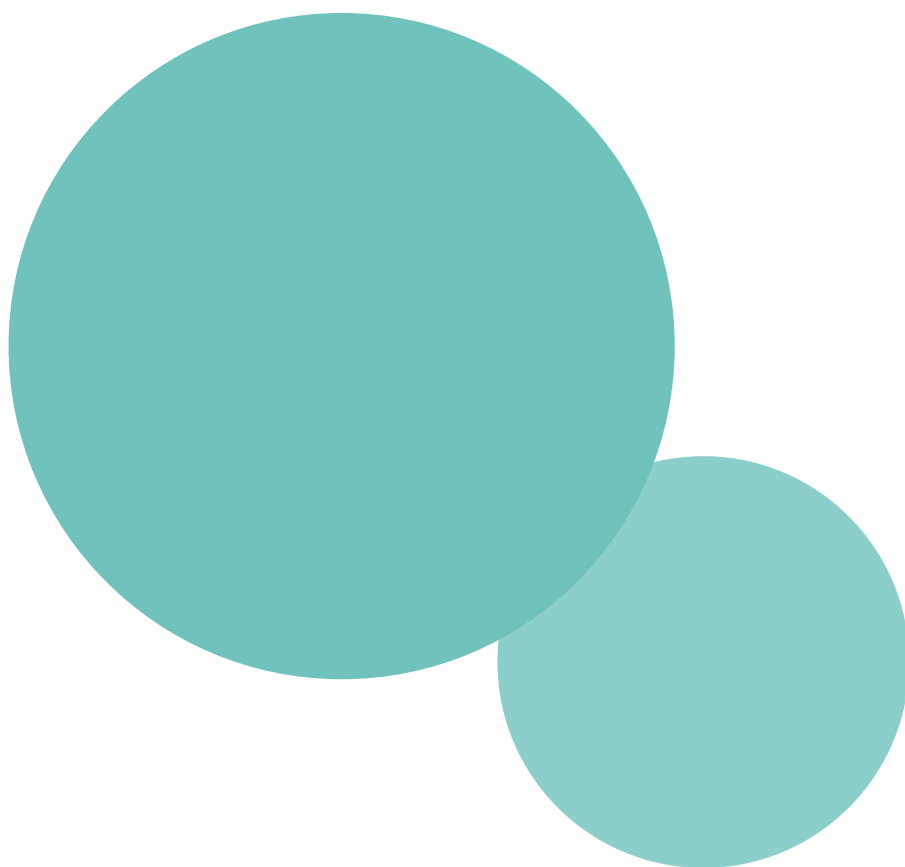
6. INGEBRUIK- NAME - FASE 3

Na de oplevering zal de nieuwe functie van wonen boven op het winkelcentrum zijn impact maken. In fase 3 is het dan ook belangrijk om ervoor te zorgen dat de beoogde doelstellingen en ambities daadwerkelijk landen en gebruikt worden zoals beoogd. Hierbij wordt er voortgeborduurd op de opgebouwde energie van voorgaande fases voor een duurzame sociale relatie tussen wonen, winkelen en leven bovenop en rondom Geesterduin.

De doelstellingen en ambities zijn leidend voor de programmering. De resultaten en de geleerde lessen uit de eerdere fases geven we een vaste vorm in fase 3. De gemeente, winkeliers en buurt blijft betrokken terwijl nieuwe bewoners zich aansluiten. Gezamenlijk ontstaat er een gemeenschap.

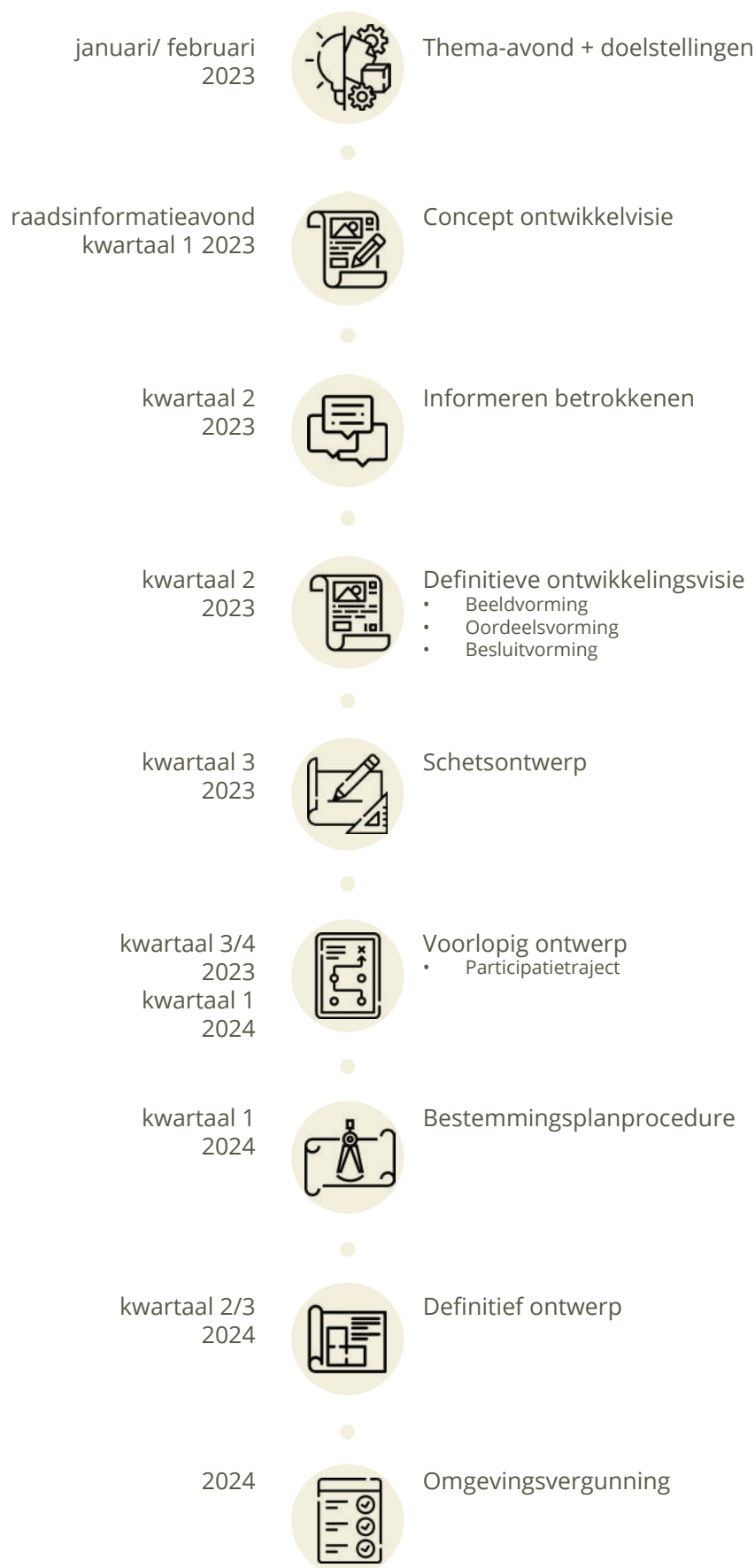
De opening kan bijvoorbeeld dienen als startpunt. Een feestelijke start die de kloof tussen jong, nieuw en oud overbruggt en bijdraagt aan de sociale cohesie in de buurt.

Hier liggen vooral de kansen om ervoor te zorgen dat de gewenste normen en waarden ontstaan binnen/rondom de mogelijke verblijfsplekken in het winkelcentrum. Wat uiteindelijk resulteert in een prettige sfeer en een aangename plek om te winkelen en verblijven.



7. PLANNING

Deze planning is indicatief. Het zou kunnen dat het tijdspad wijzigt door veranderingen in het proces.



8. COMMUNICATIE

8.1. COMMUNICATIE MET OMGEVING

In alle fasen staat communicatie centraal en is cruciaal om voldoende draagvlak en betrokkenheid te krijgen bij de (nieuwe) bewoners in de omgeving en ook bij alle andere stakeholders. In elke fase worden andere doelen nagestreefd, hierdoor zal de communicatie per fases een ander karakter en/ of doel hebben. In de beginfase zal de nadruk liggen op het verkrijgen van vertrouwen en vooral gericht zijn op luisteren. Gedurende het proces verandert het karakter geleidelijk naar een meer concrete aanpak waarin acties en verwachtingen centraal gaan staan. Door de duidelijkere boodschap en verwachtingen weten ontvangers hun rol en bijdrage voor de algehele ontwikkeling. In de slotfase zetten we de puntjes op de i, dit kan bijvoorbeeld via een aantal feestelijkheden voor de opening en anderzijds het versterken van de sociale cohesie.

Enkele methodes die wij in verschillende fasen hanteren zijn:

Werken aan het wij-gevoel. Hierdoor neemt het commitment, draagvlak en de efficiëntie toe. Dit kan door middel van bijvoorbeeld storytelling, bijeenkomsten en al wat kleine concrete positieve activiteiten waardoor er mensen aanhaken die nog niet bij buurtcomités en andere zichtbare platforms/ netwerken zitten.

Een sterker gevoel van eigenaarschap. Door de doelgroep actief bij het project te betrekken, creëren we begrip en draagvlak. Dit kan bijvoorbeeld door samen met Buurtcomité en de een objectieve enquête te organiseren.

Mond-tot-mond reclame. Wanneer je de reputatie hebt van een partij die goed luistert, zal dit zijn vruchten afwerpen op het vervolg van het proces.

Traditionele media. Persberichten en Flyers zijn heel geschikt om de minder actieve buurtbewoners te kunnen bereiken.

8.2 DE KANALEN

Om alle geïnteresseerde op de hoogte te houden heeft Hoorne Vastgoed al een mailingslijst gemaakt. Voorafgaand en tijdens de participatiemarkt hebben mensen zich online en fysiek kunnen aanmelden om op de hoogte gehouden te worden van de vorderingen.

Door de samenwerking met de gemeente kan er via hun platform informatie opgehaald en gedeeld worden. Men kan bijvoorbeeld via online enquêtes hun ideeën achterlaten via ikdenkmeeovercastricum.nl. Dit gebeurt op het participatieniveau van meedenken.

BLIJF OP DE HOOGTE

Wil jij op de hoogte blijven van de vorderingen rondom de participatie van Geesterduin of heb jij vragen/ideeën?

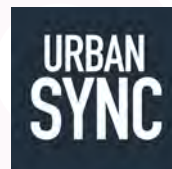
Mail dan ldisveld@hoornevastgoed.nl

“

**MET ELKAAR KOM JE VERDER DAN
IN JE EENTJE** ”

COLOFON

Deze aanpak is geschreven door Urban Sync in opdracht van Hoorne Vasgoed.
Versie 23 januari 2023



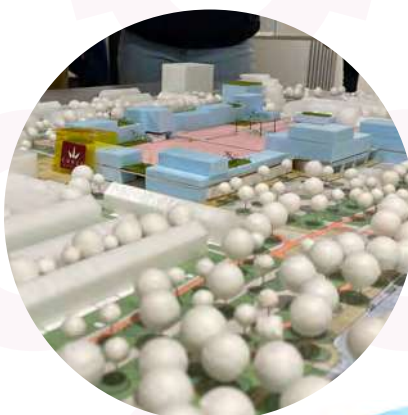
**PARTICIPATIEROUTE
GEESTERDUIN**

C. 2^E THEMA AVOND – 1 FEB 2023

THEMA AVOND GEESTERDUIN

UITWERKING VAN DE THEMA'S VOOR DE TOEKOMST VAN GEESTERDUIN

Een interactieve inloopavond gehouden op woensdag 1 februari 2023 van 19:00 tot 21:00 uur in Cultureel Centrum Geesterhage, Geesterduinweg 3 te Castricum



HOORNE
vastgoed

**URBAN
SYNC**

Rapportage van de participatiemarkt gemaakt door Urban Sync in opdracht van Hoorne Vastgoed. Rotteveel M4, Kennemer Wonen, Gemeente Castricum en Studio VVKH waren ook aanwezig tijdens de participatiemarkt.

“

ZO'N MAQUETTE GEEFT TOCH EEN
GOED GEVOEL VAN HOE GROOT
HET WORDT

”



INTRODUCTIE

In september 2022 heeft de eerste participatiemarkt voor het toekomstbestendig maken van winkelcentrum Geesterduin plaatsgevonden. Tijdens deze participatiemarkt zijn ideeën en suggesties gedeeld over Geesterduin binnen de thema's wonen, winkelen, groen en mobiliteit. Daarnaast zijn er vragen en stellingen over het winkelcentrum uitgevraagd via een digitale enquête. De resultaten hiervan zijn te lezen in het [Participatieverslag](#) die op de website van de gemeente Castricum staat. Daarna is Urban Sync gesprekken aangegaan met een aantal stakeholders.

Als vervolg op de participatiemarkt, de gesprekken en de digitale enquête is op 1 februari jl. een thema avond georganiseerd. Voor deze avond zijn de betrokkenen van het winkelcentrum uitgenodigd om te praten over de eerder opgehaalde ideeën, zodat er een verdere verdiepingsslag op deze thema's gemaakt kan worden. Dit zijn de eigenaren en winkeliers van het winkelcentrum, ondernemers rondom het winkelcentrum, organisaties (gehandicaptenbond, fietsersbond), bewoners (specifiek de direct omwonenden en het buurtcomité) en overige belangstellenden in het gebied. Uitgangspunt van de thema avond was de input van belanghebbenden ophalen voor een haalbaar en breed gedragen Ontwikkelvisie 2.0 voor winkelcentrum Geesterduin.

Naast Hoorne Vastgoed waren ook de gemeente Castricum, Kennemer Wonen, Studio VVKH en Rotteveel M4 aanwezig. De organisatie van deze avond was in handen van Urban Sync.

Tijdens deze thema avond is informatie opgehaald over welke voorkeuren er zijn als winkelcentrum Geesterduin verder wordt ontwikkeld. Bezoekers hebben op een interactieve wijze hun mening kunnen geven over de verschillende thema's: **wonen**, **winkelen**, **mobiliteit** en **groen**. Ieder thema werd gepresenteerd op een paneel met referentiebeelden en vraagstellingen. Op die manier konden mensen via gekleurde stickers en notities hun voorkeuren en ideeën kenbaar maken.

In het midden van de zaal stond de maquette van het winkelcentrum Geesterduin met een eerste volumestudie. Deze volumestudie geeft inzicht over hoe de volumes van het nieuw te bouwen programma kunnen worden. Bezoekers gingen hierover met de architect van studio VVKH in gesprek en deelden daarbij hun ideeën, wensen en zorgen. Dit bracht actieve gesprekken op gang.

WONEN

Bij het thema Wonen is gevraagd op welke wijze wonen op en rondom Geesterduin vorm kan krijgen. Op het themapaneel zijn drie thema's (1. Zand, 2. Duin en Bosch, 3. Centrum) met impressies en sfeerbeelden gepresenteerd. Het thema Zand heeft zich deels laten inspireren door het strand en de duin omgeving; dit zie je terug in de zandkleurige gevels van de gebouwen, helmgras en vormgebruik. De balkons die variëren in diepte en breedte geven een speels straatbeeld. De sfeer, waarin een beeld wordt geschept met één langgerekte grote gevel met in de openbare ruimte hoge grassen sprak men juist niet aan.

Bij het thema Duin en Bosch zijn er gemixte reacties over de typerende elementen. De sfeerbeelden met levendige gevels spraken aan bij dit thema. Hier is sprake van een actieve publieke plint met daarboven woningen die op de straat georiënteerd zijn.

De elementen zoals het opdelen in diverse volumes en het winkelcentrum omranden met volumes en groen spraken aan bij het thema Centrum. Ook de mogelijkheid voor mensen om te 'bewegen' in het openbaar gebied werd positief op gereageerd. Vanuit Centrum werd duidelijk dat de vrije stenige sfeerbeelden in combinatie met opgeknijpte blokken juist niet aanspraken.

Voor het thema Wonen concluderen we dat de focus voor het ontwerp moet liggen op het creëren van een levendige omgeving. Hierbij spelen elementen als dynamische gevels, gebruik van natuurlijke en duurzame materialen, duidelijke functies en gevoel van ruimte voor gezelligheid en elkaar tegen komen een belangrijke rol.



GROEN - OP HET MAAIVELD

Bij het thema Groen gaat het over de mogelijke plek voor een groene ontmoetingsplek en welke identiteit het groen moet krijgen. Tijdens de participatiemarkt in september 2022 is gebleken dat 'ontmoeting' bijdraagt aan de kwaliteit van Geesterduin. Op het themapaneel was een plattegrond te zien waar men gevraagd werd om een sticker te plakken op de gewenste locatie voor een ontmoetingsplek. Hierbij zien we de grootste concentratie van stickers op het plein tussen Geesterduin en het gemeentehuis en op het Zuidplein. Hierbij zijn enkele tips achter gelaten zoals:

- De ontmoetingsplek in het zicht plaatsen vanwege sociale controle
- Een plek waar je kunt zitten als oudere en waar een (klein)kind ook iets kan doen

Ook is uitgevraagd wat als prettige overgang wordt ervaren bij de overgang tussen wonen en het openbaar gebied. De voorkeurssfeer van de overgang tussen wonen en openbaar is een groene overgang, met zowel perkgroen als struiken/kleinschalige bomen.

Het gebied tussen de Soomerwegh, Geesterduinweg en het winkelcentrum Geesterduin noemen we de Boulevard. De meeste voorkeuren gingen uit naar een pleinsfeer met daarbij focus op ontmoeten, waarbij zitmogelijkheden gecombineerd zijn met groenbakken.

Voor de sfeer/identiteit van de omgeving gingen de meeste voorkeuren uit naar de romantische Engelse tuin, waarbij elementen te zien zijn als gemetselde borders met bloemen, groene heggen en gedetailleerd hekwerk.



WINKELN

Bij het thema Winkelen gaat het over de identiteit van het winkelcentrum en hoe winkelen nog aantrekkelijker kan worden: de winkelbeleving. Er zijn enkele ideeën opgeschreven zoals meer groen toevoegen bij de pleinen, nieuwe puien bij de oude panden, een koffiebar bij het pleintje bij de Vomar, een openbaar toilet en dat de huidige vlaggenpalen nieuwe vlaggen kunnen gebruiken. Tijdens de thema markt is duidelijk geworden dat er een grote wens is voor zit- en rustplekken in het winkelcentrum. Op het themapaneel waren enkele sfeerbeelden van zitmogelijkheden te zien. De voorkeur ging uit naar beelden met zitmogelijkheden omringt met groene beplanting, natuurlijke materialen en een centrale boom. Het sfeerbeeld zonder natuurlijke materialen sprak men juist niet aan. Ten aanzien van de huidige inrichting van het winkelcentrum hebben een aantal ondernemers suggesties gedaan voor verduurzaming, o.a. het toevoegen van zonnepanelen op het winkelcentrum.

Op de vraag wat je ervan vindt als Corso Bioscoop vanuit het dorpscentrum naar Geesterduin komt hebben elf mensen hun mening gegeven, waarvan negen het een goed idee vinden. In geval hier een gesprek over opgestart werd, ligt de relatie voor de hand: de cultuurfunctie van Geesterhage wordt versterkt door toevoeging van deze functie. Daarentegen kwam ook direct naar voren dat de bioscoop niet tegenover woningen of aan woningen vast geplaatst moet worden, zodat niemand last heeft van geluid/volume dat hiermee gemoeid is.



MOBILITEIT

Bij het thema Mobiliteit is de vraag hoe het auto- en fietsparkeren beter kan en of de Geesterduinweg wellicht op een andere manier ingericht kan worden. Hierbij kan gedacht worden aan het wijzigen naar autoluw of naar voetgangersgebied. Merendeel vindt de uitwerking waarbij de auto/het vrachtverkeer te gast is een prettige uitwerking. De meesten zorgen gaan over de mogelijkheid van het auto parkeren en drukte op de weg. Er wordt aangegeven dat in de huidige situatie al de enige problematieken zijn:

- Parkeerplaatsen vaak vol, wordt veelal gebruikt door omwonenden i.p.v. bezoekers van het winkelcentrum
- Positief als er **meer** fietsparkeerplekken gerealiseerd worden
- Men moet op elkaar wachten bij het in- en uitrijden van parkeerterrein tussen Geesterduinweg en Albert Schweitzerlaan
- Gevaarlijke situatie bij fietsstraat tussen auto's en fietsers en scooters die de weg opschieten bij de Geesterduinweg tussen Koraalzand en Zilverzand
- Gevaarlijke situatie van fietsers bij het Zuidplein, doordat ze overal tussendoor fietsen



Men verwacht dat er een grotere parkeerbehoefte zal ontstaan door de woningbouw en de aantrekkingskracht die de kwaliteitsimpuls van het winkelcentrum zal hebben. Zo vertellen mensen dat veel huishoudens in Castricum twee of meer auto's hebben. En dat het winkelen in Castricum aantrekkelijk is voor regionaal publiek, omdat hier het auto parkeren gratis en goed bereikbaar is. Dat het parkeerdek boven de winkels zal worden uitgebreid met hoofdzakelijk parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen wordt als positief ervaren. Kortom, er heerst een duidelijk spanningsveld dat voor het verbeteren van de kwaliteit en leefbaarheid ruimte nodig is en dat auto parkeren veel ruimte inneemt. Welke afwegingen staan nu tegenover elkaar en welke kwaliteiten laat je zwaarder meewegen voor een duurzame toekomst van het winkelcentrum Geesterduin en haar omgeving?



MAQUETTE



Naast de panelen was in het midden van de zaal een maquette geplaatst waarin verschillende voorbeelden te zien waren over de uitstraling van de toekomstige bouw, groen, voorzieningen en meer. Het gebied was onderverdeeld in de volgende verblijfsgebieden: 'Cultuurplein', 'Duin', 'Zuidplein', 'Boulevard' en 'Hart'. Ieder gebied heeft zijn eigen kenmerken en kwaliteiten, maar samen vormen ze één identiteit voor het winkelcentrum Geesterduin. Op veel plaatsen appartementen in meerdere woonlagen boven de winkels. Het merendeel van de bezoekers merkte op dat zij de uitwerking prettig vinden ogen en passend vinden bij het karakter van Castricum. Het toevoegen van woningbouw wordt al positief ervaren, hiermee krijgt het winkelcentrum een betere uitstraling. Over het algemeen heerste de verwachting dat de bebouwing van de woningen zich zou uitspreiden over het gehele winkelcentrum, in plaats van enkel aan de randen. De laad- en losruimte van de Albert Heijn inpakken met woningbouw wordt als positief ervaren.

Ten aanzien van de bebouwing gesitueerd op het parkeerterrein aan de Geesterduinweg heerste twijfel; waarom wordt deze bebouwing niet op het winkelcentrum gerealiseerd? Hoe om te gaan met de parkeerplaatsen die hierdoor verdwijnen? Dit heeft invloed op mijn uitzicht?

HOE VERDER?

De resultaten van deze avond – en eerder opgehaalde input – worden afgewogen en meegenomen bij het opstellen van de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0. De avond is positief verlopen, de gesprekken waren levendig en bezoekers waren betrokken, er zijn ongeveer 30 à 40 personen langsgekomen. Hoorne Vastgoed gaat onderzoeken hoe de volgende stap gezet kan worden naar een verdere ontwikkeling van Geesterduin. Lees meer over [de participatieroute Geesterduin naar ontwikkelvisie 2.0](#), deze staat gepubliceerd op www.castricum.nl/plannen-en-projecten/geesterduin-en-omgeving-1

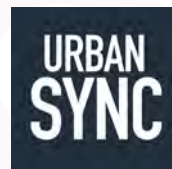
BLIJF OP DE HOOGTE

Wil jij op de hoogte blijven van de vorderingen rondom de participatie van Geesterduin of heb jij vragen/ideeën?

