



HERONTWIKKELING LOCATIE MARANATHAKERK

PARTICIPATIEDOCUMENT STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING plus VARIANTEN

8 februari 2023

INLEIDING

Bestuursopdracht

De raad heeft het college middels een aantal moties opdracht gegeven om de locatie van de Maranathakerk te onderzoeken voor herontwikkeling. De moties zijn vertaald in een bestuursopdracht. Het doel van deze bestuursopdracht is om de raad een programmatisch voorkeursalternatief te laten vaststellen voor de herontwikkeling van de locatie Maranathakerk: een ruimtelijke kaderstelling op hoofdlijnen. Deze ruimtelijke kaderstelling op hoofdlijnen dient dus nog te worden opgevolgd door een definitief ruimtelijk kader in de planontwikkelingsfase van het voorkeursalternatief.

Uitwerking bestuursopdracht

De volgende alternatieven zijn onderzocht:

- a. Woningbouw (huur sociaal / middel duur en/of koop)
- b. Combinatie woningbouw en zorgpraktijk
- c. Bioscoop
- d. Combinatie bioscoop en woningbouw

De alternatieven zijn beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

1. Ruimtelijke inpasbaarheid
2. Verkeer en parkeren
3. Financiële haalbaarheid

Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundige, verkeerskundige (met name parkeren) en financiële verkenning van de varianten. De volgende stap is om het maatschappelijke draagvlak te beoordelen van de verschillende varianten. Om dit te kunnen starten is dit participatiedocument opgesteld.

Participatie met buurtcomité Maranathakerk en initiatiefnemers

Dit participatiedocument is voorgelegd aan de initiatiefnemers en het buurtcomité.

Het buurtcomité

Het buurtcomité heeft om een toelichting gevraagd op het uitgangspunt van maaiveld parkeren en heeft om een toelichting gevraagd van de stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarnaast heeft het buurtcomité gevraagd waarom het door hun ingediende bewonersplan met hun variant niet is opgenomen.

Het participatiedocument is aangepast op de reactie van het buurtcomité met een toelichting op het parkeren en een toelichting op de stedenbouwkundige uitgangspunten. Ook is in het participatiedocument een afgeleide van een variant van het buurtcomité (passend binnen de geformuleerde uitgangspunten) opgenomen waarin het belangrijkste kenmerk van het plan van het buurtcomité is verwerkt, namelijk het inbandig parkeren op maaiveld.

Het buurtcomité heeft ook aandacht gevraagd voor meer 'zachte' stedenbouwkundige uitgangspunten als hittestress, klimaatadaptatie, ontmoetingsfunctie en levendigheid. Deze aspecten worden meegenomen in het ruimtelijk kader dat wordt opgesteld naar aanleiding van de gekozen variant.

De initiatiefnemers

De initiatiefnemers hebben een second-opinion gevraagd naar aanleiding van de varianten met de bioscoop, aan de hand van het door hun ingediende initiatief in 2019 met betrekking tot het parkeren. Na het beoordelen van dit initiatief is het participatiedocument niet gewijzigd. Er zijn te weinig parkeerplaatsen op locatie toe te wijzen (beschikbaar of te realiseren) om in de parkeerbehoefte van een plan met een bioscoop te voorzien. De loopafstand tot het parkeerterrein De Brink blijft daarbij volgens de gemeentelijke norm te groot. De kortste loopafstand moet kleiner dan 200 meter zijn en deze afstand is groter.

Stedenbouw

De Maranathakerk bevindt zich op een unieke plek in de structuur van Castricum. Niet alleen is ze centraal gelegen temidden van omliggende woonwijken, ook ligt ze strategisch ten opzichte van de bestaande hoofdinfrastructuur.

De Maranathakerk onderscheidt zich daarbij van omliggende bebouwing door een solitair en uitzonderlijk vormgegeven bebouwingsmassa. Omdat de kerk ruime afstand aanhoudt tot omliggende woonbebouwing, en bebouwing rondom van groene bermen is voorzien, wordt het unieke van de plek nog eens onderschreven. Dat aanwezige bebouwing daarbij haar eigen weg volgt qua bebouwingsrichting versterkt dit effect.

Uitgangspunt bij herontwikkeling is behoud van de bestaande configuratie. Dat wil zeggen dat wordt uitgegaan van een nieuwe bebouwingsmassa centraal op de kavel, op respectabele afstand van omliggende woningen en los van de omliggende

wegen. In de afstand tot de omliggende wegen kunnen bestaande en nieuw aan te planten bomen hun plek krijgen.

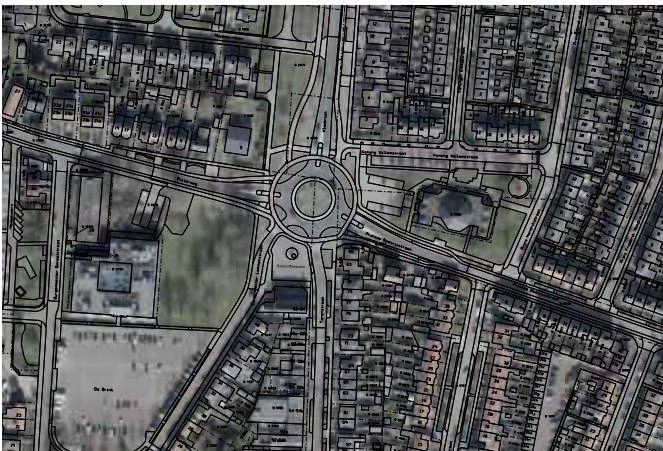
Het gebouw dient vooral 'gezicht' te krijgen naar de rotonde. Dat is weliswaar een 'verkeerselement', maar de plek heeft zo'n prominente positie in de stedenbouwkundige structuur van Castricum dat bebouwing zich daar primair op heeft te oriënteren. Het gebouw dient evengoed een 'alzijdige' uitstraling te krijgen. Ook naar de woonbuurt toe heeft bebouwing dus een front te vormen en een 'voorgevel' te krijgen.

'Rugdekking' met bomen aan de noord- en de oostzijde als zachte overgang naar de woonbuurt, is conform huidige en oude situatie gewenst. Vanaf de rotonde gezien maakt dit ook de maximale hoogte van bebouwing. Deze dient beperkt te blijven tot 3 lagen, circa 10 tot 11 meter.

De entree van eventuele maatschappelijke functies bevindt zich aan de westzijde van het gebouw. Het aanwezige 'voorplein' met parkeren en ontmoetingsfunctie kan in z'n huidige vorm blijven bestaan. Zo ook, kan het bestaande haaks-

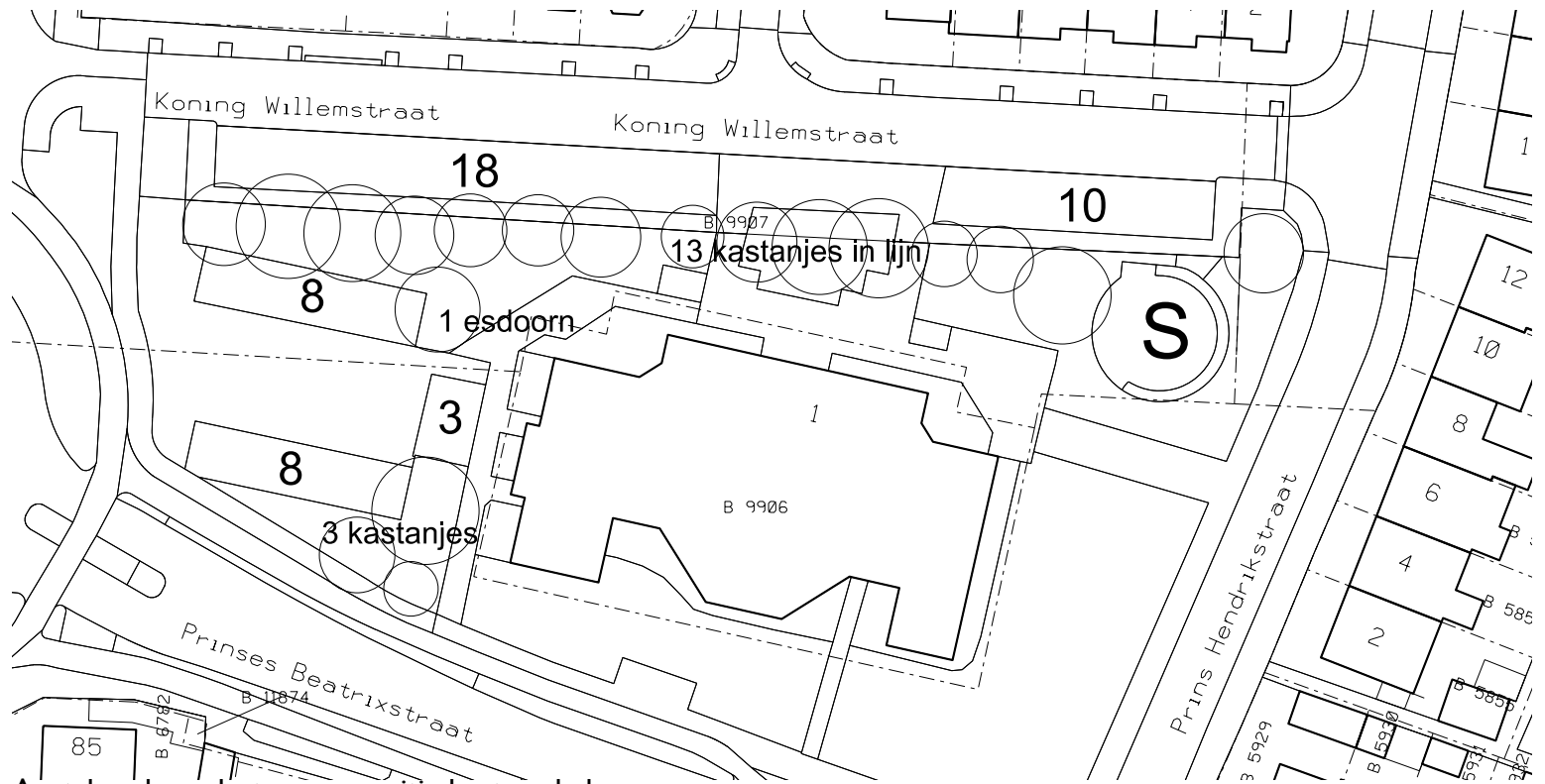
parkeren aan de Koning Willemstraat worden behouden en aangevuld. Om langsparkeren aan de noordzijde van de Koning Willemstraat, voorlangs de bestaande woningen mogelijk te maken c.q. te formaliseren, moet het haaksparkeren iets in zuidelijk richting worden verplaatst. Het bestaande voetpad komt daarbij te vervallen. Tussen beide stroken haaksparkeren kunnen nog extra parkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Prins Hendrikstraat is de mogelijkheid aanwezig om langsparkeren te realiseren. Ook hier komt het bestaande voetpad dan te vervallen, dit om zoveel mogelijk groene berm te behouden.

De afstand van bebouwing tot aan de kant van de weg aan de zijde van de Koning Willemstraat en de Prins Hendrikstraat is circa 17 meter. Binnen deze afstand kunnen bestaand haaksparkeren en aanwezige bomen worden behouden. Aan de Prins Hendrikstraat kunnen langsparkeren en nieuwe bomen, conform oude situatie, worden toegevoegd. De resterende groene ruimte kan z'n functie voor de buurt behouden.









Aantal parkeerplaatsen en positie bestaande bomen

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Te behouden:

1. Bomenrij (Kastanje) aan de zijde van de Koning Willemstraat - 13 stuks (bomeninventarisatie incl. inmeting plus boomeffectrapportage gewenst).
2. Solitaire bomen (Kastanje) aan de Prinses Beatrixstraat - 3 stuks (bomeninventarisatie incl. inmeting plus boomeffectrapportage gewenst).
3. Spelen in de hoek Koning Willemstraat en Prins Hendrikstraat.
4. Parkeren aan de zijde van de Koning Willemstraat - 28 parkeerplaatsen.
5. Pleinfunctie voorzijde en veldje oostzijde.

Toe te voegen:

1. Bomenrij (Kastanje) aan de zijde van de Prins Hendrikstraat - circa 6 stuks, qua opzet gelijk aan bomenrij Koning Willemstraat.
2. Parkeren (langs) aan de zijde van de Prins Hendrikstraat - circa 8 parkeerplaatsen.
3. Parkeren (haaks) Koning Willemstraat - 6 stuks.

4. Parkeren (langs) Koning Willemstraat - 11 stuks, haaksparkeren overzijde moet verschoven ten koste van voetpad

Gewenst:

1. Behoud pleinfunctie (ontmoetingsplek) oostzijde - bij voorkeur in te richten als groen met bestaande of eventueel toe te voegen solitaire bomen, maar behoud bestaande situatie met parkeren behoort ook tot de mogelijkheden.
2. Behoud bestaande en toevoeging nieuwe groene bermen langs de noord-, zuid- en oostrand met gras en solitaire bomen - gebouw staat met de 'voeten' in het groen.

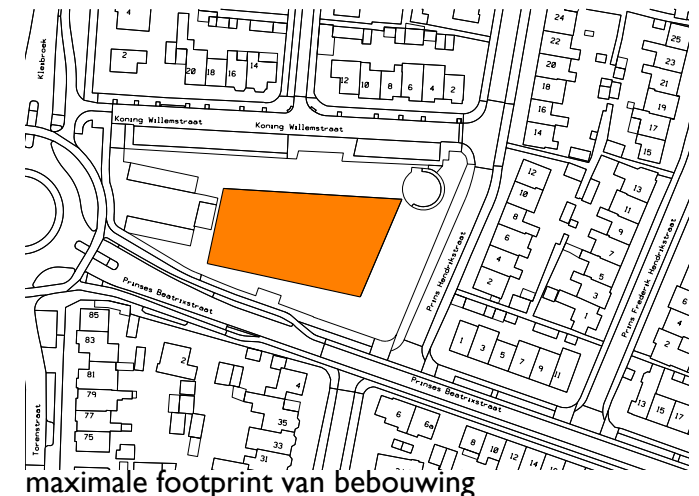
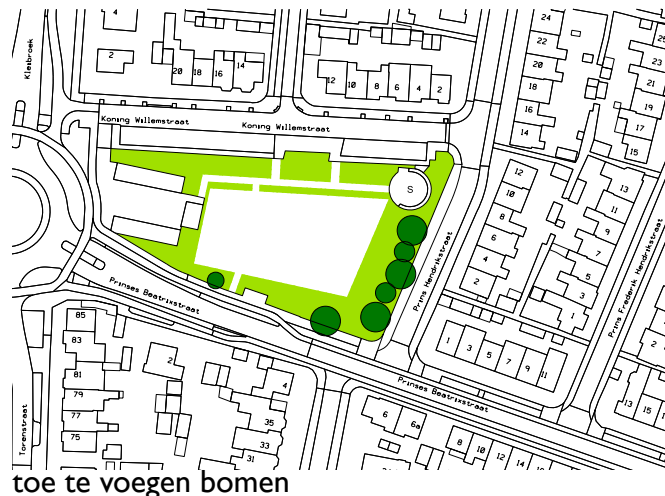
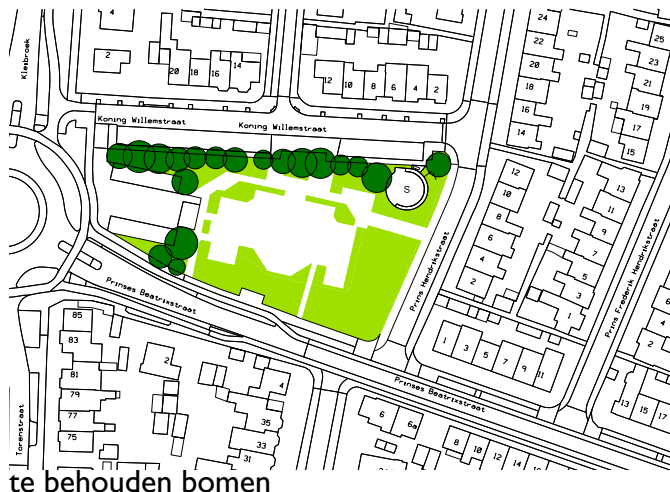
Oriëntatie

1. Gebouw richt zich op de rotonde en de Prinses Beatrixstraat met de bestaande bomen aan de Koning Willemstraat en nieuwe bomen aan de Prins Hendrikstraat als rugdekking/'decor'.
2. Gebouw staat centraal op de kavel, gelijk de bestaande situatie met de Maranathakerk, dus

terugliggend ten opzichte van de rotonde, en op ruime afstand tot omliggende woonbebouwing.

Positie op de kavel

1. Begrenzing noordzijde: Groenstrook met haaksparkeren en bomen aan de zijde van de Koning Willemstraat is circa 17 meter breed, gerekend vanaf bestaande kant weg.
2. Begrenzing oostzijde: Groenstrook met langsparkeren en bomen aan de zijde van de Prins Hendrikstraat is circa 17 meter breed, gerekend vanaf bestaande kant weg,
3. Begrenzing zuidzijde: Bebouwing staat iets verdraaid ten opzichte van de voorgevellijn van de woningen Prinses Beatrixstraat 1 t/m 11, conform bestaand, dus evenwijdig aan gevellijnen Prinses Beatrixstraat 2 en 4. Het westelijk hoekpunt van bebouwing staat in de gevellijn van de woningen Prins Beatrixstraat 1 t/m 11.
4. Begrenzing westzijde: Bestaande parkeerplaatsen, iets naar voren t.o.v. bestaand (circa 4,5 meter).



Volume

1. Footprint: circa 1.300 m².
2. Bouwhoogte: maximaal 10 à 11 meter. t.o.v. omliggend maaiveld
3. Aantal bouwlagen: maximaal 3.
4. Het volume is plat afgedekt.
5. Kleine overschrijdingen van de footprint zijn aanvaardbaar zolang het ondergeschikte bouwdelen betreft.

Verkeer

Ontsluiting van te realiseren parkeerplaatsen vindt plaats via de bestaande 30 km/h-wegen. Geen extra aansluiting op de Prinses Beatrixstraat of Kleibroek.

Parkeren, bestaand

Sinds 2020 wordt jaarlijks een nachtparkeeronderzoek uitgevoerd binnen de bebouwde kom van alle kernen. Conclusie van de parkeeronderzoeken 2020 en 2021 is dat er in de directe

omgeving van de Maranathakerk geen restcapaciteit beschikbaar is. Uitzondering betreft het westelijk deel van de Koning Willemstraat en het parkeerterrein ten westen van de Maranathakerk. Hier zijn 26 parkeerplaatsen in gebruik door omwonenden. Deze 26 parkeerplaatsen dienen te worden behouden om de parkeersituatie voor bestaande omwonenden niet te verslechteren. Restcapaciteit omgeving is 15 parkeerplaatsen.

Parkeren, nieuw

Aan de Koning Willemstraat is niet genoeg breedte aanwezig om voorlangs de woningen te kunnen parkeren (langsparkeren). Langsparkeren kan geformaliseerd als de haaksparkerplaatsen iets in zuidelijke richting worden opgeschoven. Het trottoir ten zuiden van het haaksparkeren komt daarmee te vervallen. Met de verschuiving kunnen 11 langsparkerplaatsen worden toegevoegd aan de parkeercapaciteit in de omgeving.

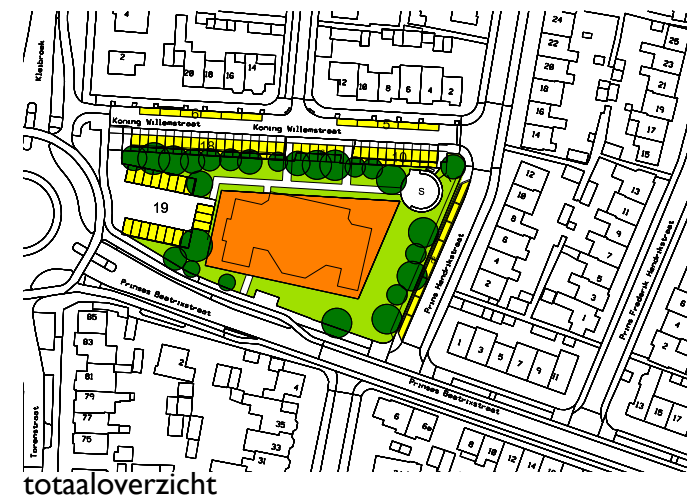
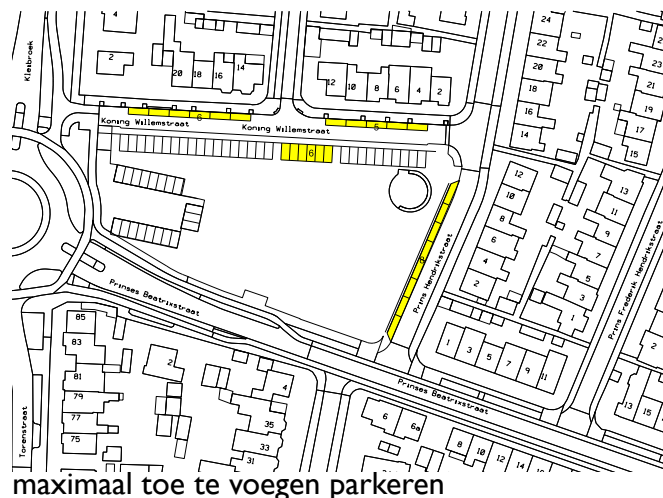
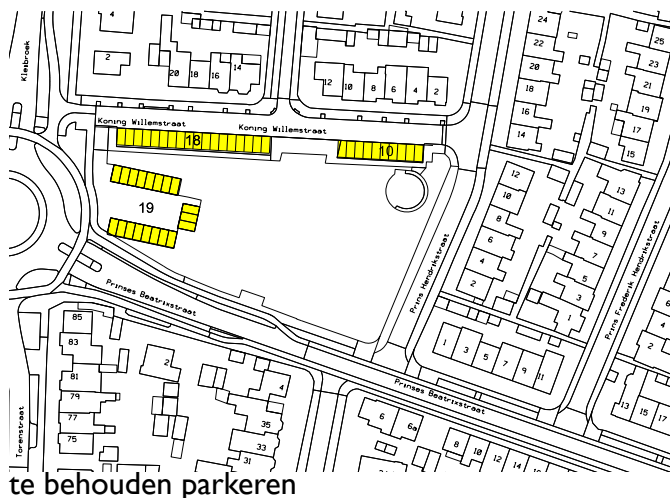
Tussen het haaksparkeren aan de Koning Willemstraat is nog ruimte voor 6 extra parkeerplaatsen. Aan de Prins Hendrikstraat is ruimte voor 8 langsparkerplaatsen. Dit kan op de plaats van het huidige trottoir.