Mail dan ldisveld@hoornevastgoed.nl

COLOFON

Rapportage van de thema avond gemaakt door Urban Sync in opdracht van Hoorne Vastgoed. Rotteveel M4, Kennemer Wonen, Gemeente Castricum en Studio VVKH waren ook aanwezig tijdens de thema markt.
Versie 23 februari 2023



D. 3^E PARTICIPATIEBIJEENKOMST – 12 JULI 2023

3^e Participatiebijeenkomst

winkelcentrum Geesterduin – Concept Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0

Project	:	Winkelcentrum Geesterduin Castricum
Datum	:	12 juli 2023 (19:00-21:00 uur)
Plaats	:	Cultureel Centrum Geesterhage
Onderwerp	:	Participatiebijeenkomst – Concept Ontwikkelvisie Geesterduin
Aanwezig	:	Belanghebbenden winkelcentrum Geesterduin en omgeving Team gemeente Castricum Team Hoorne Vastgoed B.V. Team Kennemer Wonen

Nr.	Wie	Wat
1.		Inleiding
1.1		Omwonenden en geïnteresseerden van winkelcentrum Geesterduin zijn uitgenodigd¹ voor de derde participatiebijeenkomst op 12 juli jl. waarbij volgens meerdere A-0 informatieborden uitleg wordt gegeven over de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0. Overzicht informatieborden en onderwerpen: • Bord 1 Welkom: Toelichting en globale planning; • Bord 2 Participatie: Wat is er veranderd t.o.v. eerdere plannen?; • Bord 3 Visie: Korte uitleg plan en ambities; • Bord 4 & 5 Winkelen: Route, zichtbaarheid verblijfsplekken & identiteit; • Bord 6 Wonen: Programma & doelgroepen; • Bord 7 Groen: waar zijn kansen tot verbetering?; • Bord 8 Mobiliteit: Parkeren (fiets/auto) en logistiek. Ook is een hand-out uitgedeeld met een impressie van de visie en de participatie-resultaten. De informatieborden en hand-out zijn toegevoegd aan het verslag.
2.		Vragen / antwoorden Vragen in normale letters, antwoorden zijn cursief. V: Ik zie geen zonnepanelen? A: <i>Klopt maar die komen er wel in de uitwerking.</i> V: Waarom zitten er boven Terstal ook puntjes en schuiven die niet naar de entree zodat die overal zitten naast entrees? A: <i>Vragen we om de architect naar te kijken. Architect: de puntjes zorgen voor een meer dorps karakter van de nieuwbouw. Deze komen nu overeen met de entree van de appartementen maar kunnen in de architectonische uitwerking ook een andere positie krijgen. Dit heeft weinig invloed op de bouwhoogte.</i> V: Gaan jullie bij Terstal naar voren? A: <i>De voorgevel naar de Soomerwegh blijft in principe gelijk. Aan de kant van de Geesterduinweg /Molenweide komt de gevel ca 4 meter naar buiten.</i> V: Ik kijk liever op laad/los vrachtauto's dan woningen. A: <i>Oké wij denken dat woningen beter is qua zicht en ook om lawaai te beperken.</i>

¹ Per post uitnodiging verstrekt conform adressenbestand gemeentelijk uittreksel. Digitaal adressenbestand per e-mail uitgenodigd. Uitnodiging gepubliceerd op gemeentelijke webpagina onder plannen&projecten, informatieprikbord in het winkelcentrum en via rodi.nl.

V: Op de hoek Terstal is afgesproken en bevestigd dat het niet hoger dan 2 lagen zou worden/ afgesproken met Buurtcomité.

A: *Gaan wij checken of er iets over afgesproken is.*

V: Afstand woningen bestaand en nieuwe appartementen is 10 meter en dat kan echt niet.

A: *De afstand is echt groter en zullen wij nameten en in verslag zetten. Ten opzichte van de vorige participatie bijeenkomst is de voorgestelde massa tegenover Zilverzand opgeschoven. De maat recht tegenover Zilverzand bedraagt hierdoor meer dan 30 meter. Op de hoek (schuin vanaf het appartementengebouw) bedraagt de afstand tot de andere (opgeschoven) bouwmassa nooit minder dan 15 meter.*

V: Wij worden niet serieus genomen; 1e keer niet uitgenodigd en nu is er helemaal niet geluisterd.

A: *Heeft u naar de verschillen gekeken?* V: Nee ik wil alleen maar dat achter AH niets veranderd!

V: Overkapping in centrum blijft toch?

A: *Ja die blijft zeker/ staat soms niet helder op tekening maar blijft beslist!*

V: Ik moet jullie echt een compliment geven; goed geluisterd!

A: *Dankuwel*

V: Voor het winkelcentrum en omwonenden heel positief als het tankstation verplaatst wordt. Zijn jullie er al uit met de eigenaar?

A: *We voeren momenteel overleg met de gemeente en de eigenaar, de uitkomst hiervan is nog niet bekend.*

V: Waarom zijn jullie niet op 10 begonnen en dan naar 5 cynisch bedoeld dan hadden jullie veel hoger gezeten oftewel is een spelletje 'armdrukken'?

A: *dat is het beslist niet, er lag al een kadernota wat een richtlijn is en dus was ook bekend dat hier woningbouw zou komen en wij gaan voor passend geheel en zijn niet van de 'spelletjes' maar van realistisch denken!*

V: Wordt de binnentuin openbaar?

A: *Die wordt semiopenbaar dus alleen voor bewoners boven centrum. Dat is jammer want het zou een mooie kans zijn voor meer groen in de omgeving. Gaan we naar kijken.*

V: Architectuurbeelden zien er echt goed uit als referenties; complimenten!

A: *Dankuwel.*

V: Op P-terrein ontbreken winkelwagens waardoor jullie niet goed uitkomen met parkeren.

A: *Die zitten wel in de tellingen en komen op de tekening in de uitwerking.*

V: Wat voor warmte systeem wordt er toegepast?

A: *Is uitwerking. De woningen zullen voldoen aan de moderne normen waarbij de woningen Bijna energie-neutraal zullen worden gemaakt.*

V: Achter de AH wordt de straat te smal?

A: *Nee hoor die blijft even breed. Wij kunnen de profielen (doorsnede over de straat met de tegenoverliggende gevels) van de oude en de nieuwe situatie op tekening zetten en deze nasturen.*

V: Ik kom hier voor mijn 3 kinderen die over 2 a 3 jaar een huis nodig hebben.

A: *Oké heel goed laten ze zich melden en vooral ook op dit soort avonden. Hoe kunnen we die bereiken?* Ja goede vraag ze zijn druk etc. en vragen dus Pap om heen te gaan!

V: Ik vind het echt een top plan; weg met die platte pannenkoek in deze tijd van woningnood!

A: *Dankuwel*

V: Kunnen jullie niet net als in Uitgeest recent een laagje erbij doen?

A: *Daar heeft de Raad dat beslist door de hoge nood/ wellicht kan dat hier ook gebeuren.*

V: De Zebra's aan de zijde laad/los en Terstal liggen niet logisch;

A: *Oké dankuwel gaan we meenemen.*

V: Is er aandacht voor fietsen?

A: *Jazeker bij de nieuwe Westingang (Soomerwegh) komt een grote fietsenstalling overdekt en we hebben tellingen gedaan over aantal fietsen en de verdeling van de stallingen dus heeft zeker aandacht! Dat antwoord had ik niet verwacht dus complimenten! Dankuwel.*

V: Ik woon aan de Geesterduinweg (particulier bezit boven het oude biljartcentrum) en krijg een hoge bebouwing voor mij....

A: *Aan het 'Zuidplein' hebben wij nieuwe woningen bovenop de bestaande supermarkt getekend in 3 lagen hoog. De afstand tot de bestaande woningen wordt hierbij nog onderzocht.*

V: Ik woon aan de Molenweide en krijg ook een hoge bebouwing voor mij?

A: *Aan de Geesterduinweg t.p.v. Terstal stellen wij een hoogte van 3 lagen voor.*

V: Hoe kan ik planschade aanvragen? A: *Dit kan via de gemeente aangevraagd worden; zie hiervoor: <https://www.castricum.nl/aanvragen-en-regelen/planschade>*

V: Op welke manier kan ik persoonlijk nog suggesties indienen?

A: *Via deze avond, de mogelijkheid is er om met het projectteam in gesprek te gaan. Naderhand kunt u nog contact opnemen met Hoorne Vastgoed of de gemeente.*

V: Wat is het woonprogramma..? Wie is de doelgroep..?

A: *Zie bijlage de panelen met de verdeling van doelgroepen, bord wonen.*

V: Kunnen de puntjes boven Terstal niet meer naar onder toe? (dus in de richting van de hellingbaan)..?

A: *De puntjes zorgen voor een meer dorps karakter van de nieuwbouw. Deze komen nu overeen met de entree van de appartementen maar kunnen in de architectonische uitwerking ook een andere positie krijgen. Dit heeft weinig invloed op de bouwhoogte.*

V: Wat is de afstand van de nieuwe woningen aan de Geesterhage zijde in relatie tot de bestaande woningen aan de Molenweide?

A: *De afstand tussen de woningen aan de Molenweide en de nieuwe bebouwing aan de Geesterduinweg (t.p.v. van Terstal) bedraagt ca 23 meter.*

V: Waarom niet beginnen met bouwen op het Kooiplein?

A: *net als Geesterduin is de gemeente geen eigenaar van de woningen/winkels op het Kooiplein. Qua planvorming is de gemeente dus afhankelijk van een projectontwikkelaar. Diegene bepaalt ook het tempo van het proces.*

V: Kan er onderzoek worden gedaan naar de verkeerscirculatie? Sinds de doorsteek bij het grote parkeerterrein (oostzijde) is afgesloten voor auto's rijden auto's door de straat.

A: *Is geen onderdeel van de ontwikkelingsvisie Geesterduin 2.0, maar wordt onder de aandacht gebracht bij de verkeerskundige van de gemeente.*

V: Er wordt door winkelend publiek en personeel in de wijk Molenweide

geparkeerd. Kan dit worden tegengegaan? Bewoners ervaren overlast.

A: *Probleem wordt ingebracht. Mogelijk dat parkeren door personeel kan worden voorkomen door een (ander) mobiliteitsplan voor personeel.*

V: Kan die grote boom voor het Eerste kwartier worden verwijderd/verplaatst? Belemmert het uitzicht en neemt zon weg. Is eerder gevraagd, maar daarop is onbevredigend antwoord verkregen. Ook is de vraag negatief afgedaan in het verslag van de informatieovereenkomst ver herinrichting c.q. vergroening van het raadshuisplein.

A: *Is geen onderdeel van de planvorming Geesterduin 2.0.*

V: Komt er wel of geen woonblok aan de zuidzijde? Op de tekeningen op het paneel Wonen is het blok niet ingekleurd en dit is om die reden onduidelijk.

A: *Er komt wel een woonblok aan de zuidzijde. Betreft de locatie direct westelijk van de entree van het winkelcentrum aan het 'Zuidplein' tegenover Geesterduinweg 56 t/m 98 (drielaagse bebouwing).*

V: Waarom kon het Eerste kwartier niet hoger en kan dit nu wel?

A: *Het winkelcentrum krijgt een schil van woningen. Deze schil is in de basis 4 lagen hoog. Het Eerste kwartier sluit hierop aan. Aan de zijde van de Molenweide is een afbouw naar drie lagen geïntroduceerd vanwege de nabijheid van grondgebonden woningen. Op onderdelen is sprake van accenten ter versterking van de identiteit van het winkelcentrum en ter duiding van de plek van de entrees. Bij het Eerste kwartier was hiervoor geen aanleiding.*

V: Kunnen de groene beelden ter plaatse van het dak wel worden waargemaakt? Dit is voor de donker groen aangegeven gebieden zeker mogelijk (dit is nieuwbouw en onderdeel van de woningen naast het winkelcentrum). Voor de winkeldaken is dit in onderzoek.

A: *Angst bestaat dat de mooie plaatjes nooit werkelijkheid worden. Eerder (tijdens een vorige bijeenkomst) is aangegeven dat de mogelijkheden beperkt zijn. Voor een groot deel moet gebruik worden gemaakt van de bestaande dakconstructie. Die leent zich grotendeels niet voor heel grote dakbelasting. Mogelijkheden zijn daar beperkt. Op andere delen kan wel degelijk een groen en voor bewoners toegankelijk dak worden gecreëerd.*

V: Kan de entree van het parkeerterrein niet beter gecombineerd en direct aansluiten op de Soomerwegh?

A: *Is onderzocht maar om meerdere redenen niet gewenst.*

V: In hoeverre houden jullie naast zonnepanelen rekening met het thema duurzaamheid?

A: *We proberen duurzaamheid in een vroegtijdig stadium in te brengen. Naast PV-panelen onderzoeken we de mogelijkheden voor het aanbrengen van meer groen (hittestress/wateradaptatie). Proberen we het bestaande zoveel mogelijk te gebruiken en motiveren we de gebruiker ook om bijvoorbeeld met de fiets te komen door goede fietsvoorzieningen mee te nemen in het plan.*

V: Kan de plattegrond van het toekomstig winkelcentrum worden gedeeld?

A: *Dit is nog in ontwikkeling. Na vaststelling van de ontwikkelvisie zal hier een plan voor worden gemaakt en zullen de winkeliers via de VVE hiervan op de hoogte worden gesteld.*

V: Ik vind het positief om te merken dat jullie daadwerkelijk iets met onze input doen. Ik zie de bebouwing op het parkeerterrein niet terugkomen in de visie. Ik ben hier heel blij mee.

A: *Goed om te horen.*

V: De bebouwing op de expeditie van de Albert Heijn is te hoog. Mijn uitzicht verdwijnt hierdoor compleet en wil niet tegen bebouwing aankijken.

A: *De hoogte en locatie van de bebouwing is als gevolg van input gewijzigd. De randen van het winkelcentrum worden ingepakt om het winkelcentrum alzijdig te*

maken, ook voegen wij kwaliteit toe door de expeditie van AH in te pakken.

V: Een grote zorg is het parkeren. Ervaring leert dat parkeren op het dek nu niet volstaat. In hoeverre denken jullie nu wel een aantrekkelijk parkeerdek te creëren met een goede ontsluiting.

A: *De mogelijkheden voor het realiseren van een goed parkeerdek en maaiveldparkeren worden onderzocht. Het aantal benodigde parkeerplaatsen sluit aan bij de gemeentelijke parkeernormering. Voor zowel de consument als de (toekomstige) bewoners dient het parkeren goed ingeregeld te zijn.*

V: Waarom is dit plan nodig?

A: *In Castricum is een grote vraag naar nieuwe woningen (vooral appartementen). Daarnaast wordt het winkelcentrum verbeterd om ook in de toekomst goed te kunnen blijven functioneren. Verder kan een slag geslagen worden in het verduurzamen en klimaatbestendig maken van de omgeving.*

V: Blijft het groene karakter van de Soomerwegh behouden?

A: Ja.

V: Op de thema-avond van 1 februari 2023 is gesproken over ca. 150 woningen, nu staan er 215 benoemd. Hoe kan dat?

A: *De genoemde 150 woningen was exclusief het aantal woningen dat in het bouwblok op het parkeerterrein opgenomen was, zie ook <https://www.castricum.nl/fileadmin/Castricum/projecten/Geesterduin/Geesterduin-vragen-en-antwoorden-februari2023.pdf>. Door verdere planoptimalisatie en de uitbreiding richting Soomerwegh komen we nu (onderbouwd) uit op het aantal van 215 woningen.*

3. Vervolg

3.1 We willen alle belangstellenden bedanken voor hun aanwezigheid en reacties. De vragen en suggesties zullen worden besproken en indien mogelijk meegenomen bij de uitwerking van de visie. Iedereen die zijn e-mailadres heeft achtergelaten, krijgt een verslag van de bijeenkomst en de informatieborden. Ook zal het verslag en verdere voortgang worden gepubliceerd op de gemeentelijke webpagina.

3.2 Informatie Bij vragen of opmerkingen kunt u de gemeentelijke webpagina raadplegen (gemeente Castricum/plannen & projecten/Geesterduin 2.0) of mailen naar: ldisveld@hoornevastgoed.nl



Concept Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0

HOORNE
vastgoed

studio **VVKH**

KENNEMER WONEN

Rotteveel

Ir SJ Sdenstra
Adviesbureau stedelijk verkeer bv

Goudappel

anteagroup



Geesterduin: Een levendige plek om te wonen en te ontmoeten. Passend bij het dorpse karakter van Castricum.



Visie kaart

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.

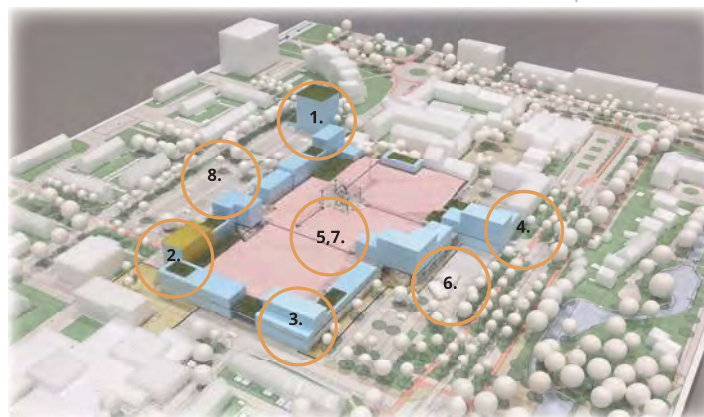
Verbinden en vergroenen

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.



Impressie nieuwe entree uit ontwikkelvisie Geesterduin 2.0



Er zijn twee participatie-avonden geweest en gesprekken met belanghebbenden. Naar aanleiding hiervan zijn de massa's aangepast:

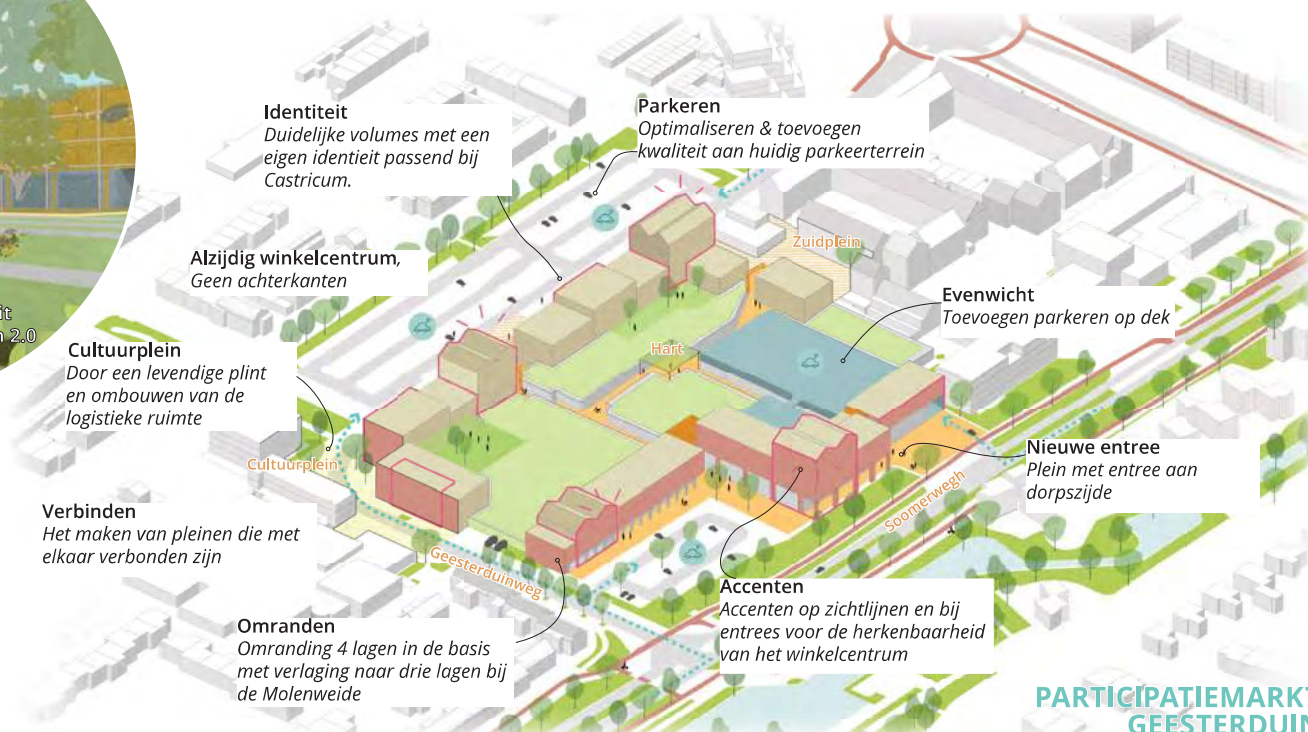
1. Gebouw op het parkeerterrein vervalt (niet te grootschalig en geen torens)
2. Woningen weggeschoven van Koraal en Zilverzand
3. Woningen drie lagen tegenover Molenweide
4. Aansluiting hoogte Eerste Kwartier en opschuiven van nieuwe woningen naar achteren
5. Dakken inrichten met groen & energie opwekking
6. Fijne plekken en pleinen maken bij winkelcentrum entrees met goede (fiets)parkeervoorzieningen
7. Openbaar toilet
8. Optimaliseren parkeerterrein/ openbare ruimte



Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik van de parkeerterreinen door winkelend publiek, bewoners en bezoekers.

In de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 wordt er voor het parkeren rekening gehouden met toevoeging van woonprogramma.

Er worden direct rondom het winkelcentrum parkeerplekken toegevoegd. Met deze toevoeging van parkeerplekken voldoet het plan aan de nota parkeernormen Castricum 2020.



Identiteit

Duidelijke volumes met een eigen identiteit passend bij Castricum.

Parkeren

Optimaliseren & toevoegen kwaliteit aan huidige parkeerterrein

Alzijdig winkelcentrum, Geen achterkanten

Cultuurplein

Door een levendige plint en ombouwen van de logistieke ruimte

Verbinden

Het maken van pleinen die met elkaar verbonden zijn

Omranden

Omranding 4 lagen in de basis met verlaging naar drie lagen bij de Molenweide

Accenten

Accenten op zichtlijnen en bij entrees voor de herkenbaarheid van het winkelcentrum

Evenwicht

Toevoegen parkeren op dek

Nieuwe entree

Plein met entree aan dorpszijde

E. 4^E PARTICIPATIEBIJEENKOMST – 27 MRT 2024

- VERSLAG

4^e Participatiebijeenkomst

winkelcentrum Geesterduin – Geesterduin 2.0

Project	:	Winkelcentrum Geesterduin Castricum
Datum	:	27 maart 2024 (19:00-21:00 uur)
Plaats	:	Cultureel Centrum Geesterhage
Onderwerp	:	4 ^e Participatiebijeenkomst – Uitwerking beeld/ kwaliteitsplan
Aanwezig	:	Belanghebbenden winkelcentrum Geesterduin en omgeving Team gemeente Castricum Team Hoorne Vastgoed B.V. Team Rotteveel M4 Team VVKH Team Kennemer Wonen
Bijlagen	:	1. Afbeeldingen inloopavond 27 maart 2024 2. Kopie van panelen

Nr.	Wie	Wat
1.		Inleiding
1.1		Omwonenden en geïnteresseerden van winkelcentrum Geesterduin zijn uitgenodigd¹ voor de 4e participatiebijeenkomst op 27 maart jl. waarbij volgens meerdere A-0 informatieborden uitleg wordt gegeven over de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 gericht op uitwerking beeld/ kwaliteitsplan en Voorlopig Ontwerp. Overzicht informatieborden en onderwerpen: • Bord 1 Welkom • Bord 2 Planning • Bord 3 Winkelen • Bord 4 Beleving • Bord 5 Profielen • Bord 6 Wonen • Bord 7 Groen • Bord 8 Mobiliteit • Bord 9 Wonen De informatieborden zijn toegevoegd aan het verslag.
2.		Vragen / antwoorden Vragen in normale letters, antwoorden zijn cursief. V: Hoe zit het met de aansluiting op eerste kwartier en de ruimte ertussen? A: <i>Naast het Eerste Kwartier springt (de rooilijn van) de nieuwe bebouwing terug tot achter het laatste raam van het Eerste Kwartier. Hierdoor ontstaat een plein voor een nieuwe entree van het winkelcentrum. De hoogte van de bebouwing direct naast het Eerste Kwartier zal 4 lagen zijn: 3 woonlagen boven een winkelplint.</i> V: Ik vind het prima dat er gebouwd wordt, als het maar wel goed op elkaar aansluit en dan met name bij eerste kwartier A: <i>zie vorige.</i> V: Wat zijn de afstanden tussen de verschillende woongebouwen om het winkelcentrum heen en de nieuwbouw? A: <i>Deze zijn verwerkt in het bord, profielen. Zie bijlage.</i>

¹ Per post uitnodiging verstrekt conform adressenbestand gemeentelijk uittreksel. Digitaal adressenbestand per e-mail uitgenodigd. Uitnodiging gepubliceerd op gemeentelijke webpagina onder plannen&projecten, informatieprikbord in het winkelcentrum en via rodi.nl.

V: Jullie zijn vergeten dat er bij Geesterhage ook laad- en losbewegingen zijn voor VIVA, bibliotheek en Geesterhage zelf. Het staat nu op de weg en stond gepland bij Albert Heijn laad- losdek. Hoe gaan jullie dat oplossen?

A: *De afgelopen tijd hebben we ons gericht op het in kaart brengen van de expeditie- en laad- en losbewegingen bij Geesterduin. Maar we zullen zeker nagaan of er in de omgeving ook nog sprake is van voorzieningen die bevoorraad worden en beoordelen of dit van invloed is.*

V: De raad heeft weliswaar de ontwikkelvisie vastgesteld maar heeft helemaal niet het idee dat ze ook over hoogtes iets hebben vastgesteld heb ik van een raadslid begrepen.

A: *De raad heeft unaniem de ontwikkelvisie vastgesteld en daar zitten zowel programma als hoogtes als bouwvlakken bij.*

V: Is er ook een bezonningsstudie aanwezig?

A: *Ja die is beschikbaar en uw VVE is op de hoogte. Ook voor de effecten op de bestaande woningen aan de Albert Schweitzerlaan en de Soomerwegh (Alkmaarderstraatweg) zijn inzichtelijk gemaakt en op aanvraag beschikbaar.*

V: Kom eens bij ons kijken in het appartement, dan zie je al door de bouw van eerste kwartier, veel zicht op de duinen zijn kwijtgeraakt.

A: *We komen graag een keer langs.*

V: Ik vind het een mooi plan en ik vind ook dat jullie met deze participatieavonden de omgeving serieus nemen.

A: *Hartelijk dank.*

V: Wij zijn een groep begin 60ers die gezamenlijk een appartementencomplex zouden willen realiseren. Is dat hier een optie?

A: *U kunt het beste even het idee in onze ideeënbox doen, dan wordt erop gereageerd.*

V: Waarom bouwen jullie niet vooral aan de oostkant en de westkant zodat de noordkant blijft zoals het is.

A: *We hebben juist een evenwichtige bebouwing voorgesteld. We willen graag dat het winkelcentrum aan alle kanten een goede uitstraling krijgt zonder achterkanten, en daar hoort ook de noordzijde bij.*

V: Voor wat betreft de infrastructuur zou het prettig zijn dat de kleur van de stenen de functie aangeeft. Dat is nu niet duidelijk in de structuur.

A: *Dit geven we mee aan de ontwerper.*

V: Ik moet zeggen dat jullie goed bezig zijn en leuk dat we mee mogen denken in de uitstraling en beleving.

A: *Hartelijk dank.*

V: We vinden het tot nu toe prima gaan en willen graag de architect meegeven dat hij zorgt voor een warme uitstraling van het gebouw met veel glas en licht en hout.

A: *Dat geven we mee aan de architect.*

V: Komen er ook deelauto's? Bij eerste kwartier wordt er weinig gebruik van gemaakt.

A: *Dit nemen we mee in het verdere plan.*

V: Houden jullie ook echt aan het woonprogramma zoals vastgesteld?

A: *Uiteraard, dat gaan we zeker doen en wordt ook vastgelegd met de gemeente.*

V: Complimenten voor de organisatie van deze avonden en excuses voor mensen die zich niet gedragen zoals de dame hiervoor.

A: *Dankuwel, ieder gaat er met zijn eigen beleving naar toe en dat is wat het is.*

V: Kan er ook een huisartsenpraktijk worden meegenomen van 500m²?

A: *Dit nemen we op met de ontwikkelaar.*

V: Ik ben bewoner van het Eerste Kwartier en ik kan u mededelen dat de deelauto's nog nooit door mij gebruikt zijn. We betalen hiervoor maandelijks een bedrag, bent u dat hier ook van plan?

A: *Deelmobiliteit is geen onderdeel geweest van het parkeeronderzoek, maar we zien het wel als een mogelijke stap om het aantal auto's in het openbaar gebied te verminderen. Uw ervaring hiermee nemen wij mee.*

V: Het parkeeronderzoek waarbij tellingen zijn gemaakt kan volgens mij niet kloppen, het parkeerterrein staat altijd vol.

A: *Het parkeeronderzoek is zorgvuldig uitgevoerd door een deskundige, waarbij op twee verschillende dagen en op twee verschillende momenten is geteld en de toekomstige situatie heeft berekend op basis van het beoogde programma. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernormering van de gemeente.*

V: Wordt de Geesterduinweg eenrichtingsverkeer?

A: *Dat is een van onze ambities, dit onderdeel dient nog goed verkeerskundig onderzocht te worden.*

V: Hoe gaat bevoorrading van de winkels bij Intertoys, Etos plaatsvinden als jullie daar bewoners parkeren willen maken?

A: *Het laden en lossen zal ook daar worden opgelost. We moeten nog onderzoeken hoe dit precies zal gebeuren. De afgelopen tijd hebben we ons gericht op het in kaart brengen van de expeditie- en laad- en losbewegingen bij Geesterduin. Binnenkort zullen we hiermee verder gaan, zodat we goed geïnformeerd zijn over hoe we hier in de toekomst mee om moeten gaan.*

V: Ik woon op de Molenweide, de toename van verkeer door het aantal wonen dat jullie toevoegen, zorgt ervoor dat de luchtkwaliteit van mijn leefomgeving achteruit gaat.

A: *We laten dit goed onderzoeken en zijn daarnaast bezig met het toevoegen van bijvoorbeeld groenvoorzieningen die juist weer aan bijdragen aan de luchtkwaliteit.*

V: Ik zou wel voorstander zijn van Solar Carports, zolang die maar bijdragen aan de omgeving en niet in de zakken van andere terecht komen.

A: *Dank voor uw standpunt. We zullen uw suggestie meenemen.*

V: Locatie van de fietsenrekken graag uitwerken in een andere kleur verharding dan het trottoir. Is nu vaak niet duidelijk.

A: *Goed punt, dat zullen wij meenemen in uitwerking.*

V: Fietsersbond: zorgen rondom Geesterduinweg in relatie tot het fietspad dat voorlangs Koraalstrand loopt.

A: *De inrit van het parkeerterrein in relatie tot het fietspad gaan we zeker verkeerskundig goed onderzoeken.*

V: Ik ben een bewoner van het Eerste Kwartier, ik merk dat veel van onze parkeerplaatsen worden gebruikt door medewerkers van de Vomar en gemeentepersoneel.

A: *Bedankt voor uw punt. Belangrijk om op te merken dat een deel van de parkeergelegenheid openbaar is, dit betekent dat het gebruik door verschillende groepen niet voorkomen kan worden. We zullen in ieder geval goed kijken naar mogelijke oplossingen om de parkeersituatie rondom Geesterduin goed te houden en te verbeteren waar mogelijk.*

V: De trap van het parkeerdek, blijft die zitten?

A: *Dat is een goede vraag waar we op dit moment geen direct antwoord op kunnen geven. Bij de nieuwe situatie zullen we ook rekening houden met bereikbaarheid en brandveiligheid, etc.*

V: Ja, want er staat ook veel hangjeugd op deze trap te klieren.

V: De overdekte fietsenstalling is volgens mij alleen nuttig voor de werknemers van het winkelcentrum (fietsersbond). Voor bezoekers is dit niet nodig

A: *Dank voor uw tip.*

V: Ik heb grote vraagtekens over het parkeren. Niet voldoende. Is er rekening gehouden met de winkelwagens en de plek voor de fiets?

A: *Er wordt in de uitwerking rekening gehouden met dit soort punten, de winkelwagenopstelling, milieustraat, fiets parkeren etc. We zullen er voor zorgen dat er voldoende voorzieningen worden getroffen.*

V: Overdekte fietsenstalling voor personeel. Ik zie dit niet zo snel gebeuren voor bezoekers. Wel is het fijn als er overdekte fietsenstallingen komen.

A: *Dank voor uw toevoeging.*

V: Het laden en lossen voor andere winkels?

A: *De afgelopen tijd hebben we ons gericht op het in kaart brengen van de expeditie- en laad- en losbewegingen bij Geesterduin. Maar we zullen zeker nagaan of er in de omgeving ook nog sprake is van voorzieningen die bevoorraad worden en beoordelen of dit van invloed is.*

V: Solar carports, goed idee, kunnen we die inzetten voor het opladen van elektrische fietsen?

A: *Dat is een interessant idee. We zullen dit idee zeker verder onderzoeken en integreren in onze plannen indien mogelijk.*

V: Fietspad naast parkeerterrein, waarom is dit?

A: *Het fietspad naast het parkeerterrein is onderdeel van de huidige situatie en onze ambitie om het parkeerterrein aan de Geesterduinweg te verbeteren. We zullen dit de komende tijd verder verkeerskundig onderzoeken om te bepalen of er aanpassingen of optimalisaties mogelijk zijn.*

V: De huidige fietsplekken worden met name in de middag gebruikt door scholieren in de pauze.

A: *Het gebruik van de huidige fietsplekken door scholieren tijdens de middagpauze is ons bekend. We zullen kijken naar uitwerkingen die tegemoet te komen aan de scholieren als andere gebruikers van het winkelcentrum.*

V: Bewoner Molenweide: Op de Soomerwegh Geesterduin is er veel verkeer, ik ondervind vaak opstoppen. Het gaat daarbij drukte vanaf de Geesterduinweg richting Soomerwegh, waardoor mensen langs Molenweide rijden en er veel sluipverkeer is richting de Molenweide.

A: *Onlangs zijn er metingen uitgevoerd bij de Molenweide en de resultaten hiervan zijn op een poster naast ons gepresenteerd.*

V: Daarnaast wil ik benoemen dat ik regelmatig geen parkeerplek kan vinden. Ik zie bijna dagelijks auto's meerdere keren van parkeerplaats wisselen; er lijken veel bezoekers te zijn van Geesterhage.

V: Uitgang van het parkeerterrein is erg druk. Let ook op het fietspad vanaf Soomerwegh.

A: *Dit zal worden meegenomen in onze verkeersanalyse en eventuele verbeteringen zullen worden overwogen.*

V: De gemeenteraad heeft al een uitspraak gedaan over het eenrichtingsverkeer.

A: *De gemeenteraad heeft onze ambities en visie opgemerkt en aangegeven dat deze goed onderzocht dienen te worden.*

V: Wordt er ook een onderzoek gedaan naar de wind? Ervaring leert dat dit nogal eens wordt vergeten en met alle narigheden van dien terwijl dit wellicht door kleine ingrepen kan worden voorkomen.

A: *We zullen dit meenemen in het proces.*

V: Waar kan ik mijn voorzieningen kwijt zoals een koelmotor en airco op het dak?

A: *Dit is een uitwerking maar hier zal zeker mee rekening worden gehouden in het ontwerp.*

V: Advies is om tijdig na te denken over de bouwplaats inrichting. Waar ga je alles neerzetten en hoe voorkom je veel overlast.

A: *Dit is iets wat we duidelijk van tevoren goed zullen afstemmen.*

Uit de onrust bij enkele winkeliers blijkt dat het nuttig is om voor hen een extra bijeenkomst te organiseren. Toezegging is dan ook gedaan door Hoorne Vastgoed om dit op te pakken en in de loop van het jaar meer in detail te treden over de consequenties voor de ondernemers.

V: Denken jullie ook na over bouwen in hout?

A: *Jazeker. We zijn aan het onderzoeken wat de mogelijkheden zijn rekening houdend met de constructie van het bestaande winkelcentrum. Hoorne heeft de ambitie om in hout te bouwen, maar het moet wel mogelijk zijn. Bouwen in hout stelt andere voorwaarden.*

V: Ik woon zelf in het eerste kwartier. In de omgeving vindt ik het gebouw Koraal met de rijke rode baksteen erg mooi, gaan jullie hierop aansluiten?

A: *We zijn het met u eens en willen graag aansluiten op de kwaliteiten van de omgeving.*

V: Ik woon op de Molenweide en vindt dat de bebouwing lager moet.

A: *De hoogte van de bebouwing is vandaag niet het onderwerp, maar wel welk beeld van de bebouwing gewenst is.*

V: Dan is het beeld van Romeo en Julia met de metselwerk balkons die de hoek omgaan nog wel aardig, maar niet zo hoog. Een gevel zonder ramen is ook niets.

3.

Vervolg

3.1

We willen alle belangstellenden bedanken voor hun aanwezigheid en reacties. De vragen en suggesties zullen worden besproken en indien mogelijk meegenomen bij de uitwerking van het BKP en Voorlopig Ontwerp. Iedereen die zijn e-mailadres heeft achtergelaten, krijgt een verslag van de bijeenkomst en de informatieborden. Ook zal het verslag en verdere voortgang worden gepubliceerd op de gemeentelijke webpagina.

3.2 Informatie

Bij vragen of opmerkingen kunt u de gemeentelijke webpagina raadplegen (gemeente Castricum/plannen & projecten/Geesterduin 2.0) of mailen naar: info@hoornevastgoed.nl

Bijlage 1: Afbeeldingen inloopavond 27 maart 2024





WELKOM PARTICIPATIEMARKT GEESTERDUIN

Voorafgaand

Aanleiding voor de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 is de grote vraag naar woningen en de wens om het winkelcentrum toekomstbestendig te maken. Er zijn tot nu toe drie participatiebijeenkomsten geweest en meerdere gesprekken met betrokkenen. Op de bijeenkomsten zijn ideeën en suggesties gedeeld over de thema's wonen, winkelen, groen en mobiliteit.

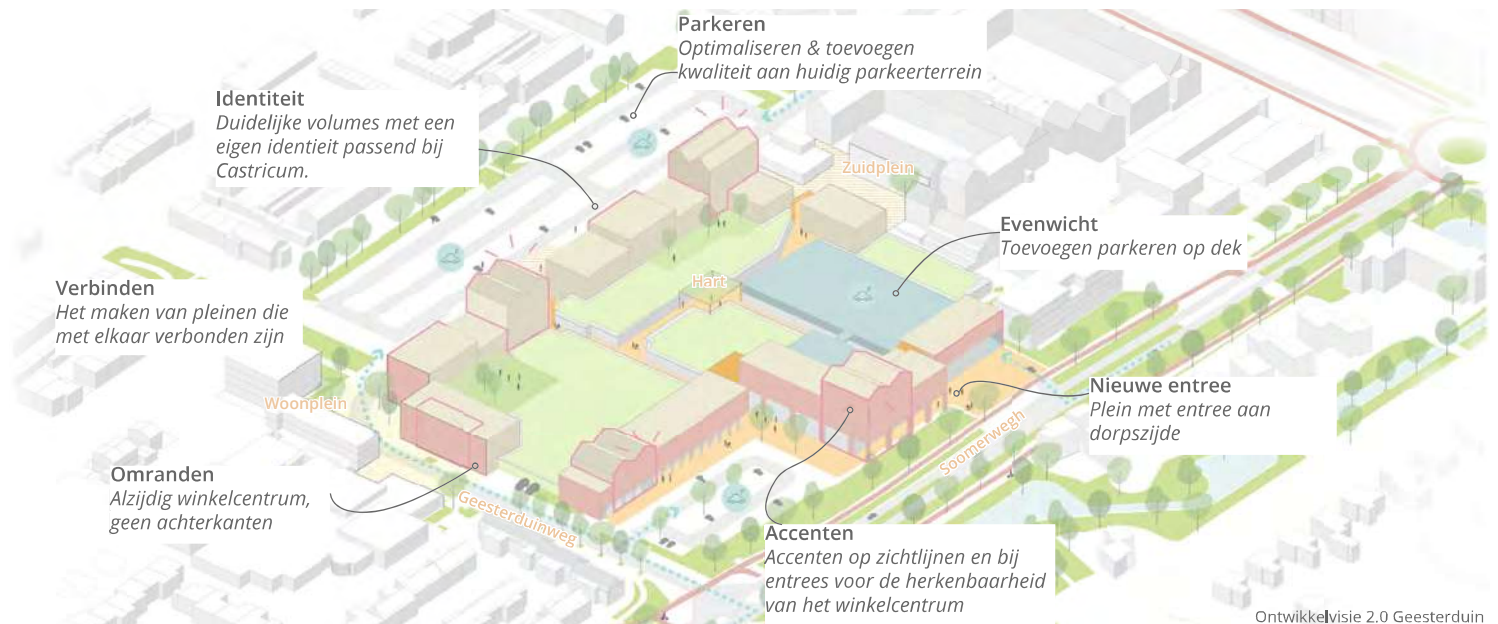
De ontwikkelvisie is vastgesteld door de Gemeenteraad van Castricum op 14 september 2023. Daarmee is het kader voor de herontwikkeling vastgesteld. Het is een visie en om tot een uitwerking te komen zijn er nog vele keuzes te maken.



Doel van deze avond: ophalen input Beeldkwaliteitsplan & Voorlopig Ontwerp

Vandaag wordt er een start gemaakt met de invulling van de ontwikkelvisie. We vragen aan u mee te denken over de beeldvorming. Er worden 215 woningen en een klein deel voorzieningen, onder andere toilet en fietsenstalling, toegevoegd aan het winkelcentrum. Ook ontstaan er nieuwe verblijfsplekken.

Welke uitstraling verwacht u van de nieuwe omgeving? Tot welke plekken in Castricum vindt u dat Geesterduin zich zou kunnen verhouden?



Proces

De vervolgstappen zijn een indicatie om tot ontwikkeling te komen.



PLANNING

Waar staan we en waar gaan we naar toe?

De ontwikkelvisie is vastgesteld door de Gemeenteraad van Castricum op 14 september 2023 vastgesteld. Om tot een uitwerking te komen zijn er nog vele keuzes te maken.

Het toevoegen van 215 woningen aan Geesterduin door het zal de komende jaren een verandering te weeg brengen.

Vervolgstappen planvorming

De vervolgstappen zijn een indicatie om tot ontwikkeling te komen.



Participatie avond 1
30 september 2022
aanleiding initiatief
Geesterduin 2.0



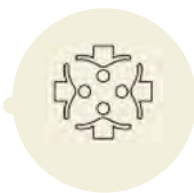
Participatie avond 2
1 februari 2023
ophalen input
ontwikkelvisie



Participatie avond 3
12 juli 2023
informereren betrokkenen



Definitieve
ontwikkelingsvisie
14 september 2023



Participatie avond 4
27 maart 2024
ophalen beeldvorming



Participatie avond 5
15 mei 2024
presentatie
beeldkwaliteitsplan



Definitief
beeldkwaliteitsplan



Voorlopig ontwerp
kwartaal 3 2024



Uitwerking definitief
ontwerp
v.a. kwartaal 4

mogelijkheid tot bezwaar



HIER STAAN WE NU

Meedenken

De inbedding in de omgeving zal komende periode plaatsvinden. De vormgeving kan veel invloed hebben op de beleving. Daar kunt u vandaag over meedenken.

Met vormgeving kunnen verschillende belevingen worden gecreëerd. Wanneer is het voor u een prettig plein? En welke woonomgevingen past hier in Castricum?

ECHT MEEDENKEN!

Denk vooruit en breng ideeën in de ideeënbus. Maak ze concreet en haalbaar. dan kunnen we samen verder komen. Ideeën kunnen zijn over proces, maar ook over beeldvorming.

IDEEËN BUS



WINKELN

Het winkelcentrum wordt alzijdig en herkenbaar met een eigen identiteit en onderdeel van Castricum.

ENTREES EN WINKELROUTE



Het hart verbindt de entrees

Zoveel mogelijk **behoud** bestaande winkelcentrum. Aanpassing is met name bij de nieuwe entree, daar waar het winkelcentrum nu het minst functioneert.

Daar komt een nieuwe entree aan de Soomerwegh, richting het bestaande dorpscentrum, met een nieuw plein. Een openbaar toilet en een (semi) overdekte fietsenstalling.

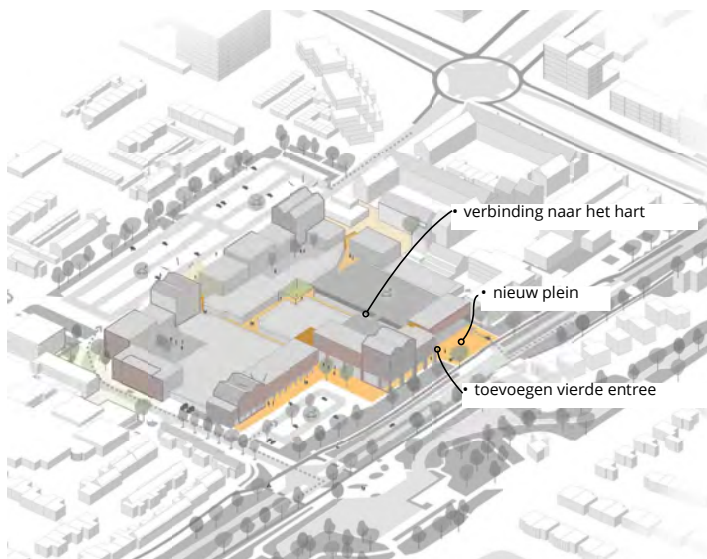
Door het toevoegen van woningen kunnen de winkelcentrumentrees en de verblijfsplekken worden versterkt.



Herkenbare entree



Zichtbaarheid winkels en woningen

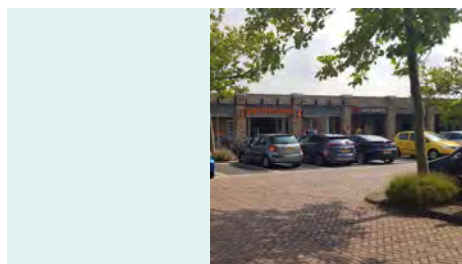


Behoud karakter

STELLINGEN

Plak een groen ● stickertje als je het er wel mee eens bent
of plak een rood ● stickertje als je het er niet mee eens bent.

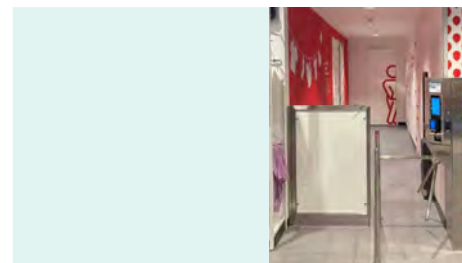
Stelling 1:
Woningen boven een winkelcentrum geeft meer sociale veiligheid.



stelling 2:
Ik heb meer behoefte aan groen in het winkelcentrum dan aan zitgelegenheid.



Stelling 3.
Betaalde openbare voorzieningen hebben een hogere kwaliteit dan gratis voorzieningen.



BELEVING

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN

Het winkelcentrum wordt alzijdig en herkenbaar met een eigen identiteit en onderdeel van Castricum.

WELKE BEELDEN VINDT U PASSEN BIJ THEMA ZAND?