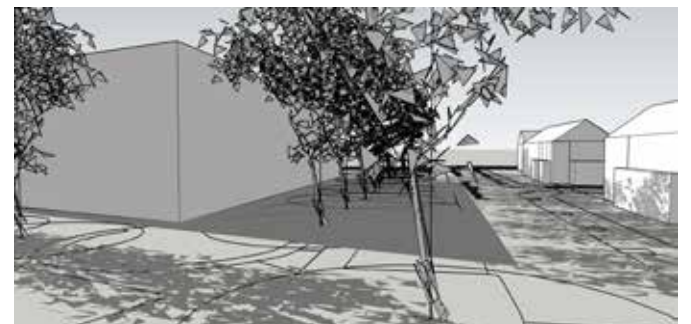
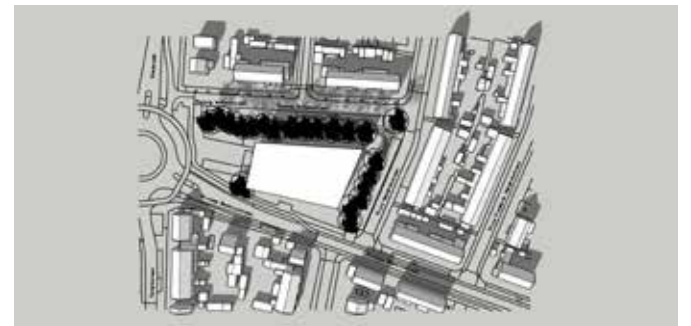
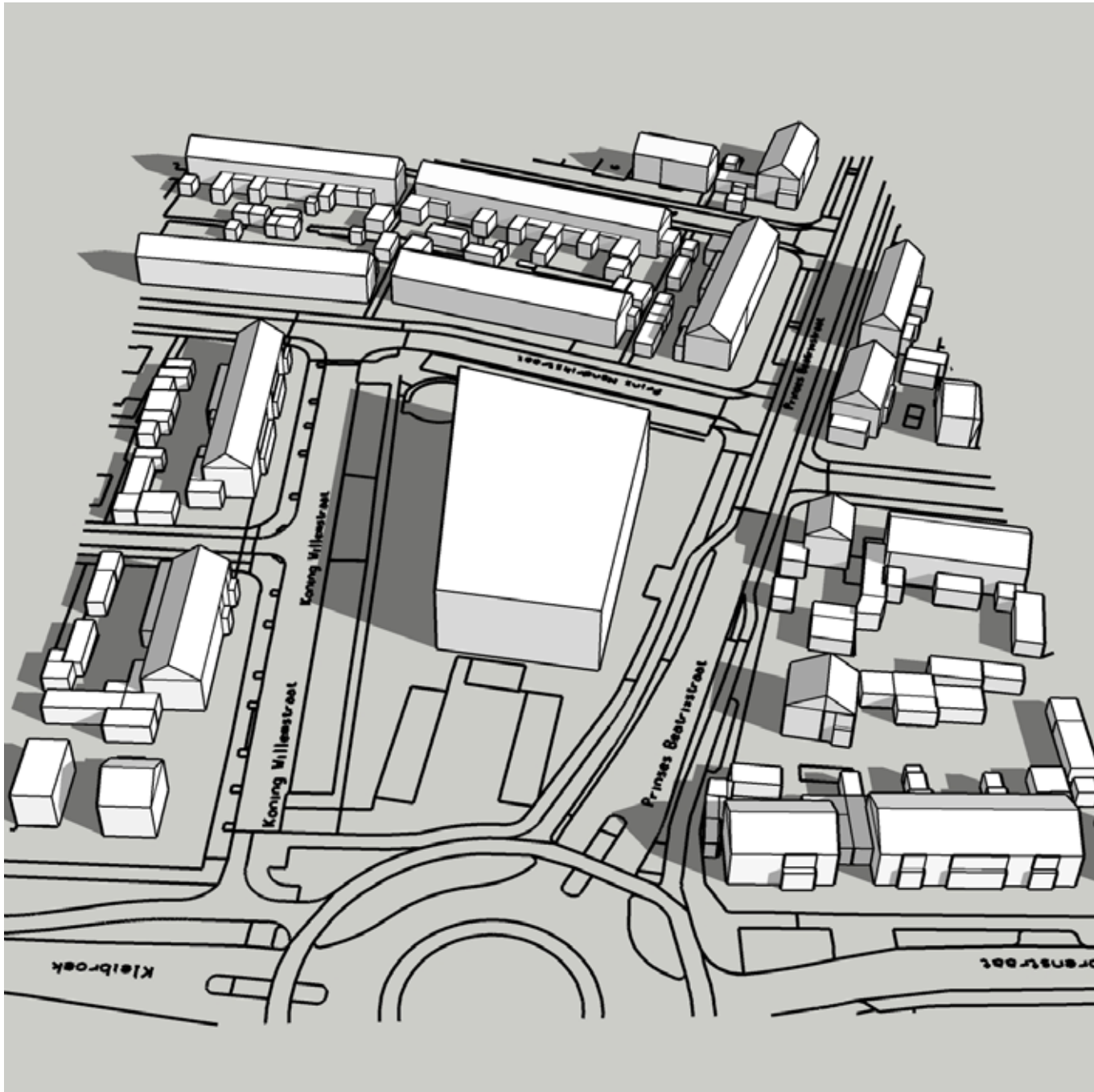
Parkeren, ontsluiting

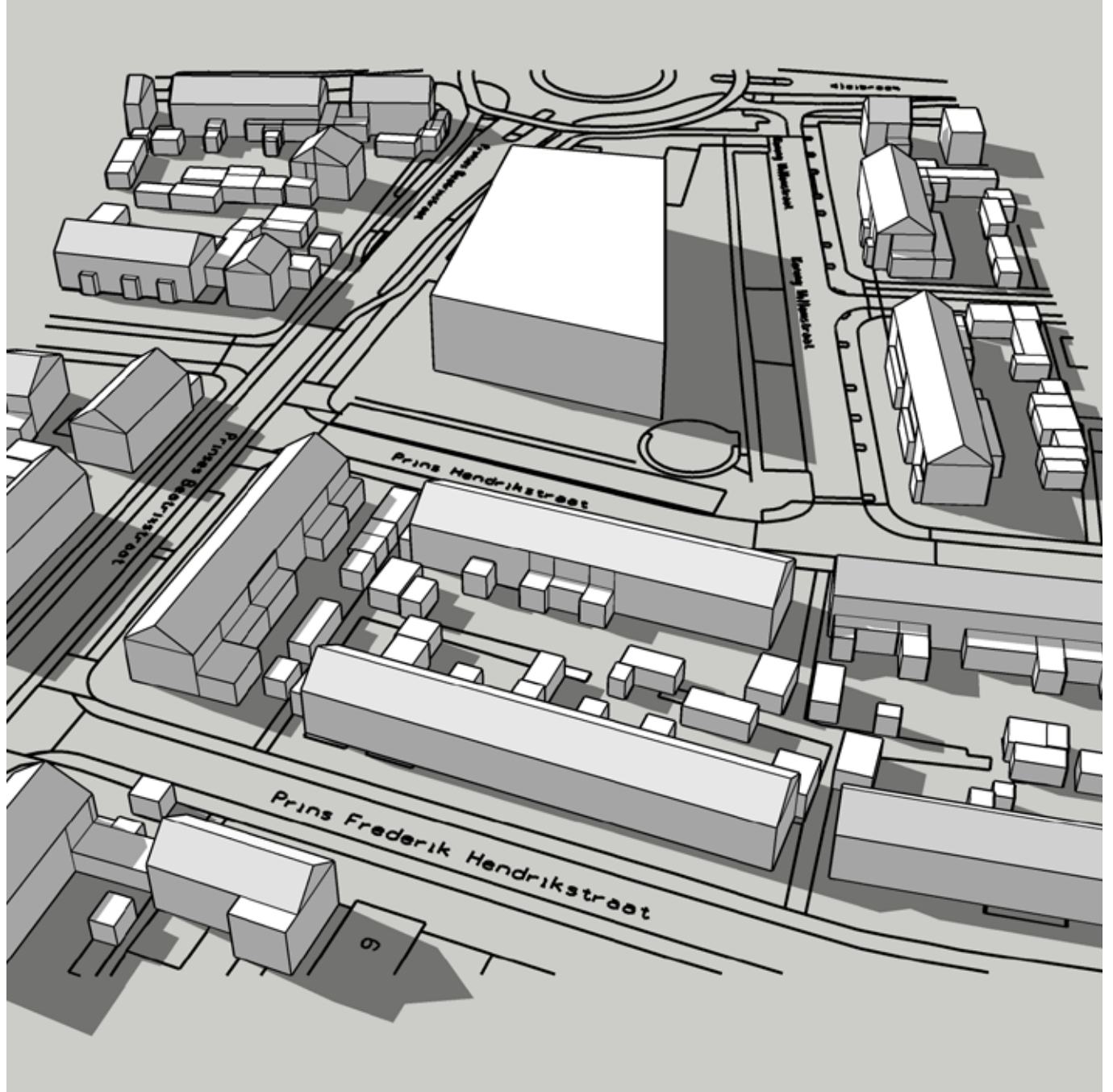
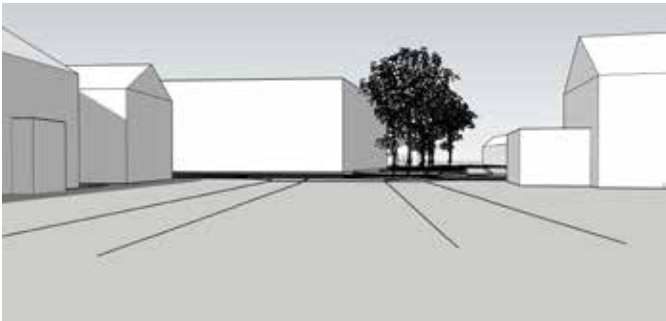
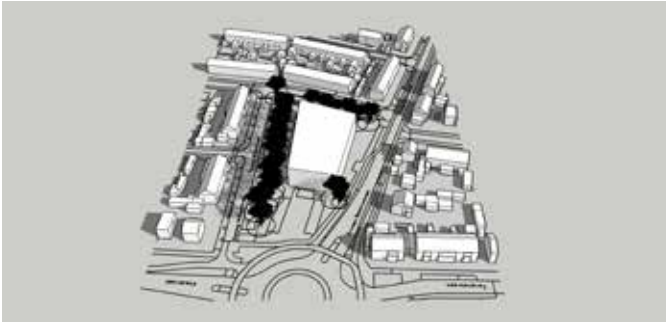
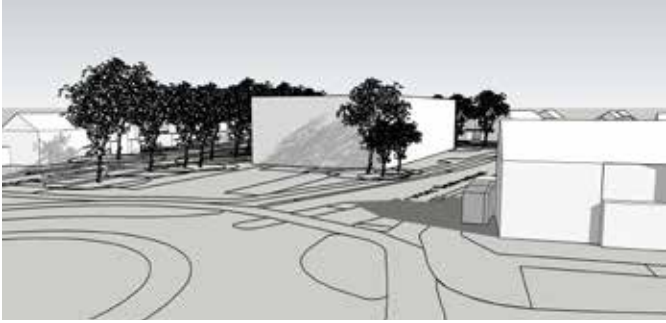
Ontsluiting maaiveld parkeren conform bestaand, met gebruikmaking van bestaande infrastructuur.