Plak uw beeld erbij op het moodboard

MOODBOARD

Het thema zand was het meest gekozen in de participatiemarkt van februari 2023:

- 1 Thema zand
- 2 Thema centrum
- 3 Thema duin & bosch



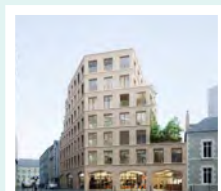
Thema: zand



Thema: duin & bosch



Thema: centrum



BIJ WELKE OMGEVINGSBEELDEN/ INRICHTING OPENBARE RUIMTE WILLEN WE AANSLUITEN?



Groene eilanden in zandkleurige bestrating



Lichte kleuren baksteen en hout-accenten rond het winkelcentrum



Groene hagen rond parkeren



Zandkleurige spikkelsteen



Hoogte-accenten met menselijke schaal



Groene profielen in de entree van het dorp



Een modern dorps karakter



Geleding van bouwmassa's door vorm en materiaal



Openbare ruimte met groen



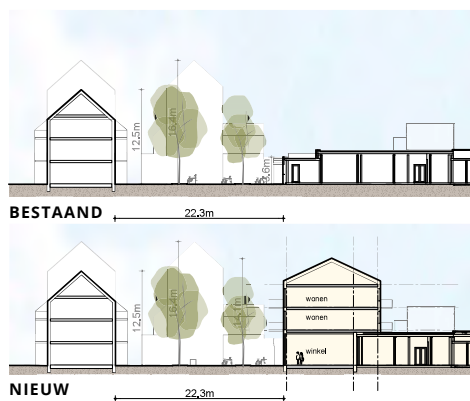
Aansluiten op de schaal en hoogte van de bestaande bebouwing



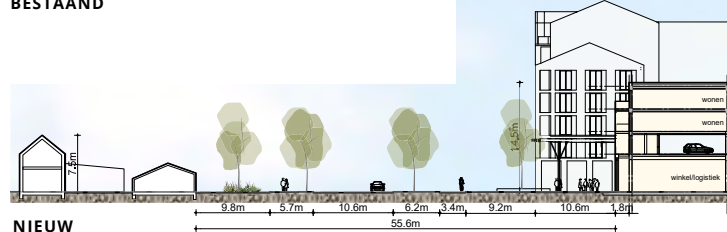
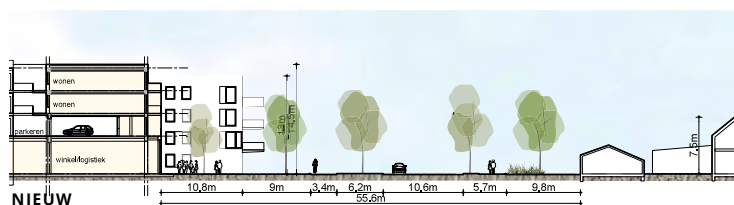
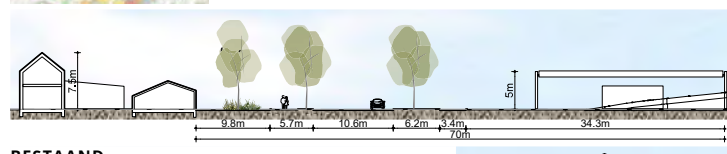
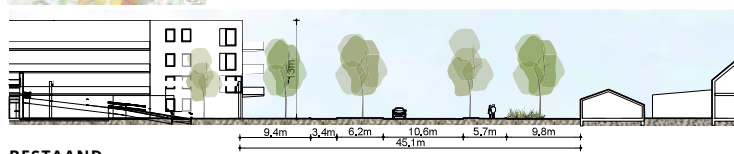
Lichte nieuwe baksteen met nuance

PROFIELEN

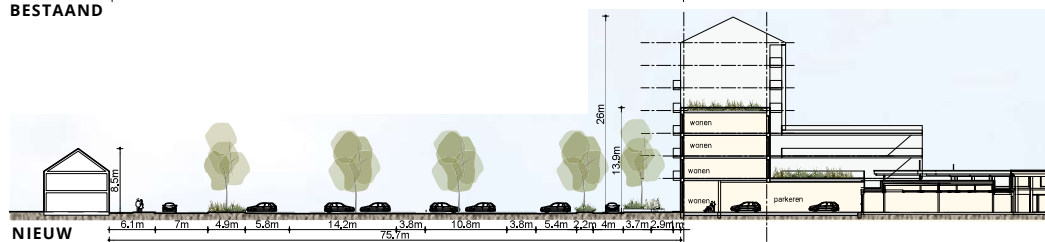
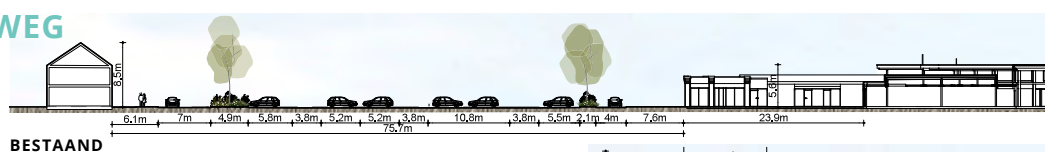
'ZUIDPLEIN'



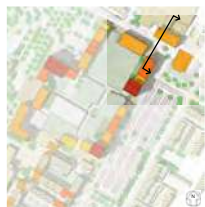
SOOMERWEGH



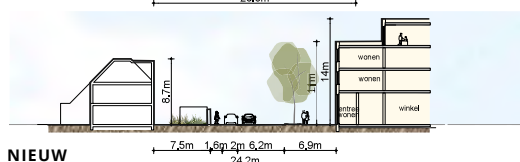
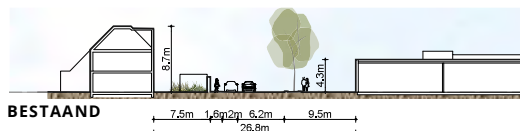
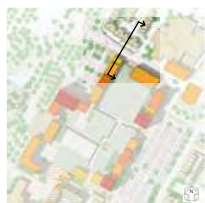
GEESTERDUINWEG



'WOONPLEIN'



'MOLENWEIDE- GEESTERDUINWEG'



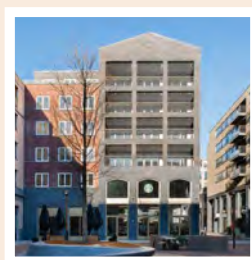
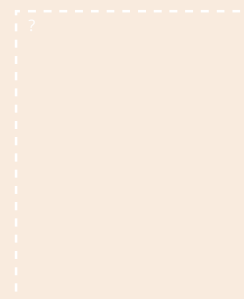
WONEN

Geesterduin wordt een veilige en levendige plek om te wonen en te ontmoeten. Passend bij het dorpse karakter van Castricum.

KORRELGROOTTE DORPSKARAKTER: MAAT EN SCHAAL?

Plak uw beeld erbij op het moodboard

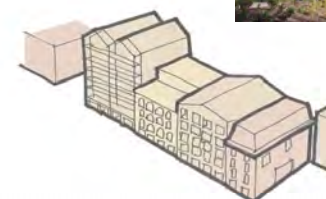
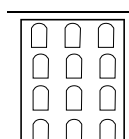
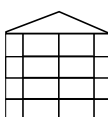
MOODBOARD



EENHEID MET VERSCEIDENHEID

Duidelijk kwam in de participatie van februari 2024 naar voren dat langgestrekte eenvormige gevels niet bij de schaal van Castricum passen. We zoeken daarom naar een 'dorpse' diversiteit binnen een herkenbaar geheel. We sluiten daarmee aan op het karakter van de omgeving. Belangrijk is de behoud van de herkenbaarheid van het winkelcentrum: 'eenheid met verscheidenheid van architectuurstijlen'.

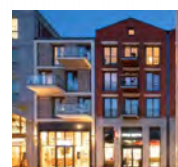
Voorbeelden architectuurstijlen:



Punt dak
Niet overal dezelfde dakvorm, maar 1 stijl komt vaker terug, met een andere dakvorm.

Buitenruimte
Het buitenleven meer ruimte geven en zichtbaar maken bijvoorbeeld met veranda's.

Boogramen
Niet overal dezelfde vorm van opening maar 1 stijl komt vaker terug



GROEN

Geesterduin wordt groener, leefbaarder en toekomstbestendig.

Het toevoegen van meer groen aan 'stenige gebieden' zoals Geesterduin is essentieel om de negatieve effecten van hittestress te verminderen, de leefbaarheid te verbeteren en steden beter voor te bereiden op de uitdagingen van klimaatverandering.

Door meer groen toe te voegen, kunnen we verschillende voordelen behalen:

1. Koelingseffect: Bomen en andere groenvoorzieningen bieden natuurlijke schaduw en verdampen water door hun bladeren, waardoor de omgevingstemperatuur wordt verlaagd en hittestress wordt verminderd.
2. Verbeterde luchtkwaliteit: Groene planten dragen bij aan het filteren van vervuilende stoffen uit de lucht, wat resulteert in een schonere en gezondere leefomgeving voor bewoners.
3. Verfraaiing van de omgeving: Groene ruimtes dragen bij aan de esthetische waarde van een gebied en kunnen het welzijn en de tevredenheid van bewoners verbeteren.

Er zijn ook kansen voor de bestaande maaiveldparkeerplekken. Carports kunnen ingezet worden om parkeerterreinen te vergroenen (groendak) en te verduurzamen (zonne-energie).

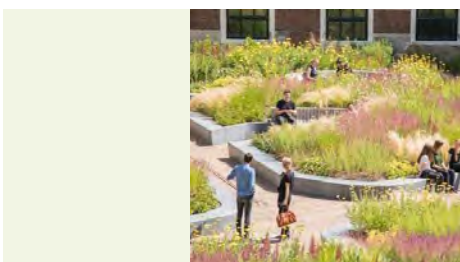


Ambitie groen

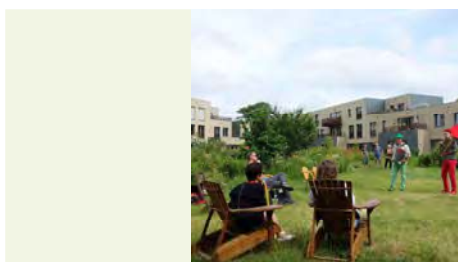
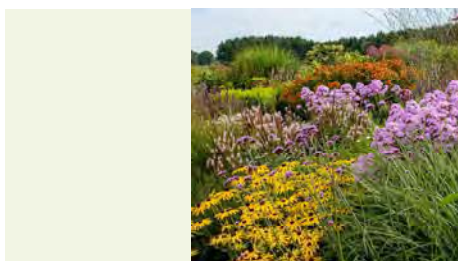
STELLINGEN

Plak een groen ● stickertje als je het er wel mee eens bent
of plak een rood ● stickertje als je het er niet mee eens bent.

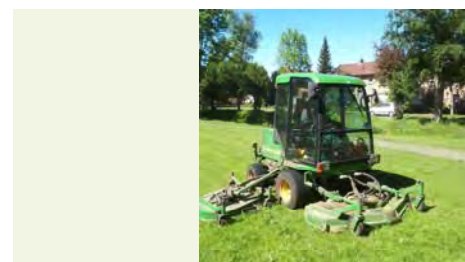
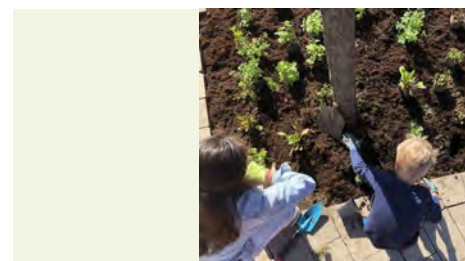
Stelling 1:
Infrastructuurontwikkeling krijgt voorrang voor betere mobiliteit, ten koste van publiek groen en leefbaarheid.



stelling 2:
Bevordering van ecologische diversiteit met minimaal menselijk ingrijpen, zelfs als sommige delen van groene ruimtes niet toegankelijk zijn voor recreatief gebruik.



stelling 3:
Ik ben bereid mezelf in te zetten in het onderhoud van openbaar groen en vind het leuk om bij te dragen aan een gezondere en duurzamere leefomgeving.



INGREDIËNTEN MAAVELDINRICHTING

Bestaande inrichting wordt maatgevend voor de nieuwe maaiveldinrichting rondom het winkelcentrum. Waar ziet u nog verbeterpunten?



Pleinbestrating met plantvakken
Stippelsteen met strand-uitstraling



Beukenhagen rondom parkeren
Stippelsteen met strand-uitstraling



Groene profielen behouden



Vrije-vorm plantenbakken als zit-elementen
en fietsenstalling
Zandkleurig- en warme klinkerbestrating van
gevel tot gevel

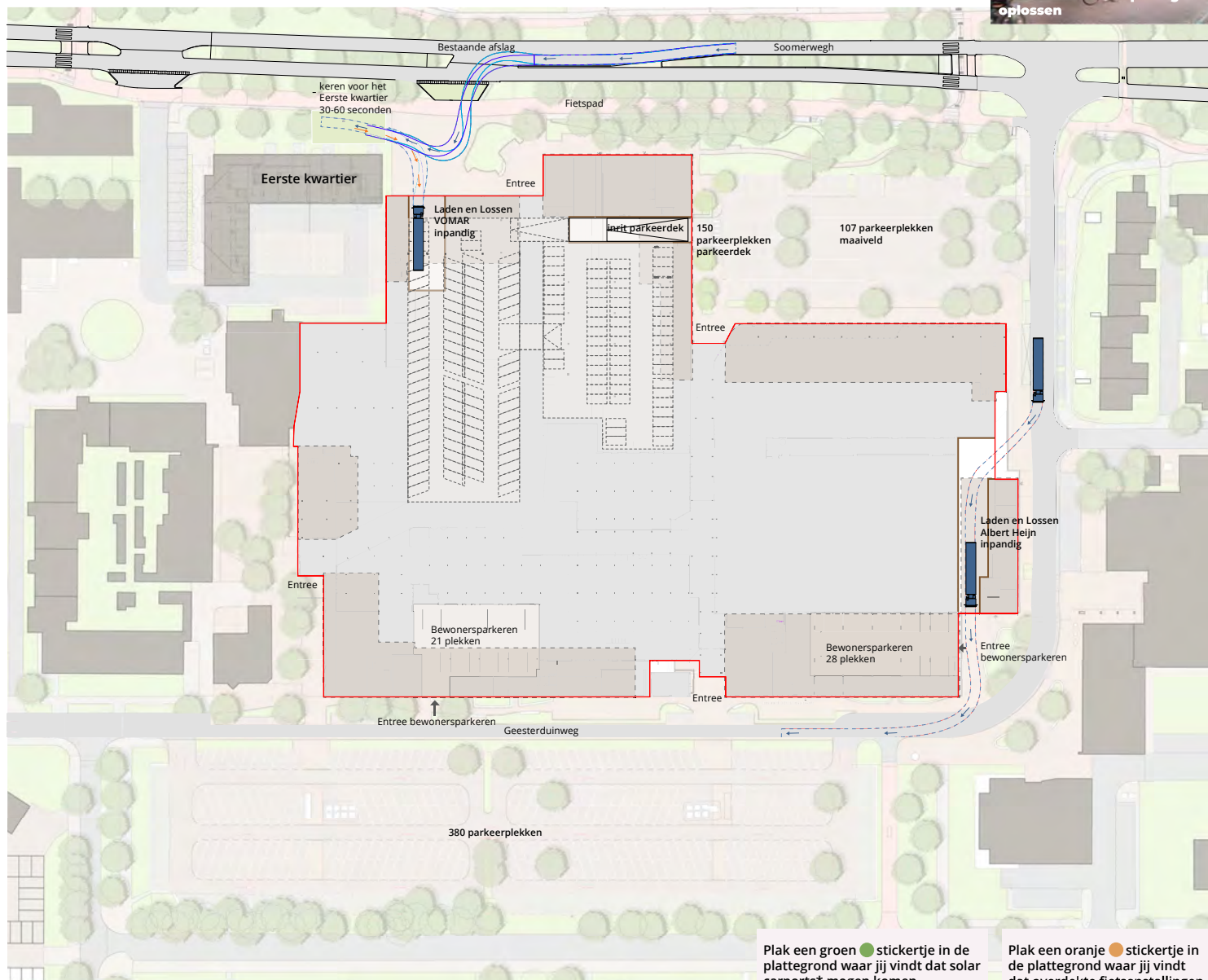
Mening?

MOBILITEIT

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN

Bereikbaarheid is essentieel voor het functioneren van het winkelcentrum.

LOGISTIEK



Plak een groen ● stickertje in de plattegrond waar jij vindt dat solar carports* mogen komen.

Plak een oranje ● stickertje in de plattegrond waar jij vindt dat overdekte fietsenstallingen mogen komen

Stem!

GEBRUIK

Waar zou jij voor openstaan? Plak hier een groen stickertje



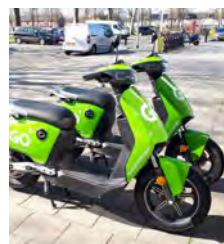
Deelauto



Deelfiets



Deelbakfiets



Deelscooter



Solar carports zijn overdekte parkeerplekken met zonnepanelen.

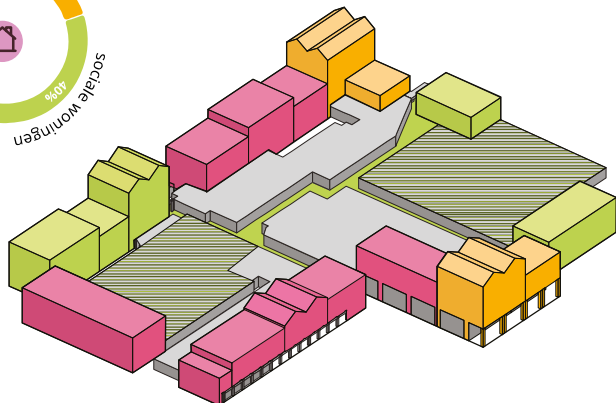
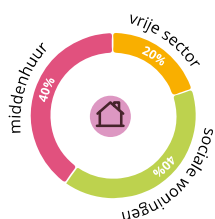


SOLAR CARPORTS

WONEN

Geesterduin wordt een veilige en levendige plek om te wonen en te ontmoeten. Passend bij het dorpse karakter van Castricum.

Geesterduin Woonprogramma Ambitie



Sociale woningen in Castricum:

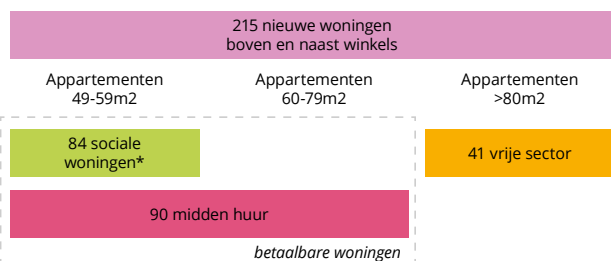
- De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ruim 8 jaar
- 85% van de actief woningzoekenden is een 1-of 2-persoonshuishouden (respectievelijk 63% en 22%)
- jongeren hebben de laagste kans op een sociale huurwoning
- het aantal ouderen van 65 jaar en ouder zal in 2040 zijn toegenomen met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

Huidige samenstelling sociale huurwoningen in Castricum:

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

Conclusie:

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



*Beoogd afnemer Kennemer Wonen

Tabel 2024

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 224.625,-	Tot € 650,43
Categorie 2	€ 224.625,- tot € 292.000,-	€ 650,43 tot € 879,66
Categorie 3	€ 292.000,- tot € 390.000,-	€ 879,66 tot € 1.129,39
Categorie 4	Vanaf € 390.000,-	Vanaf € 1.129,39

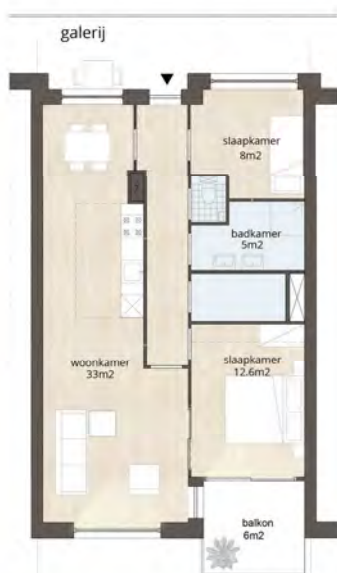
Sociaal = categorie 1 en 2
Middensegment = categorie 3



Referentiebeelden leefgallerijen, stimuleren van ontmoetingen



Voorbeeld: Sociale woning 58m²



Voorbeeld: Middenhuur woning 75m²



Voorbeeld: Vrije sector woning 95m²

F. 5^E PARTICIPATIEBIJEENKOMST – 24 SEPT 2024

- VERSLAG

5^e Participatiebijeenkomst winkelcentrum Geesterduin – Geesterduin 2.0

Project	:	Winkelcentrum Geesterduin Castricum
Datum	:	24 september 2024 (19:00-21:00 uur)
Plaats	:	Cultureel Centrum Geesterhage
Onderwerp	:	5 ^e Participatiebijeenkomst – Presentatie Beeldkwaliteitsplan en Voorlopig Ontwerp Geesterduin 2.0
Aanwezig	:	Belanghebbenden winkelcentrum Geesterduin en omgeving Team gemeente Castricum Team Hoorne Vastgoed B.V. Team Rotteveel M4 Team VVKH Team Kennemer Wonen

Nr.	Wie	Wat
1.		Inleiding
1.1		Omwonenden en geïnteresseerden van winkelcentrum Geesterduin zijn uitgenodigd¹ voor de 5e participatiebijeenkomst op 24 september waarbij volgens meerdere A-0 informatieborden uitleg wordt gegeven over de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 gericht op uitwerking Beeldkwaliteitsplan en Voorlopig Ontwerp. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de hoeken: Zilverzand, Koraalzand, Molenweide en Raadhuisplein – Zuidplein. Overzicht informatieborden en onderwerpen: • Bord 1 Welkom • Bord 2 Participatie • Bord 3 Zilverzand • Bord 4 BKP Uitgangspunten • Bord 5 BKP Identiteit • Bord 6 Wonen • Bord 7 Molenweide • Bord 8 Mobiliteit • Bord 9 Raadhuisplein – Zuidplein • Bord 10 Koraalzand • Bord 11 BKP - Groen De informatieborden zijn als bijlage toegevoegd aan het verslag. Ook zijn enkele foto's van de avond toegevoegd aan dit verslag.
2.		Vragen / antwoorden Vragen in normale letters, antwoorden zijn cursief. V: Ik vind het er heel goed uitzien en heel goed verwerkt op de borden, dus complimenten. Vraagje: kunnen de borden ook op de projectenpagina worden geplaatst? <i>A: Bedankt voor het compliment. Een kopie van de panelen/borden plaatsen we als bestand op de gemeentelijke webpagina.</i> V: Waar is de ingang van het parkeerdak gebleven? <i>A: De ingang van het parkeerdek is naar de andere kant van de Soomerwegh verplaatst, zodat hij aansluit op het parkeerterrein. Mensen zoeken in de praktijk toch eerst op het maaiveld een parkeerplaats en als dat vol is rijden ze door naar het dak. Op deze manier hoeven zij geen onnodige meters te</i>

¹ Per post uitnodiging verstrekt conform adressenbestand gemeentelijk uittreksel. Digitaal adressenbestand per e-mail uitgenodigd. Uitnodiging gepubliceerd op gemeentelijke webpagina onder plannen&projecten, informatieprikbord in het winkelcentrum en via rodi.nl.

rijden en wordt het zoekverkeer binnen de omgeving beperkt.

V: Alsjeblieft geen trappen en vluchtwegen waar jeugd zich kan ophouden of deze afsluitbaar maken en in geval van nood open kunnen.

A: *Nemen wij mee in de uitwerking.*

V: Blij met de maisonnettes aan het Raadhuisplein, omdat het daarmee grotere woningen zijn met, meestal, een iets ander publiek. Graag zo laten!