Parkeren, verdiept - halverdiept - maaiveld

Uitgangspunt is maaiveld parkeren omdat verdiept of halfverdiept parkeren acht respectievelijk vijf keer duurder is dan maaiveld parkeren. Varianten met verdiept resp. halverdiept parkeren zullen daarmee financieel negatief uitkomen. Zoals in de inleiding weergegeven is een variant uitgewerkt met inpandig parkeren op maaiveldniveau (op basis van de ingediende variant door het buurtcomité).









maximale footprint bebouwing t.o.v. bestaand en maximaal aantal parkeerplaatsen op maaiveld buiten footprint (bestaand en nieuw)

Varianten

1a

Variant Woningbouw met 100% sociale huur

1b

Variant Woningbouw met 40% sociale huur en 60% middeldure huur

1c

Variant Woningbouw met 100% middeldure huur

2

Variant Woningbouw met 40% sociaal huur en 60% koopappartementen

3a

Variant Woningbouw met 100% sociale huur en zorgpraktijk

3b

Variant Woningbouw met 40% sociale huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk

3c

Variant woningbouw met 40% middeldure huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk

4

Variant Bioscoop

5

Variant Woningbouw en Bioscoop

6

Variant Woningbouw met zorgpraktijk (parkeren op maaiveld binnen footprint)

7

Variant Woningbouw, zorgpraktijk en Bioscoop

Variant Ia, Ib en Ic

Variant Ia

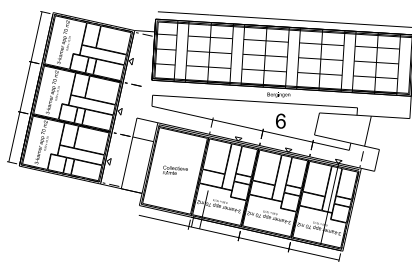
Variant Woningbouw - 30 sociale huurwoningen
Begane grond: 6 woningen plus bergingen.
Eerste verdieping: 12 woningen
Tweede verdieping: 12 woningen

Variant Ib

Variant Woningbouw - 12 sociale huurwoningen (40%) en 18 middeldure huurwoningen (60%)
Begane grond: 6 woningen plus bergingen
Eerste verdieping: 12 woningen
Tweede verdieping: 12 woningen

Variant Ic

Variant Woningbouw - 30 middeldure huurwoningen
Begane grond: 6 woningen plus bergingen
Eerste verdieping: 12 woningen
Tweede verdieping: 12 woningen



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Realisatie van 30 woningen in drie bouwlagen.
Zowel 2-kamer als 3-kamer woningen.
Oppervlakte 2-kamer woning: 50 m2 bvo
Oppervlakte 3-kamer woning: 70 m2 bvo

Stedenbouw

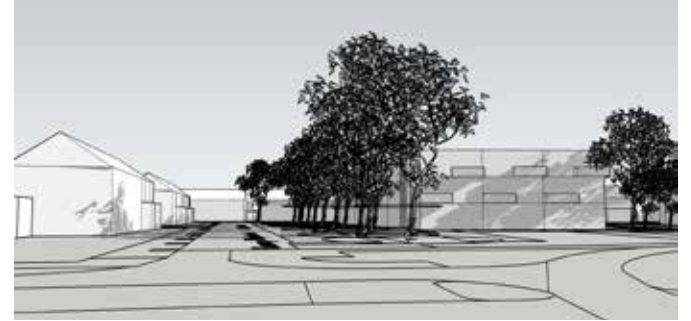
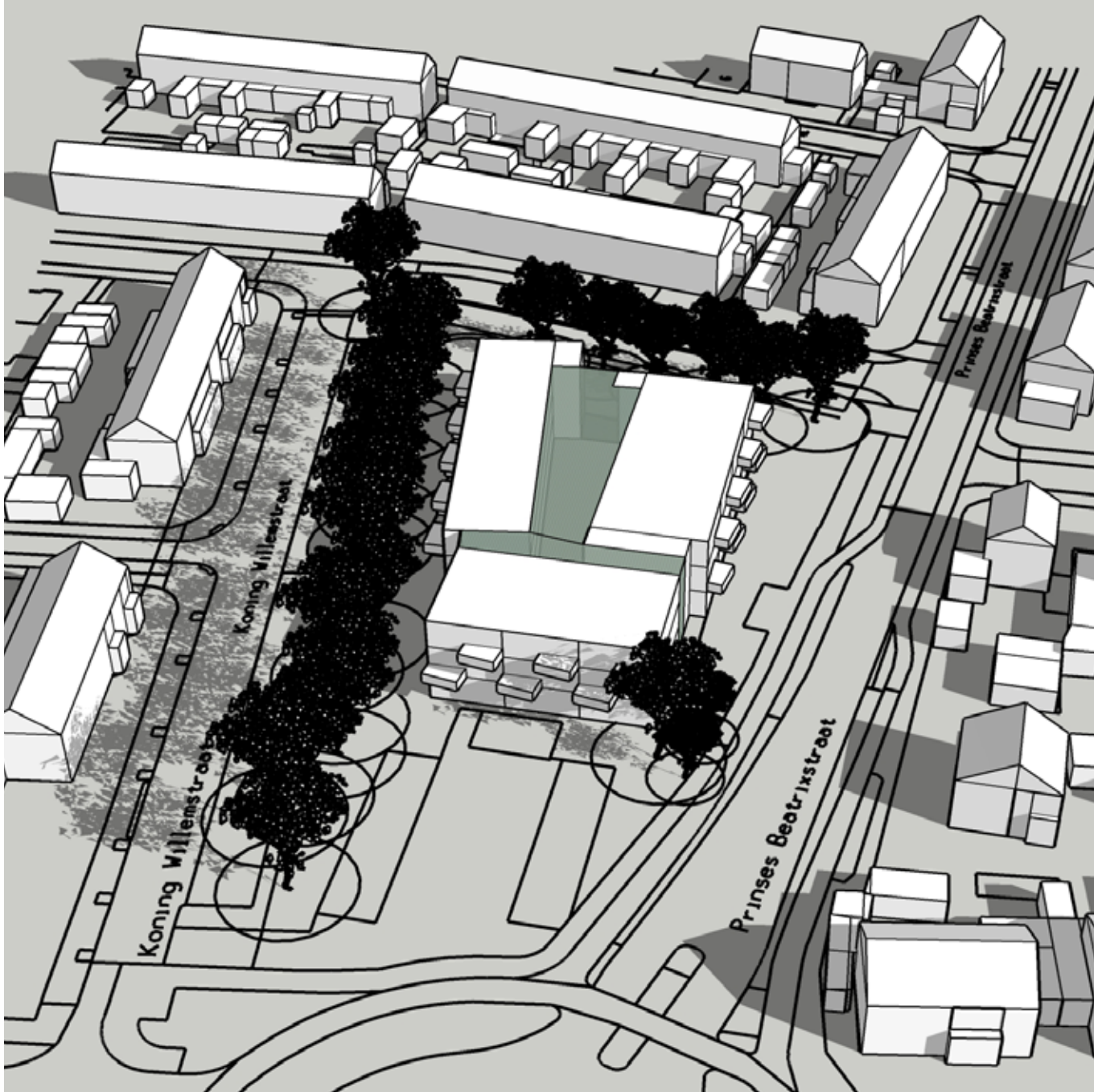
Massa is passend binnen de contouren (qua footprint en bouwhoogte) zoals geduid in de stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling locatie Maranathakerk. Bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd en nieuwe bomen kunnen worden toegevoegd. Spelen in de noordoosthoek kan blijven bestaan. Mogelijk dat het parkeren op het voorterrein (gezien vanaf de rotonde) kan komen te vervallen ten gunste van een geschetste en gewenste groeninrichting van het voorterrein (zie de stedenbouwkundige randvoorwaarden).

Parkeren

Conform de nota Parkeernormen gemeente Castricum 2020 is berekend hoeveel extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor de toe te voegen functies.
Totaal benodigd: 33 parkeerplaatsen.
Restcapaciteit omgeving: 15 parkeerplaatsen
Nieuw te realiseren: 18 parkeerplaatsen
In de parkeerbehoefte kan worden voorzien door de parkeersituatie aan de Koning Willemstraat te wijzigen (11 plus 6 parkeerplaatsen toe te voegen) en langsparkeren aan de Prins Hendrikstraat te realiseren (8 parkeerplaatsen).

Conclusie

Qua stedenbouw en parkeren inpasbaar.



Variant I - Sociale woningbouw - 30 woningen

Variant 2

Variant Woningbouw met 40% sociaal huur en 60% koopappartementen

Realisatie van 21 woningen in drie bouwlagen.
8 woningen in de sociale huur < 95 m², en
restant 13 koopappartementen > 95 m².

Begane grond: 3 woningen 100 m² bvo plus 2
woningen 70 m² bvo plus bergingen.

Eerste verdieping: 5 woningen 100 m² bvo plus 3
woningen 70 m² bvo

Tweede verdieping: 5 woningen 100 m² bvo plus 3
woningen 70 m² bvo

Stedenbouw

Massa is passend binnen de contouren (qua footprint en bouwhoogte) zoals geduid in de stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling locatie Maranathakerk. Bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd en nieuwe bomen kunnen worden toegevoegd. Spelen in de noordoosthoek kan blijven bestaan. Mogelijk dat het parkeren op het voorterrein (gezien vanaf de rotonde) kan komen te vervallen ten gunste van een geschetste en gewenste groeninrichting van het voorterrein (zie de stedenbouwkundige randvoorwaarden).

Parkeren

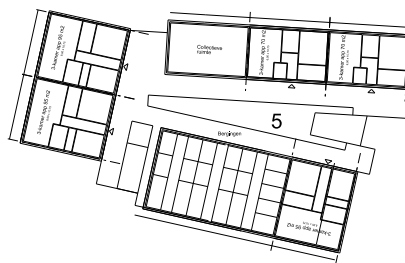
Conform de nota Parkeernormen gemeente Castricum 2020 is berekend hoeveel extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor de toe te voegen functies. Totaal benodigd: 34 parkeerplaatsen.

Restcapaciteit omgeving: 15 parkeerplaatsen
Nieuw te realiseren: 19 parkeerplaatsen

In de parkeerbehoefte kan worden voorzien door de parkeersituatie aan de Koning Willemstraat te wijzigen (11 plus 6 parkeerplaatsen toe te voegen) en langsparkeren aan de Prins Hendrikstraat te realiseren (8 parkeerplaatsen).

Conclusie

Qua stedenbouw en parkeren inpasbaar.



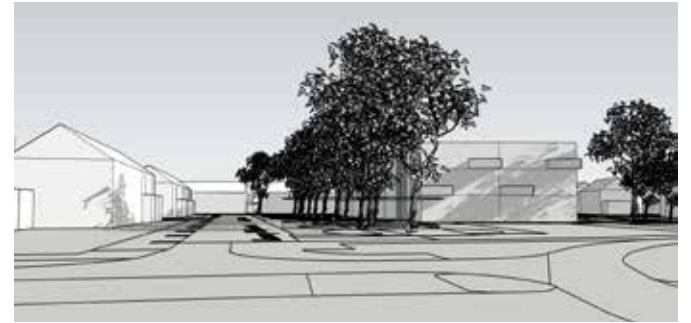
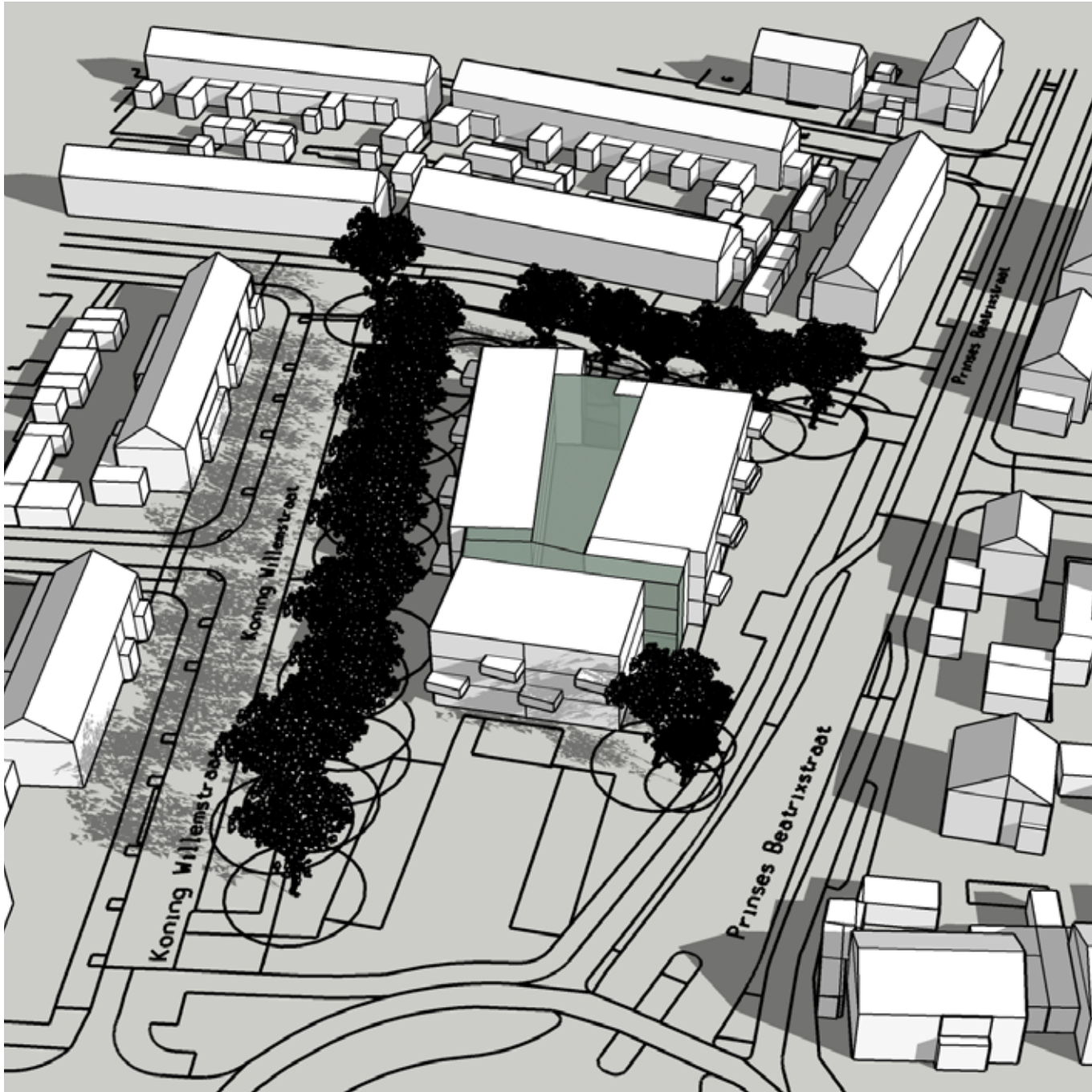
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Variant 2 - 40% sociale woningbouw - 21 woningen

Variant 3a

Variant Woningbouw met 100% sociale huur en zorgpraktijk

Schetsplan met 12 behandelkamers en 24 sociale huurappartementen < 95 m²

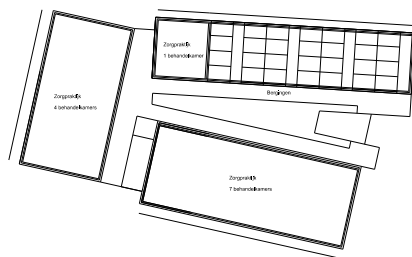
Begane grond: 12 behandelkamers.

Eerste verdieping: 6 woningen van 70 m² bvo en 6 woningen van 50 m² bvo

Tweede verdieping: 6 woningen van 70 m² bvo en 6 woningen van 50 m² bvo

Toelichting op de afbeelding:

Dit is dezelfde afbeelding als bij 1. Op de begane grond worden dan geen woningen maar de maatschappelijke functie zorgpraktijk ondergebracht. Op de verdiepingen blijft het hetzelfde qua aantallen woningen.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Stedenbouw

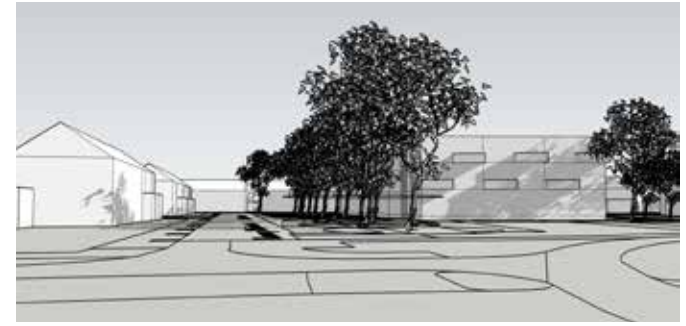
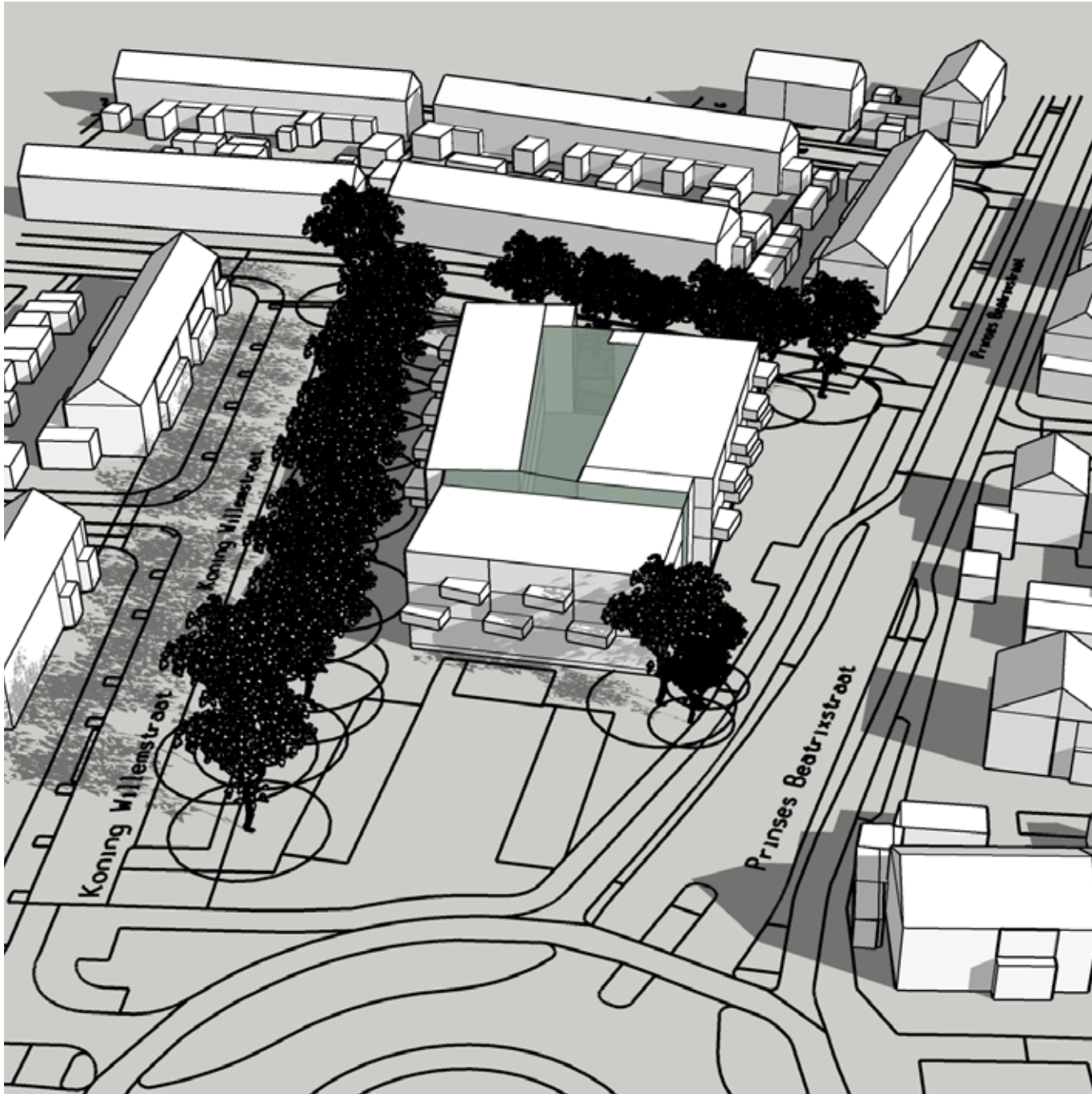
Massa is passend binnen de contouren (qua footprint en bouwhoogte) zoals geduid in de stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling locatie Maranathakerk. Bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd en nieuwe bomen kunnen worden toegevoegd. Spelen in de noordoosthoek kan blijven bestaan.