A: *Bedankt voor uw opmerking.*

V: Deelauto's? Ons inziens worden die niet of nauwelijks gebruikt.

A: *Dit wordt meegenomen in de parkeerstudie, maar we merken in de praktijk dat deelauto's meer door jongeren worden gebruikt dan door senioren.*

V: Wordt er goed rekening gehouden met fietsenplekken?

A: *Ja, daar wordt zeker rekening mee gehouden. Fietsplekken zijn geïnventariseerd. Bij alle ingangen komen fietsplekken terug en aan de kant van de Soomerwegh komt een overdekte fietsenstalling, waar mensen hun fiets overdekt kunnen plaatsen.*

V: Dit is nu de zesde participatieavond. Wordt het niet eens tijd dat jullie nu echt beginnen want mensen hebben huizen nodig, dus wat mij betreft gaat het plan nu naar de gemeenteraad ter vaststelling en wordt de vergunning aangevraagd.

A: *Hartelijk dank voor uw opmerking. Wij zullen dit meenemen in de uitwerking en kijken of we kunnen versnellen, waarbij zorgvuldigheid voorop blijft staan.*

V: Hoe vaak gaat de bevoorrading van de Vomar plaatsvinden?

A: *De bevoorrading van de Vomar zal dagelijks plaatsvinden, afhankelijk van het leveringsschema. We streven ernaar dit zo efficiënt mogelijk te organiseren om overlast te beperken.*

V: Waarom staan er twee bevoorradingshoven ingetekend?

A: *Omdat de overige winkels ook via deze kant bevoorraad moeten worden. Het inpandig maken van de expeditiehoven geeft ons de mogelijkheid om de kwaliteit van de omgeving en het winkelcentrum te verbeteren.*

V: Krijg ik als bewoner van het eerste kwartier last van geluid van de vrachtwagen die voorlangs achteruit gaat rijden? Piepend geluid?

A: *We doen er alles aan om overlast tot een minimum te beperken. Er zullen aanvullende geluidsonderzoeken worden uitgevoerd, maar dit dient allemaal nog plaats te vinden. Mogelijk nemen we extra maatregelen zoals geluidsreductie etc.*

V: Ik woon op het eerste kwartier en heb daar nooit een parkeerplaats tot mijn beschikking, dus hoe denken jullie dit hier op te gaan lossen?

A: *We begrijpen dat parkeren een belangrijk aandachtspunt is. We onderzoeken momenteel verschillende oplossingen om de parkeercapaciteit te verbeteren, waaronder het creëren van extra parkeervoorzieningen. Ook zal het verkeer minder gaan af dwalen doordat we de hellingbaan verplaatsen naar het parkeerterrein aan de Soomerwegh. Mocht de bezoeker daar geen plaats vinden, dan kunnen ze direct op het parkeerdek een plek vinden.*

V: Mensen gaan niet op het dek parkeren.

A: *Het parkeerdek zal voorzien zijn van 150 plaatsen en dankzij de gebruiksvriendelijkheid, directe toegang tot het winkelgedeelte, en de aanwezigheid van een lift en tapis roulant (bewegende loopband) verwachten we dat het parkeerdek veel gebruikt zal worden. Ook voor ons is het van groot belang dat het parkeren goed geregeld is en blijft.*

V: Waarom laten jullie een vrachtwagen over een plein heenrijden? Waar ook wandelaars en fietsers zullen gaan lopen?

A: *De verkeersstromen worden zorgvuldig gepland om de veiligheid van voetgangers en fietsers te waarborgen. We houden rekening met de inrichting van het plein en zullen duidelijke verkeersmarkeringen op het wegdek, bestrating of inrichting van groen. Verder is dit in de huidige situatie ook al de laad en losplaats van de winkels, we creëren geen nieuwe situatie we willen deze enkel verbeteren.*

V: Wat goed en fijn om te zien dat er binnen Castricum meer woningen worden ontwikkeld voor mensen met een kleinere beurs.

A: *Bedankt voor uw reactie. Het is inderdaad een belangrijk onderdeel om de woningen toegankelijk te maken, in lijn met Coalitieakkoord, voor verschillende doelgroepen, inclusief betaalbare woningen voor mensen met een kleiner budget.*

V: *Ik zie op het paneel wonen een paar plattegronden ingetekend staan met bepaalde maatvoering. Kan ik hieruit opmaken dat jullie geen appartementen boven 100 m² maken?*

A: *Nee, we realiseren verschillende soorten woningen, waaronder ook enkele appartementen groter dan 100 m².*

V: Wordt de Geesterduinweg eenrichtingsverkeer?

A: *Dat is een van onze ambities, dit onderdeel dient nog goed verkeerskundig onderzocht te worden. We willen zeker weten dat deze aanpassing bijdraagt aan een betere doorstroming en veiligheid.*

V: Ik ben een bewoner van Koraalstrand, wat is er bedoeld met de begane grond tegenover mijn woning?

A: *Aan de overkant van uw woning zullen er woningen op de begane grond worden gerealiseerd.*

V: Winkelier heeft vragen over of er gesproken is over de uitwerking.

A: *Wij (Hoorne Vastgoed) hebben hierover 1:1 gesprekken gevoerd en een brief gestuurd, we zullen in oktober terugkomen met een concrete datum voor overleg met de winkeliers/ondernemers.*

V: Waarom kan de vrachtwagen niet langs de rotonde van de Soomerwegh rijden en voorlangs steken en achteruit? Nu maakt hij een beweging voorlangs mijn woning aan het eerste kwartier.

A: *Dit is verkeerskundig onderzocht en het bleek dat deze route om meerdere redenen niet veilig is. De bestuurder zou over zijn 'verkeerde schouder' moeten kijken bij het inrijden en zou bovendien met kruisend verkeer te maken krijgen.*

V: Wat zal er gebeuren als er tegelijkertijd twee vrachtwagens aankomen? Ontstaat er dan een onveilige situatie of moeten vrachtwagens lang stil staan?

A: *Er zullen duidelijke afspraken worden gemaakt over de bevoorradingsmomenten om situaties waarin meerdere vrachtwagens tegelijk aankomen te voorkomen. Mocht dit toch gebeuren, is er een opstelstrook waar de tweede vrachtwagen kan wachten met direct zicht op de situatie.*

V: Ik ben een bewoner van Molenweide, ik ben erg blij dat ik zie dat jullie iets gedaan hebben met onze opmerkingen. Ik zie duidelijk dat er aanpassingen zijn doorgevoerd in de bebouwing, door bebouwing te verlagen en extra groen te plaatsen.

A: *Fijn om te horen dat de aanpassingen positief worden ontvangen. We hebben inderdaad serieus naar de feedback gekeken en proberen waar mogelijk verbeteringen door te voeren.*

V: Waarom wordt er vanavond niets gepresenteerd over het parkeren? Dit is een integraal onderdeel van het totaal en hier wordt niet bij stilgestaan. Wat doen we hier dan?

A: *Parkeren is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke procedure, die momenteel nog loopt en wij daarom hierover op dit moment nog geen terugkoppeling kunnen geven omdat dit simpelweg nog loopt. Verkeersdeskundigen bekijken dit aspect zorgvuldig. Wat wij kunnen aangeven op dit moment is dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormering.*

V: Wat is de status van de uitplaatsing van het tankstation BP?

A: *Hierover kunnen wij geen inhoudelijke uitspraken doen, maar het proces verloopt vooralsnog volgens plan.*

V: Ik ben geïnteresseerd in een woning, kan ik me al ergens inschrijven?

A: *Goed te horen, alleen op dit moment is inschrijving helaas nog niet mogelijk. Zodra we verder in het proces zijn, zullen we communiceren wanneer en waar inschrijvingen kunnen plaatsvinden.*

V: Tot wanneer is er mogelijkheid van bezwaar? Waar staan jullie nu in het proces?

A: *We bevinden ons momenteel nog in de fase van het opstellen van het Voorlopig Ontwerp (VO). Het VO vormt de basis voor de wijziging van het Omgevingsplan (via TAM-IMRO). Lopende de procedure kunt u uw zienswijzen kenbaar maken. Tegen de vaststelling door de raad is beroep mogelijk. De aanvraag voor omgevingsvergunning volgt later en wordt gebaseerd op het Definitief ontwerp (DO). Tegen de verleende Omgevingsvergunning kan bezwaar worden aangetekend. Houd hiervoor de gemeentelijke website in de gaten voor de exacte datums en procedures. De Omgevingsalert app (te downloaden via Android en iOS) houdt inwoners op de hoogte over aangevraagde en verleende vergunningen in uw buurt.*

V: Jullie maken naar mijn mening niet genoeg parkeerplaatsen, het is hier altijd vol, met name op zaterdagmiddag.

A: *We begrijpen de zorgen rondom de parkeercapaciteit, vooral tijdens piekmomenten. Het huidige parkeerplan is gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen, maar we blijven de situatie monitoren en passen aan waar nodig om voldoende parkeergelegenheid te garanderen. Dit is nogmaals ook in ons eigen belang.*

V: Ik woon op de Molenweide, sinds 1994 is juist sprake van één inrit en geen uitrit zijn jullie van plan dit aan te passen? Want daar lijkt het nu op.

A: *De inrit van het parkeerdek is aan dit parkeerterrein gelegen en we doen inderdaad aan de inrit verkeerskundige aanpassingen. Het is namelijk de bedoeling dat er een nieuwe uitrit komt aan de kant van de Geesterduinweg. We laten dit goed onderzoeken en zullen nagaan wat er in 1994 is aangepast.*

V: Ik ben ondernemer in het winkelcentrum. Wanneer worden wij op de hoogte gesteld? Ik ben bang dat ik geen gelegenheid krijg om in te spreken.

A: *Wij zullen in oktober de ondernemers en andere eigenaren binnen het winkelcentrum informeren over een aparte bijeenkomst. Hier krijgt u de gelegenheid om vragen te stellen en uw input te geven. U ontvangt hierover nog een persoonlijke uitnodiging.*

V: Wat gaat u doen aan de overlast van jeugd? Ik ben bewoner van het eerste kwartier en ervaar, veel overlast. Gemeente, politie niemand handhaaft. Gevaarlijke situaties met kinderen die met winkelwagens over de hellingbaan scheuren.

A: *Vervelend, we zijn hiervan op de hoogte en is ook de reden dat we hier meerdere functies willen toevoegen om de sociale controle te verhogen. Wat nu binnen onze mogelijkheden ligt hebben we uitgevoerd; aanpassen van de lift met open beglazing, mosquito op het parkeerdek (een apparaat dat hoge*

en vervelende geluiden produceert op een frequentie die vooral door jongeren wordt gehoord) en dichtzetten van de trap.

V: Wij zijn twee bewoners van het Raadhuisplein. We zijn tevreden over de aanpassingen die op ons verzoek zijn uitgevoerd. We hebben de wens om nog iets groen op het parkeerdek, zodat de auto's uit het zicht zijn en de koplampen niet onze kamer inschijnen. Verder willen we graag verduidelijkt hebben welk segment hier beoogd is.

A: *Fijn te horen. We zullen kijken naar extra groenvoorzieningen op het parkeerdek om de situatie verder te verbeteren. Bedankt voor uw suggestie; we nemen dit mee in de verdere uitwerking. Naast het Raadhuisplein, in blok J, is middensegment geprojecteerd (9 woningen). Dit is op het paneel 'Wonen' niet goed aangegeven, kleur wijzigen wij van groen naar roze.*

V: Komen er nieuwe plekken voor fietsen ter plaatse van de Geesterduinweg?

A: *Voor de nieuwe bewoners worden inpandige fietsplekken gerealiseerd. Daarnaast blijft het bestaande aantal plekken aan deze zijde gehandhaafd en wordt het waar mogelijk uitgebreid.*

V: Tijdens de ontwikkeling van Zilverzand en Koraalzand werden er veel beelden met groen laten zien. We zien bij de realisatie eigenlijk niets van het groen terug. Door al deze verharding hebben de woningen aan de Albert Schweitzerlaan water overlast.

A: *Het doel van de ontwikkeling is om de situatie te verbeteren. Waar mogelijk worden de daken van de woningen uitgerust met waterdaken, gecombineerd met groen, om het water vertraagd af te voeren. Daarnaast zal er op het bestaande winkelcentrum mossedum worden aangebracht, wat ook helpt bij het vertragen van de waterafvoer. Rondom het winkelcentrum, op plaatsen waar geen winkels zijn, worden geveltuinen aangelegd om het gevelgroen te bevorderen.*

3. Vervolg

3.1 We willen alle belangstellenden bedanken voor hun aanwezigheid en reacties. De avond is positief verlopen en we hebben vanuit de omgeving eventuele verbeteringen en suggesties kunnen vernemen. Iedereen die zijn e-mailadres heeft achtergelaten, krijgt een verslag van de bijeenkomst en de informatieborden. Ook zal het verslag en verdere voortgang worden gepubliceerd op de gemeentelijke webpagina. Zoals aangegeven plannen wij een separaat overleg met de ondernemers/winkeliers van Geesterduin.

3.2 Informatie Bij vragen of opmerkingen kunt u de gemeentelijke webpagina (<https://www.castricum.nl/plannen-en-projecten/geesterduin-20>) raadplegen (gemeente Castricum/plannen & projecten/Geesterduin 2.0) of mailen naar: info@hoornevastgoed.nl

Bijlage: 1. Overzicht panelen

Bijlage: 2. Foto's van de 5^e participatieavond

WELKOM PARTICIPATIEMARKT GEESTERDUIN

Dit plan voorziet in een uitbreiding van 700 m² commercieel programma en 215 woningen, gebaseerd op de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 die op 14 september 2023 unaniem werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Castricum, met als doel het gebied toekomstbestendig en aantrekkelijker te maken voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

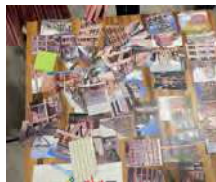
Doel van deze avond: informeren

1. Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan van Geesterduin 2.0 legt via drie panelen 'Identiteit', 'Uitgangspunten' en 'Groen', de focus op een herkenbare uitstraling, functionele ruimtelijke inrichting en integratie van groen voor een toekomstbestendig gebied.



GEKOZEN BEELDEN GEESTERDUIN 2.0



2. Voorlopig Ontwerp

De afgelopen periode is het Voorlopig Ontwerp voor Geesterduin verder uitgewerkt. Er hebben tevens diverse gesprekken plaatsgevonden met diverse bewonersgroepen. Vanavond wordt specifiek ingegaan op de aangepaste plannen voor de hoeken van herontwikkeling tegenover Zilverzand, Koraalzand, Molenweide en het 'Zuidplein'.

'Een herkenbaar en gezellig winkelcentrum Geesterduin waar ook gewoond wordt werd als belangrijk uitgangspunt benadrukt.'

Proces

De vervolgstappen zijn een indicatie om tot ontwikkeling te komen.

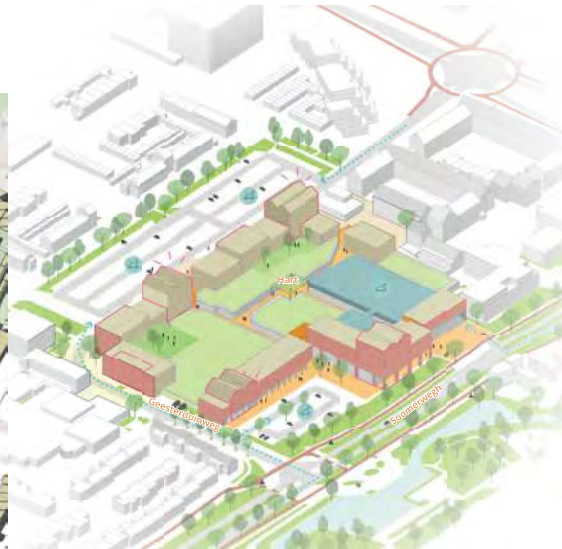


PARTICIPATIE

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN

Participatieproces: wat is er aangepast?

ONTWIKKELVISIE 2.0



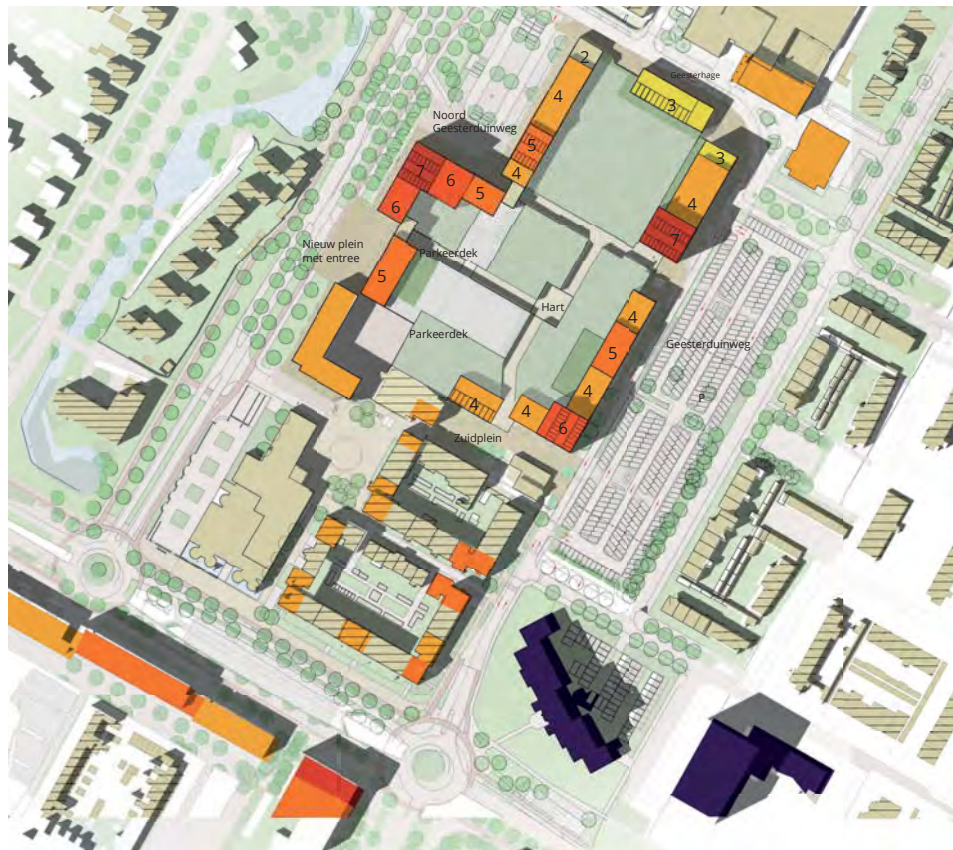
Legenda

- 2 lagen (met kap)
- 3 lagen
- 4 lagen
- 5 lagen
- 6 lagen
- 7 lagen
- 9 lagen
- Kap

Ontwikkelvisie 2.0 Geesterduin 14 september 2023



VOORLOPIG ONTWERP



Legenda

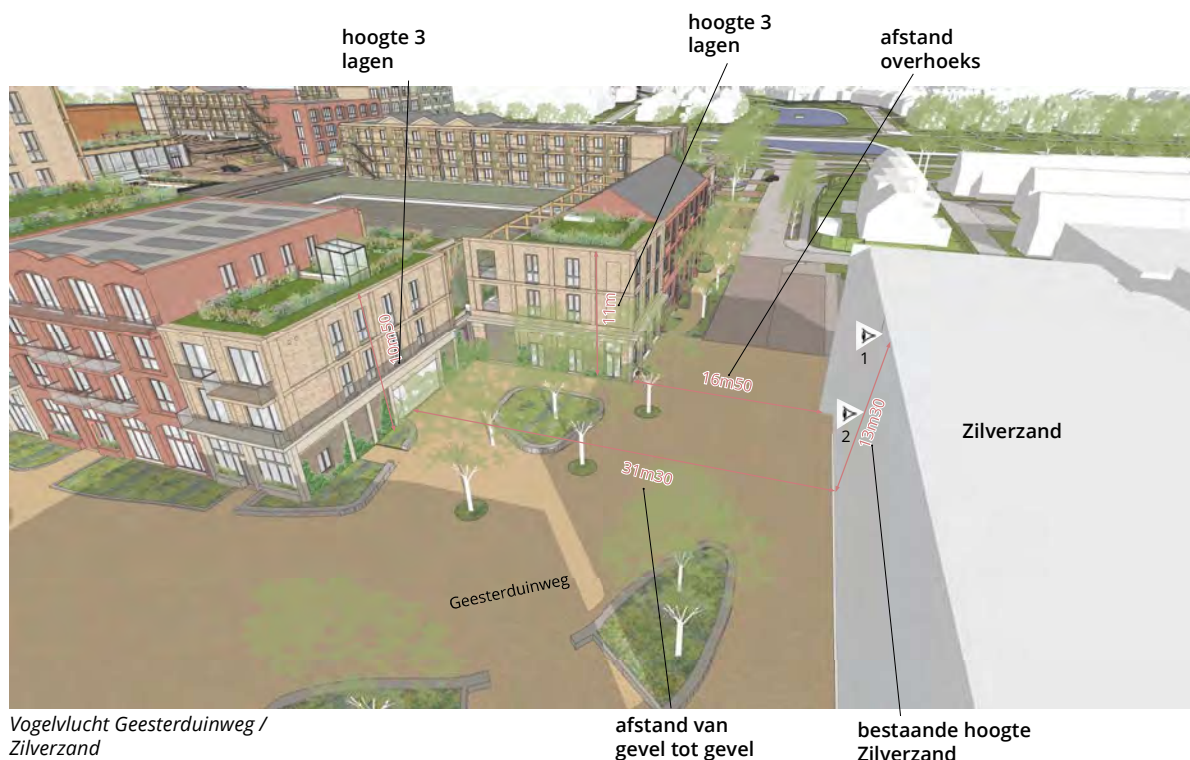
- 2 lagen (met kap)
- 3 lagen
- 4 lagen
- 5 lagen
- 6 lagen
- 7 lagen
- 9 lagen
- Kap

- Wijzigingen woonlagen ten opzichte van de ontwikkelvisie:
- tegenover Zilverzand en Koraalzand naar 3 lagen
 - tegenover Molenweide naar 2 lagen
 - accent bij Molenweide verplaatst naar entreezijde winkelcentrum
 - naast Eerste Kwartier naar 5 lagen
 - aan Soomerwegh naar 6 lagen met deels een setback
 - naast Zuidplein 3 lagen plus woningen in een kap en accent van 7 naar 6 lagen

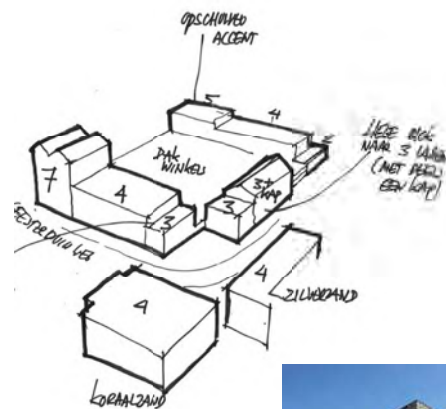
Voorlopig Ontwerp 24 september 2024

ZILVERZAND

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN



1. Panorama vanuit het balkon op de bovenste verdieping van Zilverzand



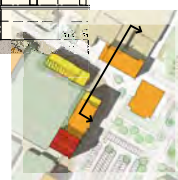
2. Zicht vanuit de eerste verdieping vanaf het balkon van Zilverzand



PROFIEL BESTAAND



PROFIEL NIEUW



BKP - UITGANGSPUNTEN

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN

Geesterduin wordt een veilige en levendige plek om te wonen en te ontmoeten. Passend bij het dorpse karakter van Castricum.

AANSLUITING BIJ OMGEVING



De omranding sluit aan op de omgeving of accentueert de entrees van het winkelcentrum.