Parkeren

Conform de nota Parkeernormen gemeente Castricum 2020 is berekend hoeveel extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor de toe te voegen functies. Parkeerbehoefte met correctie dubbeltelling: 35 parkeerplaatsen. Restcapaciteit omgeving: 15 parkeerplaatsen Nieuw te realiseren: 20 parkeerplaatsen In de parkeerbehoefte kan worden voorzien door de parkeersituatie aan de Koning Willemstraat te wijzigen (11 plus 6 parkeerplaatsen toe te voegen) en langsparkeren aan de Prins Hendrikstraat te realiseren (8 parkeerplaatsen).

Conclusie

Qua stedenbouw en parkeren inpasbaar.



Variant 3a - Zorgpraktijk en sociale woningbouw - 24 woningen

Variante 3b en 3c

Variante 3b

Variante Woningbouw met 40% sociale huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk

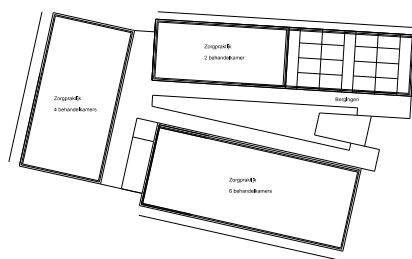
Schetsplan met 12 behandelkamers en 6 sociale huurappartementen < 95 m² en 10 koopappartementen > 95 m².

Begane grond: 12 behandelkamers.

Eerste verdieping: 3 woningen 70 m² bvo plus 5 woningen 100 m² bvo.

Tweede verdieping: 3 woningen 70 m² bvo plus 5 woningen 100 m² bvo.

Toelichting: Dit is dezelfde afbeelding als bij 2. Op de begane grond worden dan geen woningen maar de maatschappelijke functie zorgpraktijk ondergebracht. Op de verdiepingen blijft het hetzelfde qua aantallen woningen.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Stedenbouw

Massa is passend binnen de contouren (qua footprint en bouwhoogte) zoals geduid in de stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling locatie Maranathakerk. Bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd en nieuwe bomen kunnen worden toegevoegd. Spelen in de noordoosthoek kan blijven bestaan.

Variante 3c

Variante woningbouw met 40% middeldure huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk

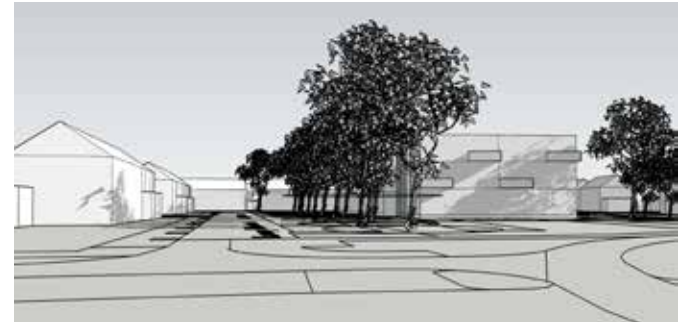
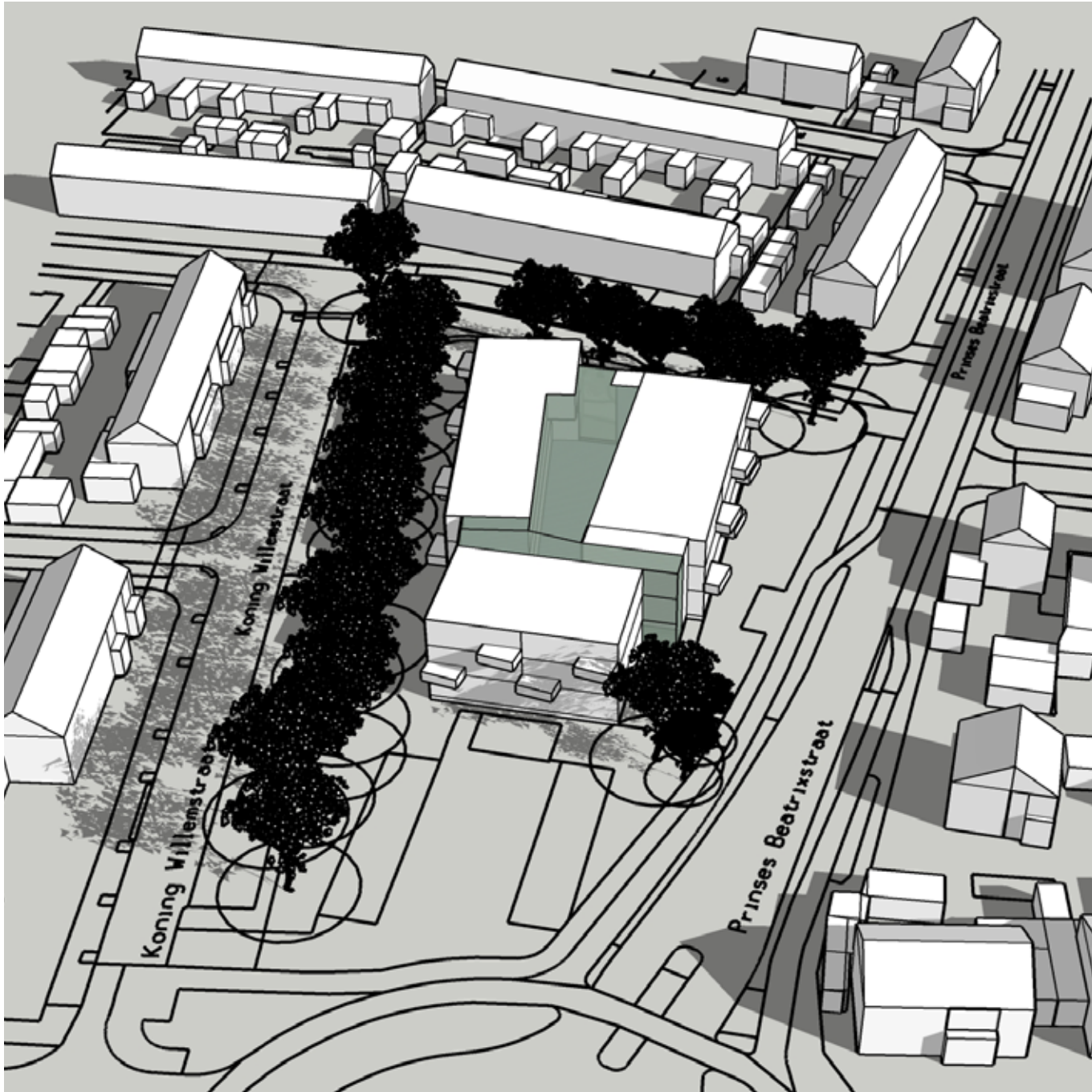
Zelfde verbeelding en toelichting als bij 3b.

Parkeren

Conform de nota Parkeernormen gemeente Castricum 2020 is berekend hoeveel extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor de toe te voegen functies. Parkeerbehoefte met correctie dubbeltelling: 35 parkeerplaatsen. Restcapaciteit omgeving: 15 parkeerplaatsen Nieuw te realiseren: 20 parkeerplaatsen In de parkeerbehoefte kan worden voorzien door de parkeersituatie aan de Koning Willemstraat te wijzigen (11 plus 6 parkeerplaatsen toe te voegen) en langsparkeren aan de Prins Hendrikstraat te realiseren (8 parkeerplaatsen).

Conclusie

Qua stedenbouw en parkeren inpasbaar.

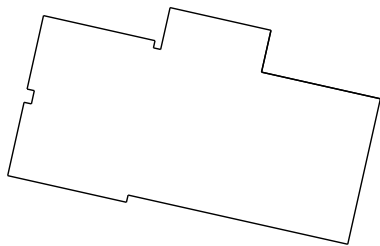


Variante 3b - Zorgpraktijk, 40% sociale huur en 60% duur - Variante 3c - Zorgpraktijk, 40% middeldure huur en 60% duur - 16 woningen

Variant 4

Variant Bioscoop

Bioscoop met vijf zalen.



Begane grond

Stedenbouw

Bioscoop met vijf zalen.

Stedenbouwkundig inpasbaar qua volume met behoud van bestaande en toevoeging van nieuwe bomen alsmede groene rand aan zuid- en westzijde. Er is voldoende afstand tot bestaande kruinen van bomen. Spelen in de noordoosthoek kan worden gehandhaafd.

Bij de architectonische uitwerking dient maximale aandacht te worden besteed aan de inpassing van het gebouw in z'n omgeving. Conform stedenbouwkundig uitgangspunt dient het gebouw een 'alzijdige' uitstraling te krijgen. Ook naar de woonbuurt toe heeft bebouwing dus een front te vormen en een 'voorgevel' te krijgen.