Rooilijn

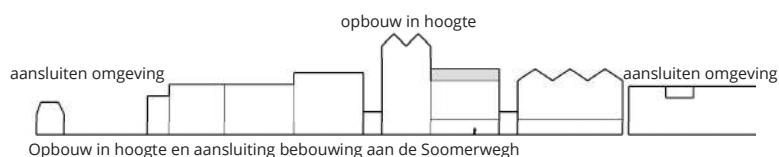
De rooilijn van de Soomerwegh is door het gemeentehuis en het Eerste Kwartier ingezet en wordt overgenomen door een duidelijke massa bij de nieuwe entree van het winkelcentrum.

Architectuur en massa

De architectuurtypologieën die worden toegepast bij de omranding zijn in materialisatie en massa in zijn geheel herkenbaar.

Zichtlijnen

Daar waar er een belangrijke zichtlijn is naar het winkelcentrum komt er een accent.



KORRELGROOTTE & ARCHITECTUURTYPOLOGIEËN



Zadeldak

De dorpse identiteit wordt versterkt door het toepassen van zadeldaken. De zadeldaken accentueren de meest in het zicht springende bouwdelen rond het winkelcentrum en geven identiteit en richting aan het plan.



Boogramen

De architectuur is geïnspireerd op de omgeving van ronde vormen van het gemeentehuis met de 'rondingen' tot de boogramen in de Dorpsstraat.



Neutraal

Duidelijke in detail goed vormgegeven architectuur welke niet de boventoon voert maar aanvullend en aansluitend is op zijn omgeving. Hierin worden kleurstellingen opgenomen die ook verder in de omgeving voorkomen.



Het buitenleven met veranda's kan in alle drie de typologieën worden toegepast.



WINKELENTREE EN WINKELPLINT



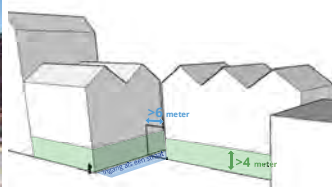
Zicht op fietsen voor bezoekers en bewoners



Verbijzonderen luifel entree



Doorlopende winkelplint



BALKONS EN GEVELGELEDING

Overhoeks ontwerpen

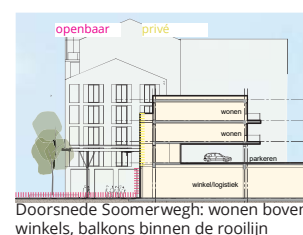
De woongevels zijn aan de straatzijde, rondom het winkelcentrum, open en levendig. De bouwblokken hebben geen blinde gevels.

Balkons

Er worden twee type balkons toegepast; balkons half uitkragend en balkons binnen de rooilijn. Daar waar de overgang tussen privé en openbaar gebied directer is (woningen aan de straat) kan met half uitkragende balkons de overgang zachter worden gemaakt.

Openbaar-privé

Een winkelcentrum is een openbaar gebied. Woningen hebben een sterk privé karakter in tegenstelling tot de winkels. Daar waar wonen aan de straat is zal een Delftse stoep worden toegepast.



Doorsnede Soomerwegh: wonen boven winkels, balkons binnen de rooilijn



Doorsnede Geesterduinweg: wonen aan de straat, balkons half uitkragend

BKP - IDENTITEIT

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN

Het winkelcentrum met een omranding van woningen is herkenbaar als geheel.

WONEN EN WINKELN



Parcelleren



Diversiteit vieren

De architectuur mag divers zijn, geïnspireerd op het **dorpscentrum**, waarbij herhaling van architectuurtypologieën in passende schaal een eenheid creëert die nodig is voor de herkenbaarheid van het winkelcentrum, met als doel eenheid in verscheidenheid.

Zichtbaar

De drie hoogte-accents, die herkenbaar zijn in vorm en architectuur, **benadrukken het winkelcentrum** en bevinden zich nabij de entrees. Door de bebouwing in percelen te verdelen, sluit de uitstraling goed aan op de huidige omgeving.

Aansluiten

Aansluiting op de bestaande maaiveldinrichting zorgt voor herkenbaarheid en continuïteit, en vormt een belangrijke basis voor de **kustplaats-uitstraling** van het winkelcentrum.



Open en levendige uitstraling



Aansluiting op bestaande kustplaats-uitstraling winkelcentrum



Hoogte-accent parcelleren

MATERIALISATIE & KLEUREN



BINNENWERELD

Het binnengebied, de dakwereld van de winkels, heeft één uitstraling, dit in tegenstelling tot de geparcelleerde buitenkant waar het karakter van wonen boven winkels tot uiting komt.

De eenheid in de architectuur van de binnenwereld geeft rust. Het daklandschap moet de woonkwaliteit borgen.

Leefgalerijen

De galerijen met entrees van de appartementen bevinden zich veelal aan het binnengebied. De op het zuiden gelegen gevels zullen waar mogelijk leefgalerijen krijgen.

Parkeren

Er worden circa 85 extra parkeerplekken op het dak gerealiseerd. Dit wordt verzacht door de inzet van pergola's met groene begroeiing.

Paviljoen

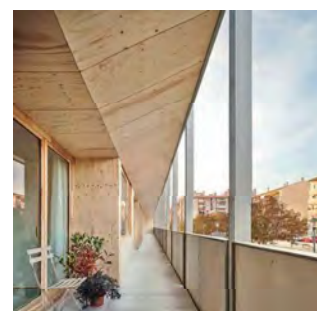
Het entrepaviljoen voor de winkels is goed zichtbaar vanaf het parkeerdek. Het bevindt zich in het hart van het winkelcentrum.



verbijzonderen paviljoen



Alzijdig paviljoen met groen



Leefgalerij

MATERIALISATIE & KLEUREN



Pergola's langs de randen

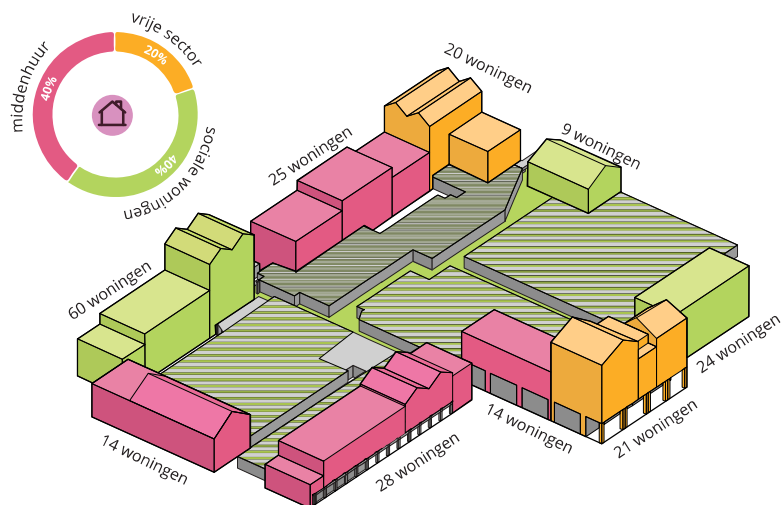


Parkeren met bestrating



Geesterduin wordt een veilige en levendige plek om te wonen en te ontmoeten. Passend bij het dorpse karakter van Castricum.

Geesterduin Woonprogramma Ambitie



Sociale woningen in Castricum:

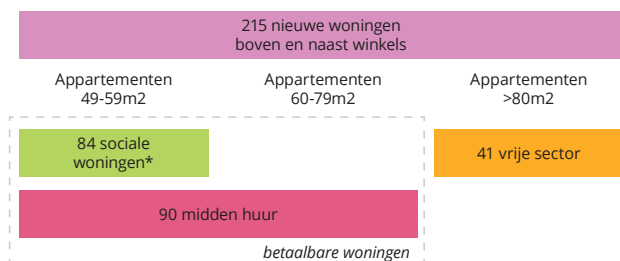
- De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ruim 8 jaar
- 85% van de actief woningzoekenden is een 1-of 2-persoonshuishouden (respectievelijk 63% en 22%)
- jongeren hebben de laagste kans op een sociale huurwoning
- het aantal ouderen van 65 jaar en ouder zal in 2040 zijn toegenomen met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

Huidige samenstelling sociale huurwoningen in Castricum:

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

Conclusie:

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

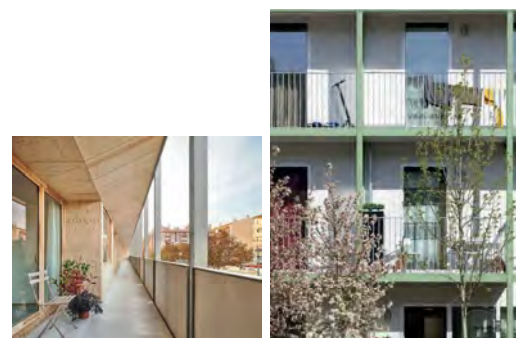


*Beoogd afnemer Kennemer Wonen

Tabel 2024

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 224.625,-	Tot € 650,43
Categorie 2	€ 224.625,- tot € 292.000,-	€ 650,43 tot € 879,66
Categorie 3	€ 292.000,- tot € 390.000,-	€ 879,66 tot € 1.129,39
Categorie 4	Vanaf € 390.000,-	Vanaf € 1.129,39

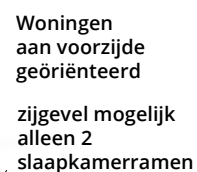
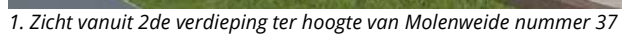
Sociaal = categorie 1 en 2
Middensegment = categorie 3



Referentiebeelden leefgalerijen, stimuleren van ontmoetingen



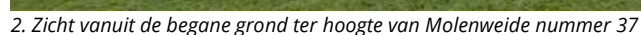
PARTICIPATIEMARKT GEESTERDUIN



PROFIEL BESTAAND



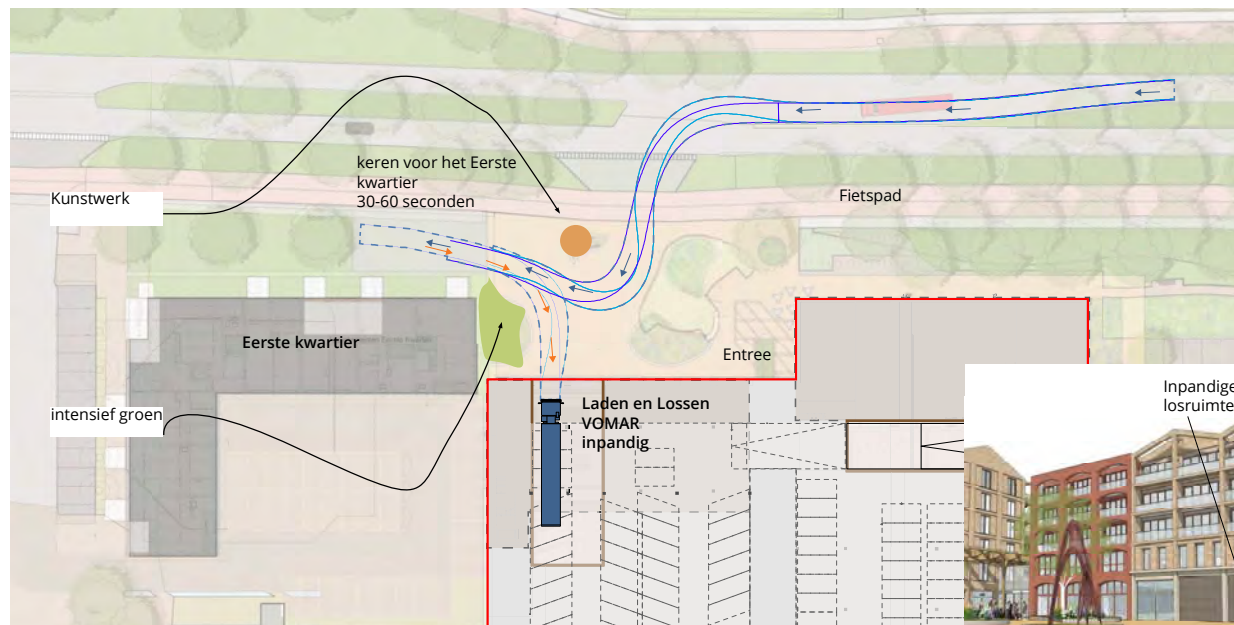
PROFIEL NIEUW



MOBILITEIT

Bereikbaarheid is essentieel voor het functioneren van het winkelcentrum.

LOGISTIEK



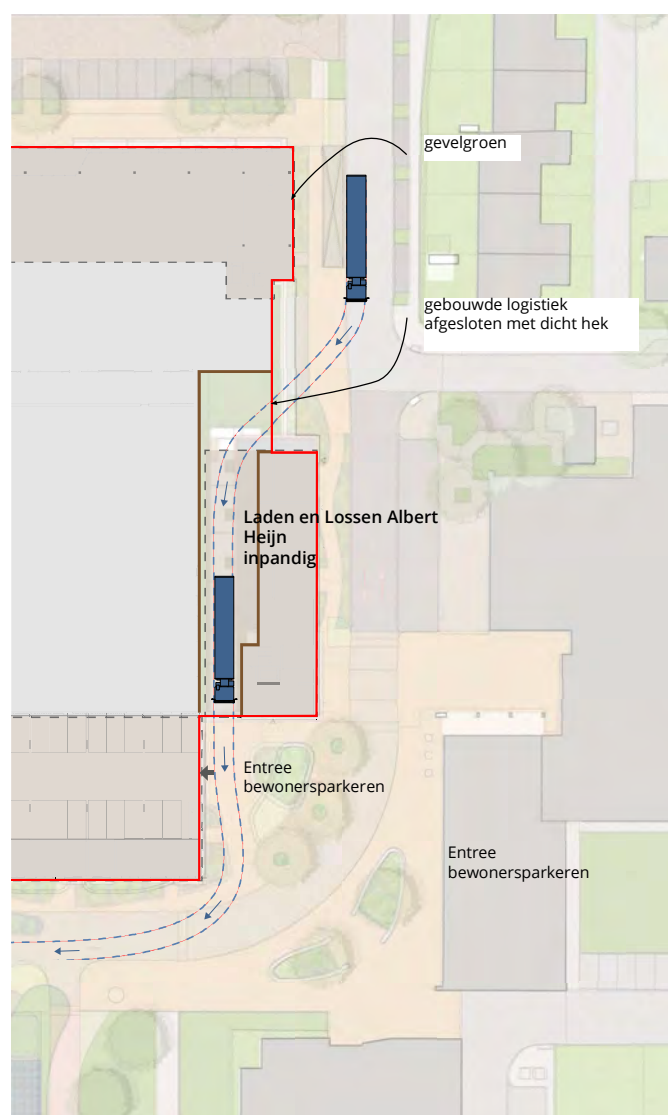
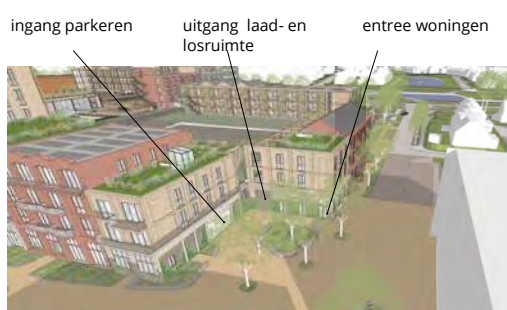
Ooghoogte-beeld van nieuw entreeplein naast het Eerste Kwartier



Vogelvlichtbeeld van nieuw entreeplein naast het Eerste Kwartier

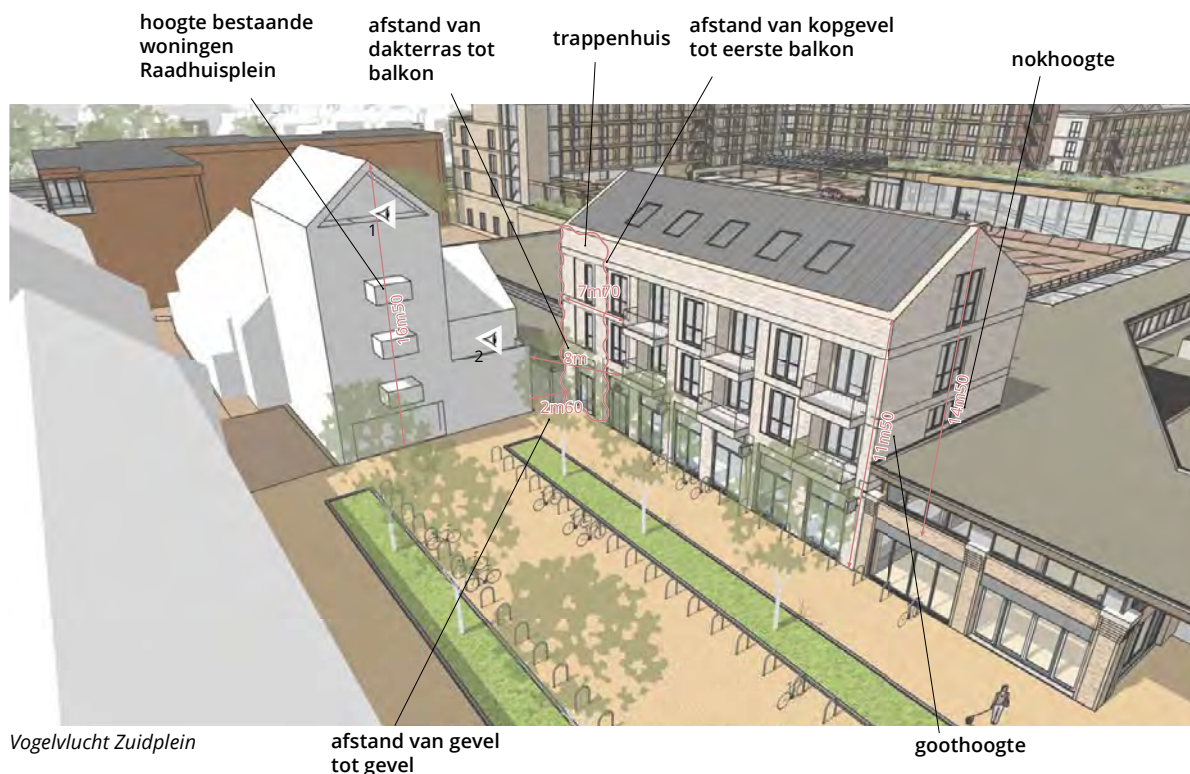


Vogelvlichtbeelden van de inpandige laad- en losvoorziening Geesterduinweg

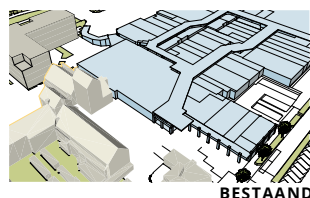


RAADHUISPLEIN - ZUIDPLEIN

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN



1. Zicht vanuit het balkon op de bovenste verdieping woongebouw Raadhuisplein



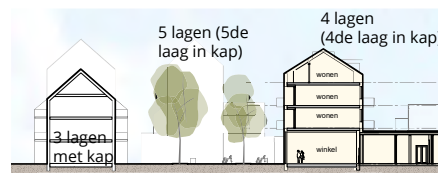
We stellen voor om het accent aan het Zuidplein 6 lagen hoog maken (in de ontwikkelvisie was hier ruimte voor 7 lagen). Hierdoor zullen de bewoners aan het Raadhuisplein / Zuidplein in maart in de ochtend sneller zon op hun buitenruimte en gevel hebben.

Bij dit voorstel krijgt blok J (direct naast het woongebouw naast het Raadhuisplein) een wooninvulling in de kap. Hierdoor zullen er minder balkons aan de voorkant van het woonblokje hoeven worden gemaakt. De hoogte van het blok is 11m50 aan de pleinzijde (goothoogte), tot 14m50 in de nok.

De balkons aan de voorzijde van J kunnen op deze manier verdiept in de gevel worden gemaakt en de afstand tussen het eerste balkon en het bestaande woonblok aan het Raadhuisplein wordt vergroot (8 meter)

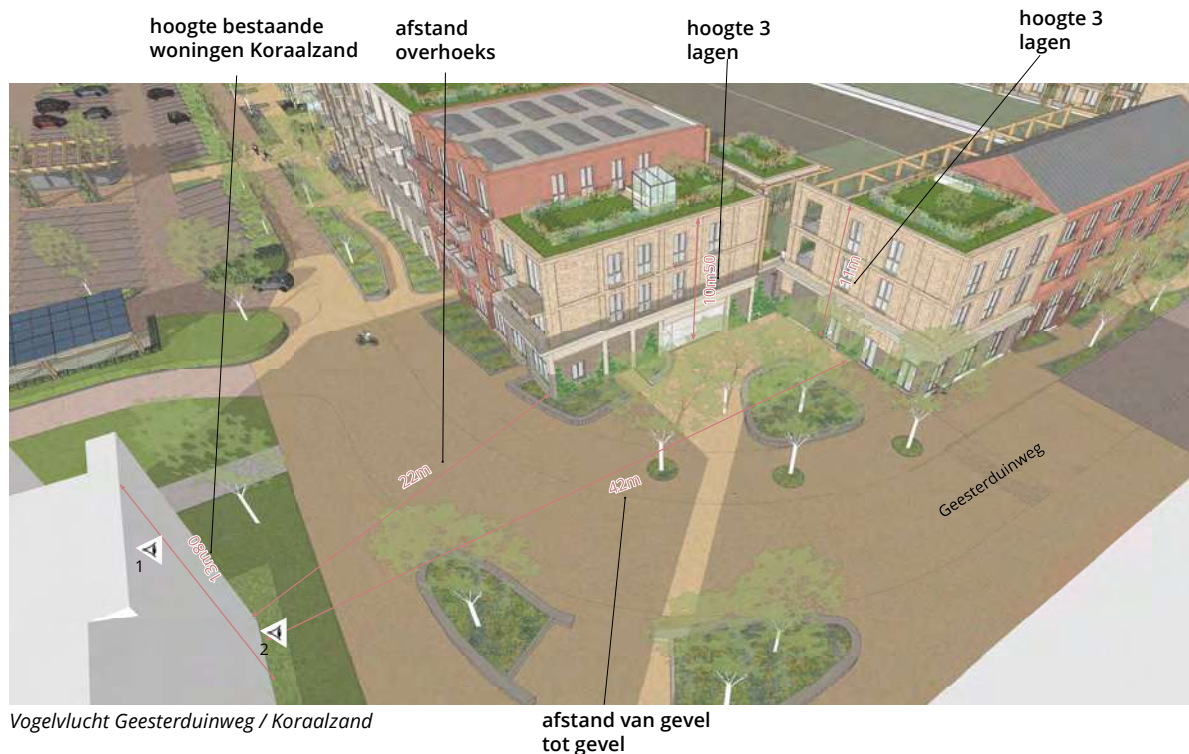


2. Zicht vanuit het dakterras op de eerste verdieping woongebouw Raadhuisplein



KORAALZAND

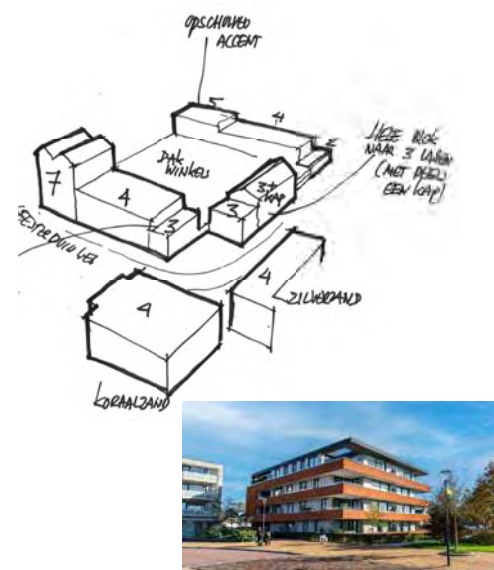
PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN



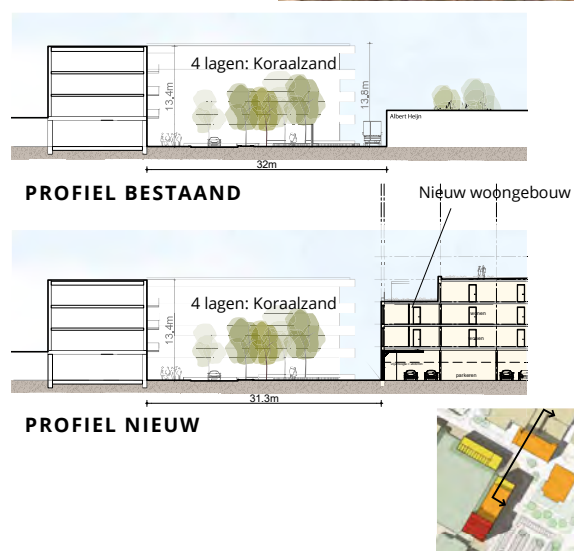
Vogelvlucht Geesterduinweg / Koraalzand



1. Zicht vanuit het balkon op de bovenste verdieping van Koraalzand



2. Zicht vanuit de eerste verdieping vanaf het balkon van Koraalzand



BKP - GROEN

PARTICIPATIEMARKT
GEESTERDUIN

Geesterduin wordt groener, leefbaarder en toekomstbestendig.