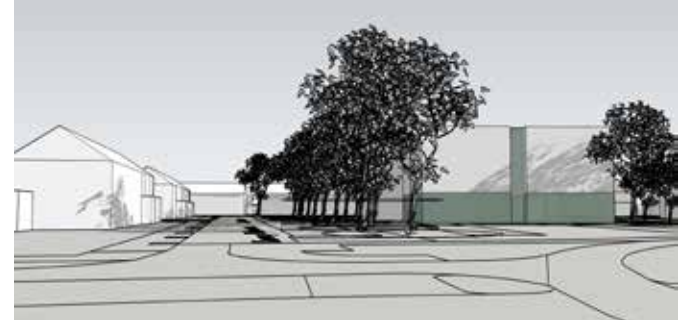
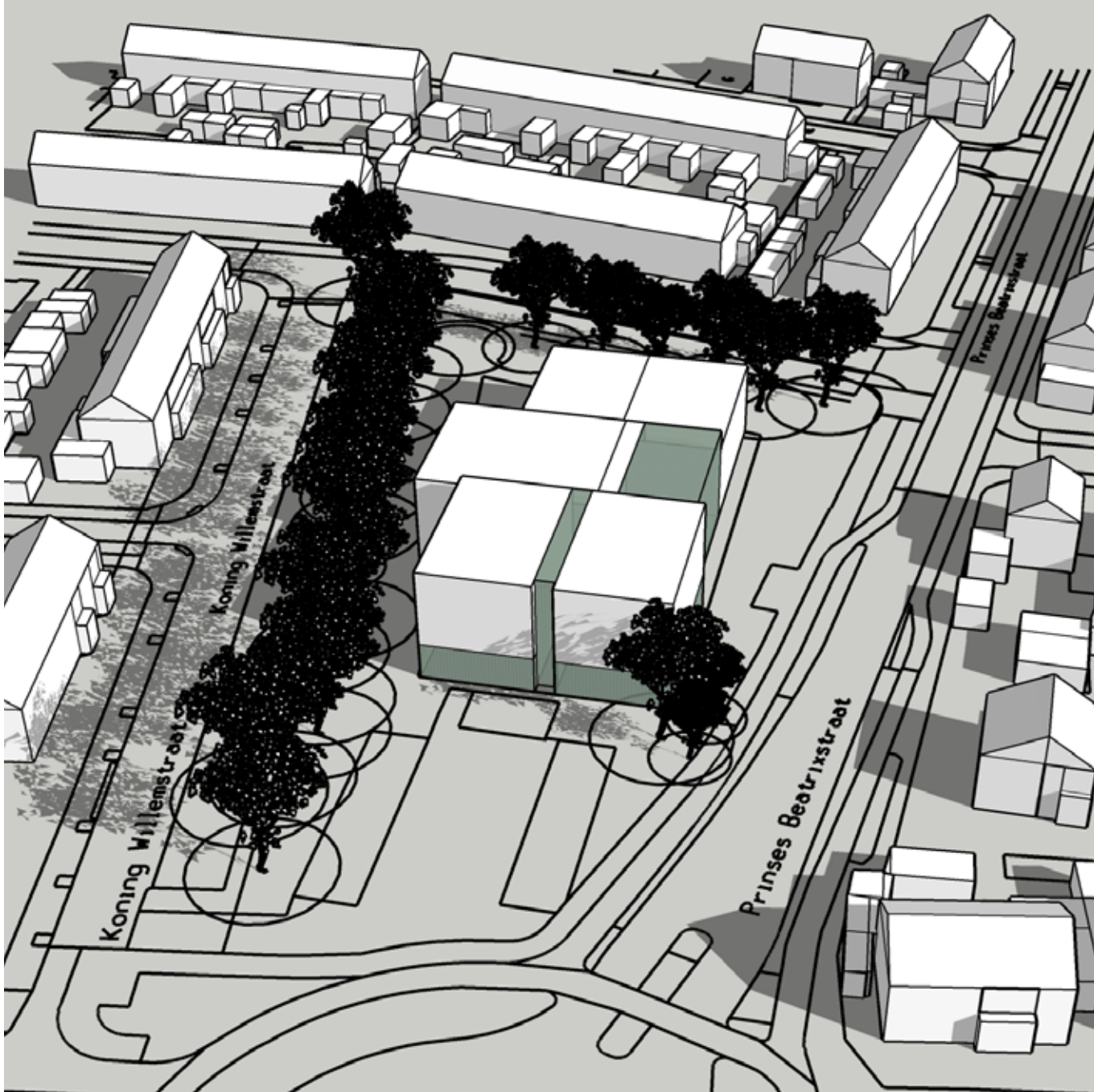
Parkeren

Conform de nota Parkeernormen gemeente Castricum 2020 is berekend hoeveel extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor de toe te voegen functies. Parkeerbehoefte: 111 parkeerplaatsen.

De parkeervraag kan niet ter plaatse op het maaiveld worden opgevangen. Op De Brink is hiervoor wel voldoende restcapaciteit beschikbaar. De loopafstand naar De Brink (200-300 meter) is echter te groot om deze restcapaciteit hiervoor te gebruiken. Gevolg hiervan is dat omwonenden voor parkeren moeten uitwijken naar de Brink.

Conclusie

Qua stedenbouw wel, maar qua parkeren niet inpasbaar.



Variant 5

Bioscoop met vijf zalen met toevoeging van woningen.

Stedenbouw

Bioscoop met vijf zalen. Uitgaande van het maximale volume op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten zijn hooguit 2 woningen toe te voegen.

Stedenbouwkundig inpasbaar qua volume met behoud van bestaande en toevoeging van nieuwe bomen alsmede groene rand aan zuid- en westzijde. Er is voldoende afstand tot bestaande kruinen van bomen. Spelen in de noordoosthoek kan worden gehandhaafd.

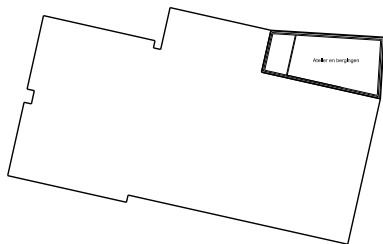
Bij de architectonische uitwerking dient maximale aandacht te worden besteed aan de inpassing van het gebouw in z'n omgeving. Conform stedenbouwkundig uitgangspunt dient het gebouw een 'alzijdige' uitstraling te krijgen. Ook naar de woonbuurt toe heeft bebouwing dus een front te vormen en een 'voorgevel' te krijgen.

Parkeren

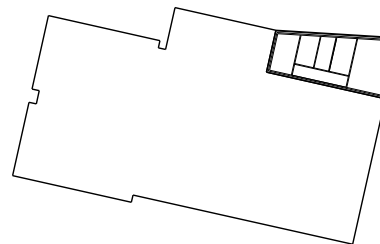
Parkeerbehoefte 114 parkeerplaatsen. De parkeervraag kan niet ter plaatse op het maaiveld worden opgevangen. Op De Brink is hiervoor wel voldoende restcapaciteit beschikbaar. De loopafstand naar De Brink (200-300 meter) is echter te groot om deze restcapaciteit hiervoor te gebruiken. Gevolg hiervan is dat omwonenden voor parkeren moeten uitwijken naar de Brink.

Conclusie

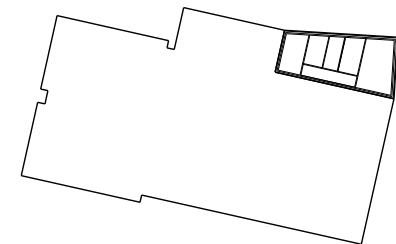
Qua stedenbouw wel, maar qua parkeren niet inpasbaar.



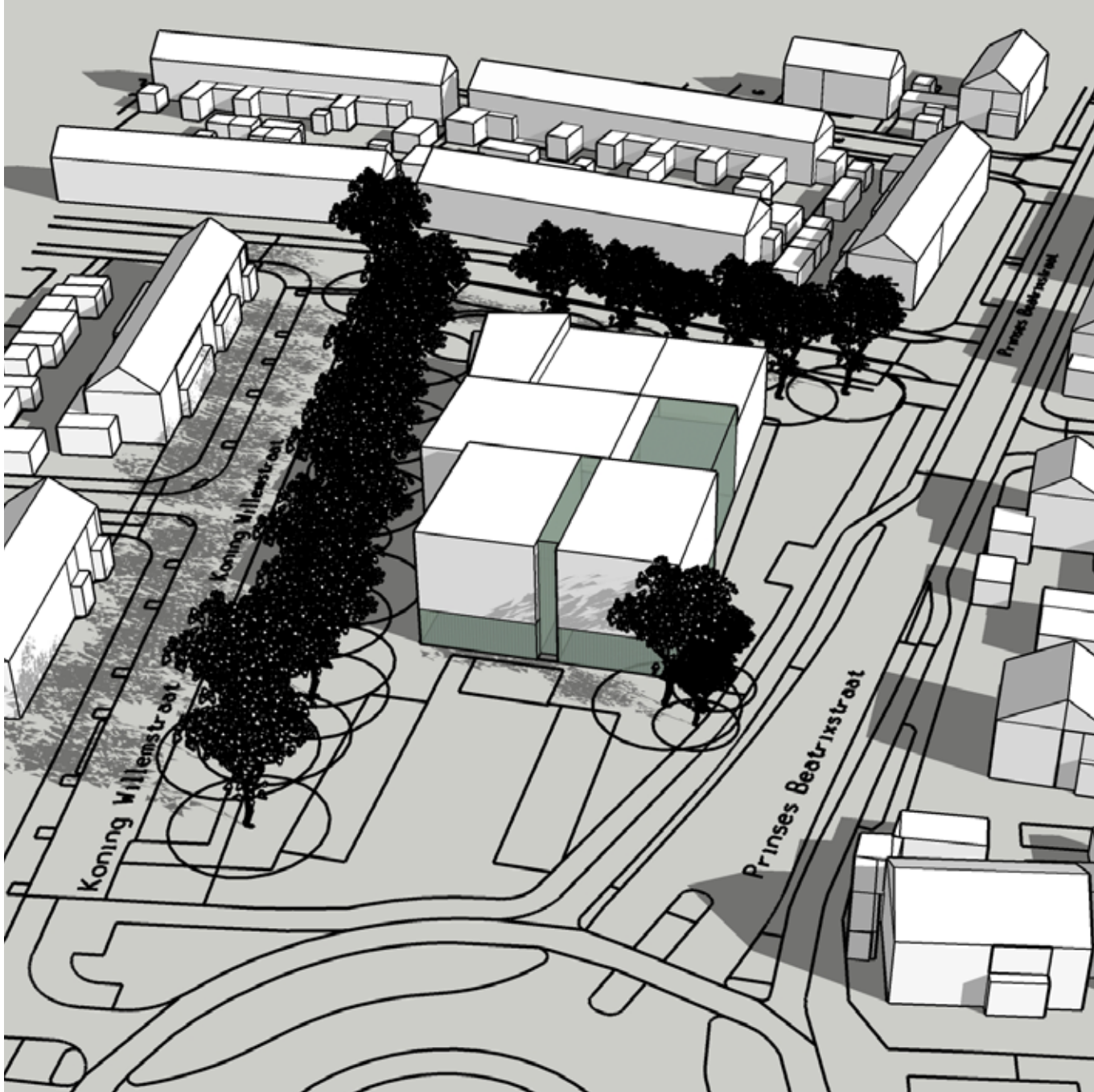
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Variante 5 - Bioscoop en woningbouw - 2 woningen

Variant 6

Woningbouw met zorgpraktijk
(parkeren op maaiveld binnen footprint)

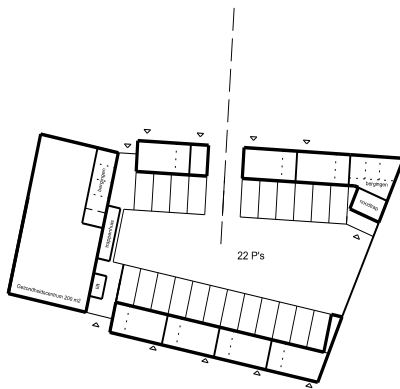
Schetsplan met 12 behandelkamers (670 m² gezondheidscentrum in 3 lagen) en 14 sociale koopwoningen < 95 m² en 2 koopwoningen > 95 m².

Begane grond: gezondheidscentrum, bergingen en entrees 8 bovenwoningen

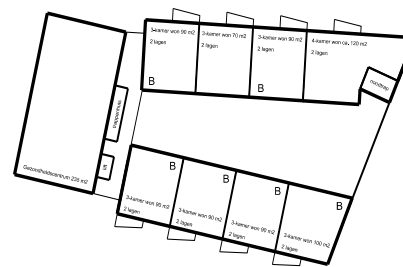
Eerste verdieping: gezondheidscentrum en 8 bovenwoningen (5 woningen van 90 m² bvo, 1 woning van 70 m² bvo, 1 woning van 100 m² bvo en 1 woning van 120 m² bvo)

Tweede verdieping: gezondheidscentrum en 8 woningen (6 woningen van 50 m² bvo, 1 woning van 55 m² bvo en 1 woning van 85 m²)

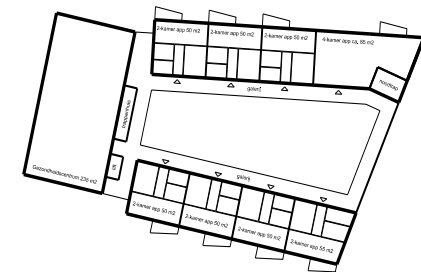
Parkeren op maaiveld tussen de woningen;
22 parkeerplaatsen in totaal.



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Stedenbouw

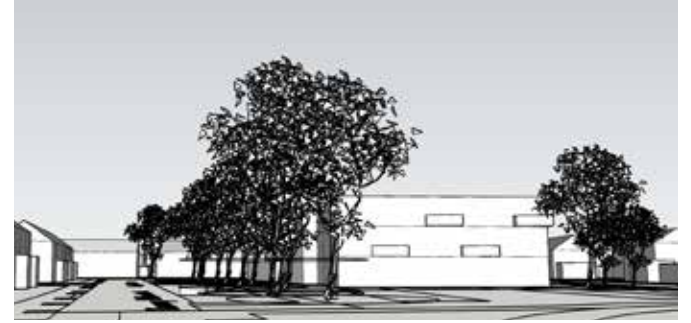
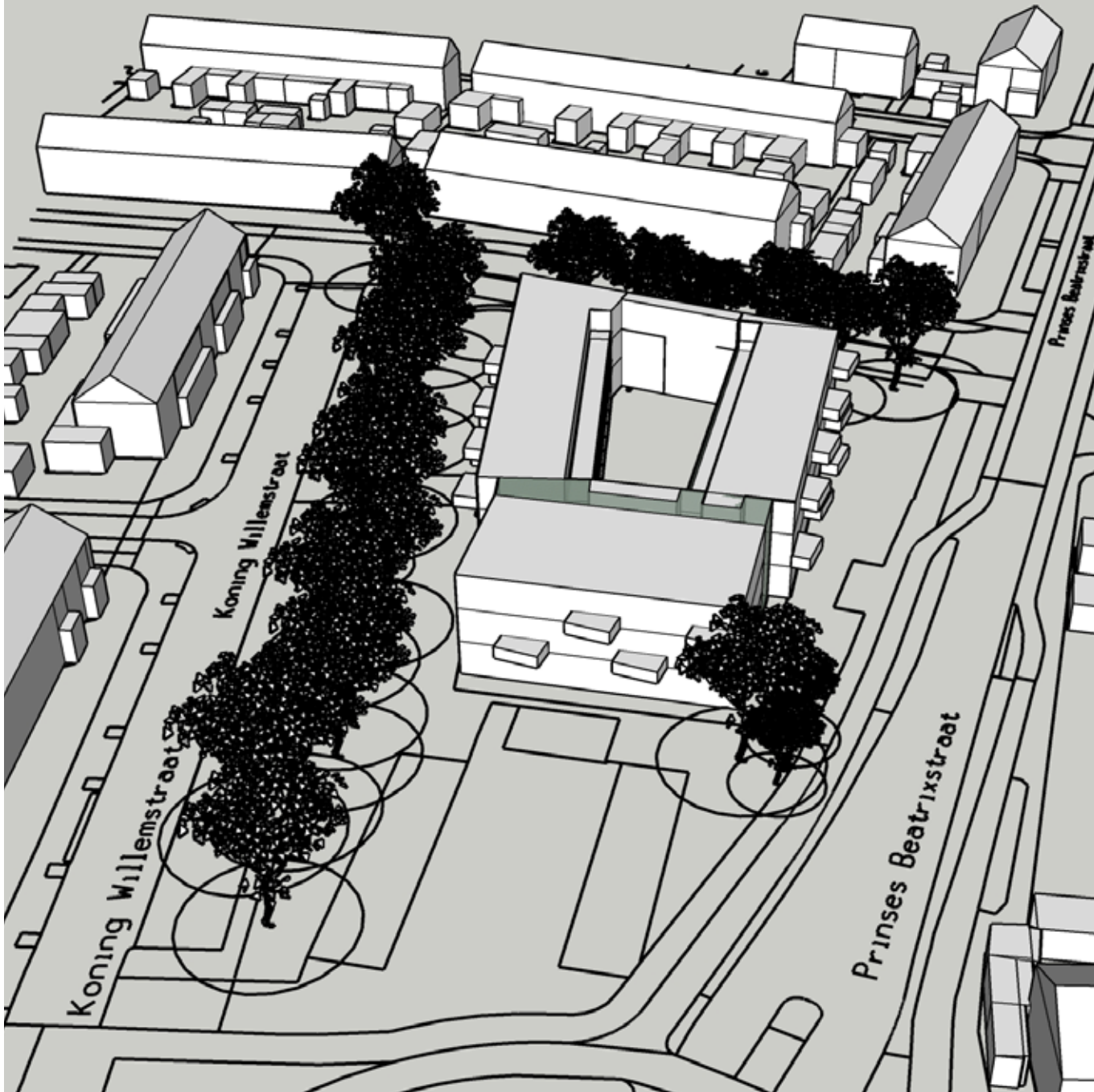
Massa is passend binnen de contouren (qua footprint en bouwhoogte) zoals geduid in de stedenbouwkundige randvoorwaarden herontwikkeling locatie Maranathakerk. Bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd en nieuwe bomen kunnen worden toegevoegd. Spelen in de noordoosthoek kan blijven bestaan.

Parkeren

Conform de nota Parkeernormen gemeente Castricum 2020 is berekend hoeveel extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd voor de toe te voegen functies. Parkeerbehoefte met correctie dubbel telling: 32 parkeerplaatsen. Restcapaciteit omgeving: 15 parkeerplaatsen
Parkeren op maaiveld binnen footprint: 22 parkeerplaatsen
Nieuw te realiseren: -5 parkeerplaatsen
Er hoeven geen nieuwe parkeerplaatsen te worden aangelegd in de omgeving
Uitgaande van 22 parkeerplaatsen op maaiveld binnen de footprint van bebouwing kunnen 5 parkeerplaatsen in de omgeving worden verwijderd en omgevormd tot groen.

Conclusie

Qua stedenbouw en parkeren inpasbaar.



Variante 6 - Zorgpraktijk, 50% sociale huur en 50% duur - 16 woningen

Variant 7

Variant Woningbouw, zorgpraktijk en bioscoop

Stedenbouw

Geen optie. Programma is te groot voor de locatie.
Inpassing gaat ten koste van alle aanwezige waarden.

Parkeren

Parkeren is niet op te lossen c.q. in de parkeerbehoefte van het plan is in z'n geheel niet te voorzien.

Conclusie

Qua stedenbouw en parkeren niet inpasbaar.

Beoordelingstabel

Beoordelingstabel				Maatschappelijke haalbaarheid	
	Ruimtelijke inpassing	Verkeer en parkeren	Financien		
Variant 1a - Woningbouw met 100% sociale huur	V	V	X	PM	
Variant 1b - Woningbouw met 40% sociale huur en 60% middeldure huur	V	V	X/V	PM	
Variant 1c - Woningbouw met 100% middeldure huur	V	V	V	PM	
Variant 2 - Woningbouw met 40% sociaal huur en 60% koopappartementen	V	V	V	PM	
Variant 3a - Woningbouw met 100% sociale huur en zorgpraktijk	V	V	X	PM	
Variant 3b - Woningbouw met 40% sociale huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk	V	V	V	PM	
Variant 3c - woningbouw met 40% middeldure huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk	V	V	V	PM	
Variant 4 - Bioscoop	V	X	X	PM	
Variant 5 - Woningbouw en Bioscoop	V	X	X	PM	
Variant 6 - Woningbouw met zorgpraktijk (parkeren op maaiveld binnen footprint)	V	V	X/V	PM	
Variant 7 - Woningbouw, zorgpraktijk en bioscoop	X	X	nvt	PM	

Groen is een positief eindresultaat.
 Oranje is een negatief resultaat dat wellicht door subsidie en/of ptimalisatie haalbaar kan worden.
 Rood is een negatief resultaat.

Overzicht

	Variant 1a - Woningbouw met 100% sociale huur	Variant 1b - Woningbouw met 40% sociale huur en 60% middeldure huur	Variant 1c - Woningbouw met 100% middeldure huur	Variant 2 - Woningbouw met 40% sociaal huur en 60% koopappartementen	Variant 3a - Woningbouw met 100% sociale huur en zorgpraktijk	Variant 3b - Woningbouw met 40% sociale huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk	Variant 3c - woningbouw met 40% middeldure huur en 60% koopappartementen en zorgpraktijk	Variant 4 - Bioscoop	Variant 5 - Woningbouw en Bioscoop	Variant 6 - Woningbouw met zorgpraktijk (parkeren op maaiveld binnen footprint)	Variant 7 - Woningbouw, zorgpraktijk en Bioscoop
--	---	---	--	--	---	---	--	----------------------	------------------------------------	---	--

Parkeerkencijfer nota Parkeernormen 2020 (schil Castricum)
--

Appartementen

koop, appartement, >95 m2	0	0	0	13	0	10	10	0	2	2	nvt
koop, appartement, 80-95 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	nvt
koop appartement, < 80 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	nvt
huur appartement > 95 m2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	nvt
huur appartement < 95 m2 middelduur	0	18	30	0	0	0	6	0	0	0	nvt
huur appartement < 95 m2 sociaal	30	12	0	8	24	6	0	0	0	0	nvt
	30	30	30	21	24	16	16	0	2	16	

1,9 pp / woning
1,5 pp / woning
1,3 pp / woning
1,7 pp / woning
1,1 pp / woning
1,1 pp / woning

Voorzieningen

Bioscoop - aantal zalen	0	0	0	0	0	0	0	5	5	0	nvt
Zorgpraktijk - aantal behandelkamers	0	0	0	0	12	12	12	0	0	12	nvt

7,9 pp / 100 m2 bvo
1,9 pp / behandelkamer

Parkeernorm zonder dubbel gebruik	33,00	33,00	33,00	33,50	49,20	49,20	49,20	110,60	114,40	46,00	nvt
Parkeernorm met dubbel gebruik	33,00	33,00	33,00	33,50	34,08	34,72	34,72	110,60	113,72	34,08	nvt
Parkeernorm met dubbel gebruik afgerond	33	33	33	34	35	35	35	111	114	32	nvt
Rest capaciteit omgeving	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	nvt
Parkeren op eigen terrein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	nvt
Te realiseren in omgeving	18	18	18	19	20	20	20	96	99	-5	nvt

Opmerking:

In de Dorpspraktijk zitten huisatsen en fysiotherapie.

De parkeerkencijfers voor een fysiotherapiepraktijk zijn fors lager dan voor een huisarts.

Voor deze functie hanteren we de (lagere) parkeerkencijfers voor de functie Gezondheidscentrum.

Corso is een (commerciële) bioscoop en nadrukkelijk geen filmhuis