NATUURINCLUSIEF

Voor natuurinclusieve maatregelen geldt het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Castricum.



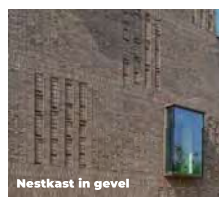
Daktuinen: toegankelijk intensief groen. Bij toegankelijke daken kan het groen door omwonenden worden verzorgd. Waterdaken worden gecombineerd met groene daken.



Er wordt klinkerbestrating of tegels gebruikt waar water en klein fauna de mogelijkheid heeft zich te verplaatsen.



Er wordt onderzocht waar Solar carports mogelijk zijn, zonder dat het zicht op het winkelcentrum of voor omwonenden wordt belemmerd.



Nestkast in gevel

- Gevel;
- Integreren natuurinclusieve maatregelen.
 - Waar er geen gevelopeningen zijn en er een groene overgang op het maaiveld mogelijk is, wordt gevelgroen toegepast.
 - Gevelgroen heeft idealiter een geveltuin van >45cm.
 - Veranda en pergola's aan het binnengebied bieden ruimte voor begroeiing.



ENERGIE EN KLIMAAT



Voor het bestaande dak geldt dat er zodra er een interventie plaatsvindt maatregelen getroffen worden. Bestaande daken met weinig draagkracht kunnen waar mogelijk van sedum worden voorzien.



Ter bevordering van de infiltratie worden er daar waar mogelijk infiltratiekragen geplaatst onder de parkeerkeervelden op het maaiveld.



Waar de oriëntatie gunstig is en technisch mogelijk komen zonnepanelen op nieuwe daken.

Energie & gebruik

Bij woning entrees zijn trappen aantrekkelijk vormgegeven en goed in het zicht.

Fietsmobiliteit wordt gestimuleerd

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte sluit aan op het bestaande en vormt één herkenbare maaiveldinrichting. Het betreft de ruimte voor de pleinen, bestrating, groen en inrichtingselementen.

MATERIALISATIE & KLEUREN

Inrichting



Bestrating



Beukenhaag

Duingroen

Zitranden licht beton



Groen krijgt op verschillende plekken een andere uitging. De afbakening van de ruimte sluit aan op bestaande; betonnen randen met duingroen en de solitaire bomen met open kruin. Het groen belemmert op deze manier niet het zicht naar het winkelcentrum.

Fotoverslag van de 5^e Participatiebijeenkomst winkelcentrum Geesterduin

24 september 2024







sep-24

G. 6^E PARTICIPATIEBIJEENKOMST – 18 juni 2025

6^e Participatiebijeenkomst

winkelcentrum Geesterduin – Geesterduin 2.0

Project	: Winkelcentrum Geesterduin Castricum
Datum	: 18 juni 2025 (19:00-20:30 uur)
Plaats	: Cultureel Centrum Geesterhage
Onderwerp	: 6 ^e Participatiebijeenkomst – Presentatie Concept TAM-IMRO verbeelding en Inrichting openbaar gebied.
Aanwezig	: Belanghebbenden winkelcentrum Geesterduin en omgeving Team gemeente Castricum Team Hoorne Vastgoed B.V. Team Rotteveel M4 Team VVKH

Nr.

1. Inleiding

1.1 Omwonenden en geïnteresseerden van winkelcentrum Geesterduin zijn uitgenodigd voor de 6e participatiebijeenkomst op 18 juni jl. waarbij volgens meerdere A-0 informatieborden uitleg wordt gegeven over de planuitwerking Geesterduin 2.0 gericht op uitwerking van het openbaar gebied en de concept verbeelding van het omgevingsplan (TAM-IMRO).

Overzicht informatieborden en onderwerpen:

- Bord 1 Welkom
- Bord 2 Omgevingsplan (concept verbeelding)
- Bord 3 Inrichting
- Bord 4 Inrichtingstekening
- Bord 5 Inrichting
- Bord 6 Parkeren
- Bord 7 Inrichting
- Bord 8 Inrichting
- Bord 9 Impressies bebouwing

De informatieborden zijn als bijlage toegevoegd aan het verslag. Ook zijn enkele foto's van de avond toegevoegd aan dit verslag. Tijdens de participatieavond is tevens een filmpje getoond van het planinitiatief, deze wordt op de gemeentelijke webtegel geüpload.

2. Vragen / antwoorden

Vragen in normale letters, antwoorden zijn cursief.

V: De laad- en losgarages van de Vomar vragen extra aandacht. Kan hiervoor een betere en veiligere oplossing worden gevonden?

A: *Dit punt is herhaaldelijk benoemd en wordt meegenomen in het verdere overleg over de logistieke ontsluiting. We streven naar een oplossing die zowel veilig als praktisch uitvoerbaar is.*

V: Is het mogelijk om functies op het plein aan de westzijde (Soomerwegh) beter te scheiden, zodat de verblijfsruimte en entree niet botsen?

A: *Dit wordt meegenomen in de verdere uitwerking van de inrichting. We kijken hoe functies logisch en veilig samen kunnen komen, met behoud van een aantrekkelijke verblijfskwaliteit.*

V: B&K-functies lijken onverenigbaar met een pleinfunctie. Wordt hiermee rekening gehouden in verband met de verkeersveiligheid?

A: *We begrijpen deze zorg. In de nadere planuitwerking wordt gekeken naar een passende positionering van functies in relatie tot verkeersbewegingen en verblijfskwaliteit.*

V: Wordt er voldoende extra parkeerruimte voorzien in het plan?

A: *Ja, het aantal parkeerplaatsen neemt toe en wordt afgestemd op de functies in het gebied. Zie ook het parkeerdeel van de presentatie.*

V: Wat gebeurt er als de situatie rond de BP niet goed wordt opgelost? Is er een scenario voor die situatie?

A: *Het proces rondom de BP-locatie verloopt vooralsnog volgens planning.*

V: Is er ook een plan B mogelijk, dat minder groots is opgezet?

A: *Op dit moment wordt uitgegaan van het huidige plan, dat is afgestemd met gemeente en andere partijen. De vraag naar woningen is dusdanig hoog, en Geesterduin is aangewezen als mogelijke inbreidingslocatie.*

V: Kunnen vrachtwagenchauffeurs die winkels bevoorraden een afstandsbediening krijgen zodat zij zelfstandig de deuren kunnen openen?

A: *Dit is technisch mogelijk en wordt nader onderzocht in overleg met de betreffende winkeliers en logistieke partijen.*

V: Komt er ook meer groen in het gebied Soomerwegh/hoek Koraalzand/Zilverzand?

A: *Deze locatie wordt meegenomen in het vergroenen van de omgeving. In de uitwerking kijken we specifiek naar deze hoeken om de aansluiting met de wijk te verbeteren.*

V: Kan de ingang voor winkelend publiek aan de Soomerwegh vervallen en de huidige noordwestelijke ingang worden doorgetrokken richting Soomerwegh, zodat vrachtauto's ongehinderd kunnen laden en lossen en bezoekers veilig blijven?

A: Dank voor uw suggestie. De ingang aan de Soomerwegh is een belangrijk onderdeel van het plan en hangt samen met de inrichting van het winkelcentrum en de toegang tot het nieuwe parkeerdek via de hellingbaan. Het laden en lossen vindt hier nu ook al plaats; in het nieuwe plan wordt dit in pandig opgelost om de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid van het gebied te verbeteren.

V: Wij zijn op zoek naar een koopappartement van minimaal 100 m². Kunnen we op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen?

A: *Leuk te horen, zeker. U kunt uw contactgegevens en woonwensen achterlaten via het contactformulier. We houden geïnteresseerden op de hoogte van het verdere proces.*

V: Waarom worden alle zes deelauto's op het parkeerdek geplaatst? Zijn er alternatieven onderzocht?

A: *De keuze voor plaatsing op het parkeerdek is gebaseerd op bereikbaarheid en zichtbaarheid. In de uitwerking bekijken we of dit ook daadwerkelijk de meest logische plek is.*

V: Wordt er een bezonningsstudie uitgevoerd om inzicht te krijgen in zoninval en schaduwvorming?

A: *Ja, een bezonningsstudie maakt onderdeel uit van de verdere planuitwerking, onder andere ten behoeve van woonkwaliteit en beplanting.*

V: Het plan heeft een hele mooie uitstraling en complimenten voor het filmpje.

A: *Dank je wel voor het compliment.*

V: Het dorpse karakter wordt onderstreept met het verspringende gevels zowel in diepte als in hoogte, dus complimenten.

A: *dank u wel.*

V: Kunnen er bomen met massa worden geplant in plaats van de huidige slanke die nauwelijks schaduw bieden?

A: *We nemen deze suggestie mee. In de inrichting wordt specifiek gekeken naar schaduwvorming, verblijfskwaliteit en biodiversiteit.*

V: Is het mogelijk om in het plan ruimte te maken voor een groenvoorziening zoals een parkje?

A: *We streven naar een groen en aantrekkelijk winkelgebied. De mogelijkheid voor een parkachtig element wordt meegenomen in de uitwerking van het openbaar gebied.*

V: Waar is de bioscoop gebleven?

A: *Die heeft aan de achterkant boven de laden / lossen al Albert Heijn gezeten als aansluiting van het cultuur, maar is er al bijeenkomsten geleden uitgevallen.*

V: Ik wil me graag aanmelden als kandidaat voor een woning kan dat?

A: *Ja, dat kan door u gegevens achter te laten op het contactformulier en aan te melden voor welk type woning u belangstelling heeft en dan zetten we op de kandidatenlijst.*

V: Wat is de planning?

A: *De planning is in hoofdlijnen na de zomer publicatie omgevingsplan TAM IMRO en daarna kunnen mensen zes weken reageren. Vervolgens gaat raad besluit nemen en komt het opnieuw televisie zes weken. Daarna start uitwerking en bouw voorbereiding en start bouw even in grote stappen na de zomer 2026 zijn op z'n vroegst.*

V: Hoe zit de parkeerdekonsluiting?

A: *Die zit bij de huidige ingang bij Blokker poot onder de nieuwbouw aan de Soomerwegh.*

V: Ik vind het een fantastisch plan, maar er zit een minpunt in en dat is tegelijk ook een hele zware dat is waar lossen naast eerste kwartier. Er wordt vaak al om 5:00 uur 's morgens gelost met beroemde koel motoren en heftige muziek uit de cabine waar we nu al last van hebben. Kan dat veranderd worden?

A: *Daar is een apart overleg over geweest en daar komen we dus nog op terug.*

V: Hoogte is nu overal oké zou zelfs nog wel hier en daar een laagje bij mogen gezien de woningnood.

A: *Dat is nu gepasseerd station het kader is vastgesteld en dit is wat het is.*

V: Voor betreft laten lossen zou Vomar zou eigenlijk de vrachtauto alles onder moeten draaien kan dat?

A: *Zie eerdere opmerking laden lossen.*

V: Echt een heel mooi plan eigenlijk om Castricum mooi complimenten!

A: Dank u wel!

V: Zou je bij het laten lossen ook een begeleider aan kunnen stellen die vanuit de winkel komt op moment dat de vrachtwagen komt? Ik ken iemand in Heiloo vlakbij de Vomar wonen en daar wordt het ook gedaan.

A: *Wordt meegenomen bij de overwegingen.*

V: Hoe vaak gaat er bevoorrading plaatsvinden?

A: *De bevoorrading van supermarkten zal dagelijks plaatsvinden, afhankelijk van het leveringsschema ca. 3x per dag. We streven ernaar dit zo efficiënt mogelijk te organiseren om overlast te beperken.*

V: Waarom staan er twee bevoorradingshoven ingetekend?

A: *Omdat de overige winkels ook via deze kant bevoorrad moeten worden. Het inpanning maken van de expeditie hoven geeft ons de mogelijkheid om de*

kwaliteit van de omgeving en het winkelcentrum te verbeteren. Overlast naar de omgeving toe wordt hierdoor beperkt (zie geluid, ruimtelijke kwaliteit etc.).

V: Kan er een betonnen bank op het plein in de lengte zetten zodat, vanaf de Soomerwegh gezien rechts van de betonnen bank, de vrachtauto manoeuvreert en links het plein is en de betonnen bank (met plankjes erop) kan dan gelijk dienen als zitje waarbij je lekker kan genieten?

A: *Nemen we mee in de uitwerking.*

V: Waar zijn de leilindes gebleven dat was volgens de gemeente erfgoed en moest voor eerste kwartier beslist blijven staan?

A: *Gaan we gaan we checken.*

V: Hoe zit het met de constructie van blokken kunnen de woningen op?

A: *Daar wordt constructief onderzoek naar gedaan in de uitwerking.*

V: Wordt er nog apart ook met de winkeliers gesproken?

A: *Ja, die die overleg worden ingepland en ook specifiek met individuele ondernemers die daarom vragen zoals de bloemenkiosk.*

V: De kabels en leidingen aan de kant van de Geesterduinweg zijn al eerder weggehaald.

A: *Bedankt voor de info.*

V: Wordt er wel genoeg gedacht aan zonnepanelen en waarom worden weer niet op de schuine daken gelegd om zoveel mogelijk energie te benutten?

A: *Gaan we naar kijken*

V: Hebben jullie gedacht een accu pakket waardoor we zelf voorzien zouden kunnen worden of in ieder geval de stroom zelf op kunnen slaan?

A: *Gaan we naar kijken in de uitwerking.*

V: Wat is de status van BP?

A: *Hierover kunnen wij geen inhoudelijke uitspraken doen, maar het proces verloopt vooralsnog volgens plan.*

V: Waarom ga je de carport op het parkeerdek niet uitbreiden zodat er nog meer zonnepanelen komen?

A: *Gaan we naar kijken in de uitwerking.*

V: Het plein aan de westkant is echt een hele mooie vondst en sluit veel meer aan bij de mensen die vanuit het dorp naar Geesterduin komen, dus complimenten.

A: *Dank u wel.*

Antwoorden reactieformulier (bijlage 3)

Hieronder vindt u een overzicht van de opgehaalde reacties op het formulier dat tijdens de avond kon worden ingevuld.

Vraag	Eens (%)	Oneens (%)	Aantal	Korte toelichting
1. Verkeersveiligheid door eenrichtingsverkeer	92	8	13	Breed gedragen maatregel, meerderheid positief
2. Deelauto's als startpunt	73	27	11	Meeste mensen positief, maar nog discussie
3. Inpandige fietsenstalling	100	0	15	Unaniem positief bij voldoende veiligheid
4. Bereidheid betalen bewaakte stalling	73	27	15	Meeste mensen bereid, maar niet iedereen
5. Zitplekken in schaduw belangrijk	92	8	12	Wordt als belangrijk onderdeel van ontwerp gezien



Tijdens de avond hebben we waardevolle input ontvangen vanuit bewoners, winkeliers en bezoekers van het winkelcentrum. Belangrijke thema's waren o.a. verkeersveiligheid, vergroening van het plein, fietsvoorzieningen en de positie van laad- en losroutes. Deze aandachtspunten nemen we mee in de verdere uitwerking.

3. Vervolg

3.1 We willen alle belangstellenden bedanken voor hun aanwezigheid en reacties. De avond is positief verlopen en we hebben vanuit de omgeving eventuele verbeteringen en suggesties kunnen vernemen. Op basis van de opgehaalde reacties werken wij de plannen verder uit. In het najaar volgt publicatie van het concept omgevingsplan (TAM-IMRO). Ook organiseren wij een separaat overleg met de ondernemers. Alle informatie blijft beschikbaar via de gemeentelijke projectpagina.

3.2 Bij vragen of opmerkingen kunt u de gemeentelijke webpagina raadplegen (gemeente Castricum/plannen & projecten/Geesterduin 2.0) of mailen naar: info@hoornevastgoed.nl. Was u niet in de gelegenheid om de inloopavond bij te wonen, maar wilt u alsnog het reactieformulier met ons delen? Stuur uw antwoorden dan ook naar bovenstaand e-mailadres. Wij ontvangen uw reactie graag!

Bijlage: 1. Overzicht panelen

Bijlage: 2. Foto's van de 6^e participatieavond

Bijlage: 3. Reactieformulier

Voorafgaand

In september 2023 heeft gemeenteraad unaniem de Ontwikkelvisie Geesterduin 2.0 vastgesteld. In de laatste maanden van 2024 is het voorlopig ontwerp (VO) voor de nieuwbouw afgerond. Aansluitend is gewerkt aan de inrichting van het openbaar gebied rondom het winkelcentrum. Hierbij gaat het onder andere om verkeer, auto- en fietsparkeren, bevoorrading, duurzame mobiliteit, groenvoorzieningen, afvalverwerking en de inrichting van verblijfsruimtes.

Doel van deze avond; ophalen en informeren

Tijdens deze avond informeren wij u over de huidige stand van zaken en horen wij graag uw reactie op de voorliggende uitwerking. U kunt vanavond in gesprek gaan met verschillende adviseurs en/of een formulier invullen met uw idee, vraag, wens of suggestie.

Wat zijn volgens u prettige plekken in de omgeving?

Wat vindt u belangrijk in de inrichting van de openbare ruimte?

Naast de uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied, informeren wij u over het conceptontwerp dat onderdeel is van de ruimtelijke en planologische procedure voor dit project. Het voorlopig ontwerp (VO) van de nieuwbouw en het beeldkwaliteitsplan (BKP) vormen samen de basis voor het opstellen van het Omgevingsplan. Na de zomer presenteren en publiceren wij het TAM-IMRO-plan, inclusief de onderliggende (verplichte) onderzoeksrapporten. Vanaf dat moment zijn deze stukken openbaar en kunt u ze inzien.



IDENTITEIT

Accenten



Lokaal karakter



Groen en duurzaam



Vervolgstappen

De vervolgstappen zijn een indicatie om tot ontwikkeling te komen



6e Participatieavond 18 juni
Openbaar gebied &
Verbeelding TAM IMRO



Q3 TAM IMRO college
& ter inzage legging
incl onderliggende onderzoeken



Q3 7e Participatieavond
Openbaar gebied & TAM IMRO

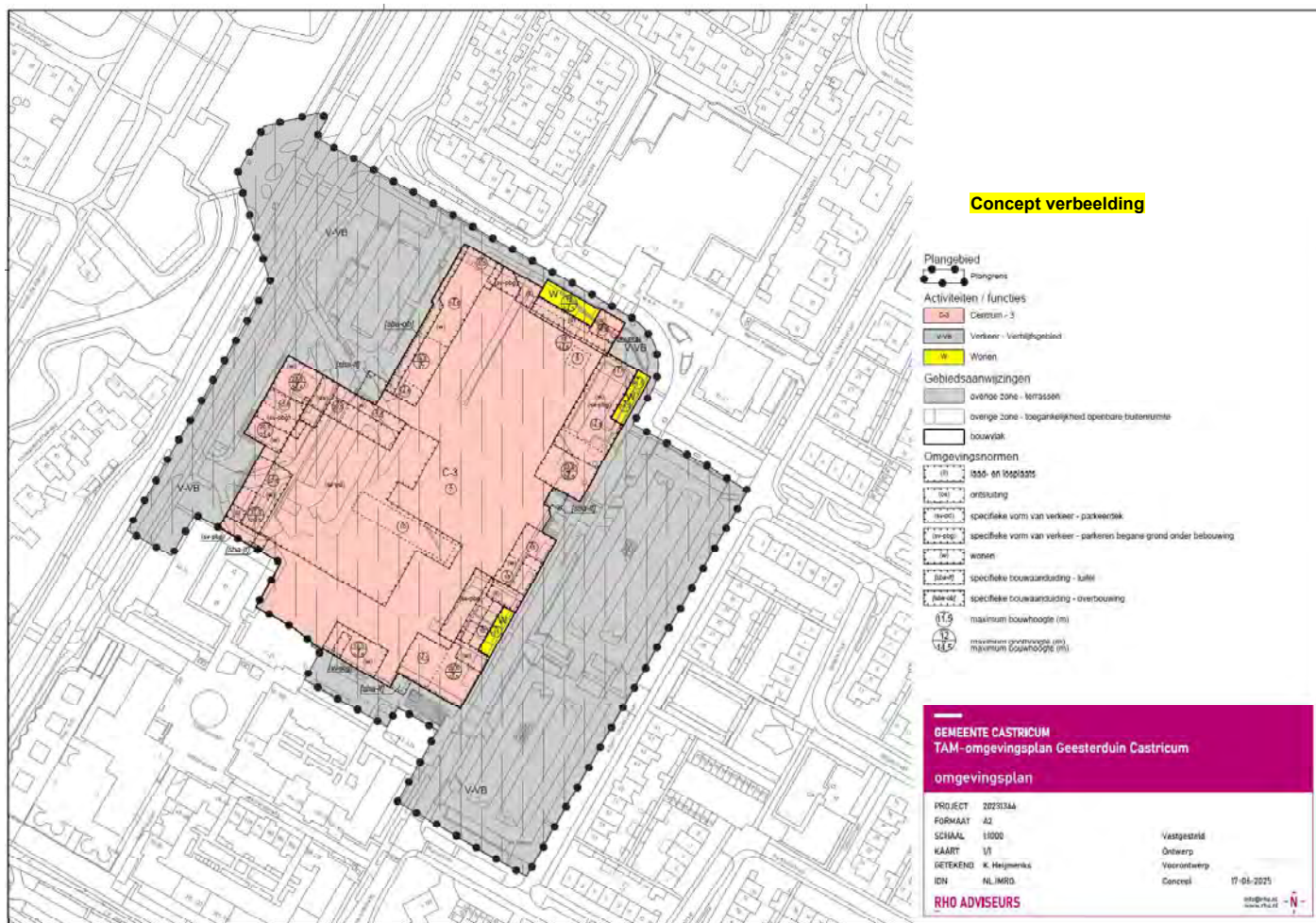


Q4 vaststelling TAM IMRO
& uitwerking definitief
ontwerp (DO)



Q1 Omgevingsvergunning,
verdere uitwerking plannen

OMGEVINGSPLAN



Voor de ontwikkeling dient het omgevingsplan van Castricum gewijzigd te worden. Dit gebeurt met gebruikmaking van de TAM-IMRO techniek. Welke onderzoeken worden uitgevoerd?

- **Verkeersonderzoek**
 - Inzicht in bestaande en toekomstige verkeersstromen
 - Effect van de nieuwe entree, het eenrichtingsverkeer en gewijzigde parkeervoorzieningen
 - Verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers
- **Parkeeronderzoek**
 - Berekening parkeerbehoefte voor woningen, winkels en bezoekers
 - Aansluiting op aansluiting bij landelijke en gemeentelijke parkeercijfers
 - Balans tussen maaiveld, parkeerdek en ondergronds parkeren
- **Geluidsonderzoek**
 - Geluidbelasting van verkeer en onoverdekt laden en lossen op woningen
 - Naleving van geluidsnormen (Omgevingswet/Besluit kwaliteit leefomgeving)
- **Luchtkwaliteit**
 - Toetsing aan grenswaarden stikstofdepositie en fijnstof
 - Verwachte effecten van verkeersstromen en verblijfsintensiteit
- **Ecologie / flora & fauna en stikstof**
 - Aanwezigheid van beschermde soorten of habitats
 - Compensatie of inpassing van groenvoorzieningen
 - Effecten op Natura2000 gebieden
- **Waterhuishouding & klimaatadaptatie**
 - Wateropvang, infiltratie en hittestress
 - Toepassing van klimaatbestendige maatregelen in verharding en groen

U wordt betrokken bij de planvorming, onder andere via inloopavonden en inspraakrondes. Resultaten van de onderzoeken worden verwerkt in het ontwerp en in de toelichting op het omgevingsplan.

Vóór vaststelling van het plan is er nog een formele mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Wij streven naar een zorgvuldig, transparant proces waarin ruimte is voor lokale kennis, zorgen en ideeën. Zo bouwen we samen aan een veilig, groen en toekomstbestendig Geesterduin.

INRICHTING

Winkelcentrum

In het nieuwe centrumgebied (bestemd als C-3 - Centrum) wordt circa 670 m² toegevoegd, bestaande uit 420 m² commerciële ruimte en 250 m² ondersteunende voorzieningen. Deze uitbreiding sluit aan bij de nieuwe loopstromen richting de entree aan de Soomerwegh en zorgt voor een versterkte positionering van het winkelcentrum in de wijk. Door nieuwe units te positioneren nabij entrees, looproutes en verblijfsplekken, wordt zowel de toegankelijkheid als de aantrekkelijkheid van het centrum vergroot.

Bij het opstellen van het plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen van de huidige huurders. Het uitgangspunt is dat alle huidige huurders een plek behouden in de nieuwe situatie.

Wonen

215 nieuwe woningen verspreid over het plangebied
Mix van woningtypes:

- Appartementen, deels boven winkels
- Grondgebonden woningen (waar mogelijk)
- Gedeeltelijk sociaal / middenhuur & -koop / vrije sector

Woningen worden gebouwd binnen de bestemming "Wonen (W)" op de kaart.

Klimaatadaptief

Waterberging en groen geïntegreerd in woonmilieu
Energie neutraal / gasloos bouwen (conform BENG)
Veel aandacht voor wooncomfort, daglicht en uitzicht.



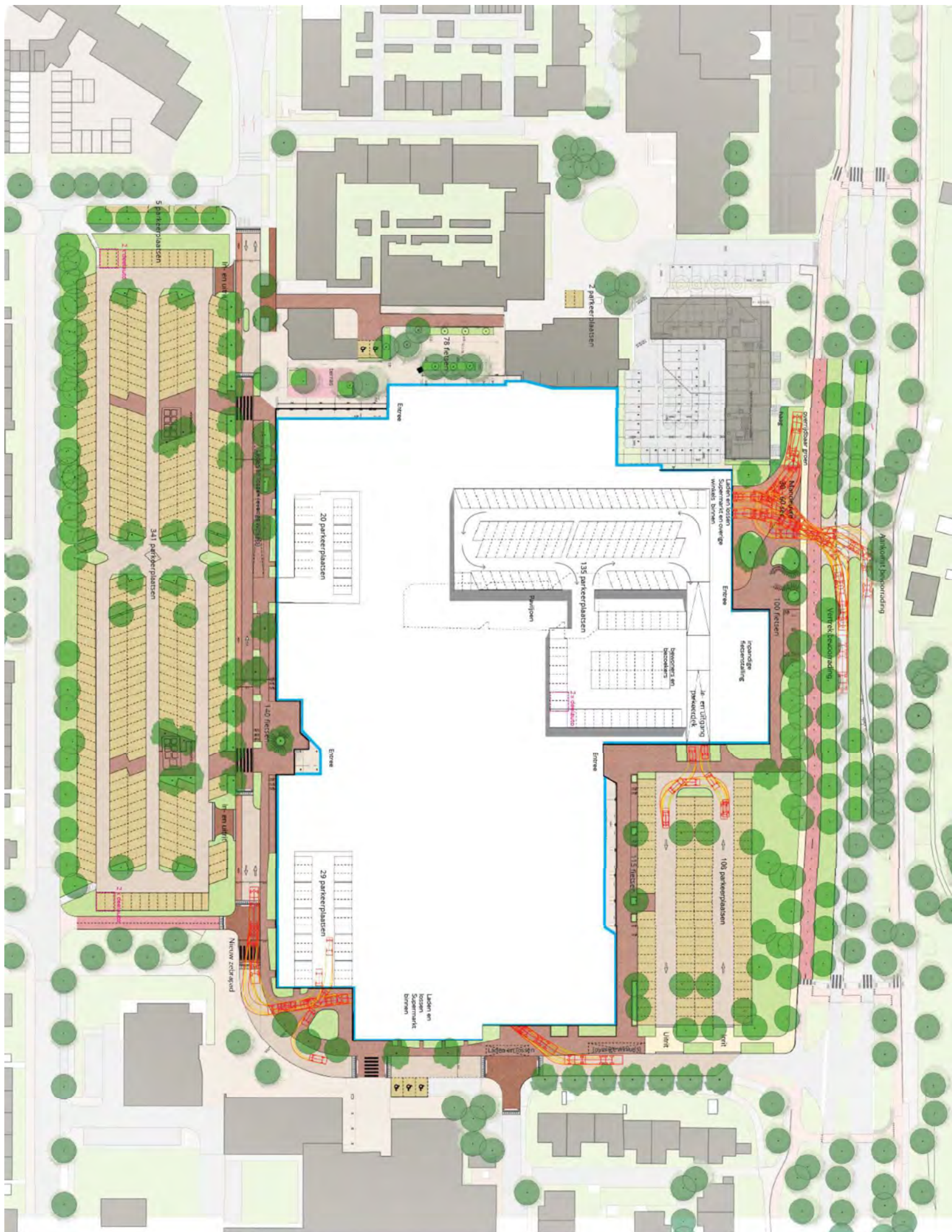
GEKOZEN BEELDEN GEESTERDUIN 2.0



Selectie van de meest gekozen beelden uit participatiebijeenkomst 27 maart 2024



INRICHTINGSTEKENING



INRICHTING

Fietsparkeren

Bij Geesterduin 2.0 streven we naar een toekomstbestendig winkelgebied. Fietzers spelen daarin een grote rol. We willen fietsen gemakkelijk en veilig maken – voor scholieren, ouders met bakfietsen, senioren en iedereen die duurzaam wil reizen.

Wat hebben we al onderzocht?

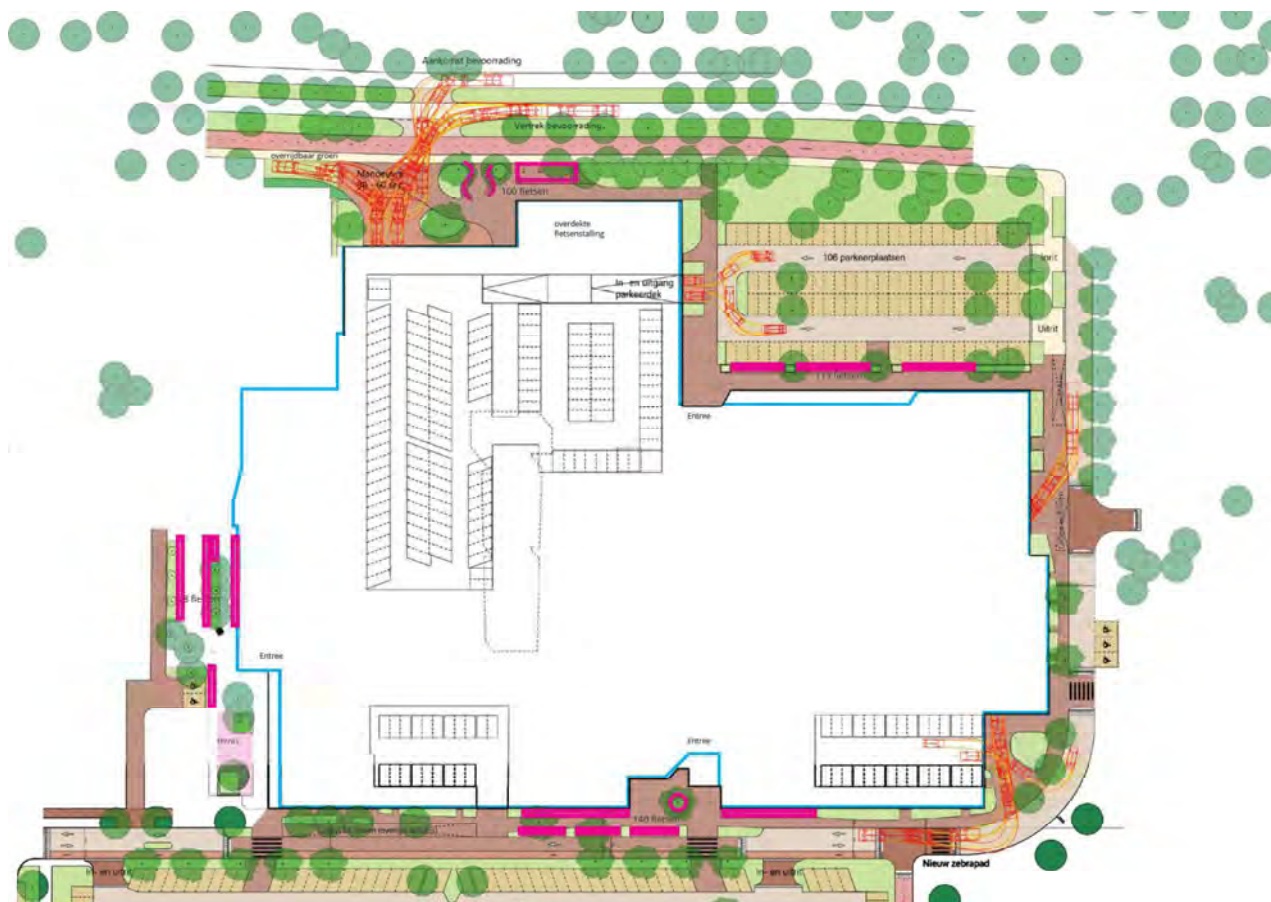
- Er zijn nu 331 fietsparkeerplekken beschikbaar, verspreid over drie entrees.
- Uit tellingen blijkt dat het aantal fietsen bij piekmomenten (zoals zaterdag rond 11:00 uur) het aantal plaatsen in de rekken overstijgt. Er zijn dan meer dan 340 fietsen aanwezig, waarvan een derde buiten de rekken wordt geplaatst.
- De plekken dichtbij de ingangen zijn het meest geliefd.

Ontwerprichtlijnen per entree (conform Fietzersbond)

- Goede zichtbaarheid en toegankelijkheid;
 - Ruimte voor brede fietsen en bakfietsen;
 - Voldoende ruimte voor winkelwagens bij fietsrekken;
 - Verkeersveiligheid rondom de entrees verbeteren.
- **Behoud van de huidige succesvolle stallingsplekken** bij o.a. Albert Heijn en snackbar De Toren.
- **Uitbreiding van populaire plekken**, o.a. met bredere rekken of fietsnietjes.
- **Verbeterde verkeersveiligheid door:**
- duidelijke fietsroutes;
 - minder conflictpunten tussen auto's en fietsen;
 - onderzoek naar een rotonde bij de Soomerwegh.
- **Toekomstbestendige oplossingen**, zoals inpandig fietsparkeren – mits goed toegankelijk en veilig.

Voorstel toekomstige situatie

Op basis van de huidige piekbelasting (341 fietsen bij 331 rekken), een verwachte toename van 10% bezoekersverkeer door uitbreiding met 415 m² detailhandel, de toevoeging van een nieuwe entree aan de Soomerwegh en de adviesnorm van maximaal 80% bezettingsgraad, wordt geadviseerd het aantal openbare fietsparkeerplekken te verhogen naar minimaal **400 à 420**, verdeeld over vier entrees en voorzien van diverse rektypes met ruimte voor bakfietsen, e-bikes en winkelwagentjes. Fietsparkeren voor bewoners wordt inpandig opgelost.



INRICHTING

Parkeervoorzieningen en bereikbaarheid

In de toekomstige situatie verandert de locatie van de inrit van het parkeerdek. Deze wordt rechtstreeks ontsloten via de inrit aan de noordzijde, ter hoogte van de Geesterduinweg. Hierdoor wordt de toegang logischer en veiliger voor zowel bezoekers van het winkelcentrum als omwonenden en andere gebruikers.

De huidige uitrit aan de Soomerwegh, achter het tankstation, komt te vervallen. Daarvoor komt in de plaats een nieuwe uitrit aan de Geesterduinweg. Deze aanpassing zorgt voor een betere verkeersafwikkeling en een veilige en overzichtelijke routing voor alle gebruikers.

Waarom deze aanpassing?

- **Voorkomen van kruisingen:** Door een aparte in- en uitrit aan de Geesterduinweg te realiseren, worden kruisende verkeersstromen op het parkeerterrein en bij de helling naar het parkeerdek voorkomen. Dit is essentieel voor de verkeersveiligheid en bevordert een soepele doorstroming.
- **Betere verkeersstromen door zichtbaarheid:** Door de nieuwe ligging van de in- en uitrit wordt het parkeerdek beter zichtbaar vanaf de aankomstroute via de Soomerwegh. Dit stimuleert het gebruik van het parkeerdek en zorgt voor een evenwichtigere verdeling van de parkeerdruk over de verschillende parkeerterreinen.
- **Logische routing:** In de toekomstige situatie, met een gecombineerde in- en uitrit, wordt aankomend verkeer snel en logisch geleid naar het parkeerterrein. Wanneer de parkeercapaciteit op maaiveld volledig benut is, ligt de hellingbaan naar het parkeerdek direct in het zicht en vormt deze een logische vervolgroute. Hierdoor wordt zoekverkeer op de Geesterduinweg tot een minimum beperkt. Anders kan verkeer eventueel eenvoudig zuidwaarts doorrijden via de Geesterduinweg. In de huidige situatie wordt verkeer onnodig over de Soomerwegh geleid, wat zorgt voor extra belasting van deze route.
- **Minder zoekverkeer:** Dankzij de logische ligging en duidelijke verkeersstroom wordt het zoekverkeer verminderd, neemt de druk op de Soomerwegh af en komt dat de rust, veiligheid en overzichtelijkheid in het gebied ten goede.
- **Toekomstbestendige aansluiting:** Omdat vanaf de huidige uitrit alleen rechtsaf kan worden uitgereden, ontstaan ongewenste keerbewegingen op het kruispunt met de Geesterduinweg. Daarnaast is de Soomerwegh een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/uur), die volgens de principes van Duurzaam Veilig in principe minder geschikt is voor directe erfaansluitingen.

Parkeerdek

Het parkeerdek wordt uitgebreid van **65** naar **135** plaatsen en is bedoeld voor zowel bewoners als bezoekers. Beschikbare plekken zijn zichtbaar vanaf de Geesterduinweg (zijde Soomerwegh). Bewoners krijgen toegang met een tag. De centrale voetgangersentree sluit aan op de hoofdlooproutes van het winkelcentrum. Dit zorgt voor veiligheid, overzicht en gebruiksgemak. Bezoekers kunnen eenvoudig en veilig vanuit hun auto het centrum betreden. Het dek is ruim opgezet, comfortabel in gebruik en voorzien van groen, een paviljoen, laadpalen en twee deelauto's. Met deze aanpassingen wordt het parkeerdek veel gebruiksvriendelijker én toekomstbestendig ingericht.

Soomerwegh (maaiveld)

Een groot deel van de nieuwe parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op het dak van het winkelcentrum en op maaiveldniveau aan de zijde van de Soomerwegh. Daarnaast wordt de capaciteit van de bestaande parkeerterreinen vergroot door deze efficiënter in te richten. Om een betere balans te creëren tussen de parkeerdruk aan de Geesterduinweg en de Soomerwegh, worden aan de kant van de Soomerwegh extra bezoekersparkeerplaatsen op maaiveldniveau toegevoegd. Het aantal parkeerplaatsen op dit terrein stijgt van **85** naar **106**. De in- en uitrit van dit parkeerterrein wordt verplaatst naar de Geesterduinweg, waardoor de huidige uitrit aan de Soomerwegh kan vervallen.

Geesterduinweg (maaiveld)

Door de herinrichting van het parkeerterrein kunnen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd: het aantal parkeerplaatsen neemt toe van **294** naar **341**. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor **vier** deelauto's. Om de doorstroming te verbeteren, wordt voorgesteld om de rijrichting op het parkeerterrein éénrichtingsverkeer te maken en alleen bestemmingsverkeer toe te laten (zoals laden en lossen en bewoners). Fietsverkeer blijft in twee richtingen mogelijk. Bovendien blijft het voor autoverkeer mogelijk om het parkeerterrein in beide richtingen te doorkruisen.



PARKEREN

Waarom parkeren belangrijk is

Goede parkeervoorzieningen en bereikbaarheid met de auto zijn essentieel voor een prettig functionerend winkelcentrum. Bezoekers willen makkelijk en snel parkeren, bij voorkeur dicht bij de entrees. Ook voor toekomstige bewoners worden voldoende parkeermogelijkheden gerealiseerd, deels in de openbare ruimte en deels op gereserveerde plekken.

Onderzoek en uitgangspunten

In 2022 én 2024 zijn parkeertellingen uitgevoerd. Op basis hiervan is een parkeerbalans opgesteld, rekening houdend met:

- Nieuw woningprogramma (215 woningen)
- Uitbreiding commercieel met 420 m² BVO
- Nieuwe gemeentelijke parkeernormen 2025
- Realisatie van plan "Eerste Kwartier"

Parkeercapaciteit vóór herontwikkeling:

P 482 openbare parkeerplaatsen

Toename na herontwikkeling:

+102 openbare plaatsen

+49 gereserveerde plaatsen (voor bewoners)

Totaal nieuw:

P 584 openbare

P 49 gereserveerd

= 633 parkeerplaatsen in totaal

Locaties:

- Vergroting parkeerdek boven winkelcentrum
- Herinrichting parkeerterrein Geesterduinweg
- Nieuwe parkeerstroken aan Soomerwegh
- Efficiëntere inrichting bestaande terreinen

Toename parkeervraag komt vooral door:

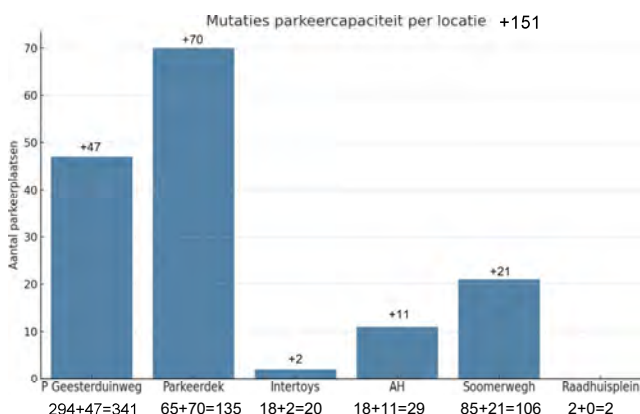
- Nieuwe woningen → vooral 's avonds en 's nachts
- Uitbreiding commercieel → vooral zaterdagmiddag

Maatgevend moment:

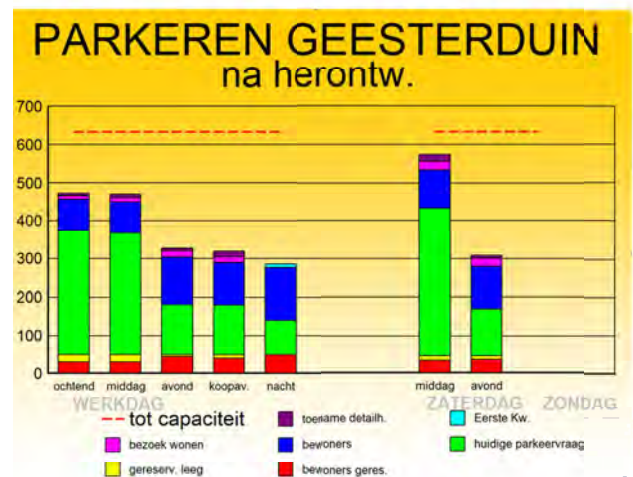
Zaterdagmiddag

▶ Bezettingsgraad openbaar parkeren: 90%

▶ Dit betekent: optimaal gebruik zonder overbelasting



P-VRAAG TOEKOMST		WERKDAG					ZATERDAG	
		ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond
GERESERV	bewoners	29.4	29.4	44.1	39.2	49.0	36.8	39.2
	leeg	19.6	19.6	4.9	9.8	0	12.2	9.8
OPENBAAR	huidige vraag	324.7	317.7	131.3	131.3	90.7	383	121
	bewoners	82.0	82.0	122.9	109.3	136.6	102.5	109.3
	bezoek	8.6	10.8	16.1	15.1	0.0	21.5	21.5
Eerste Kw.	overloop					8.8		
ontw.deth	detailh	9.1	10.9	7.3	14.5	0.0	18.1	7.4
	TOTAAL	424	421	278	270	236	525	259



	WERKDAG					ZATERDAG	
	ochtend	middag	avond	koopav.	nacht	middag	avond
Geen deelauto's	73%	72%	48%	46%	40%	90%	44%
6 pp deelauto in openbaar areaal	71%	70%	44%	43%	37%	88%	42%

Door de herontwikkeling van Geesterduin wordt de parkeercapaciteit fors uitgebreid. Op meerdere plekken worden extra parkeerplaatsen toegevoegd, zoals op het parkeerdek en op het parkeerterrein aan de Soomerwegh. De bestaande terreinen worden efficiënter ingericht, waardoor het totaal aantal parkeerplekken toeneemt met 151, waarvan 102 openbaar toegankelijk blijven. Dankzij deze maatregelen blijft ook op piekmomenten (zoals zaterdagmiddag) het parkeergebied optimaal bruikbaar, met een maximale bezettingsgraad van circa 90%.

Deelmobiliteit zorgt voor optimalisaties

6 geplande deelauto's (2 op het dek, 4 op maaiveld)

→ Leidt tot verlaging parkeerdruk met 24 plekken

→ Bezettingsgraad zakt naar **88%** op drukste moment

INRICHTING



Aangezicht Soomerwegh



Aangezicht paviljoen parkeerdek



Aangezicht Geesterduinweg

INRICHTING

Sfeerbeelden



Entrees & pleinen

- Sfeer: Openbare ruimte met zachte overgangen tussen steen en groen.
- Elementen: Halfverharding (grind, gebakken klinkers), siergrassen, bloemenborders, geïntegreerde zitplekken.
- Materialen: Steen, hout, waterdoorlatende bestrating.

Comfortabele fietsenstallingen & bankjes

Sfeer: Duidelijk herkenbare fietsplekken dichtbij entrees.

Elementen: Overkapte fietsenstalling met groendak, bankjes met rugleuning in de schaduw, verlichting op zonne-energie.

Materialen: Douglas- of kastanje hout, staal, zitelementen met gerecycled kunststof.

Bepanting, luifels & looproutes

Sfeer: Een prettig netwerk van routes tussen parkeren – fietsen – winkels – woningen.

Elementen: Klimplanten tegen pergola's, lage heggen die richting geven, doorlopende paden van pleinen naar entrees.

Materialen: Houten pergola's, betontegels in wildverband, bloemenmengsels van lokale herkomst.

Spelen & verblijven

Sfeer: Natuurlijke spelvormen gecombineerd met plekken voor ontmoeting en rust.

Elementen: Speelaanleidingen (grote stenen, boomstammen), zitplekken dichtbij.

Doelgroepen: Zowel kinderen als ouderen – dus combinatie van actie en overzicht.

IMPRESSIES BEBOUWING

